



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 73.115/3
van 9 mei 2023

over

een voorstel van decreet ‘tot bepaling van de specifieke regels
over de pacht’ (*Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1)

Op 16 februari 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitster van het Vlaams Parlement verzocht binnen een termijn van zestig dagen een advies te verstrekken over een voorstel van decreet ‘tot bepaling van de specifieke regels over de pacht’ (*Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1475/1).

Het voorstel is door de derde kamer onderzocht op 25 april 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Toon MOONEN, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Yves DEPOORTER, toegevoegd griffier.

Het verslag is uitgebracht door Lennart NIJS, adjunct-auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 9 mei 2023.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORSTEL

2. Het voor advies voorgelegde voorstel van decreet van het Vlaamse Gewest strekt ertoe om de bijzondere regelgeving die van toepassing is op pachtovereenkomsten te hervormen. Daartoe wordt in een Vlaams Pachtdecreet voorzien (artikel 2 van het voorstel). Dat decreet vervangt de wet van 4 november 1969 ‘tot beperking van de pachtprijzen’ en de Pachtwet,² die worden opgeheven (artikel 87, 1° en 2°).

Ten opzichte van de bestaande regeling bevat het voorstel een aantal nieuwigheden. Zo wordt voorzien in een definitie van het begrip “bevoorrechte familieleden”, die ook de wettelijk samenwonenden omvat (artikel 3, 3° en 13°). Voorts worden cultuurcontracten voor meerjarige teelten (artikel 5, 7°) en natuurcontracten (artikel 5, 8°) uitgezonderd van het toepassingsgebied van de voorgestelde regeling. Het beginsel dat van elke pacht een geschrift moet worden opgesteld, wordt nader uitgewerkt door te bepalen welke gegevens die overeenkomst moet bevatten en door in de mogelijkheid te voorzien om via de gerechtelijke weg een partij te dwingen een schriftelijke overeenkomst te tekenen (artikel 6). De plaatsbeschrijving wordt als bijlage bij de schriftelijke pachtovereenkomst gevoegd (artikel 7).

Ook wordt de mogelijkheid geschrapt om de pachtprijs in natura of in diensten te voldoen (artikel 25). Voorts wordt de berekeningswijze verduidelijkt van de vergoeding aan de uittreedende pachter voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen van de grond (artikel 57, § 2). Bovendien wordt voorzien in de oprichting van een pachtprijzencommissie (artikel 28) en een Vlaams pachtobservatorium (artikel 69).

Er wordt in de mogelijkheid voorzien om een eenmalige pachtovereenkomst te sluiten voor cultuurgronden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal anderhalve hectare (artikel 12, § 5). Ook wordt in bijkomende opzeggingsmogelijkheden voorzien voor bebossing of natuurrealisatie (artikelen 10, § 1, 7° en 8°, 19, § 7, en 20, § 3) en om het goed te vervreemden (artikelen 12, § 4, en 20, § 2) en wordt de opzegregeling gewijzigd voor pachters die de wettelijke pensioenleeftijd hebben bereikt (artikel 13, §§ 2 en 3).

Verder wordt voorzien in een nieuwe procedure voor de verpachting door openbare verpachters (artikel 24) en in de kennisgeving aan de pachter van het overlijden van de verpachter (artikel 56). Het recht op voorkoop van de pachter wordt aangepast aan de mogelijkheid om een openbare verkoop elektronisch te laten verlopen (artikelen 60, §§ 2 tot 5,

¹ Aangezien het om een voorstel van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3 van het oud Burgerlijk Wetboek (‘Regels betreffende de pacht in het bijzonder’).

en 61, §§ 1 en 2) en er worden bijkomende uitsluitingen van het recht op voorkoop bepaald (artikel 65). Om misbruiken te vermijden, wordt bepaald dat elke rechtshandeling en elk nalaten die louter tot doel hebben de toepassing van het aan te nemen decreet te ontwijken, niet tegenwerpelijk zijn aan de partij die hierdoor wordt beschermd (artikel 73).

Ten slotte worden een aantal wettelijke en decretale bepalingen aangepast aan het aan te nemen decreet (artikelen 74 tot 86).

Het aan te nemen decreet treedt in werking op 1 juni 2023 en is eveneens van toepassing op overeenkomsten die werden gesloten vóór die datum van inwerkingtreding (artikel 88).

BEVOEGDHEID

3.1. Het voorstel vindt in beginsel zijn bevoegdheidsrechtelijke grondslag in artikel 6, § 1, V, eerste lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, naar luid waarvan de gewesten bevoegd zijn voor de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht.

3.2. De vraag rijst of dit ook opgaat voor artikel 4, eerste lid, 2° en 3°, en tweede lid, van het voorstel, naar luid waarvan het aan te nemen decreet eveneens van toepassing is op het in gebruik nemen van onroerende goederen als vermeld in punt 1°,³ wanneer dit geschiedt door middel van de vestiging van een vruchtgebruik of een erfpachtrecht voor de duur van minder dan 27 jaar en naar luid waarvan boek 3, titels 6, 7 en 8 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn op de aldus verleende rechten.

Het vruchtgebruik en de erfpacht zijn immers zakelijke rechten waarvan de regeling in beginsel tot de residuaire bevoegdheid van de federale overheid behoort. In de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 ‘met betrekking tot de Zesde Staatshervorming’ werd omtrent de gewestbevoegdheid inzake de pacht en de veepacht onder meer het volgende uiteengezet:

“Door de precisering dat het enkel gaat over ‘de specifieke regels’ wordt bevestigd dat de algemene bepalingen van het burgerlijk recht betreffende de verbintenissen en de contracten tot de federale bevoegdheid blijven behoren. Zo zou de federale wetgever nog steeds kunnen beslissen de interpretatieregels voor contracten te wijzigen, door amendering van de artikelen 1156 tot 1164 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke amendering zou betrekking hebben op alle contracten, inclusief de huurcontracten, tenzij de bevoegde wetgever specifieke regels bepaalt.”⁴

³ Zijnde de onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst tussen de partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in het landbouwbedrijf van die pachter, met uitsluiting van de bosbouw.

⁴ *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 87-88.

3.3. In de toelichting bij het voorstel wordt erop gewezen dat artikel 4 ervan “grotendeels [overeenkomt] met het oude artikel 1 van de Pachtwet” en dat “om omzeiling van de Pachtwet onmogelijk te maken (...) dit artikel [bepaalde] dat ook vruchtgebruik gevestigd door de wil van de mens voor bepaalde duur onder toepassing van de wet valt”.

Artikel 1, 2°, van de Pachtwet bepaalt inderdaad dat de bepalingen ervan van toepassing zijn op het in gebruik nemen van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw, door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur. Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van boek II, titel III, van het oud Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

3.4. Er kan worden aangenomen dat de bijzondere wetgever met de overdracht van de *specifieke* regels betreffende de pacht en veepacht minstens alle in de Pachtwet vervatte regels voor ogen had, met inbegrip van het voormelde artikel 1, 2°, van die wet, dat overeenstemt met artikel 4, eerste lid, 2°, van het voorstel.

Op grond hiervan lijkt te kunnen worden aangenomen dat de decreetgever ook bevoegd is voor de in artikel 4, eerste lid, 3°, van het voorstel vervatte regeling. Weliswaar wordt in artikel 1, 2°, van de Pachtwet enkel gewag gemaakt van het vruchtgebruik, en niet van een erfpacht. Die bepaling moet echter worden gelezen als de vertaling van de ruimere mogelijkheid om een bepaalde juridische constructie te (her)kwalificeren om rekening te houden met de economische realiteit, teneinde het nuttig effect van de pachtwetgeving te verzekeren en ontwijkingsmanoeuvres teniet te doen. Dat lijkt ook de draagwijdte te zijn van artikel 4, eerste lid, 3°, van het voorstel. In de toelichting wordt immers vastgesteld dat doordat sinds de inwerkingtreding van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek de minimumduur van de erfpacht werd verminderd van 27 tot 15 jaar, de erfpacht “als alternatief voor de gewone pacht aantrekkelijk is geworden” en dat moet worden “voorkomen dat de toepassing van het Vlaamse Pachtdecreet wordt uitgehold door misbruik van de figuur van de erfpacht”. De voorgestelde regeling kan ook niet worden beschouwd als een algemene bepaling van burgerlijk recht.

3.5. Zelfs indien zou worden voorgehouden dat de in artikel 4, eerste lid, 2° en 3°, van het voorstel vervatte regeling niet tot specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht behoort, kan voor die bepaling een beroep worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

In zoverre met de voorgestelde regeling wordt beoogd “te voorkomen dat de toepassing van het Vlaamse Pachtdecreet wordt uitgehold”, kan ze noodzakelijk worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Te dien aanzien wordt in de toelichting omtrent het van toepassing verklaren van de voorgestelde regeling op erfpachtovereenkomsten voor een duur van minder dan 27 jaar het volgende uiteengezet:

“Tot voor de wijziging van de regels met betrekking tot de zakelijke rechten bij de wet van 4 februari 2020 houdende boek 3. Goederen, van het Burgerlijk Wetboek was het sluiten van een erfpachtovereenkomst nog een minder evident alternatief aangezien de minimumduur van een dergelijke overeenkomst 27 jaar was. Met de wijziging bij wet van 4 februari 2020 is de minimumduur echter teruggebracht naar 15 jaar. Hierdoor kan het

voor veel eigenaars of houders van een zakelijk recht interessanter zijn om te kiezen voor een erfpachtovereenkomst om hun eigendom ter beschikking te stellen aan een exploitant van een landbouwbedrijf. De erfpacht kent echter helemaal niet dezelfde bescherming voor een landbouwer als de Pachtwet. Om te vermijden dat een erfpachtovereenkomst zou worden gebruikt (zeker sinds de wijziging van de verplichte minimumduur) om aan de dwingende regels inzake pacht te ontsnappen is het noodzakelijk om te bepalen dat een erfpacht korter dan 27 jaar wel degelijk wordt gevat door de dwingende regels van het voorstel van Pachtdecreet.”

Voorts kan ook worden aangenomen dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is. Artikel 4, eerste lid, 2° en 3°, van het voorstel is immers enkel van toepassing op de vestiging van een vruchtgebruik of van een erfpacht die betrekking heeft op het in gebruik nemen van onroerende goederen die hoofdzakelijk worden gebruikt in het landbouwbedrijf van die pachter, met uitsluiting van de bosbouw. Wat de erfpacht betreft, is de toepassing van de voorgestelde regeling bovendien beperkt tot erfpachtovereenkomsten van minder dan 27 jaar. Ten slotte moet worden vastgesteld dat, zoals vermeld, de voorgestelde regeling een overname is van hetgeen reeds in artikel 1, 2°, van de Pachtwet wordt bepaald, mits uitbreiding tot erfpachtovereenkomsten van minder dan 27 jaar.

3.6. Gelet op wat voorafgaat, kan artikel 4, eerste lid, 2° en 3°, en tweede lid, van het voorstel worden aanvaard.

ALGEMENE OPMERKING

4. Luidens artikel 7, § 1, 2°, b), van het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 1992 (hierna: WIB 92) zijn inkomsten van onroerende goederen voor verhuurde onroerende goederen:

“het kadastraal inkomen, wanneer die goederen overeenkomstig de pachtwetgeving of een vergelijkbaar buitenlands recht dat de pacht prijzen beperkt, zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt”.

Indien, daarentegen, de verhuring niet overeenkomstig de pachtwetgeving gebeurt, wordt overeenkomstig artikel 7, § 1, 2°, c), WIB 1992 het huurexcedent bij het kadastraal inkomen van het onroerend goed opgeteld.

Gevraagd of bij het uitwerken van het voorstel rekening werd gehouden met de fiscale regelgeving, antwoordde de gemachtigde:

“Het huidige voorstel doet geen afbreuk aan het WIB 1992 dat behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever. Het was echter niet de bedoeling om met de nieuwe regeling voortaan bepaalde overeenkomsten uit te sluiten van de belastingsgrondslag van artikel 7, § 1, 2°, b), van het WIB 1992. Met betrekking tot het op schrift stellen van een pachtovereenkomst weze wel opgemerkt dat artikel 3 van de huidige Pachtwet reeds bepaalt dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld. Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle

middelen. Dit bewijsmiddel is met andere woorden dus enkel voorbehouden voor de pachter.”

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 5

5. In artikel 5, 8°, b), van het voorstel is de draagwijdte van de zinsnede “, waarvan de tekst is vastgesteld bij het besluit van 11 april 2008,” niet duidelijk. Indien wordt bedoeld dat de tekst van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 ‘tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen’ is vastgesteld bij dat besluit, is die precisering overbodig en kan ze beter worden weggelaten. Indien die zinsnede een andere betekenis heeft, moet die minstens bij de verdere bespreking van het voorstel in het Vlaams Parlement worden verduidelijkt.

Hetzelfde geldt voor artikel 10, § 1, 7°, c), 1), van het voorstel.

Artikel 6

6. Luidens artikel 6, § 2, derde lid, van het voorstel worden het bestaan van een pacht, het jaar en het perceel waarop het persoonlijk aanbod van betaling betrekking heeft, binnen vijftien kalenderdagen betekend door een beveiligde zending *als vermeld in artikel 70*. Allicht wordt met die verwijzing veeleer artikel 71 van het voorstel bedoeld. Artikel 70 van het voorstel maakt immers geen gewag van een beveiligde zending.

Wat er ook van weze, de precisering dat het moet gaan om een beveiligde zending *als vermeld in artikel 70* (lees: artikel 71) is overbodig. In artikel 71, eerste lid, van het voorstel wordt immers enkel bepaald dat elke betekening, elke opzegging, elk verzet, elke ingebrekestelling, elke kennisgeving en elke bevestiging, vermeld in dit decreet, op straffe van niet-bestaan wordt betekend met een beveiligde zending. Vermits in artikel 6, § 2, derde lid, van het voorstel reeds gewag wordt gemaakt van een beveiligde zending, blijkt uit die bepaling op voldoende wijze dat een dergelijke betekeningswijze moet worden gebruikt.

Artikel 19

7.1. Artikel 19, § 7, eerste lid, van het voorstel bepaalt dat de rechter de geldigverklaring van de opzegging overeenkomstig de artikelen 10, § 1, 7° en 8°, en 11, 9°, met het oog op bebossing of natuurrealisatie weigert of beperkt als de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig zou worden verstoord.

In het tweede lid van voormeld artikel 19, § 7, worden de gevallen bepaald waarin de leefbaarheid van het landbouwbedrijf van de pachter ernstig wordt verstoord. Luidens de punten 4°, 5° en 6° van die bepaling gaat het om de volgende gevallen:

“4° de pachter past vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toe of verbindt zich ertoe om die toe te passen binnen een termijn van één jaar na de betekening van de opzegging, op voorwaarde dat die maatregelen of landbouwpraktijken het overwegende deel van de oppervlakte van het gepachte perceel beslaan en worden toegepast in het kader van een meerjarige verbintenis;

5° de pachter of, als het landbouwbedrijf van de pachter wordt geëxploiteerd in het kader van een maatschap of een rechtspersoon, de vennoot die landbouwer is in hoofdberoep, is jonger dan 40 jaar;

6° de pachter kan onder zijn bevoorrechte familieleden een opvolger aanwijzen die jonger is dan 40 jaar;”.

Hieromtrent moet het volgende worden opgemerkt.

7.2. Wat het in punt 4° vermelde geval betreft waarbij de pachter vrijwillig beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken toepast of zich ertoe verbindt om die maatregelen toe te passen, gaf de gemachtigde de volgende toelichting:

“Hiermee worden maatregelen bedoeld die een landbouwer toepast in het kader van het Europese Gemeenschappelijke Landbouwbeleid (GLB). Meer in het bijzonder gaat het om agromilieu-klimaatmaatregelen (zoals bijvoorbeeld de aanleg van meerjarige bloemenstroken, de aanplant en onderhoud van boslandbouwsystemen of de omzetting van tijdelijk naar blijvend grasland) en beheersovereenkomsten (zoals bijvoorbeeld faunagrasland of een bloemenakker) zoals die zijn omschreven in het Vlaams GLB Strategisch Plan 2023 – 2027 dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17 maart 2023.

Wat wordt bedoeld met ‘milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken’ kan desgevallend verder worden verduidelijkt in de memorie van toelichting. Bovendien kan de Vlaamse regering ook nadere regels bepalen hieromtrent. In dit verband kan verwezen worden naar de agromilieu-klimaatmaatregelen en beheersovereenkomsten zoals die zijn omschreven in het Vlaams GLB Strategisch Plan 2023 – 2027 dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17 maart 2023 en de principieel goedgekeurde ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering die aan het GLB strategisch plan uitvoering geven.”

Gelet op het feit dat de rechter in dergelijk geval de opzegging moet weigeren of beperken, is het raadzaam de door de gemachtigde geschetste draagwijdte van de notie “beheermaatregelen of milieu-, klimaat- en natuurvriendelijke landbouwpraktijken” te verduidelijken in de tekst zelf van het voorstel.

7.3.1. 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.

Vooreerst worden twee categorieën van pachters verschillend behandeld, naargelang zij of hun opvolger al dan niet jonger zijn dan veertig jaar. Indien dat het geval is, wordt de mogelijkheid tot opzegging voor bebossing of natuurrealisatie uitgesloten, ongeacht de oppervlakte waarvoor de opzegging geldt. Pachters die niet jonger zijn dan veertig jaar en onder hun bevoorrechte familieleden geen opvolger kunnen aanwijzen die jonger is dan veertig jaar, moeten daarentegen aantonen dat de opzegging betrekking heeft op meer dan één vijfde van de totale oppervlakte van hun landbouwbedrijf, of dat zij onder één van de andere in artikel 19, § 7, tweede lid, vermelde gevallen vallen.

Vervolgens worden twee categorieën van verpachters verschillend behandeld, naargelang zij al dan niet verpachten aan een pachter die voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 19, § 7, tweede lid, 5° of 6°. Indien dat het geval is, zal hun opzegging voor bebossing of natuurrealisatie zonder meer worden geweigerd, terwijl in het andere geval die opzegging kan worden geldig verklaard, behoudens indien de leefbaarheid om een van de andere in artikel 19, § 7, tweede lid, vermelde gevallen ernstig zou worden verstoord.

7.3.2. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.⁵

7.3.3. Gevraagd hoe de voormelde verschillen in behandeling kunnen worden verantwoord, antwoordde de gemachtigde:

“De grens van 40 jaar is gekozen omwille van coherentie in de regelgeving. In het kader van het GLB wordt de leeftijd van 40 jaar ook als grens genomen voor de definitie van het begrip ‘jonge landbouwer’. Jonge landbouwers hebben nog een lange beroeps carrière in het vooruitzicht en zeker in het begin van een dergelijke loopbaan is het behoud van productieve landbouwgrond van groot belang voor de verdere uitbouw van het bedrijf, zeker gelet op de afnemende beschikbaarheid van landbouwgrond.”

⁵ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3; GwH 18 mei 2017, nr. 60/2017, B.11; GwH 15 juni 2017, nr. 79/2017, B.3.1; GwH 19 juli 2017, nr. 99/2017, B.11; GwH 28 september 2017, nr. 104/2017, B.8.

7.3.4. Het loutere gegeven dat in de voorgestelde regeling de leeftijdsgrens van veertig jaar wordt afgestemd op de maximumleeftijd voor het afsluiten van een loopbaanpacht en de leeftijdsgrens voor de kwalificatie als “jonge landbouwer” volstaat evenwel niet om de voormelde verschillen in behandeling te verantwoorden. Zo moet erop worden gewezen dat luidens het voorgestelde artikel 19, § 7, tweede lid, 5°, helemaal niet is vereist dat de pachter in kwestie een loopbaanpacht heeft gesloten en dat in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid bijkomend wordt vereist dat de landbouwer in kwestie maximaal vijf jaar voorafgaand aan diens aanvraag voor de eerste maal een landbouwbedrijf heeft opgericht,⁶ hetgeen in de voorgestelde regeling niet het geval is. Voorts moet worden opgemerkt dat in het voorgestelde artikel 19, § 7, tweede lid, 6°, geen bijkomende voorwaarden worden gesteld waaraan de toekomstige opvolger moet voldoen, in tegenstelling tot de voorwaarden waaraan een toekomstige exploitant moet voldoen wanneer de verpachter de pacht opzegt voor de persoonlijke exploitatie van het goed.⁷

Er zal derhalve alsnog in een deugdelijke verantwoording moeten worden voorzien voor de ongelijke behandeling die uit de voorgestelde regeling voortvloeit. Indien die niet kan worden gegeven, moet artikel 19, § 7, tweede lid, 5° en 6°, worden weggelaten uit het voorstel.

Artikel 30

8. In artikel 30, derde lid, van het voorstel moet worden verwezen naar artikel 12, § 3, (in plaats van “artikel 11, § 3”) van het aan te nemen decreet.

Artikelen 32 en 33

9. In artikel 32, derde lid, van het voorstel schrijve men “met de schriftelijke toestemming van de verpachter” (in plaats van “de pachter”).

Een gelijkaardige opmerking geldt voor artikel 33, § 1, tweede lid, van het voorstel, waar tweemaal gewag wordt gemaakt van “de pachter”, terwijl bij de tweede vermelding “de verpachter” wordt bedoeld.

Artikel 69

10.1. Luidens artikel 69, eerste lid, van het voorstel wordt er *met ingang van 1 januari 2023* een Vlaams pachtobservatorium opgericht.

⁶ Artikel 50, lid 2, van verordening (EU) nr. 1307/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 17 december 2013 ‘tot vaststelling van voorschriften voor rechtstreekse betalingen aan landbouwers in het kader van de steunregelingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 637/2008 van de Raad en Verordening (EG) nr. 73/2009 van de Raad’; artikel 1, 17°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2014 ‘tot vaststelling van de voorschriften voor de rechtstreekse betalingen aan landbouwers in het kader van de steunregelingen van het gemeenschappelijk landbouwbeleid’.

⁷ Artikel 14, derde lid, van het voorstel.

Gevraagd of het Vlaams pachtobservatorium in de praktijk werd opgericht op 1 januari 2023 en of met de terugwerkende kracht wordt beoogd om een reeds gangbare praktijk te regulariseren, antwoordde de gemachtigde:

“Er bestaat in de praktijk op vandaag geen pachtobservatorium dat de taken op zich neemt zoals die zijn omschreven in artikel 69 van het voorstel van decreet. Het betreft dus geen regularisatie met terugwerkende kracht. De datum van 1 januari 2023 kan dus worden bijgesteld.”

Aangezien de oprichting van een Vlaams pachtobservatorium berust op feitelijke handelingen en gebeurtenissen waarvoor de fictie van de terugwerkende kracht niet werkzaam is, moet inderdaad van de terugwerkende kracht worden afgezien.

10.2. In artikel 69, tweede lid, van het voorstel moet worden verwezen naar de pachtprizencommissie vermeld in artikel 28 (in plaats van “artikel 27”). Voorts schrijve men in het vierde lid van die bepaling “de opdracht vermeld in het eerste lid” (in plaats van “in paragraaf 1”).

Artikel 75

11. In artikel 75 moet worden verwezen naar artikel 54, *eerste lid*, van de wet van 12 juli 1976 ‘houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken’.

Artikelen 81 en 82

12. De artikelen 81 en 82 van het voorstel moeten worden omgewisseld. Voorts moet in artikel 82, dat artikel 81 wordt, de eerste vermelding van de woorden “ingevoegd bij het decreet van 21 december 2018,” worden weggelaten, en schrijve men in artikel 81, dat artikel 82 wordt, “van hetzelfde decreet”.

Artikel 87

13. De wetshistoriek van de bepalingen waarnaar wordt verwezen in artikel 87 van het voorstel moet worden nagekeken. Zo moet in punt 1° de verwijzing naar “de wetten van 10 maart 1983 en 7 november 1988 en het decreet van 30 juni 2017” worden vervangen door “de wetten van 19 juli 1979 en 7 november 1988 en het decreet van 30 juni 2017”. In punt 2° schrijve men het decreet van “30 juni 2017” (in plaats van “30 juni 2016”).

Artikel 88

14. Luidens artikel 88 van het voorstel treedt het aan te nemen decreet in werking op 1 juli 2023. Die datum zal desgevallend moeten worden bijgesteld indien het voorstel niet tijdig wordt aangenomen.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER

Jeroen VAN NIEUWENHOVE