

GRONDEN BANK

NAAR BETAALBARE
LANDBOUWGROND
EN MEER OPEN RUIMTE



INLEIDING

Fedagrim stelt vast dat in België, zowel Vlaanderen als Wallonië, op dit moment géén landbouw-gerelateerde criteria gelden om landbouwgrond te kunnen verwerven. Hierdoor zijn het in de praktijk dan ook vaak niet-agrarische ondernemers, hobbyboeren, paarden-eigenaars of bewoners met een tuin die landbouwgrond verwerven.

Het gevolg is catastrofaal: de prijs van de grond is totaal buiten proportie. Steeds hogere financiële drempels om landbouwgrond te verwerven, steeds minder boeren, steeds afnemende landbouw-economie.

Het is de hoogste tijd dat de overheid meer actief ingrijpt op de vastgoedmarkt van landbouwgrond vanuit een visie op leefbare landbouw.

Daarom stelt Fedagrim een beleidsmatig geïntegreerde aanpak van de toegang tot landbouwgrond voor en dit vanuit een duidelijke en positieve visie op landbouw. Dit voorstel is een verdere uitwerking van één van de elementen uit het Landbouwpact, gelanceerd in 2017.

Deze visie biedt duidelijkheid aan alle betrokken actoren over de gewenste ontwikkelingsperspectieven.

In onze visie dient bovendien het behoud van landbouwgrond hand in hand te gaan met het behoud van open ruimte in het algemeen.



Johan Colpaert
Voorzitter Fedagrim

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the printed name and title.

1

REGULERINGSORGANISME



Concreet pleit Fedagrim dan ook voor een 'Grondenbank': een publiek-private vereniging voor landbouw, koop en verkoop van landbouwland onder de directe controle van het Ministerie van Landbouw en eventueel het Ministerie van Financiën.

Het beleid van dit nieuwe organisme stoelt op 4 pijlers, namelijk:

1. de bevordering van landbouw en bosbouw, met specifieke aandacht voor jonge landbouwers
2. de bescherming van milieu, landschap en natuurlijke hulpbronnen
3. de ondersteuning van lokale ontwikkeling en lokale economie
4. het toezicht op een nieuwe pachtwetgeving die zowel grondeigenaren als pachters rechtszekerheid en transparantie biedt.

1.1 BELEIDSINSTRUMENTEN VAN DE GRONDENBANK

De belangrijkste instrumenten binnen dit model zijn enerzijds een 'Observatorium van transacties van landbouwgronden'

en anderzijds

de aankoop van landbouwgronden en -goederen via een 'bemiddelende rol' of via een 'recht van voorkoop'. De Grondenbank kan ook optreden als bemiddelaar tussen koper en verkoper zonder zelf de gronden te verwerven.

Het organisme zal inzage verwerven in alle transfers van landbouw en plattelandsgronden (bebouwd en onbebouwd) via de notarissen van de verkopende partij. Ook overdrachten die zonder betaling gebeuren, moeten gemeld worden. Daarnaast moet ook de verkoop van aandelen, het doorgeven van vruchtgebruik en 'bare ownership' gemeld worden.

Deze verplichting zorgt ervoor dat de Grondenbank een volledig en transparant overzicht van de prijszetting op de grondenmarkt heeft. Daardoor kan het actief tussenbeide komen indien de 4 beleidsdoelstellingen in het gedrang komen.

De Grondenbank verwerft met voorkeurrecht gronden en verkoopt niet aan de hoogste bidder maar aan degene die het (inhoudelijk) beste bod geeft. Dit wil zeggen: het project dat het beste aansluit bij de doelstellingen van dit vernieuwde landbouwbeleid.

Heel concreet kunnen transacties getoetst worden aan volgende tien criteria:

1. De vestiging, hervestiging of voortzetting van een landbouwbedrijf.
2. Het samenvoegen van landbouwbedrijven met het oog op het creëren van een financieel duurzaam landbouwbedrijf. Daarbij kan ook de optimalisatie van de spreiding van de percelen in rekening gebracht worden.
3. Het beschermen van landbouwbedrijven wanneer deze omwille van projecten van publiek belang in het gedrang komen (bv. infrastructuurwerken, enz.).

4. Het beschermen van het familiale karakter van een landbouwbedrijf.
5. Speculatie op de vastgoedmarkt tegen gaan.
6. Het beschermen van de financiële leefbaarheid van een landbouwbedrijf wanneer deze in het gedrang komt door de afzonderlijke verkoop van de landbouwgronden en landbouwgebouwen.
7. Het beschermen en ontwikkelen van bossen en het optimaliseren van bosbouwactiviteiten.
8. Bescherming van de natuurlijke omgeving in eerste instantie door het implementeren van aangepaste landbouwmethodes.
9. Het behoud van peri-urbane landbouwgronden en groene zones. (zie ook punt 5: regularisaties).
10. De vrijwaring van aan landbouw en open ruimte gerelateerde publieke onderzoeksinstellingen.

Er zijn ook omstandigheden waarin het recht van voorkoop niet kan toegepast worden, bv. wanneer:

- de kandidaat-koper is dichte familie
- de kandidaat-koper pacht het land al langer dan 3 jaar

Het controleorganisme zou ook toezicht kunnen houden op een doelmatig en efficiënt landbouwbeleid. Het kan elke boer die iets wil cultiveren gebruiksrechten verlenen, ook over teeltkeuzes.

1.2 BUITENLANDS SUCCESVOORBEELD

Het door ons voorgestelde beleidsinstrument vindt zijn inspiratie in een studie die ILVO verrichtte naar het zogenaamde SAFER-model in Frankrijk. Dit heeft er tot zeer positieve resultaten geleid.

In vergelijking met andere Europese landen kent Frankrijk relatief lagere grondprijzen.

Hoewel de grondprijs stijgt, is die nog steeds aanzienlijk lager dan de gemiddelde prijs in de buurlanden.

SAFER helpt jonge landbouwers toegang tot grond behouden. In 2014 werd 34% van de grond waar SAFER tussenkwam ter beschikking gesteld van nieuwe landbouwers. 59% hiervan had geen landbouwlinken binnen de familie.

SAFER blijkt een krachtig model om landbouwgrond in landbouwgebruik te houden. SAFER kan immers tussenkomen telkens wanneer een derde partij aanklaagt dat landbouwgrond uit landbouwgebruik zou gaan naar een andere functie. SAFER ondersteunt het behoud van landbouwbedrijven op familiale schaal: niet te groot, maar ook niet te klein. In het SAFER-model zijn mechanismen ingebouwd om zowel een te grote als een te kleine schaal van bedrijfsvoering tegen te gaan.

SAFER blijkt een krachtig model om landbouwgrond in landbouwgebruik te houden.

Het aantal mega-bedrijven en schaalvergroting zijn beperkt in Frankrijk. De gemiddelde oppervlakte per bedrijf was 55ha in 2010. Dit wijst op een lage concentratie van landbouwland bij een beperkt aantal eigenaars, daar waar in buurlanden een toenemende concentratie van grond bij een beperkt aantal eigenaars wordt opgetekend.

Een geïntegreerde bemiddeling bij verkoop en pacht wordt gehanteerd om fragmentatie tegen te gaan en gehelen samen te houden. Het gebeurt immers steeds

vaker dat bij de verkoop van een landgoed sommige stukken land verkocht worden en andere verpacht. Door beide transacties - verkopen en verpachten - via SAFER geïntegreerd te regelen, wordt ervoor gezorgd dat het landgoed samenblijft volgens eenzelfde model van uitbating aan eenzelfde landbouwer.

De SAFERs hebben sinds 2014 ook impact op transacties van de aandelenmarkt van landbouwgronden. De SAFERs hebben aldus de mogelijkheid om ook tussen te komen bij de verkoop van aandelen. Op die manier wordt getracht de macht van grote investeerders te verminderen, en wordt getracht om schaalvergroting verder tegen te gaan.



NAAR EEN BELGISCH MODEL

2.1 BELGISCHE EIGENHEID

Fedagrim werkt uiteraard binnen een Belgische context en houdt uiteraard rekening met sommige regionale verschillen in beleidsvisie op duurzame landbouw, en meer specifiek de actuele beleidsaanpak van het thema toegang tot land.

De Code Wallon d'Agriculture, het Waals Wetboek van Landbouw, vertrekt vanuit de visie dat landbouw moet instaan voor familiale, lokale en kwaliteitsvolle voedselproductie voor eigen inwoners. In Wallonië wordt gewerkt aan de uitbouw van een sterk gereguleerde grondbank en grondbeleid,

naar analogie met het SAFER-model. In de Code Wallon de l'Agriculture zijn sinds 2014 de beleidsinstrumenten grondbank (Banque foncière) en grondobservatorium (l'observatoire du foncier) ingeschreven. De hoofddoelstelling van de grondbank is het faciliteren van de toegang tot grond voor Waalse (startende) landbouwers die zich inpassen in de Waalse visie inzake landbouw.

De visie in Vlaanderen is niet zo specifiek gedefinieerd. De Vlaamse grondbank is eerder een 'organiserende' grondbank, tegenover een 'regulerende' grondbank in het SAFER-model. Verder lijkt men landbouw louter economisch te bekijken en neemt men terzake een "laisser-faire" -houding aan ten aanzien van de vrije markteconomie zelfs indien dit ten koste gaat van landbouw, betaalbaarheid en beschikbaarheid van landbouwgrond.

Opmerkelijk is dat notarissen data met betrekking tot grondtransacties niet alleen voor Wallonië, maar ook voor Vlaanderen registreren. In Vlaanderen bestaat echter geen structurele samenwerking tussen administratie en notarissen inzake de overdracht naar en verder gebruik door het Departement Landbouw en Visserij, of de Vlaamse Landmaatschappij.

Fedagrim merkt evenwel dat een grondenobservatorium ook in Vlaanderen en Europa door heel wat stakeholders als waardevol wordt gezien, zowel binnen een gereguleerde als in een geliberaliseerde grondbeleidsccontext.

2.2 PRIJZEN EN COMPENSATIEREGELING

In de aanname dat de rurale vastgoedprijs afneemt, gezien het grondaanbod relatief gelijk blijft maar het aantal vragers daalt, zal de invoering van een meer gereguleerde markt vanuit landbouwperspectief het beoogde

doel dienen: landbouwgrond wordt terug betaalbaar voor nieuwe en jonge landbouwers die dus makkelijker aan grond raken.

Wat te doen in het geval van kapitaalsderving? Eventuele kapitaalsderving wordt in het Franse model niet automatisch gecompenseerd door de overheid. Wel bekijkt SAFER grondig wat de reële marktwaarde is en zal de prijszetting in die richting bepalen. Dit garandeert de partijen een faire prijsstelling.

De overheid kan echter ook besluiten om toch een compensatieregeling voor eventuele kapitaalsderving te voorzien. In dit verband zou het ook een interessante denkoefening kunnen zijn om de landbouwproblematiek opnieuw vanuit een federale context te bekijken, vanuit de visie dat landbouw een strategische asset is voor het hele land. Ook de compensatieregeling vanuit federale context zou dan allicht positiever uitvallen.

Fedagrim spreekt zich niet uit over de keuze voor een van beide opties.

Indien echter de overheid voor compensatie kiest, stellen zich volgende voorwaarden.

1. Ten bate van “pensioenboeren” geldt een overgangsmaatregel.

Landbouwers die vandaag aangewezen zijn op hun grondbezit om een volwaardig pensioen te bereiken naast hun reguliere pensioen vorming, worden buiten de nieuwe regeling gelaten. Deze maatregel werkt uitdovend en zal niet meer gelden vanaf een bepaalde leeftijd (leeftijdsvork van 55-70 jaar ?).

Daarna zal de maatregel algemeen toepasbaar worden.

2. Ten aanzien van grootgrondbezitters en andere eigenaren.

Centrale parameters zijn: territoriale afbakening (welk landbouwareaal, welke percelen willen we vrijwaren), functionele afbakening (welke functie, wie heeft toegang tot de gesloten vastgoedmarkt), financiële afbakening (welke waarde wordt toegekend aan het ruraal vastgoed).

Om een compensatiebedrag te kunnen berekenen, moet de vastgoedwaarde kunnen afgezet worden tegen een waarde voor de landbouwer, de landbouwwaarde genoemd. Een centrale vraag zal zijn hoe die landbouwwaarde gedefinieerd wordt. Die landbouwwaarde wordt immers door een aantal verschillende factoren bepaald. Zo zijn er parameters gelinkt aan de intrinsieke kwaliteit van de grond, zoals het bodemtype, de overstromingsgevoeligheid, de nutriënten samenstelling, ruimtelijke parameters, bijvoorbeeld perceel grootte, aaneengeslotenheid van het landbouwgebied, afstand tot een stad, of afstand t.o.v. andere gronden (in eigendom).

Ook de rechtszekerheid en eventuele beperkingen zullen een rol spelen, bijvoorbeeld de gewestplanbestemming of opgelegde beperkingen vanuit natuurdoelstellingen. Tenslotte zal de landbouwwaarde van gronden ook nog verschillen in functie van bedrijfstechnische parameters. Zo hangt de meerwaarde die kan gecreëerd worden op één hectare af van het type landbouw of kan het belang van een perceel voor een specifiek bedrijf groter zijn omdat het een huiskavel betreft. Welke parameters in de bepaling van de landbouwwaarde meegenomen worden en welke weging deze krijgen, is stof voor debat.

Graag verwijzen we naar een in dit verband door ILVO gehanteerde formule. Men berekent daarbij de compensatie door de vastgoedwaarde af te zetten ten opzichte van de landbouwwaarde, en dit doorgerekend naar het betrokken areaal, volgens de formule:

$$\textit{Compensatie} = [\textit{vastgoedwaarde} - \textit{landbouwwaarde}] * \textit{Areaal}$$

(zie toelichting)

Budgettair gezien zou men kunnen overwegen om een éénmalige compensatie bij verkoop te voorzien. De compensatie voor kapitaalsderving wordt in dat geval door de overheid uitbetaald aan de verkoper op het moment dat hij de gronden verkoopt.

Een voordeel van deze optie is, dat het bedrag dat de overheid zal moeten uitbetalen, veel meer gespreid zal zijn doorheen de tijd.

Ook zullen de mogelijke concurrentievoordelen voor grondeigenaars hier minder spelen, aangezien de grond eerst moet worden verkocht alvorens de compensatie wordt uitbetaald.

Eens de gesloten markt geïnstalleerd is, kan daardoor verondersteld worden dat de competitie voor land en spanningen tussen agrarische en niet-agrarische actoren verminderen.

2.3 WIE HEEFT TOEGANGSRECHT?

Fedagrim wenst dat alleen “echte boeren” toegangsrecht hebben tot een door de Grondenbank gereguleerde grondenmarkt.

Wie zijn deze “echte boeren”? We verwijzen hier naar de beleidskeuze van de Europese Commissie in het verband met staatssteun.

De EC gebruikt de term “genuine farmers” en laat de definitie hiervan over aan de lidstaten.

Concreet stellen wij voor onder “echte boeren” te verstaan: landbouwers of bedrijven wiens hoofdkomen uit landbouwopbrengst bestaat. Omgekeerd worden alle andere spelers uitgesloten die slechts een marginaal deel van hun inkomsten betrekken uit landbouw of wiens hoofdactiviteit niet landbouw gerelateerd is. Niet uitgesloten zijn spelers die landbouw beoefenen maar ook in andere sectoren werkzaam zijn.



PACHTWET

Naast bovenstaande is ook een dringende hervorming van de pachtwet aan de orde. Het aandeel van pacht van landbouwgronden, met een verhouding pacht/eigendom ongeveer 70/30, is aanzienlijk. Een systeem dat enkel inspeelt op eigendom van landbouwgrond zal dus slechts een beperkt deel van de toegang tot grond beïnvloeden.

Fedagrim vraagt daarom uitdrukkelijk dat de overheid dringend werk maakt van een pachtwet die mee bovenstaande doelstellingen ondersteunt.

Het hoofddoel van de pachtwet moet dus zijn om zoveel mogelijk grond ter beschikking te stellen van de landbouw. Het verpachten van grond moet daarom aantrekkelijker gemaakt worden voor eigenaars en investeerders. Grondeigenaars dienen meer gemotiveerd te worden om grond ter beschikking te stellen van de landbouw.

Het pachtcontract dient echter ook van voldoende lange duur te zijn om de landbouwer gemoedsrust en voldoende rechtszekerheid te bieden.

Een schriftelijk pachtcontract moet de norm worden.

Er is nood aan een nieuwe contractvorm die grond voor een welbepaalde tijdsspanne in gebruik geeft van een landbouwer. Na de afgesproken termijn eindigt de contractuele relatie tussen landbouwer en eigenaar van rechtswege.

Een schriftelijk pachtcontract moet de norm worden.

De financiële stimulans die eigenaars tot verpachten moet bewegen, zou ook van de overheid in plaats van de pachter kunnen komen. Fedagrim steunt de vraag om de successie- en schenkingsrechten op verpachte gronden te verlagen.

4

PENSIOENBOEREN

Wanneer het over een hervorming van de pachtwet gaat, dan komen de pensioenboeren nadrukkelijk in beeld. Zowel de eigenaarsvereniging als de landbouworganisaties ervaren het als problematisch dat pensioenboeren hun gepachte gronden niet meer zelf exploiteren maar in onderpacht of seizoenpacht geven. Hierdoor geraken actieve boeren moeilijker aan pachtgronden, of dienen ze er meer voor te betalen dan de pachtvergoeding die ze aan de eigenaar verschuldigd zouden zijn. Fedagrim steunt

het idee om pensioenboeren geen recht van voorkoop te geven, en de opzeg van een pacht eenvoudiger te maken wanneer het een pensioenboer betreft.

Als de grond verkocht wordt en de pensioenboer heeft het voorkeurrecht, hebben jonge landbouwers nog minder toegang tot de gronden. Het is in dat geval voor de verpachters absoluut noodzakelijk om duidelijkheid te hebben over het al dan niet uitkeren van een ouderdomspensioen.

5

REGULARISATIES

Op dit ogenblik wordt veel meer officieel erkend landbouwgebied ingenomen door andere activiteiten. In de provincie Antwerpen alleen al bedraagt dit 27%.

Fedagrim acht het omwille van de rechtszekerheid niet wenselijk dat deze situatie wordt teruggeschroefd. Wij zijn voorstander van regularisatie terzake.

Anderzijds moet zulke regularisatie ook gelden voor landbouwers in zonevreemd gebied bv. peri-urbane zones. Door landbouwers bewerkt woongebied en woonuitbreidingsgebied willen we omgevormd zien naar "open ruimte", onder meer voor landbouwgebruik.

Op dit ogenblik wordt veel meer officieel erkend landbouwgebied ingenomen door andere activiteiten.

6

CONCLUSIE



Fedagrim acht het Grondenbankmodel en -observatorium een krachtig instrument voor het voeren van een duurzaam grondbeleid. Niet alleen de landbouw maar ook het behoud van de open ruimte zullen hier baat bij vinden. De uitdagingen voor landbouw zijn immers gedeelde uitdagingen met andere open ruimte-actoren zoals natuur, bos en recreatie. In de visie van Fedagrim gaat dit alles hand in hand.

Een actieve observatie van de grondmarkt en het uitvoeren van studies om de prijs van ruraal vastgoed te kennen, zal bijdragen aan de totale transparantie van de grondmarkt.

Een op te richten Grondenbank kan vervolgens op verschillende manieren actief optreden om landbouwwontwikkelingen te laten samen sporen met haar doelstelling.

Wanneer de Grondenbank medieert bij eigendomsoverdrachten kan ze ook landbouwgronden en -gebouwen en rurale gronden

en gebouwen opkopen om deze vervolgens door te verkopen aan landbouwers, publieke instellingen, private personen, e.a. waarvan het project beantwoordt aan de missie van de Grondenbank.

Tenslotte wenst Fedagrim op te merken dat de overheid ook in het verleden reeds heeft getoond actief en regulerend te kunnen en willen optreden om strategisch gebied te vrijwaren. In Vlaanderen bijvoorbeeld werden de duinen beschermd tegen verdere bebouwing door het zogenoemde Duinendecreet uit 1993. Er zijn dus precedentes.

Een meer vooruitziend en regulerend landbouwbeleid en een actief optreden op de grondenmarkt is levensnoodzakelijk voor de vrijwaring van onze landbouw en open ruimte. De druk van niet-landbouwactiviteiten om toegang te hebben tot landbouwgrond is immers verpletterend groot en bedreigt tevens de steeds schaarsere open ruimte.

Toelichting bij punt 2.2

Compensatie = bedrag van compensatie (€) Areaal = oppervlakte ruimtelijke toepassingsgebied (hectare).
De areaalgrootte per provincie

Technische toelichting:

Men gebruikt uit 2 databronnen. Een eerste bron is de ruimteboekhouding (2018), waarbij het ruimtelijke toepassingsgebied de oppervlakte is met een agrarische bestemming. Een tweede databron is de oppervlakte actuele cultuurgrond, waarvoor STATBEL cijfers (2017) gehanteerd worden voor 'oppervlakte cultuurgrond'.

Vastgoed waarde = prijszetting in €. De gemiddelde vastgoedwaarde wordt overgenomen uit het recente notarisrapport. Dit rapport geeft gemiddelde cijfers voor de 2 landsgedeeltes, en apart per provincie. Het provinciaal gemiddelde wordt gehanteerd om een algemene doorrekening van het compensatiebedrag te maken voor de Vlaamse en Waalse Overheid.

Mocht men er voor kiezen om op provincie-niveau dit systeem te testen, lijken Vlaams-Brabant en Limburg voor Vlaanderen, en Henegouwen en Luxemburg volgens deze berekening de meest aangewezen opties. In deze provincies zou namelijk de compensatie het minst hoog liggen.

GROONDEN BANK

www.fedagrim.be

Fedagrim – Jules Bordetlaan 164/4 – 1140 Brussel