

BELEIDSAANBEVELINGEN VOOR EEN BETERE TOEGANG TOT GROND VOOR AGRO-ECOLOGISCHE BOER·INN·EN

APRIL 2022



FIAN
BELGIUM



DE LANDGENOTEN
Breng grond tot leven



**VOEDSEL
ANDERS**

INHOUDSTAFEL

I. Situatieschets landbouw in crisis	p.1
II. Een grondbeleid ingebed in een echt duurzame landbouwvisie kan een ommekeer inzetten	p.3
III. Aanbevelingen voor een doeltreffend grondbeleid	p.6
IV. Nawoord	p.27

I. SITUATIESCHETS LANDBOUW IN CRISIS

1. ECOLOGISCHE EN SOCIALE IMPACT VAN HET HUIDIGE LANDBOUWMODEL

Er voltrekt zich een stille maar ingrijpende evolutie in de Vlaamse landbouw. Het aantal landbouwbedrijven daalt snel. 2017 telt ruim een kwart minder bedrijven dan 2007, een daling van gemiddeld 3% per jaar. Vooral kleinere bedrijven stoppen.¹ Elk jaar verdwijnen er ongeveer 2000 banen in de Belgische landbouwsector en de gemiddelde leeftijd van de landbouwer steeg continu in de afgelopen jaren van 50 jaar in 2007 tot 54 in 2016.² Het **sociaal kapitaal verdwijnt zienderogen**.

Het huidige landbouwmodel heeft bovendien zware **ecologische en sociale** gevolgen zowel in België en Europa als in de rest van de wereld. Dit industrieel model wordt gekenmerkt door schaalvergroting, specialisering, mechanisering en is sterk afhankelijk van fossiele brandstoffen. Het leidt tot **uitputting van de bodem, verlies van biodiversiteit** en uitstoot van **stikstof en broeikasgassen**, maar ook tot **slechte arbeidsomstandigheden** en prijzen die de boer in **geen waardig inkomen** bieden.

De liberalisering van de markt en focus op export vormen bovendien een **bedreiging voor lokale voedselvoorziening**. De grootschalige import van producten zoals soja voor veevoeder leidt tot **landroof en ontbossing in het zuiden**. Daarnaast laat het huidige voedselsysteem **niet toe om het recht op voedszaam voedsel te garanderen**.³ Volgens de VN leden tussen 720 en 811 miljoen mensen honger in 2020 en hadden meer dan 2,3 miljard mensen geen toegang tot voldoende voedsel.

foto : Climaxi



Ook in België stijgt het aantal mensen die beroep moeten doen op voedselbanken om zichzelf te voeden zienderogen.⁴ Tegelijkertijd had in 2018, 49,3% van de volwassen bevolking in België overgewicht en was 15,9% obese.⁵ Obesitas neemt dermate toe in de wereld, dat de Wereldgezondheidsorganisatie over een epidemie spreekt.

Tenslotte, komt met het huidige model de **lokale voedselproductie in het gedrang** en hebben wij als burgers steeds minder controle over wat we eten en hoe en waar ons voedsel geproduceerd wordt.

Er is dringend nood aan een ommekeer. Een toekomstgericht landbouwbeleid dient gebaseerd op agro-ecologie en voedselsoevereiniteit.⁶ Het Europese streefdoel van 25% biologisch landbouwareaal tegen 2030 is daarbij een goede leidraad. Duurzame toegang tot grond voor boer-inn-en is een essentieel puzzelstuk van die ommekeer.

1. Departement Landbouw & Visserij (2018), Landbouwrapport, p. 34, https://lv.vlaanderen.be/sites/default/files/attachments/gr_201807_lara2018_web.pdf

2. Ibid., p. 77

3. Het recht op voedszaam voedsel werd vastgelegd in artikel 25 van de Universele Verklaring voor de Rechten van de Mens en kreeg een meer precieze invulling in artikel 11 van het Verdrag voor Economisch, Sociale en Culturele rechten. De tweede doelstelling van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen luidt: Beëindig honger, bereik voedselzekerheid en verbeterde voeding en promoot duurzame landbouw.

4. Belgische federatie van voedselbanken, 2020, jaarverslag, https://www.foodbanks.be/images/cont/2021-05-04-jaarverslag-2020_file.pdf

2. MOEILIJKE TOEGANG TOT GROND VERHINDERT OMMESLAG NAAR ANDER LANDBOUWMODEL

De **moeilijke toegang** tot landbouwgrond voor boer-inn-en vormt **één van de belangrijkste belemmeringen** voor het behoud en de verdere ontwikkeling van **duurzame en lokale voedselproductie**. De **hoge grondprijzen** die niet langer in verhouding staan tot de productiewaarde van de grond, maken de aankoop van grond voor boer-inn-en nagenoeg onhaalbaar en hypothekeren de rendabiliteit van het bedrijf. Starters in de landbouw missen bovendien meestal het noodzakelijke netwerk om op de hoogte te zijn van een nakende grondverkoop.

Landbouwgrond wordt steeds schaarser en duurder en dreigt in handen te komen van steeds minder actoren. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte in Vlaanderen is sinds 1980 meer dan verdrievoudigd.⁷ In de huidige situatie zijn het de meest kapitaalkrachtigen die grond verwerven of gebruiken, vaak ten koste van boer-inn-en. Historisch was veel grond in België in handen van de adel, maar onderzoek van Apache toont aan dat ook verschillende industriële actoren zich op de grondmarkt begeven. Het gros van deze actoren zijn actief in andere sectoren dan de landbouw. Ondanks het gebrek aan data zijn er steeds meer indicaties dat er zich - net zoals in de rest van Europa - ook in België een trend voordoet van concentratie van eigendom van landbouwgrond.⁸

Het huren of pachten van grond brengt evenmin soelaas: het wordt steeds moeilijker voor boer-inn-en om een langdurige gebruiksovereenkomst te bekomen. Grondeigenaren zijn immers niet happig op het verpachten van hun grond aan boeren en maken handig gebruik van allerlei manieren om de pachtwet te omzeilen.

3. OVERHEID WERKT VERHITTE GRONDENMARKT EN MOEILIJKE TOEGANG TOT GROND IN DE HAND

De **Vlaamse overheid kiest momenteel voor een aanpak die toegang tot grond volledig aan de vrije markt overlaat**. Deze aanpak zorgt ervoor dat de meest kapitaalkrachtigen (vaak actoren die kapitaal vergaren uit andere sectoren) een groot deel van de landbouwgrond kunnen verwerven, wat lijnrecht ingaat tegen een aanpak die toegang tot grond voor landbouwers vooropstelt.

WAAROM IS LANDBOUWGRONDCONCENTRATIE EEN PROBLEEM?

Een studie⁹ van de Europese Unie illustreert dat concentratie van landbouwgrond vaak gelinkt is aan grote bedrijven die maximale winst uit landbouwproductie vooropstellen wat vaak leidt tot belangrijke onomkeerbare milieuschade. Landbouwgrondconcentratie leidt tot erosie van democratische beheer van land. Bovendien gaat landconcentratie gepaard met winsttransfers van rurale gebieden naar hoofdkwartieren van grote bedrijven en negatieve effecten op landelijke ontwikkeling zoals daling van jobs in de landbouw. Dit leidt tot negatieve gevolgen voor voedselzekerheid en levensstandaard in rurale gemeenschappen.

De studie is gebaseerd op heel Europa. De mate van landconcentratie is zeer verschillend tussen de lidstaten. Zo zijn er landen in Oost-Europa zoals Roemenië die een zeer grote landconcentratie kennen. De situatie ginds is vandaag niet te vergelijken met België. Dit neemt niet weg dat landconcentratie een aandachtspunt moet zijn. Vandaag is er veel te weinig geweten over de mate van landbouwgrondconcentratie in België.

Het Vlaamse ruimtebeleid zorgt met zeer veel afwijkingsregels en bouwmogelijkheden in landbouwgebied ervoor dat landbouwgrond een goede investering is voor niet-agrarische actoren. Het gevolg is een grote mate van oneigenlijk gebruik¹⁰ van landbouwgrond en een oververhitte grondenmarkt die de prijs voor landbouwgrond de hoogte instuwt.

Mogelijk werd en wordt die verhitte markt gestimuleerd door de manier waarop landbouwbedrijven financieel worden gesteund. Op Europees niveau werd **72% van het GLB-budget¹¹ in de periode 2014-2020** verdeeld via wat men noemt directe inkomenssteun. 90% daarvan werd uitbetaald op basis van het areaal dat een boer-in bewerkt ongeacht de productie.¹² Volgens onderzoek werkt de koppeling van financiële steun aan areaal - een koppeling die is ingevoerd in GLB 2007-2014 - landconcentratie en schaalvergroting in Europa in de hand.¹³ In hoeverre dit ook geldt voor Belgisch grondgebied, is onduidelijk en het onderzoeken waard.

Tot slot blijkt dat overheden landbouwgrond vaak beschouwen als een **planologische reserve** waardoor landbouwgrond een nieuwe bestemming krijgt en het areaal landbouwgrond verkleint. In de praktijk blijkt dat landbouwruimte in planningsprocessen de makkelijkst in te nemen ruimte is. In de voorbije 10 jaar verdween in Vlaanderen netto 1.600 hectare 'herbevestigd' agrarisch gebied.¹⁴

5. Sciensano, <https://www.sciensano.be/nl/gezondheidsonderwerpen/obesitas/cijfers#o-vergewicht-en-obesitas-in-belgi> geconsulteerd op 6 september 2021

6. Op het Forum voor voedselsoevereiniteit in 2007, adopteerden 500 afgevaardigden uit meer dan 80 landen de «Verklaring van Nyéléni» met daarin de definitie van voedselsoevereiniteit: «Voedselsoevereiniteit is het recht van volkeren op een gezonde en cultureel aanvaarde voeding, geproduceerd op duurzame wijze en met respect voor het milieu (...)» <https://nyeleni.org/spip.php?article340> geconsulteerd op 6 september 2021

7. Statbel (2020), Kerncijfers, p. 24, https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/NL_kerncijfers_2020.pdf

8. Apache (2021), Ook industriëlen en investeerders lusten landbouwgrond, <https://www.apache.be/paywall/8648?destination=/2021/03/09/ook-in-industrielen-en-investeerders-lusten-landbouwgrond> geconsulteerd op 1 juli 2021

9. European Union, Directorate-General for Internal Policies (2015), Extent of Farmland Grabbing in the EU, p.27; p. 30 e.v., <https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/>

II. EEN GRONDBELEID INGEBED IN EEN ECHT DUURZAME LANDBOUWVISIE KAN EEN OMMESLAG INZETTEN

Er bestaan vandaag in Vlaanderen geen of zeer weinig instrumenten en wetgeving om landbouwgrond voor landbouw te vrijwaren en de toegang ervan voor boer-inn-en te verzekeren. Het huidige wetgevend kader met betrekking tot grond kan zelfs anti-landbouw genoemd worden. Wij vragen dan ook met aandrang dat een doeltreffend grondbeleid een prioritair aandachtspunt wordt.

Een **grondbeleid** kan **niet doeltreffend zijn zonder een heldere, omkaderende visie** op landbouw en voedsel die regulering en subsidies oriënteert.

Gezien de crisis die zich in de landbouw voltrekt, hebben we een langetermijnvisie nodig die:

- het recht op voedszaam voedsel voor iedereen centraal stelt,
- agro-ecologische voedselproductie voor lokale afzet ondersteunt,
- bescherming van biodiversiteit, milieu en klimaat vooropstelt,
- een eerlijk loon en waardig werk voor boer-inn-en garandeert.

Binnen dit kader moet een Vlaams **beleid omtrent landbouwgrond** minstens **2 essentiële doelstellingen** vooropstellen:

- vrijwaren van **grond voor agro-ecologische lokale voedselproductie**,
- garanderen van het **recht op grond voor boer-inn-en** met voorrang voor hen voor wie de drempels het hoogst zijn, zoals starters en boerinnen.



VRUCHTBARE LANDBOUW- GROND IS EEN EINDIGE GRONDSTOF

Het vormt een essentiële basis voor lokale voedselproductie en voor het recht op voedszaam voedsel.¹⁵ Tegelijk verlenen bodems aan de hele maatschappij essentiële lokale ecosystemendiensten zoals waterberging, biodiversiteit, waterzuivering en koolstofopslag. Net als lucht en water is landbouwgrond dus essentieel voor het leven van alle mensen.

Landbouwgrond vormt bovendien een sleutelement voor het uitzicht en de levenskwaliteit op het platteland. Vruchtbare landbouwgrond is eindig én heeft een cruciale taak te vervullen. Landbouwgrond vereist bescherming zowel om het verlies ervan tegen te gaan (ten voordele van wonen, industrie, infrastructuur) als om een goede bodemkwaliteit te waarborgen, zodat we ook het recht van toekomstige generaties op gezond voedsel kunnen garanderen.

[STUD/2015/540369/IPOL-STU\(2015\)540369_EN.pdf](#)

10. Oneigenlijk gebruik is een term die gebruikt wordt voor grond met bestemming landbouwgrond die voor andere doeleinden dan landbouw gebruikt wordt. Het kan onder meer gaan om tuinen, paardenweides of opslagplaatsen in oude hoeses.

11. GLB staat voor Gemeenschappelijk Landbouwbeleid van de Europese Unie

12. Heinrich Boel Stichting (2019), Agriculture Atlas, p. 16, https://www.boell.de/sites/default/files/agricultureatlas2019_web_190507.pdf?dimension1=ds_agriculture_atlas

13. European Union, Directorate-General for Internal Policies (2015), Extent of Farmland Grabbing in the EU, p.27; p. 30 e.v., [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL-STU\(2015\)540369_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL-STU(2015)540369_EN.pdf)

14. Vilt.be, West-Vlaanderen ziet meeste landbouwgrond verdwijnen, 20 augustus 2020, <https://vilt.be/nl/nieuws/west-vlaanderen-ziet-meeste-landbouwgrond-verdwijnen> geconsulteerd op 18 augustus 2021

15. Zie ook Committee on Agriculture and Rural Development (2016), On the state of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers, <https://www.europarl.europa.eu/doceo/>



1. VRIJWAREN VAN GROND VOOR AGRO-ECOLOGISCHE LOKALE VOEDSELPRODUCTIE

Binnen het huidige systeem delft de duurzame agro-ecologische landbouw het onderspit. De nood aan een transitie is nochtans groot. Agro-ecologische boer-inn-en zijn onze bondgenoten bij de aanpak van diverse maatschappelijke uitdagingen zoals de klimaatverandering, het biodiversiteitsverlies, het creëren van landschappelijk waardevolle gebieden, enz. Agro-ecologische praktijken houden rekening met ecologische grenzen: ze zetten de natuur in als bondgenoot, zorgen voor gezonde en veerkrachtige bodems die koolstof opslaan en dragen bij tot het herstel van de biodiversiteit. Tegelijkertijd staat de band tussen de boer-in en de consument centraal en wordt gezocht naar een eerlijke verloning voor de arbeid van de boer-in en zijn landwerkers (seizoensarbeiders). Talloze wetenschappers beamen dat een transitie naar agro-ecologie noodzakelijk is om de uitdagingen gekoppeld aan deze sector aan te pakken. Een doordacht grondbeleid kan in deze transitie een sleutelrol spelen.

2. GARANDEREN VAN RECHT OP GROND VOOR BOER-INN-EN

Toegang tot grond voor boer-inn-en is een internationaal mensenrecht erkend in de VN-verklaring voor de rechten van boer-inn-en en andere op het platteland werkzame personen (UNDROP¹⁶, United Nations Declaration on the Rights of Peasants) en in de Internationale richtlijnen voor verantwoord landbeheer van de FAO¹⁷. Artikel 17 van de UNDROP stelt onder andere dat Staten verplicht zijn om maatregelen te nemen met het oog op **een brede en gelijkwaardige toegang tot grond** en op een **beperking van een buitensporige concentratie en controle van de grond**.¹⁸

Een gelijkwaardige toegang tot grond wil zeggen dat degene die de meeste drempels onder vinden, centraal gesteld worden in het beleid. Moeilijke toegang tot grond geldt voor alle landbouwers, maar de drempels zijn niet voor iedereen even hoog.

De landbouwsector heeft een groeiende aantrekkingskracht bij jongeren en volwassenen die niet afkomstig zijn uit de landbouwsector. Deze (aspirant-) boer-inn-en kiezen vaak voor een ecologische aanpak en een lokale inbedding. Ze vormen een belangrijke actor om een nieuwe dynamiek op het platteland te creëren. Het zijn echter ook die starters die vaak de meeste moeite hebben om aan grond te komen. Daarnaast ondervinden vrouwelijke producenten overal ter wereld, ook in België, extra moeilijkheden bij het uitbouwen van hun landbouwbedrijf.¹⁹ Extra drempels bij het vinden van grond maken hier deel van uit. Zo geven Franse boerinnen aan dat ze op weerstand botsen van grondeigenaars of landbouwers die op pensioen gaan om hun bedrijf en of grond over te laten aan een vrouw.²⁰

Tijdens een studiedag over toegang tot grond georganiseerd door De Landgenoten, deelden Vlaamse boerinnen gelijkaardige verhalen. Voorlopig bestaat er nog geen onderzoek dat dit probleem verder onderzoekt en is het moeilijk om de grootte van het probleem in te schatten.

document/A-8-2017-0119_EN.html

16. United Nations Human Rights Council (2018), United Nations Declaration on the Rights of Peasants and Other People Working in Rural Areas: resolution, <https://digitallibrary.un.org/record/1650694>

17. Food and agricultural organisation, 2012, Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land fisheries and forests in the context of national food security, <http://www.fao.org/tenure/voluntary-guidelines/en/>

18. FIAN Belgium (2020), VN-verklaring voor de rechten van boerinnen en boeren: wat betekent dit voor België?, https://www.fian.be/IMG/pdf/210504-vn_verklaring_boerinnen_boeren.pdf

19. Entraide et Fraternité (2017), Agriculture: de quoi elles se mêlent!, https://www.entraide.be/IMG/pdf/etude_agriculture.pdf

20. Senat Français (2017), Femmes et agriculture: pour l'égalité dans les territoires, <https://www.senat.fr/notice-rapport/2016/r16-615-notice.html>



PRINCIPES VAN AGRO-ECOLOGISCHE LANDBOUW

- Productie in samenwerking met de natuur
- Focus op voedsel voor lokale markt
- Gesloten kringlopen zo dicht mogelijk bij de boerderij
- Grondgebonden en divers
- Autonomie voor boer·inn·en
- Sterke beperking van externe inputs
- Veerkracht als kernkwaliteit
- Duurzame tewerkstelling en eerlijke verloning
- Respect voor de kennis en expertise van boer·inn·en en onderzoek samen met hen
- Toegang tot voedszaam voedsel voor iedereen
- Genereert een leefbare omgeving voor mens, dier en natuur

Agro-ecologie betreft geen set van criteria, noch een lastenboek van een landbouwpraktijk. Het is een geheel van diverse praktijken die onophoudelijk streven naar een verdere realisatie van bovenstaande kenmerken. Daarnaast is agro-ecologie ook een sociale beweging en een wetenschappelijke benadering.

Agro-ecologische boer·inn·en: Wanneer we spreken over agro-ecologische boer·inn·en in onze aanbevelingen hebben we het over boer·inn·en die zo veel mogelijk werken volgens de agro-ecologische principes en ernaar streven om daar nog beter in te worden. We beschouwen de biologische landbouw in Vlaanderen als een gecertificeerde vorm van agro-ecologische landbouw, op voorwaarde dat deze biobedrijven ook streven naar eerlijke prijs, naar lokale afzet en naar autonomie voor bioboer·inn·en.



Deze principes zijn gebaseerd op een tekst van Voedsel Anders: https://www.voedsel-anders.be/sites/default/files/2021-02/beleidsaanbevelingen_eur-vlaams_landbouwbeleid.pdf

Tijdens het Internationale Forum voor Agro-ecologie in Nyéléni (Mali) in 2015 legden vertegenwoordigers van boerenbewegingen en sociale organisaties van over de hele wereld een aantal gemeenschappelijke pijlers en principes van agro-ecologie vast. De Nederlandse vertaling van deze "Nyéléni Verklaring" werd uitgebracht door Boerenforum, Toekomstboeren, Wervel, Oxfam, Voedsel Anders en FIAN Belgium : http://www.fian.be/IMG/pdf/211223-nyeleni_nl-web_1_.pdf

Tot slot verwijzen we ook naar de 13 principes van het High Level Panel of Experts (het HLPE) van het VN-comité voor Wereldvoedselzekerheid. https://www.solidagro.be/nl/library/download/urn:uuid:f5e18e46-df11-429b-9c6e-8584a985f3d5/ccf-positionpaper-agroecologie-nl_210601_web.pdf

III. AANBEVELINGEN VOOR EEN DOELTREFFEND GRONDBELEID

Zekere toegang tot grond voor agro-ecologische landbouw is een uitdaging met vele facetten en vraagt een holistische aanpak. We onderscheiden 6 grote domeinen waarbinnen actie vereist is:

1. VRIJWAREN VAN VOLDOENDE AREALEN
LANDBOUWGROND
2. ZET HET AREAAL LANDBOUWGROND
IN VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN IN
PLAATS VAN VOOR NIET-AGRARISCH
GEBRUIK
3. VERSTERK DE TOEGANG TOT
LANDBOUWGROND DOOR MIDDEL VAN DE
PACHTWET
4. REGULEER HOE GROND VERKOCHT WORDT
EN WIE GROND KAN KOPEN
5. STIMULEER HET GEBRUIK VAN
LANDBOUWGROND NAAR MEER AGRO-
ECOLOGISCHE PRAKTIJKEN
6. LAAT PUBLIEKE GRONDEN FUNGEREN ALS
HEFBOOM VOOR EEN BETERE TOEGANG
TOT GROND VOOR AGRO-ECOLOGISCHE
BOER-INN-EN

1. VRIJWAREN VAN VOLDOENDE AREALEN LANDBOUWGROND

PROBLEEMSTELLING

Agro-ecologische landbouw is per definitie grondgebonden landbouw. Voldoende landbouwareaal in Vlaanderen is dan ook een eerste en noodzakelijke basisvoorwaarde.

In 1994 was er zo'n 807.000 ha bestemd als landbouwgrond in Vlaanderen.²¹ In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd voor elke sector de noodzakelijk geachte hectares via een streefcijfer bepaald (Ruimteboekhouding).²² Voor landbouw bedraagt dat 750.000 ha, wat een inperking van 56.000 ha betekent ten opzichte van het referentiejaar 1994.²³ Daarvan is tot vandaag slechts 562.000 hectare afgebakend²⁴ of vastgelegd²⁵ op het terrein.

Ondanks het feit dat de Vlaamse overheid landbouwgebied afbakende en dus herbevestigde - herbevestigd agrarisch gebied (HAG) - blijkt deze herbevestiging onvoldoende om landbouwgronden te vrijwaren ten aanzien van decretaal sterker verankerde eisen van andere sectoren. Zo is er compensatieplicht voor natuur of bos, maar niet voor landbouw.²⁶ In praktijk blijkt dat landbouwruimte in planningsprocessen de makkelijkst in te nemen ruimte is. In de voorbije 10 jaar verdween in Vlaanderen netto 1.600 hectare 'herbevestigd' agrarisch gebied.²⁷

Niet alleen de hoeveelheid landbouwgrond telt: sommige landbouwpercelen zijn erg klein en liggen versnipperd waardoor het voor boer-inn-en lastig is deze percelen efficiënt te bewerken. Ook de ligging van landbouwgrond is van belang: zo moet de landbouw nabij Natura2000-gebieden zich noodgedwongen aanpassen om de drempelwaarde van stikstof in deze gebieden niet te overschrijden. Deze landbouwgebieden zijn vaak niet geschikt voor gangbare veehouderijsystemen maar kunnen wel kansen bieden voor agro-ecologische boer-inn-en. Ook waterwinningsgebieden kunnen baat hebben bij een agro-ecologische landbouw rondom, waardoor de kost van het zuiveren van het water voor de hele gemeenschap daalt. Het huidige ruimtelijk beleid laat echter niet toe om in specifieke gebieden agro-ecologische landbouw te bevoorstellen.

Vandaag zijn flink wat gronden met woonbestemming (woongebied of woonuitbreidingsgebied) in gebruik voor landbouw, in afwachting van de realisatie van woningen. Het zou gaan om zo'n 11% van het landbouwgebruiksareaal - het areaal dat in praktijk wordt gebruikt voor landbouw.²⁸

21. Departement Omgeving, <https://omgeving.vlaanderen.be/ruimteboekhouding-rsv>, geconsulteerd op 17 augustus 2021

22. Ibid.

23. Veldverkenners. be (2013), Debat: verdeling open ruimte in Vlaanderen, <https://veldverkenners.be/nl/nieuws/debat-verdeling-open-ruimte-in-vlaanderen>, geconsulteerd op 17 augustus 2021

24. Binnen de afgebakende gebieden worden er in principe geen gewestelijke initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen. Ook gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven in deze gebieden moeten de agrarische bestemmingen maximaal respecteren en zullen systematisch getoetst worden aan de agrarische structuur. Departement Omgeving, <https://omgeving.vlaanderen.be/vaak-gestelde-vraag-over-agnas?language=nl#visie02>, geconsulteerd op 17 augustus 2021

25. Departement Landbouw & Visserij (2018), Landbouwrapport, p. 157

26. Ibid.

27. Vilt.be (2020), West-Vlaanderen ziet meeste landbouwgrond verdwijnen, <https://vilt.be/nl/nieuws/west-vlaanderen-ziet-meeste-landbouwgrond-verdwijnen>, geconsulteerd op 18 augustus 2021

28. Vlaamse Overheid, dept. Landbouw en Visserij, Landbouwrapport 2018, p. 157

Deze gronden bieden voor boer-inn-en vandaag geen zekerheid, want ze kunnen op korte of iets langere termijn bebouwd worden. Individuele woonwensen, eigendomsrechten en bouwrechten blijken te primeren op het behoud van open ruimte. Overigens zijn het vaak projectontwikkelaars die via het Principeel Akkoord (PRIAK) een aanvraag indienen om woonuitbreidingsgebied te bebouwen.²⁹ Langzaamaan begint het belang van het behoud van open ruimte aandacht te krijgen. In dat debat heeft voedselproductie echter nog geen volwaardige plaats verworven.

AANBEVELINGEN

1.1 TOEKOMSTGERICHTE RUIMTELIJKE PLANNING

Voor landbouw is niet alleen voldoende landbouwgrond nodig: ze bestaat liefst uit percelen die voldoende groot zijn op zichzelf of die een voldoende groot geheel vormen. Dat geldt evenzeer voor een grondgebonden agro-ecologische landbouw.

Agro-ecologische landbouw kan een manier zijn om gronden in kwetsbare gebieden (onder meer rondom natuurgebieden of waterwinningsgebieden) toch in de landbouw te houden ondanks het feit dat ze voor de gangbare landbouw niet of minder geschikt zijn.

AANBEVELING : (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Overweeg een grondige herziening van de ruimtelijke ordening en verzeker daarbinnen ruimte voor (agro-ecologische) landbouw.

Ontwikkel gedifferentieerde landbouwbestemmingen, waarbij agro-ecologische landbouw een voorkeur krijgt rond kwetsbare gebieden. Zorg ervoor dat agro-ecologische landbouw in heel Vlaanderen aanwezig is en als inspiratie dient voor de gangbare landbouw.

! Geenszins mag het faciliteren van agro-ecologie rond kwetsbare gebieden als excuus dienen om de intensieve landbouw elders nog intensiever te maken. Integendeel, opzet is dat de agro-ecologische landbouw inspirerend werkt zodat ook intensieve landbouw evolueert naar meer agro-ecologische praktijken, tot voordeel van de hele maatschappij.



1.2 STOP SPECULATIE MET LANDBOUWGROND

De kans op een herbestemming met financiële meerwaarde levert nog steeds speculatieve aankopen op. Die financiële meerwaarde of planbaten komen vandaag nog veel te veel in de handen van de eigenaars terecht en vloeien veel te weinig terug naar de gemeenschap. Een hogere planbatenheffing zou soelaas kunnen brengen.³⁰ De heffing bedraagt vandaag tussen de 1 en 30% van de geschatte meerwaarde. Om speculatie uit de weg te gaan zou ze moeten worden opgetrokken tot 100%.

Vandaag wordt de planschade bovendien betaald door de instantie die voor het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) bevoegd is, vaak is dat de gemeente. Planbaten gaan echter altijd naar Vlaanderen. Beide asymmetriën moeten worden weggewerkt.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Trek de planbatenheffing op tot 100% en stel die ter beschikking van de gemeente. Zet deze middelen uit planbaten in voor het vrijwaren van open ruimte en de ontwikkeling van agro-ecologische landbouw.

29. Antea Group, VITO NV, A-worx (2017), Uitwerken van beleidsinstrumenten voor het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving, p. 45, <https://archief-algemeen-omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/229966>.

30. De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone (Department Omgeving, <https://omgeving.vlaanderen.be/planbaten>, geconsulteerd op 1 juli 2021).



31. De Standaard (2021), Blijven de betonmolens draaien?, https://www.standaard.be/cnt/dmf20210328_96394347, geconsulteerd op 1 juli 2021

1.3 REALISTISCHE BOUWSHIFT

De voorziene planschade-regeling gekoppeld aan de bouwshift, is niet realistisch en werkt contraproductief. Een eigenaar van grond waarop gebouwd mag worden, zou via de nieuwe regeling 100% vergoed worden voor de minderwaarde. Deze planschade zou bovendien berekend worden op basis van de huidige marktwaarde, niet op basis van de (geactualiseerde) verwervingswaarde. En dit, zelfs voor gronden die niet aan een uitgeruste weg liggen. Grond herbestemmen naar open ruimte wordt voor (lokale) overheden op die manier totaal onbetaalbaar.³¹ Dit staat in schril contrast met de lage planbatenheffing.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Herzie de voorziene planschade-regeling van de bouwshift en werk andere instrumenten uit om de bouwshift op korte termijn te verwezenlijken.

1.4 FINANCIERING VAN OPEN RUIMTE

Gemeenten halen financieel voordeel bij het ontwikkelen van open ruimte naar woongebied of industriegebied (want meer inwoners & meer bedrijven geeft meer inkomsten). De huidige gemeentefinanciering werkt het behoud en de creatie van open ruimte enigszins tegen. Sinds 2020 bestaat er een Open Ruimte Fonds; het is nog onduidelijk of dit fonds voldoende doorweegt in de gemeentefinanciering om open ruimte als open ruimte te behouden.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR)

Zorg ervoor dat steden en gemeenten financieel worden aangemoedigd om open ruimte te behouden en te creëren. Evalueer de impact van het Open Ruimte Fonds.

1.5 WOON(UITBREIDINGS)GEBIEDEN VOOR LANDBOUW

Er zijn in het verleden te veel gebieden ingekleurd als woon- en woonuitbreidingsgebieden. Het is intussen duidelijk dat we deze niet allemaal nodig hebben om de demografische groei op te vangen. Bovendien zou de ontwikkeling ervan in veel gevallen erg onwenselijk en duur zijn voor de samenleving gezien de slechte en afgelegen ligging ervan.³²

Een deel van de woon(uitbreidings)gebieden biedt zeker kansen voor de agro-ecologische landbouw. Dichtbij de dorpskern zijn ze ideaal voor een landbouwbedrijf met rechtstreekse verkoop. Eventueel kunnen gemeentes of steden een stuk ondersteuning bieden door distributie te regelen.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Ontwikkel zo veel mogelijk woonuitbreidingsgebieden tot agro-ecologische landbouwzones.

1.6 NATUURONTWIKKELING, BEBOSSING (EN AGROFORESTRY) IN SAMENSpraak MET BOER·IN

De Europese Biodiversiteitsstrategie heeft, als onderdeel van de Green Deal, het streven om een hoge natuurwaarde te creëren op 10% van alle landbouwpercelen: “*placing at least 10% of agricultural area under high-diversity landscape features*”.³³ Deze landschapselementen kunnen wellicht vele vormen aannemen: houtkanten, wilde bloemenborders, agroforestry... Hier liggen kansen voor agro-ecologische boer·inn·en die sowieso meer natuur op hun bedrijf introduceren met het oog om daar zelf ook de vruchten van te plukken.

Ook boer·inn·en die nog niet overtuigd zijn van een ommekeer naar agro-ecologie, kunnen gestimuleerd worden tot biodiversiteitsmaatregelen.³⁴

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Stap zoveel mogelijk af van de dualiteit tussen landbouw en natuur en streef naar een verweving van natuur en landbouw. Stimuleer en ondersteun dat boer·inn·en een 10% hoge natuurwaarde creëren op hun gronden zodat we de Europese doelstelling halen. Geef boeren inzicht in de meerwaarde die de natuur op hun bedrijf kan creëren en geef hen zeggenschap. Neem bijkomende maatregelen die agroforestry stimuleren.

32. De Standaard (2021), Blijven de betonmolens draaien?, https://www.standaard.be/cnt/dmf20210328_96394347, geconsulteerd op 1 juli 2021

33. Europese Commissie, https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/sustainability/environmental-sustainability/biodiversity_en, geraadpleegd op 1 juli 2021

34. Een mooi voorbeeld is uitgewerkt door boerennatuur.nl, waarbij boer·inn·en kiezen uit een lijst van biodiversiteitsmaatregelen, opgesteld op basis van regionale ecologische noden. De ene maatregel heeft een groter gewicht dan de andere en boer·inn·en dienen een minimum aantal punten te scoren om vergroeningssubsidies te krijgen. Dit legt veel eigenaarschap bij de boer·in, die de maatregelen kan doen inpassen in de bedrijfsvoering.

2. ZET HET AREAAL LANDBOUWGROND IN VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN IN PLAATS VAN VOOR NIET-AGRARISCH GEBRUIK

PROBLEEMSTELLING

Heel wat grond met een landbouwbestemming in Vlaanderen wordt gebruikt voor andere doelstellingen dan landbouw. Dat noemt men oneigenlijk gebruik. Hoe groot het probleem werkelijk is, is moeilijk vast te stellen. Het is pas relatief recent dat onderzoek hiernaar wordt gevoerd. Aangezien er geen sluitende en betrouwbare gegevens voorhanden zijn, zijn er verschillende manieren om te trachten de omvang van het oneigenlijk gebruik in kaart te brengen.

De cijfers over het ruimtebeslag in Vlaanderen, vormen een eerste belangrijke indicatie.

Vlaanderen telt vandaag 33% ruimtebeslag. Hiermee wordt het aandeel van de ruimte bedoeld die wordt ingenomen door onder meer huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur of recreatieve doeleinden.³⁵

28% van dit ruimtebeslag, in totaal 124.500 ha, ligt in gebieden met een landbouwbestemming. Het grootste aandeel (92,3% of 114.913 ha) van het ruimtebeslag in gebieden met een landbouwbestemming, wordt ingenomen door niet-agrarische functies, voornamelijk huisvesting (inclusief tuinen), transportfaciliteiten en overige bebouwde of onbebouwde terreinen.³⁶

Wanneer we deze 114.913 ha afzetten tegen het streefdoel van 750.000 ha landbouwgrond, dan komen we tot een eerste inschatting van 15,3% oneigenlijk gebruik. Indien we het areaal herbevestigd agrarisch areaal als referentiepunt gebruiken (562.000 ha), dan resulteert dat in een schatting van 20% oneigenlijk gebruik.

Deze cijfers illustreren een belangrijke conclusie uit een in 2017 gepubliceerde studie³⁷: “in Vlaanderen bestaat er een discrepantie tussen het beleid en de bestemming van gronden enerzijds en het gebruik ervan anderzijds”. We spreken hierbij van niet-agrarisch of oneigenlijk gebruik van landbouwgrond of van virtuele landbouwgrond.

Een studie over virtueel landbouwland uit 2017, spreekt van gemiddeld 15% van het agrarisch bestemd gebied dat géén geregistreerd landbouwgebruik kent.³⁸

Een rapport uit 2016 van de provincie Antwerpen en het ILVO³⁹ spreekt zelfs over gemiddeld 27% oneigenlijk gebruik in de provincie Antwerpen. In sommige gemeenten loopt het oneigenlijk gebruik op tot bijna de helft van het landbouwareaal.⁴⁰

Intussen zijn er sterke indicaties dat het Vlaams gemiddelde in de voorbije jaren is toegenomen, aldus Anna Verhoeve, onderzoeker aan het ILVO⁴¹, tijdens een mondelinge toelichting bij het tot stand komen van deze tekst. Concrete cijfers volgen in de nabije toekomst.

Het oneigenlijk gebruik van landbouwgrond kan verschillende vormen aannemen:

a. Verpaarding

Volgens de regelgeving en rechtspraak worden paardenfokkerijen beschouwd als agrarische activiteit. Manèges, hippotherapie, paardenpension e.d. daarentegen worden beschouwd als niet-agrarisch maar komen wel veelvuldig voor op landbouwgrond.

Over de trend van verpaarding zijn opnieuw geen ondubbelzinnige cijfers ter beschikking; enkel inschattingen en die maken geen onderscheid tussen beide categorieën (agrarisch/niet-agrarisch). Een schatting van 2009 maakt gewag van 150.000 paardachtigen op 70.000 ha waarvan 85% in landbouwbestemmingsgebied ligt. 33% van het weiland in Vlaanderen zou toen paardenweiland geweest zijn. Een recentere schatting van 2017 maakt gewag van extra verpaarding van 35.000 ha landbouwgrond (waarmee het totaal op 105.000 ha komt) voor 235.400 paardachtigen. Het aantal paarden in Vlaanderen zou tussen 2009 en 2017 gestegen zijn met 50%. De verpaarding is het sterkst in Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant.⁴² De stijgende vraag naar ruimte voor paarden duwt zowel de prijzen van gronden de hoogte in, maar heeft ook een negatieve invloed op beschikbare pachtgrond. Grond verhuren aan paardenhouders brengt namelijk meer op dan verpachten aan een landbouwer.

35. Statistiek Vlaanderen, <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/ruimtebeslag-0>, geconsulteerd op 1 juli 2021.

36. Antea Group, VITO NV, A-worx (2017), Uitwerken van beleidsinstrumenten voor het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving, <https://archief-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/229966>

37. ibid.

38. Kerselaers, et al. (2017), Virtueel Landbouwland, Ruimte (34), <https://www.vrp.be/ruimte/ruimte-34/virtueel-landbouwland-2>

39. Provincie Antwerpen, ILVO (2016), Niet-agrarisch gebruik van het agrarisch gebied in de provincie Antwerpen, eindrapport, https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/dienst-landbouw--en-plattelandsbeleid/docu-menten/landbouw/NietAgrarischLandgebruiken_AgrarischGebied_Eindrapport.pdf

40. Kerselaers, et al. (2017), Virtueel Landbouwland, Ruimte (34), <https://www.vrp.be/ruimte/ruimte-34/virtueel-landbouwland-2>

41. Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek

42. Vraag nr. 356 aan Vlaams Parlement van Lode Ceysens op 12 februari 2020 aan minister Zuhair Demir over ruimte-inname van paardenhouderij

foto : la Ezwa - flickr



b. Vertuining

Volgens een studie uit 2013 nemen private tuinen in 2008 reeds 8% van de landbouwgrond in. Via extrapolatie wordt verwacht dat de vertuining 11% zal bedragen tegen 2025.⁴³

Het is duidelijk dat de toename van private tuinen meestal ten koste gaat van landbouwgrond.⁴⁴ Zo lag 90% van de tuinoppervlakte, bijgekomen in de periode 2002-2005 ten opzichte van 1988-1990, in land met een voormalig landbouwgebruik.⁴⁵

Behalve dat vertuining de druk op landbouwgrond verhoogt en de prijzen opdrijft, draagt het eveneens bij aan meerversnippering. Ook zorgt vertuining als evolutie en zoals het vandaag in Vlaanderen gebeurt, tot toename van verharding en bebouwing, omheining en privatisering. De evolutie is bovendien moeilijk omkeerbaar.⁴⁶

c. Niet-agrarische bedrijvigheid

Verscheidende studies hebben aangetoond dat zonevrije activiteiten ontwikkeld worden op gronden met een landbouwbestemming. Het kan gaan over heel diverse activiteiten, al dan niet uitgebouwd in leegkomende hoeves. Voorbeelden zijn aannemerij, opslag, transport, grond-, metaal en houtbewerking, maar ook wellness en kinderdagverblijven.

In veel gevallen gebeurt deze functiewijziging onvergund. Bovendien blijkt 85% van de geregistreerde activiteiten niet-vergunbaar binnen de huidige ruimtelijke regelgeving.⁴⁷ Door een gebrek aan handhaving blijven deze activiteiten echter landbouwruimte innemen.

Dergelijk illegaal gebruik heeft slechts een zeer beperkte impact op de gronddruk (1%).⁴⁸ Hetzelfde geldt voor de druk op de grondprijs. De druk als gevolg van wat wel mag (door de zonevrije basisrechten) is veel groter dan de druk als gevolg van illegaal gebruik.

Dit proces waarbij agrarisch vastgoed wordt omgevormd voor niet-agrarische activiteiten, wordt versterkt door het groot aantal hoeves die vrijkomen door het verdwijnen van landbouwbedrijven. Heel wat hoeves zijn verouderd en het is te duur binnen de huidige regelgeving voor andere landbouwers om ze over te nemen. Heel wat stoppende bedrijven krijgen hierdoor een nieuwe, niet-agrarische functie. Dit wordt gefaciliteerd door de huidige regelgeving die zonevrije activiteiten en functiewijzigingen voor bepaalde activiteiten zoals wonen toelaat.⁴⁹

Conclusie, grond met een agrarische bestemming wordt niet louter door landbouwers gebruikt. Dit leidt ertoe dat er minder grond beschikbaar is voor landbouwers en dat ze moeten concurreren met meer winstgevend activiteiten die de huur- en verkoopprijzen van grond de hoogte injagen. Dit probleem moet dringend worden aangepakt.

AANBEVELINGEN

2.1 TERUGSCHROEVEN EN AFSCHAFFEN VAN 'AFWIJKINGSREGELGEVING'

Een groot deel van de zonevrije activiteiten op landbouwgrond worden gefaciliteerd door de huidige regelgeving. Tijdens de jaren 2000 nam de Vlaamse overheid heel wat hindernissen voor private ontwikkelingen weg. Planning werd ondergeschikt aan het verlenen van vergunningen.

Vandaag bestaan er heel wat ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevrije functies op landbouwgrond en zijn er heel wat stedenbouwkundige handelingen vergunbaar los van de bestemming. Daarnaast zijn verschillende handelingen vrijgesteld van vergunning of vereisen ze enkel een meldingsplicht. Indien we de toename van het ruimtebeslag in agrarisch gebied willen terugdringen, kunnen we niet anders dan deze afwijkingsregels zoveel mogelijk uit te dunnen of zelfs af te schaffen.

Daarnaast moeten ingevoerde versoepelingen in de regels rond aansnijding van woonuitbreidingsgebieden in de open ruimte maximaal worden geschrapt en moet voor bepaalde werken opnieuw een vergunningsplicht worden ingevoerd. Een rapport besteld door het departement Omgeving van de Vlaamse overheid⁵⁰ schetst een groot aantal concrete maatregelen om het oneigenlijk gebruik van gronden en gebouwen tegen te gaan. Op basis van dit rapport en gesprekken met experts schuiven we enkele aanbevelingen naar voren.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Schaf de mogelijkheid tot zonevrije functiewijzigingen af of zorg voor een substantiële verstrenging van de toepassingsmogelijkheden en voorwaarden. Indien landbouw niet de hoofdactiviteit is, heeft de activiteit geen plaats in agrarisch gebied.*

43. Antea Group, KU-Leuven (2013), Drukfactoren in agrarisch gebied en opmaak van een ruimtelijk afwegingskader, in opdracht van Ruimte Vlaanderen, p 27-28, https://archieff-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/229753/eindrapport_web.pdf?sequence=1&isAllowed=y

44. Ibid.

45. Verhoeve, A., & Dewaelheyns, V. (2013). Verborgene veranderingen van het Vlaamse platteland. Rooilijn (46), https://pure.ilvo.be/ws/portal-files/portal/1147805/Verhoeve_VA_2013_Verborgen_veranderingen_van_het_Vlaamse_platteland.pdf

46. Antea Group, KULeuven (2013), Drukfactoren in agrarisch gebied en opmaak van een ruimtelijk afwegingskader, in opdracht van Ruimte Vlaanderen

47. Verhoeve, A. (2015), Revealing the use of Farms and Farmland by Non-Agricultural Economic Activities: the case of Flanders

48. ibidem

49. Antea Group, VITO NV, A-worx (2017), Uitwerken van beleidsinstrumenten voor het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

50. Antea Group, VITO NV, A-worx (2017), Uitwerken van beleidsinstrumenten voor het verminderen van het ruimtebeslag in de open ruimte, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

* Zie ook de oproep aan de Vlaamse Overheid «Schrapp zonevrije functiewijzigingen in agrarisch gebied» gelanceerd op Wereldag van de Stedenbouw - 18 November 2021: <http://www.fian.be/Schrapp-zone-vrije-functiewijzigingen-in-agrarisch-gebied>

AANBEVELING:
(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Verstreng de generieke mogelijkheden voor uitbreidingen, verdichting of handelingen in openruimtebestemmingen:

- Verstreng de uitbreidingsmogelijkheden van zonevreemde basisrechten. Beperk het recht tot verbouwingen binnen het bestaande volume van vergunde, niet verkrotte woningen.⁵¹
- Maak het opsplitsen van percelen enkel mogelijk wanneer het ten gunste staat van de agrarische bestemming.
- Schaf de mogelijkheid af om woningen te bouwen aan private toegangswegen die onvoldoende zijn uitgerust.⁵²

Voer parallel een kernversterkend en open ruimte versterkend ruimtelijk beleid. Werk een lange-termijn-uitdoofbeleid uit voor de slechtst gelegen zonevreemde woningen buiten woonkernen.

AANBEVELING:
(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Schroef de lijst van vrijgestelde en meldingsplichtige werken terug.

AANBEVELING:
(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Zorg voor een sturing op woontypologieën door op bepaalde locaties enkel specifieke woonvormen toe te laten, waarbij men bij het behoud van de woonfunctie deze sterker koppelt aan de landbouwfunctie en waarbij men de mogelijkheden voor 'ruimte-verkwistende' woontypologieën in de open ruimte verstrengt.

2.2 STRENGERE HANDHAVING

Gezien het grote aantal niet-vergunbare zonevreemde activiteiten op landbouwgrond, zou een strengere handhaving van ongeoorloofde functiewijzigingen een prioriteit moeten zijn.

AANBEVELING:
(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Maak een prioriteit van handhaving door het Vlaams Gewest van ongeoorloofde zonevreemde functies in de open ruimte.

2.3 HERONTWIKKELING EN SLOOP VAN VRIJKOMENDE LANDBOUWSITES STIMULEREN

AANBEVELING:
(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Werk een kader uit dat hergebruik voor agrarische doeleinden van geschikte hoeves of sloop van ongeschikte hoeves stimuleert. Een prioriteit hierbij ligt bij het faciliteren van overname van hoeves en gronden door agro-ecologische boer-inn-en.

2.4 KEER DE TREND TOT VERPAARDING EN VERTUINING

Het spreekt voor zich dat de verpaarding een grote druk legt op landbouwgrond en het voor professionele boer-inn-en moeilijk maakt om landbouwgrond te kunnen kopen dan wel huren.

AANBEVELING:
(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Beperk het houden van hobbydieren op grond met een landbouwbestemming en beperk het gebruik van landbouwgrond voor privétuinen door belasting, door middel van een bestemmingsplicht in agrarisch gebied en/of via de opmaak van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'vertuining'.

Schaf artikel 4.4.8/2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) af. Dit artikel maakt het mogelijk om hobbystallen te bouwen in landbouwgebied.

51. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.4.10 – 4.4.22 'Zonevreemde Basisrechten' en art.

4.4.3 'Afwerkingsregel', <https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1018245.html>

52. Ibid, art. 4.3.5 Decreet beoordelingselement 'voldoende uitgeruste weg'



2.5 HOUD GRONDEN EN HOEVES ZOVEEL MOGELIJK SAMEN

Bij de verkoop van agrarisch vastgoed met hoeve en gronden, worden de gronden en de hoeve in praktijk vaak gesplitst. Op die manier wordt het voor particulieren interessanter om een hoeve op het platteland te verwerven, wat bijkomende druk op gronden teweeg kan brengen. Niet-agrarisch hergebruik van gebouwen leidt in de praktijk immers ook vaak tot de inname van grond rond woningen door niet-agrarische landgebruiken zoals tuinen en hobbyweides en rond niet-agrarische economische activiteiten voor opslag van materialen. Daarnaast kan het ook leiden tot een spanningsveld tussen actieve boeren en nieuwe plattelandsbewoners, die hinder ervaren van landbouwpraktijken en zich kanten tegen vergunningen voor nieuwe landbouwgebouwen.⁵³

Het opsplitsen van hoeves en gronden moet daarom zo veel mogelijk worden tegengegaan. Boer-inn-en moeten voorrang krijgen bij het verwerven van hoeves. In het geval de hoeve geen dienst meer kan doen voor de landbouw moet de focus liggen op het behouden van de omliggende gronden voor de landbouw en het tegengaan van verdere verharding. Het afbreken van de hoeve kan mogelijk een betere optie zijn dan verkoop voor omvorming tot niet-agrarisch bedrijf of woonhuis.

AANBEVELING:

Werk een kader uit waarbij het moeilijker wordt om hoeves en gronden van elkaar te splitsen bij overdracht of verkoop. Zorg ervoor dat boer-inn-en voorrang krijgen bij de verwerving van hoeves.

53. Provincie Antwerpen & ILVO (2016), Druk op landbouwgronden en -gebouwen: Actuele trends en drijvende krachten, p. 15, https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/dienst-landbouw-en-plattelandsbeleid/landbouw_glastuinbouw/agrarisch-hergebruik/Nota%20trends_agrarische%20herontwikkeling.pdf



54. Fedagrim, Grondbank. Naar betaalbare landbouwgrond en meer open ruimte, p. 6. 2019 <https://www.fedagrim.be/sites/default/files/uploads/grondenbank.pdf>
55. Vlaamse Overheid, dept. Landbouw en Visserij, Landbouwrapport 2020, p. 20. 2021. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41555>

3. VERSTERK DE TOEGANG TOT LANDBOUWGROND DOOR MIDDEL VAN DE PACHTWET

PROBLEEMSTELLING

Duurzame en grondgebonden landbouw vereist een zekere en continue toegang tot grond. Zeker voor biologische boer·inn·en is een langetermijnperspectief belangrijk, gezien de verplichte omschakelingsprocedure en certificering van de gronden, maar vooral ook omdat de grond veel tijd nodig heeft om te herstellen. De huidige pachtwet biedt grote zekerheid voor de zittende boer·in. Deze zekerheid is essentieel en willen we behouden.

Precieze cijfers over verpachte grond zijn er niet, maar Fedagrim achtte in 2019 de impact van de pachtwet aanzienlijk, verwijzend naar een ‘verhouding pacht/eigendom van ongeveer 70/30’.⁵⁴ Het Landbouwrapport 2020 (LARA) geeft andere cijfers en stelt: “In 1990 bedroeg het aandeel pacht 66%, in 2016 was dat afgenomen tot 33%.”⁵⁵

Als er inderdaad een afname is van het aandeel pacht, weten we echter niet of dat komt omdat boer·inn·en zelf gronden hebben kunnen aankopen of omdat boer·inn·en met andere, minder zekere gebruiksovereenkomsten gronden in gebruik hebben genomen die niet als pacht worden beschouwd.

De pachtwet wordt in praktijk steeds meer omzeild. Hierdoor kunnen steeds minder boer·inn·en genieten van de maximprijzen en de bescherming die de pachtwet biedt. Steeds meer eigenaren proberen hun gronden vrij van pacht te krijgen om ze te verhuren aan hogere huurprijzen en voor kortere termijnen. Of om hun grond voor een hogere waarde te kunnen verkopen. Ook boer·inn·en omzeilen zelf de pachtwet door gepachte gronden onder te verhuren via kortlopende seizoenspachten en zo winst te maken.

Aangezien er geen transparantie bestaat over wie welke gronden gebruikt voor welke termijn, is het voor boer·inn·en lastig om toegang te hebben tot (vrijgekomen) pachtgronden. Dat geldt des te meer voor nieuwe boer·inn·en zonder landbouwnetwerk.

Daarnaast is het niet mogelijk voor grondeigenaren om criteria op te leggen aan de pachter. Een eigenaar kan er bijgevolg niet voor kiezen grond specifiek ter beschikking te stellen voor agro-ecologische landbouw. Gezien de enorme uitdagingen van ons voedsel- en landbouw-systeem, is het cruciaal om boer·inn·en via alle mogelijke hefboomen te stimuleren om de principes van agro-ecologie toe te passen.

AANBEVELINGEN

Gezien de huidige situatie lijkt het cruciaal om de pachtwet (gedeeltelijk) te herzien. De herziening moet leiden tot meer beschikbare gronden voor agro-ecologische landbouw en tot een zekere toegang tot grond voor boer-inn-en.

3.1 LANDBOUWGROND VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN

Het beleid moet in de eerste plaats de trend om landbouwgronden aan de pachtwet te onttrekken, tegengaan. Dit kan enerzijds door het verpachten van landbouwgrond voor landbouw te stimuleren door middel van extra fiscale stimulansen of door het te verplichten.

Gezien het grote prijsverschil tussen de maximale pachttarieven enerzijds en de hogere huurgelden bij seizoenspachten⁵⁶ of verhuur voor meer lucratieve doeleinden, kunnen we verwachten dat enkel fiscale stimulansen niet de nodige impact zullen hebben. Een strengere aanpak waarbij landbouwgrond verplicht voor agrarisch gebruik verpacht wordt, lijkt aangewezen.

AANBEVELING (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Maak het verpachten van grond met landbouwbestemming aan een actieve boer-in verplicht (tenzij de eigenaar zelf actieve boer-in is) of voer een voldoende hoge taks in op het niet-verpachten van voor landbouw bestemde grond.

Opgelet Indien er gewerkt wordt met een definitie van actieve landbouwer is het essentieel dat deze definitie voldoende ruim is zodat ook part-time werkende boer-inn-en hier in opgenomen zijn.⁵⁷

3.2 VOORKOMEN DAT PENSIOENBOEREN VASTHOUDEN AAN HUN GRONDEN

Pensioen boeren die vasthouden aan hun pachtgronden, bijv. via seizoenspacht of via loonwerk, belemmeren de langetermijntoegang tot grond voor starters en actieve boer-inn-en. Een hervorming van de pachtwet moet hier een gepast antwoord op bieden, rekening houdend met het feit dat vele landbouwers geen leefbaar pensioen hebben. Een alternatief inkomen voor boer-inn-en in deze situatie is aangewezen. In Wallonië dient een boer-in die gronden pacht vanaf 67 jaar te bewijzen geen pensioen te ontvangen en verliest die het voorkeepsrecht.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Neem maatregelen zodat gepensioneerd boer-inn-en niet langer kunnen vasthouden aan gepachte landbouwgronden.

Het is essentieel om hierbij flankerende maatregelen te voorzien die een waardig minimumpensioen garanderen voor gepensioneerd boer-inn-en.

Opgepast met het gebruik van een definitie voor actieve landbouwer.

56. Onder seizoenspacht verstaan we overeenkomsten die gesloten worden voor minder dan 1 jaar. Met een seizoenspacht staat een exploitant het genot van zijn gronden en weiden af aan een derde, tegen betaling. Dat gebeurt nadat de exploitant de voorbereidings- en bemestingswerken heeft uitgevoerd (cf. artikel 2,2° van de pachtwet, <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/wet/1969/11/04/1969110450/justel> en <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/pachtprijzen/veelgestelde-vragen-pacht#1%20jaar>

57. Voor ons standpunt omtrent die definitie, zie Voedsel Anders (2021), Beleidsaanbevelingen & voorstellen bij het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid en de vertaling naar het Vlaamse Niveau, p. 8, https://www.voedsel-anders.be/sites/default/files/2021-02/beleidsaanbevelingen_eur-vlaams_landbouwbeleid.pdf

3.3 VERMIJDEN VAN KORTLOPENDE GEBRUIKSOVEREENKOMSTEN

Steeds meer eigenaren proberen hun gronden vrij van pacht te krijgen om ze te verhuren aan hogere huurprijzen en voor kortere termijnen. Korte contracten zijn niet interessant met het oog op een kwalitatieve bodem. Immers, de boer-in heeft er weinig belang bij om te investeren in de natuurlijke bodemvruchtbaarheid van de gronden. Bijgevolg kunnen deze gronden veel minder ecosysteemdiensten realiseren ten behoeve van de hele maatschappij.

Om te vermijden dat landbouwer-eigenaars de pachtwet omzeilen door middel van kortetermijncontracten, zou een hervorming van de pachtwet moeten inzetten op het tegengaan of verbieden van opeenvolgende seizoenspachten.

Ruilpacht⁵⁸ moet dan weer gestimuleerd worden om de samenwerking tussen boer-inn-en te bevorderen en teeltrotatie te faciliteren.

In de huidige conjunctuur met grote druk op landbouwgrond, verwerven veel startende agro-ecologische boer-inn-en via seizoenspachten hun eerste grond. Het is belangrijk dat de mogelijkheid om voor korte termijn onder te verhuren aan agro-ecologische startende projecten blijft bestaan, minstens tot een normalisatie van de grondenmarkt voelbaar is.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Schaf de mogelijkheid tot herhaaldelijke seizoenspachten af en stimuleer ruilpacht in het kader van wisselteelt.

Opgepast: Omwille van het gebrek aan beschikbare pachtgrond, zijn heel wat startende agro-ecologische boer-inn-en vandaag afhankelijk van kortlopende gebruiksovereenkomsten. Voorzie daarom in een overgangsmaatregel die het mogelijk maakt om kortlopende gebruiksovereenkomsten af te sluiten ten voordele van startende agro-ecologische boer-inn-en.

3.4 TRANSPARANTIE

Aangezien een pachtovereenkomst momenteel niet schriftelijk vastgelegd moet zijn, heerst er vaak onduidelijkheid of een gebruiker wel of niet onder de pachtwet valt. Bovendien is het voor een eigenaar vaak niet duidelijk wie zijn grond gebruikt. Zoals hoger aangekaart, is het voor nieuwe boer-inn-en zeer moeilijk om te weten welke gronden op korte termijn ter beschikking komen. Voor de overheid is het koffiedik kijken op welke manier gronden in gebruik genomen worden.

Om misbruik tegen te gaan, om meer rechtszekerheid te genereren, om helderheid te verschaffen aan eigenaren over het gebruik van hun landbouwgronden, om inzicht te geven aan nieuwe boer-inn-en en om inzicht te krijgen als overheid in de reële pachtsituatie, is het nodig dat het schriftelijk opstellen en registreren van pachtcontracten verplicht wordt. Door tevens deze pachtcontracten publiek toegankelijk te maken, krijgen (startende) boer-inn-en inzicht in kansen op pachtgrond.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Maak het schriftelijk opstellen van gebruiksovereenkomsten verplicht. Verplicht dat alle lopende mondelinge overeenkomsten op papier worden gezet in de komende vijf jaar (zoals in de Waalse pachtwet is gesteld).

Registreer alle gebruiksovereenkomsten in een databank en maak deze publiek toegankelijk. Registreer het type gebruiksovereenkomst (pacht, erfpacht, ruilovereenkomst, bezetting ter bede...).

58. In de Pachtwet, art. 303 de lid wordt kort naar ruil verwezen: «Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen noch van de pachters noch van de verpachters.»

3.5 AGRO-ECOLOGISCHE CRITERIA

Op dit moment kan een eigenaar nagenoeg geen voorwaarden opleggen. Een eigenaar die het gebruik van kunstmest of chemisch-synthetische gewasbeschermingsmiddelen op zijn grond wenst te vermijden en wil inzetten op een vruchtbare, humusrijke bodem of op meer biodiversiteit heeft geen enkele zeggenschap. Nochtans heeft de teeltmethode wel degelijk impact op de kwaliteit van de gronden en dus op het eigendom van de eigenaar.

We willen het daarom mogelijk maken voor een eigenaar om een aantal (wettelijk vastgelegde) criteria te kunnen opleggen die richting geven aan de teeltmethode. Hierbij zou een agro-ecologische of duurzame pacht in het leven geroepen worden met een lijst van criteria opgesteld waaraan de productie moet voldoen. Het expertenpanel van het VN-comité voor duurzame voedselsystemen (HPLC) heeft een lijst van criteria opgesteld die hierbij richting geven (bijv. (agro-)biodiversiteit stimuleren door o.a. teeltrotatie, aanplant van kleine landschapselementen en/of perceelsranden, veerkracht van de bodem versterken door geen of zo weinig mogelijk kerende bodembewerking...).⁵⁹

Indien de criteria niet worden gerespecteerd kan de pacht worden opgezegd. Het is hierbij belangrijk dat de criteria samen met boer-inn-en worden bepaald. We wensen niet rechtstreeks te raken aan de teeltvrijheid, al kan de vraag om agro-ecologisch te werk te gaan hierop uiteraard wel een impact hebben.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Maak het mogelijk dat een eigenaar in samenspraak met de boer-in (wettelijk vastgelegde) agro-ecologische criteria als voorwaarde kan toevoegen aan een pachtcontract.

3.6 LANGDURIGE ZEKERHEID

Duurzame en grondgebonden landbouw vereist een zekere en continue toegang tot grond. Zeker voor biologische boer-inn-en is zekerheid belangrijk, gezien de verplichte omschakelingsprocedure en certificering van de gronden en de tijd die de bodem nodig heeft om te herstellen. Agro-ecologische boer-inn-en investeren in de natuurlijke bodemvruchtbaarheid van hun gronden. Ook investeringen in houtkanten, hagen en bomen zijn courante praktijken binnen de agro-ecologie.

Het is evident dat grotere investeringen in ecologische elementen (die de hele maatschappij ten goede komen), moeten kunnen rekenen op een loopbaanlange zekerheid over de gronden.

Momenteel is de looptijd van een pachtovereenkomst altijd een veelvoud van negen jaar. Na een eerste pachtperiode van minstens negen jaar, wordt de pacht stilzwijgend en automatisch verlengd, tenzij de overeenkomst op geldige wijze is stopgezet. Een pacht kan op deze wijze voor twee, drie of meer keren verlengd worden voor telkens een nieuwe periode van negen jaar.

Aangezien men mag verwachten dat een eigenaar van landbouwgrond weet dat zijn grond bestemd is voor agrarische doeleinden en aangezien we elders pleiten voor de mogelijkheid dat een eigenaar vereisten kan opleggen met betrekking tot het beheer van zijn grond zodat de kwaliteit van zijn gronden niet achteruit gaat, lijkt het ons billijk dat de gebruiksperiode van 9 jaar met automatische en stilzwijgende verlenging behouden blijft.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Behoud een zo groot mogelijke zekerheid voor de boer-in, met automatische en stilzwijgende verlenging van een pacht-overeenkomst. Het aangaan van een loopbaanpacht zou moeten gestimuleerd worden en opzegmogelijkheden beperkt.

59. FAO, HLPE Report #14 - Agroecological and other innovative approaches for sustainable agriculture and food systems that enhance food security and nutrition, High Level Panel of Experts on Food Security and Nutrition, July 2019, 163 p. <https://www.fao.org/3/ca5602en/ca5602en.pdf>

3.7 BEVOORRECHTE PACHTOVERDRACHT EXTRAFAMILIAAL

Momenteel loopt na het overlijden van de pachter de pachtovereenkomst automatisch verder in het voordeel van de erfgenamen. De pachter kan op elk ogenblik eenzijdig de pacht aan zijn afstammelingen overdragen (bevoorrechte overdracht), waardoor een nieuwe eerste pachtperiode ingaat voor de opvolger.

Het systeem van bevoorrechte pachtoverdracht focust sterk op het idee dat een boerderij wordt doorgegeven van ouder op kind. Vandaag hebben vele boer-inn-en geen opvolger binnen de familie. Daartegenover staat een groeiend aantal startende boer.inn.en die niet uit een boerenfamilie komen en dus geen aanspraak kunnen maken op bevoorrechte pachtoverdracht.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Breid de bevoorrechte pachtoverdracht uit naar niet-familieleden indien het gaat over een (startende) agro-ecologische boer-in. Overweeg eventueel criteria m.b.t. de overname van het bedrijf om de geloofwaardigheid van de overdracht te toetsen, zodat dit systeem geen misbruik in het leven roept.

4. REGULEER HOE GROND VERKOCHT WORDT EN WIE GROND KAN KOPEN

PROBLEEMSTELLING

Grondeigendom speelt een belangrijke rol in de landbouw. De grondeigenaar bepaalt vandaag de dag in grote mate of er al dan niet op geboerd wordt, in sommige gevallen ook hoe. Een goed grondbeleid zet daarom niet enkel in op pacht, maar kijkt ook naar grondeigendom en grondtransacties.

Vandaag wordt de overdracht van grond volledig aan de markt overgelaten. In de huidige context van schaarse dure grond, leiden deze marktmechanismen automatisch tot ongelijkheid waarbij de kansen van (familiale) boer-inn-en en van jonge nieuwkomers in de landbouw veel lager liggen dan die van kapitaalkrachtige, (niet-)agrarische particulieren en speculanten. Deze structurele discriminatie op vlak van grondeigendom heeft een directe impact op de toegang tot grond en gaat in tegen het internationaal erkende recht op grond voor boer-inn-en (UNDROP).

Mede door het feit dat landbouwgrond niet verplicht voor agrarische doeleinden moet worden gebruikt, leiden marktmechanismen tot verdere prijsstijgingen, grondspeculatie, grondconcentratie en tot de komst van niet-landbouwgerelateerde actoren op de grondmarkt. Dit blijkt onder meer uit onderzoek door de nieuwswebsite Apache op basis van gelekte kadastragegevens uit 2016.⁶⁰ Ook het meest recente Landbouwrapport (LARA)⁶¹ maakt gewag van projectontwikkelaars, industriële spelers en voedselverwerkende bedrijven op de grondenmarkt.

De interesse van koopkrachtige, al dan niet landbouwgerelateerde actoren leidt tot een afname van beschikbare landbouwgrond, een stijging in de prijs en een groeiende vervreemding tussen grondbezit en de landbouwfunctie. Volgens de notarisbarometer kent Vlaanderen een gemiddelde grondprijs van 53.899 euro per hectare (2019) met pieken tot 120.000 euro of meer per hectare⁶², prijzen die nauwelijks nog in relatie staan tot de landbouweconomische opbrengstwaarde van grond.

Steeds meer grond wordt beheerd vanuit een streven naar winstmaximalisatie op korte termijn ten koste van bodemkwaliteit en landbouwpotentieel op lange termijn. Regulering van de grondmarkt is met andere woorden dringend nodig.

60. Apache (2021), Ook industriële en investeerders lusten landbouwgrond, <https://www.apache.be/paywall/8648?destination=/2021/03/09/ook-in-dustrielen-en-investeerders-lusten-landbouwgrond> geconsulteerd op 1 juli 2021

61. Departement Landbouw & Visserij (2020), Landbouwrapport, p. 20, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41555>

62. Vilt.be (2020), <https://vilt.be/nl/nieuws/prijs-landbouwgrond-stijgt-opnieuw>, geconsulteerd op 1 juli 2021 en ervaring op de markt van De Landgenoten.

AANBEVELINGEN

4.1 METEN IS WETEN

Er is een totaal gebrek aan informatie. Er bestaat geen database die gegevens over verkoop en aankoop van grond bijhoudt. Sinds 2018 geeft De Federatie van het Notariaat (Fednot) een barometer over de prijs van landbouwgronden uit. De barometer biedt een eerste indicatie, maar is ontoereikend om beleid te voeren.

De barometer biedt geen informatie over het type actoren op de markt, noch over de factoren die de prijs opdrijven. Beschikbare informatie over de evolutie van grondbezit is momenteel gebaseerd op anekdotische informatie.

We vragen dan ook dat er in Vlaanderen een grondenobservatorium wordt opgericht, in navolging van Wallonië en andere Europese landen. Het doel van een grondenobservatorium is het verzamelen en analyseren van gegevens met het oog op een doeltreffend grondbeleid.

Vlaanderen kan in principe de werkwijze van het Waalse Observatorium overnemen.⁶³ Die Observatorium werkt samen met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Een gelijkaardige samenwerking bestaat reeds met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) voor gronden waarvoor VLM een voorkeepsrecht heeft. Deze samenwerking kan dus verder worden uitgebreid of een nieuwe samenwerking kan worden opgezet tussen het notariaat en het Ministerie voor Landbouw en Visserij.



AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING OF MINISTER VAN LANDBOUW)

Richt een Vlaams grondenobservatorium op dat de verkoop en aankoop van landbouwgrond monitort, de nodige informatie verzamelt en analyseert en publiek toegankelijk maakt.

Het observatorium moet minstens volgende informatie verzamelen en verwerken:

- verkoopprijs
- pachtsituatie
- al dan niet bebouwd
- type en kwaliteit van de grond
- profiel van de koper (landbouwer, landbouwvennootschap, particulier, financiële instelling, niet-agrarisch bedrijf)
- eventueel oppervlakte landbouwgrond die de koper al bezit
- Ook overdrachten die zonder betaling gebeuren, moeten gemeld worden, alsook de verkoop van aandelen, het doorgeven van vruchtgebruik en bloot eigendom.

Het observatorium kan worden ingebed binnen het ministerie van landbouw of binnen de VLM afhankelijk van grondbestemming.

63. Wallonie Agriculture (2021), <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>, geconsulteerd op 1 juli 2021

4.2 ACTIEF INGRIJPEN

Het grondobservatorium laat toe om een volledig overzicht te hebben van de transacties op de grondenmarkt. Dat is de start van een broodnodige regulering.

Het is nodig dat de overheid kan ingrijpen wanneer transacties volgende doelstellingen in het gedrang brengen:

- het vrijwaren van grond voor agro-ecologische lokale voedselproductie
- het garanderen van het recht op grond voor boer-inn-en met voorrang voor wie de drempels het hoogste zijn zoals starters en boerinnen.

Wij gaan ervanuit dat bovenstaande doelstellingen in het gedrang kunnen komen wanneer gronden worden aangekocht aan een prijs ver boven de marktprijs (die vandaag de dag sowieso niet meer in verhouding staat tot de landbouwkundige opbrengstwaarde ervan), of wanneer zeer grote oppervlaktes tegelijk worden verkocht (bv. een veelvoud van het Vlaams areaal per boerderij), of wanneer niet-agrarische actoren landbouwgrond aankopen voor niet-agrarische doeleinden.

Deze bevoegdheid kan gelegd worden bij de grondenbank van VLM of een nieuw te creëren grondenbank. De grondenbank zou moeten kunnen ingrijpen door op te treden als intermediair, door zelf grond te kopen of door nakende transacties te annuleren, en dit met het oog op het realiseren van een agro-ecologische landbouwvisie.

Optreden als intermediair houdt in dat de grondenbank grondeigenaars die hun grond wensen te verkopen in contact brengt met boer-inn-en die op zoek zijn naar grond. Dit kan door middel van een centrale database waarop mensen zich kunnen inschrijven. Voor het aankopen van grond door de grondenbank, kan gedacht worden aan zowel een voorkeepsrecht als een voorkeepsrecht, zoals VLM nu reeds bezit.

- Een voorkeepsrecht laat toe aan de grondenbank om de plaats van een koper in te nemen en een grond aan te kopen aan de overeengekomen verkoopprijs.
- Een voorkeepsrecht (in plaats van een voorkeepsrecht) laat toe aan de grondenbank om te wegen op de prijs en een grond aan te kopen voorafgaand aan de koopintenties van derde partijen.

Een grondenbank kan een verdere stijging van de grondprijs afremmen, zeker mits voorkeepsrecht. Gezien het publieke belang van lokale voedselproductie kan de overheid volgens ons grond verwerven voor gebruik door (startende) agro-ecologische boer-inn-en.

Ook het doorverkopen van grond door de grondenbank aan een nieuwe koper moet mogelijk zijn. Een goede regeling moet nog verder worden uitgewerkt. De brochure gemaakt door Fedagrim kan als inspiratie dienen.⁶⁴

AANBEVELING:

Korte termijn:

(VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Doelstelling huidige grondenbank uitbreiden en budget toekennen voor het aankopen van gronden met het oog op het ondersteunen van agro-ecologische boerderijen.

Langere termijn:

(VLAAMS MINISTER VOOR LANDBOUW)

Breid de functies van de bestaande grondenbank uit of richt een nieuwe grondenbank op met verschillende bevoegdheden:

- Via voorkeepsrecht/voorkeepsrecht strategisch interessante gronden aankopen om ter beschikking te stellen aan agro-ecologische boer-inn-en.
- Landbouwers (die grond zoeken) en verkopers van grond bij elkaar brengen en als intermediair fungeren bij een verkoop
- Transacties opvolgen en desgewenst annuleren wanneer ze niet overeenstemmen met het vooropgestelde grondbeleid.

64. Fedagrim, Grondenbank. Naar betaalbare landbouwgrond en meer open ruimte, p. 9. 2019 <https://www.fedagrim.be/sites/default/files/uploads/grondenbank.pdf>

DE SAFER'S IN FRANKRIJK TER INSPIRATIE

Al meer dan vijftig jaar dragen de SAFER'S bij aan het beheer van landbouwgronden in Frankrijk. Bij hun oprichting kregen ze een opdracht van "algemeen belang" toegewezen, namelijk het ondersteunen van de modernisering van de landbouw. Sindsdien heeft hun actieradius zich uitgebreid. Beetje bij beetje zijn de SAFER de grondoperator van het platteland en de voorstad geworden, en vandaag ondersteunen ze de implementatie van het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Een SAFER koopt land(bouw) eigendommen om ze vervolgens te verkopen aan boer-inn-en, gemeenschappen, nationale of lokale openbare instellingen, of particulieren waarvan de projecten beantwoorden aan de doelstellingen van hun opdracht. De wet geeft aan de SAFER's een voorkeepsrecht. Ze worden stelselmatig op de hoogte gehouden over verkoopprojecten door de notarissen en kunnen de plaats van de oorspronkelijke koper innemen. Nadien kunnen ze de grond doorverkopen aan een koper wiens project beter beantwoordt aan de lokale uitdagingen op het vlak van landbouw en ruimtelijke ordening.

Het recht van voorkoop beantwoordt, ten behoeve van het algemeen belang, aan de volgende doelstellingen: de landbouwbestemming van een goed behouden, prijsstijgingen voorkomen, de lokale ontwikkeling bevorderen en het milieu beschermen.

Het ILVO verrichtte een studie⁶⁴ naar het SAFER model. Ze stellen vast dat 50 jaar SAFER tot positieve resultaten heeft geleid:

- Lagere gemiddelde grondprijzen dan in buurlanden
- Startende landbouwers zonder landbouwachtergrond behouden toegang tot grond
- Krachtig model om landbouwgrond in landbouwgebruik te behouden
- Gaat landconcentratie tegen
- Gaat fragmentatie tegen

Kan sinds 2014 ook ingrijpen in aandelentransacties en gaat zo de stijgende macht van grote investeerders tegen.



4.4 HERVORMEN VAN DIRECTE INKOMENSSTEUN VANUIT GLB

Het nieuwe Europese landbouwbeleid (GLB) geeft de Europese lidstaten meer vrijheid om in haar strategische plannen eigen klemtonen te leggen. Voedsel Anders vraagt het Vlaamse beleid om boer-inn-en die inzetten op agro-ecologische praktijken de erkenning en (financiële) steun te geven die ze verdienen. Voedsel Anders formuleerde vijf concrete beleidsaanbevelingen⁶⁵ die we hier zeer kort weergeven. Voor goed begrip verwijzen we graag naar de nota zelf:

- Zet in op de mogelijkheden die het GLB biedt om een eigen stimulerend beleid voor agro-ecologie te voorzien
- Let op met de definitie van de echte landbouwer
- Minimaliseer zoveel mogelijk de verschillen in de waarde van de betalingsrechten
- Zorg voor een stimulerend beleid voor de bescherming en goed beheer van alle graslanden in het kader van de uitfasering van de gekoppelde steun
- Vermijd dat instrumenten zoals de VLIF-steun bedrijven in een lock-in situatie brengen

Daarnaast moet de directe inkomenssteun voor gepensioneerde boer-inn-en worden afgeschaft en moeten boer-inn-en gestimuleerd worden om hun gronden ter beschikking te stellen van startende agro-ecologische boer-inn-en.

AANBEVELING: (EUROPA)

Schaf de directe inkomenssteun (GLB) af voor gepensioneerde boer-inn-en. Stimuleer de overdracht van hun gronden aan (startende) agro-ecologische boer-inn-en, via een alternatieve steunmaatregel.

Het is essentieel om hierbij flankerende maatregelen te voorzien die een waardig minimumpensioen garanderen voor gepensioneerde boer-inn-en.

65. Voedsel Anders (2021), Beleidsaanbevelingen bij het Gemeenschappelijke Landbouwbeleid en de vertaling naar het Vlaamse niveau, <https://www.voedsel-anders.be/geef-agro-ecologische-boeren-de-steun-die-ze-verdienen>



5. STIMULEER HET GEBRUIK VAN LANDBOUWGROND NAAR MEER AGRO-ECOLOGISCHE PRAKTIJKEN

PROBLEEMSTELLING

In Vlaanderen wordt landbouwgrond intensief bewerkt, met een toenemende afhankelijkheid van kunstmest en gewasbeschermingsmiddelen. De druk van de landbouw is voelbaar (dalende bodemvruchtbaarheid, dalende biodiversiteit, dalende waterkwaliteit, stijgende bodemerosie,...). Minder dan 2% van het Vlaamse landbouwareaal wordt biologisch bewerkt. Dit staat in schril contrast met de Europese doelstellingen.

Daarnaast wordt een groot deel van de landbouwgrond gebruikt voor landbouwproductie die niet bijdraagt aan lokale, gezonde en toegankelijke voedselproductie. Een groot deel van de Vlaamse landbouwgrond wordt gebruikt voor exportproductie maar ook voor bijvoorbeeld biobrandstoffen.⁶⁶

Een goed voorbeeld van een sector die disproportioneel veel grond inneemt is de aardappelsector. In België produceren we 16 keer meer aardappelen dan het nodige aandeel aardappelen in de Belgische voedselbehoefte. De vraag gestuurd door de industrie van verwerkte aardappels stijgt. Ook in Vlaanderen bedraagt de zelfvoorzieningsgraad voor aardappelen 200% t.o.v. het verbruik.⁶⁷

De aardappelteeltgebieden zijn het snelst gegroeid sinds de jaren 2000. Zij bestrijken nu bijna 100.000 hectare. Dit is een stijging van 50% sinds 2000. Toch blijft de overheid investeren in schaalvergroting van de aardappelsector door middel van allerlei subsidies en promoties.⁶⁸

In België gaan er enorm veel publieke middelen naar het ondersteunen van de exportgerichte agro-industrie⁶⁹ gericht op specialisatie, monoculturen en intensivering met de gekende maatschappelijke gevolgen op vlak van bodemkwaliteit, klimaat, biodiversiteit en werkomstandigheden. Bovendien externaliseren we een groot deel van onze grondnoden door grootschalige import van veevoer, met nefaste gevolgen voor boer-inn-en in het globale zuiden zoals schendingen van het recht op voedsel en het recht op grond, het recht op een gezonde leefomgeving en een waardig inkomen.

Behalve de vraag hoe we ons landgebruik kunnen sturen richting meer agro-ecologische praktijken, moet het agro-ecologisch gebruik van grond ook vergunbaar zijn.

Het oprichten van serres of noodzakelijke bedrijfsinfrastructuur is door allerlei wetgeving soms zeer moeilijk vergunbaar en verhindert of bemoeilijkt zo de opstart van bepaalde types landbouwbedrijven. Het aanbod geschikte grond verkleint daardoor nog meer.

66. Vilt.be (2017), Bijna één derde van Belgische granen benut als biomassa, <https://vilt.be/nl/nieuws/bijna-een-derde-van-belgische-granen-benut-als-biomassa>, geconsulteerd op 1 juli 2021
67. Vlaamse Overheid, dept. Landbouw en Visserij, Landbouwrapport 2018, p. 159
68. Eggen, M. (2021), Boze patatten! Hoe de aardappelteelt gekaapt werd door de agro-industrie. <https://cloud.fian.be/s/NX6bBzj3mt2f5Z>
69. Exportgerichte steun wordt onder meer verstrekt via VLAM: zie VLAM, 2020, Jaarprogramma, https://www.vlaanderen.be/vlam/sites/default/files/2020-03/VLAM_jaarprogramma%202020.pdf; via Flanders Investment and Trade (FIT) en via ontwikkelings- en onderzoeksprojecten of subsidies voor investeringen in nieuwe productiesites (bv. <https://www.kenniswest.be/bericht/toekenning-van-strategische-transformatiesteun-aan-aviko-belgium-nv-in-poperinge/107875>).

AANBEVELINGEN

5.1 BETERE BODEMKWALITEIT

Het gebruik van landbouwgronden voor agro-ecologische landbouw moet gestimuleerd worden en zo bijdragen aan bodemvruchtbaarheid, biodiversiteit en voedselsovereiniteit.

Om de neergaande kwaliteit van de Vlaamse landbouwbodems tegen te gaan, is bescherming van vruchtbare bodems prioritair. Het op til zijnde bodempaspoort van het ILVO kan hiervoor een instrument zijn. Opnieuw komt meten voor reguleren.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING)

Streef naar verbetering van de kwaliteit van de bodem: werk een systeem uit om de evolutie in bodemkwaliteit van alle percelen te monitoren (C-opslag, pH, humus-gehalte, waterbergend vermogen, begroeiing, aanwezigheid van vervuilende stoffen en overdaad aan nutriënten...) en breng die informatie samen in een bodempaspoort per perceel.

Zorg voor een participatief beleid waarbij boer-inn-en zelf kunnen meten en zich bewust worden van de voordelen van een gezonde bodem.

5.2 VERGOEDING VOOR BODEMKWALITEIT EN ECOSYSTEEDIENSTEN

Ook al worden boer-inn-en gestimuleerd om grote investeringen aan te gaan en zijn landbouwbedrijven gegroeid in de afgelopen jaren, het inkomen van boer-inn-en is laag.⁷⁰ Boer-inn-en krijgen voortdurend nieuwe vereisten opgelegd die vaak ook nieuwe investeringen met zich meebrengen. We kunnen dus onmogelijk verwachten dat boer-inn-en in het huidige economische klimaat kunnen investeren in een gezonde bodem met maatschappelijke meerwaarde zonder incentive.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Geef erkenning en (financiële) steun aan boer-inn-en die inzetten op agro-ecologische praktijken. Volg de vijf concrete beleidsaanbevelingen van Voedsel Anders.⁷¹

Zorg voor samenwerking tussen verschillende instanties om dit mogelijk te maken en stimuleer daarbij samenwerking tussen boer-inn-en om sneller resultaat te boeken op gebiedsniveau (i.p.v. op bedrijfsniveau).

Zorg tegelijk voor adviseurs die opgeleid zijn in agro-ecologische bedrijfsvoering zodat zij boer-inn-en kunnen ondersteunen in het heroriënteren van hun bedrijf naar meer agro-ecologie, met oog voor de economische impact.

5.3 MINDER VOOR EXPORT, MEER VOOR LOKAAL EN DUURZAAM

Voor een duurzame toekomst van onze schaarse landbouwgronden is een sturend landbouwbeleid nodig dat voedselproductie voor de lokale markt stimuleert.

Het is logisch dat een deel van de landbouwproductie geëxporteerd wordt, maar dit kan niet de prioritaire doelstelling van het beleid zijn en moet steeds in balans zijn met de beschikbare landbouwgrond. Nationale subsidies - op diverse niveaus - dienen geheroriënteerd van subsidies voor bedrijven gericht op export van landbouwproducten naar subsidies voor duurzame voedselproductie voor lokale afzet.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Heroriënteer subsidies voor exportgerichte landbouw (investeringssteun, steun voor onderzoek en tewerkstelling) naar ondersteuning voor duurzame voedselproductie voor lokale afzet.

70. Vilt.be (2015), 15% van boeren heeft negatief familiaal arbeidsinkomen, <https://vilt.be/nl/nieuws/15-van-boeren-heeft-negatief-familiaal-arbeidsinkomen> geconsulteerd op 1 juli 2021

71. Voedsel Anders (2021), Beleidsaanbevelingen & voorstellen bij het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid en de vertaling naar het Vlaamse Niveau, https://www.voedsel-anders.be/sites/default/files/2021-02/beleidsaanbevelingen_eur-vlaams_landbouwbeleid.pdf

5.4 LAAT WETGEVING GEEN HINDERPAAL ZIJN VOOR LOKAAL EN DUURZAAM

Op een deel van de landbouwgronden rusten beperkende maatregelen vanuit andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening en erfgoed (denk aan het verbod op bouwen van opslagruimte, opzetten van tunnelserres, installeren van waterbufferinfrastructuur). Deze beperkende maatregelen maken de opstart en uitbouw van agro-ecologische bedrijven moeilijk. Vaak hebben starters geen schuur in de buurt ter beschikking en kunnen zij dus hun oogst en hun machines niet opbergen. Als een starter kiest voor een diverse fijne groenteteelt (= een activiteit die toelaat om redelijk snel tot een rendabel bedrijf te evolueren), dan is water cruciaal. Kiest een starter voor groenteteelt met rechtstreekse verkoop, dan zijn tunnelserres nodig om het teeltseizoen te verlengen en het aanbod te vergroten. Regelmatig vinden starters grond die an sich geschikt is, maar vormen de beperkende maatregelen een onoverbrugbare hindernis. Daardoor verkleint het aanbod geschikte grond nog meer.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW)

Werk een aangepaste regeling voor het vergunnen van bedrijfsinfrastructuur (tunnelserres, opslag, sanitair) uit voor agro-ecologische bedrijfsvoering. Stimuleer hierbij vormen van omkeerbaar bouwen zodat de infrastructuur aanpasbaar, transformeerbaar en zelfs volledig demonteerbaar is.

6. LAAT PUBLIEKE GRONDEN FUNGEREN ALS HEFBOOM VOOR EEN BETERE TOEGANG TOT GROND VOOR AGRO-ECOLOGISCHE BOER-INN-EN

In Vlaanderen is een aanzienlijk deel van de landbouwgrond eigendom van publieke actoren: onder meer van de Vlaamse overheid, provincies, steden, gemeenten, OCMW's en niet te vergeten kerkfabrieken. Eind 2017 bezaten lokale besturen in Vlaanderen ruim 7.400 ha landbouwgrond, vaak van oudsher.⁷² Volgens een rapport van het Agentschap Facilitair Bedrijf blijkt dat 13% van het overheidspatrimonium van Vlaamse steden en gemeenten uit landbouwgronden bestaat. Net zoals voor grond in private handen is er ook voor publieke grond een tekort aan volledige en publiek toegankelijke cijfers over het aantal ha en de ligging van de gronden.

Publieke gronden vormen belangrijke instrumenten om beleidsdoelstellingen te kunnen verwezenlijken, maar in de afgelopen decennia werden gronden echter steeds meer beschouwd als financiële troeven om andere beleidsdoelstellingen mee te financieren. Het is vreemd dat er bij industrie, wonen en natuur wel wordt nagedacht over het strategisch belang van bepaalde gronden, maar de rol van grond voor lokale duurzame voedselproductie niet op eenzelfde strategische manier benaderd wordt. Volgens een rapport van het Agentschap Facilitair Bedrijf verkochten Vlaamse steden en gemeenten tussen eind 2014 en eind 2017 ruim 3200 ha publieke gronden. Deze cijfers werden onder de aandacht gebracht door de nieuwssite Apache.⁷³ Gronden worden van de hand gedaan zonder grondige analyse van de mogelijke meerwaarde voor het landbouw- en voedselbeleid.

Dit leidt tot meer versnippering in eigendom, mogelijk tot meer landconcentratie en tot een verenging van het beleid. Eeuwenlang hebben steden en stedelijke instellingen grond in bezit gehad, in en buiten de eigen omgeving. Vandaag wordt het beheren van landbouwgrond niet beschouwd als behorend tot de kerntaken van de (lokale) overheid.

Een doordacht grondbeleid kan nochtans een cruciale sleutel zijn om lokale beleidsdoelstellingen te halen op vlak van lokale voedselvoorziening, biodiversiteits- en klimaatdoelstellingen. Ook het vrijwaren van de open ruimte en het landschap, streekidentiteit, zorg en educatie kunnen opgehangen worden aan het bewust bestemmen van publieke gronden.

72. Apache(2019), Uitverkoop publieke grond snijdt stadsboeren de pas af, <https://www.apache.be/paywall/7295?destination=/2019/09/17/uitverkoop-grond-snijdt-stadsboeren-de-pas-af>, geconsulteerd op 1 juli 2021

73. Apache (2019), Op drie jaar verkopen steden en gemeenten grond ter grootte van Brussel-stad, <https://www.apache.be/2019/06/07/op-drie-jaar-verkopen-steden-en-gemeenten-grond-ter-grootte-van-brussel-stad/>, geconsulteerd op 1 juli 2021



Daarenboven zitten lokale voedselstrategieën in de lift, maar focussen ze vaak op het stimuleren van wat er al is aan korteketeninitiatieven of het tegengaan van voedselverliezen. Een grondbeleid, met focus op productie, wordt vaak vergeten als onderdeel -en zelfs basis- voor een lokale voedselstrategie. Binnen dat grondbeleid kunnen publieke gronden een belangrijke hefboom vormen.

Daarenboven is niet alleen de verkoop van publieke gronden op zich zorgwekkend, ook de gehanteerde procedure is problematisch: al te vaak worden publieke gronden openbaar aan de hoogst biedende verkocht, zonder langetermijnvisie.

Men geeft als overheid dus niet alleen zijn zeggenschap uit handen waarvoor deze gronden ingezet moeten worden. Wie de toekomstige eigenaar wordt, doet niet ter zake, zolang de financiële return maar groot is. Dit is een kortetermijnstrategie en bovendien onomkeerbaar.

AANBEVELINGEN

6.1 REGISTRATIE PUBLIEKE GRONDEN

Er is nood aan meer publiek toegankelijke cijfers. Er is vandaag de dag geen centrale databank met actuele gegevens die van alle overheden en aan de overheid gelinkte instellingen, de grondeigendommen en het gebruik ervan registreert. Het ontsluiten van deze data is een eerste cruciale stap om beleid te kunnen maken. Het is van belang dat het opmaken van deze inventaris centraal aangestuurd wordt, zodoende dat gegevens vergelijkbaar zijn. Centraal ontsloten gegevens kunnen bovendien de stap naar samenwerking tussen verschillende overheden faciliteren.

Het zou daarnaast ook interessant zijn de oefening te maken welke publieke gronden de afgelopen jaren verkocht werden en wat het huidige gebruik ervan is.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER-PRESIDENT)

Maak het in kaart brengen van publieke gronden en het gebruik ervan, van alle publieke entiteiten (gemeentes, OCMW's, kerkfabrieken, federale, Vlaamse en provinciale instellingen), verplicht en maak deze databank publiek toegankelijk.

Hiertoe zou de bestaande vastgoeddatabase Terra⁷⁴ die beheerd wordt door het Agentschap Facilitair Bedrijf uitgebreid en (meer) publiek toegankelijk gemaakt kunnen worden.

74. Agentschap Facilitair Bedrijf, <https://bi.terra.vlaanderen.be/t/VGDB-Publiek/views/Vastgoedwizer/Top10Grondbeheerders?%3Aiid=1&%3Ais-GuestRedirectFromVizportal=y&%3Aembed=y>, geconsulteerd op 17 augustus 2021

6.2 MORATORIUM OP VERKOOP PUBLIEKE GRONDEN

Tot er een helder en ambitieus grondbeleid wordt uitgewerkt, lijkt het ons aangewezen dat de verschillende overheden stoppen met de privatisering van gronden. Nadat de publieke gronden in kaart worden gebracht, moet er een analyse gemaakt worden van het potentieel om deze gronden in te zetten voor de transitie naar een agro-ecologisch landbouwsysteem. Deze analyse moet zowel op regionaal als lokaal niveau gebeuren en boer-inn-en, academici en middenveldorganisaties moeten hierbij betrokken worden.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR)

Stel een moratorium in op de verkoop van publieke gronden en hoeves op alle niveaus in afwachting van een duidelijke agro-ecologische en transversale voedselstrategie met inbegrip van een beleid voor agrarisch vastgoed.

6.3 PUBLIEKE GRONDEN VOOR LOKALE VOEDSELSTRATEGIE

AANBEVELING: (LOKALE BESTUREN)

Zet publieke gronden in voor het realiseren van een agro-ecologische en transversale voedselstrategie en doe dit in samenspraak met boer·inn·en en burgers.

6.4 SAMENWERKING EN UITWISSELING

We zijn er ons van bewust dat veel publieke gronden zich ver buiten de eigen lokaliteit bevinden. Het is echter een illusie dat een voedselstrategie eindigt aan de gemeentegrenzen. De Vlaamse overheid moet daarom een kader scheppen waarbij lokale overheden hun publieke gronden kunnen uitwisselen of samenwerkingen kunnen opzetten.

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, VLAAMS MINISTER VAN LANDBOUW, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR)

Analyseer op bovenlokaal niveau hoe publieke gronden die ver buiten de territoriale scope van een eigen lokale voedselstrategie liggen, ingezet kunnen worden ten behoeve van die van een ander (lokaal) bestuur. De Vlaamse overheid stimuleert lokale overheden om hun publieke gronden uit te wisselen of samenwerkingen op te zetten.

6.5 CRITERIA BIJ VERKOOP

AANBEVELING: (VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR)

De richtlijnen van de Vlaamse overheid omtrent het vervreemden van onroerend goed moeten worden bijgesteld, moest verkopen toch wenselijk zijn.

Bv. verkoop a.d.h.v. criteria i.p.v. aan de hoogst biedende:

- met voorrang (bijvoorbeeld aan de hand van een recht van voorkeur) aan organisaties die toegang tot grond voor agro-ecologie onderscheppen en die statutair verankerd hebben waarvoor grond aangewend kan worden;
- maak het mogelijk om deze criteria in te schrijven in de eigendomsakte.

6.6 VOORRANG AAN AGRO-ECOLOGISCHE BOER·INN·EN

Zoals eerder aangegeven, pleiten we er in de eerste plaats voor om publieke landbouwgronden in publieke eigendom te houden. Daar moet evenwel instrumentarium tegenover staan om deze gronden vervolgens gericht in gebruik te kunnen geven. De huidige pachtwetgeving laat niet toe om bepaalde voorwaarden (bijvoorbeeld agro-ecologische praktijken) te koppelen aan het gebruiksrecht van een grond. Onder meer om die reden worden allerhande -vaak preciaire- contractvormen ingezet die de boer·in nagenoeg geen langetermijnzekerheid geven.

AANBEVELING: (VLAAMSE PROVINCIEBESTUREN)

Wijzig de deputatiebesluiten m.b.t. de voorkeursnormen bij het verpachten van publieke grond door lokale besturen. Maak het mogelijk om bij het verpachten van publieke gronden voorrang te geven aan (startende) agro-ecologische boer·inn·en, ook indien ze deeltijds of in bijberoep boeren.

IV. NAWOORD

Deze nota heeft tot doel om de huidige problematiek van toegang tot grond te analyseren en met concrete voorstellen tot oplossing te komen. De situatie is erg complex. Om het grondprobleem aan te pakken zullen bevoegde personen op verschillende domeinen en niveaus dienen in te grijpen. We schuiven in deze nota een aantal mogelijke beleidsacties naar voor die elk op zich een deel van het probleem kunnen oplossen. Enkel een geïntegreerde aanpak op verschillende aspecten zal echter leiden tot een reële impact op het terrein.

Deze nota kwam tot stand na een lang en participatief proces waarbij verschillende experts (boerinnen en boeren, academici en beleidsmakers) input gaven. Dit gebeurde zowel tijdens een participatieve workshop als op de eerste versie van deze tekst.

Twee organisaties, De Landgenoten en FIAN Belgium, namen het voortouw in dit proces. De partners van Voedsel Anders, Wervel in het bijzonder, gaven sturing en feedback.

Onze dank gaat uit naar iedereen die heeft bijgedragen aan dit proces en deze nota.

Esther Beeckaert (UGent)
Kathy Belpaeme (stad Oostende)
Esmeralda Borgo (BioForum)
Lieve Borremans (VLM)
Xavier Buijs (VMSG)
Griet Celen (VLM)
Lotte Celis (VLM)
Laurence Claerhout (Linked.Farm)
Marjolijn Claeys (Voorland)
Anton Christiaens (Voorland)
Maarten Crivits (ILVO)
Steven D'Hulster (bioboer)
Felix De Bousies (PHAE)
Louis De Bruyn (Lokale Voedselstrategie Mechelen, Wervel)
Lieve De Cock (ILVO)
Lene De Vrieze (Architecture Workroom Brussels)
Laure De Vroey (BOS+)
Renaat Devreese ('t Reigershof)
Souliman Diraa (CSA Het Vrije Veld)
Marijke Doms (Landwijzer-student)
Dominique Gerits (CSA-Netwerk)
Erik Grietens (BBL)
Erik Krosenbrink (Milagro)
Leen Laenens (De Landgenoten)
Wim Moyaert (Boerenforum)
Simon Lox (ILVO)
Ingrid Pauwels (Voedsel Anders)
Senne Peeters (Rosen Amaras)
Sabrina Proserpio (BioForum)
Pablo Ruiz (UGent)
Eva Samyn (Landwijzer-student)
Nuria Simoens (ILVO)
Antoinette Simonart (Landwijzer-student)
Helena Tavernier (ILVO)
Louis Tessier (ILVO)
Hans Tindemans (VRP)
Sander Van Daele (BOS+)
Benny Van de Velde (Oogstgoed – Boerenforum)
Bram Van Hecke (Groene Kring)
Bram Vandemoortel (Architecture Workroom Brussels)
Bert Vandergeynst (Aardevol)
Hans Vandermaelen (UGent, ILVO)
Tim Vandewalle (Landwijzer-student)
Tuur Vangeel (CSA Het Mosterdzaadje)
Luc Vankrunkelsven (Wervel)
Lieve Vercauteren (BioForum)
Anna Verhoeve (ILVO)
Bavo verwimp (De Kijfelaar)
Axel Wauters (CSA Natuurlijk Fruit)

Gezien de complexiteit zullen een aantal aanbevelingen door voortschrijdend inzicht doorheen de tijd nog genuanceerd of herwerkt worden. We vragen dan ook steeds de meest recente versie van deze tekst te raadplegen via de website van De Landgenoten of FIAN Belgium.

Auteurs : Annelies Beyens
Petra Tas (De Landgenoten),
Hanne Flachet (FIAN Belgium)

Layout : Violaine Delhaye (FIAN Belgium)

Tekstrevisie : Kristel Cuvelier (FIAN Belgium)
Petra Tas (De Landgenoten)

Publicatiedatum: april 2022



FIAN
BELGIUM



Met de steun van:



RURALIZATION



"The project RURALIZATION has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under Grant Agreement N° 817642."



België

partner in ontwikkeling



Erasmus+



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101000913.





Scan to
download