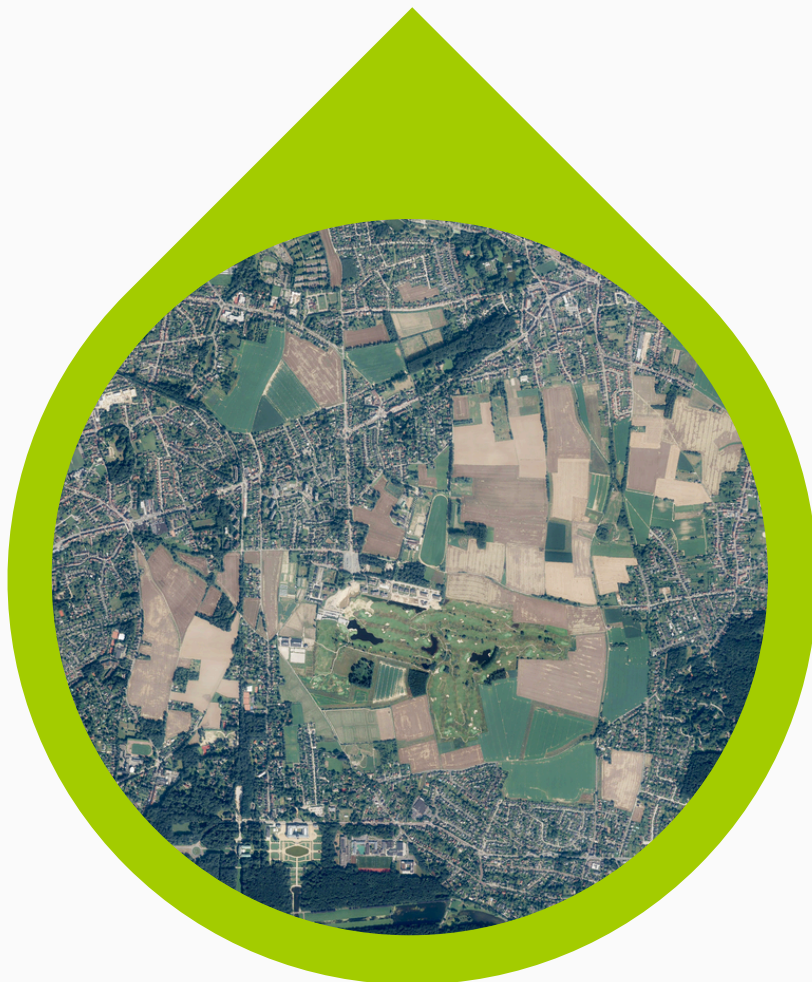


ILVO

Instituut voor Landbouw-,
Visserij- en Voedingsonderzoek



BELEIDSADVIES

EEN ACTIEF GROND- EN PANDENBELEID VOOR
GRONDGEBONDEN LANDBOUW

VERSIE 01 JULI 2024

ILVO BELEIDSADVIES 2024.07

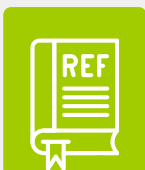
01.07.2024

EEN ACTIEF GROND- EN PANDENBELEID VOOR GRONDGEBONDEN LANDBOUW

Auteurs:

Hans Vandermaelen, Glenn Willems, Anna Verhoeve, Elke Vanempten, Jeroen De Waegemaeker

Gelieve naar dit beleidsadvies te verwijzen als volgt:



Vandermaelen H., Willems G., Verhoeve A., Vanempten E., De Waegemaeker J.
2024. Een actief grond- en pandenbeleid voor grondgebonden landbouw. ILVO
beleidsadvies 2024.07.01.

SAMENVATTING

Beleidsadvies

A. METEN IS WETEN

Aanbeveling 1

Creëer een Vlaams observatorium voor de landbouwvastgoedmarkt

Aanbeveling 2

Analyseer en evalueer de evolutie van landbouwpacht in Vlaanderen

B. VOORZIE STERKE INSTRUMENTEN

B.1 BREED TOEPASBARE ACTIES

Aanbeveling 3

Creëer en financier een Vlaamse grondenbank voor landbouwdoeleinden

Aanbeveling 4

Dring het niet-agrarisch gebruik van landbouwgrond en hoeses terug

B.2 AAN DE SLAG MET PUBLIEK GRONDBEZIT

Aanbeveling 5

Installeer een tijdelijk moratorium op de privatisering van publieke landbouwgrond

Aanbeveling 6

Motiveer openbare instellingen met de juiste instrumenten om maatschappelijke doelen op hun publieke gronden te realiseren

Aanbeveling 7

Integreer publieke landbouwgrond in de regiodeals en de geïntegreerde, gebiedsgerichte werking

Aanbeveling 8

Geef bestaande landbouwbedrijven op publieke grond perspectief en “adem-ruimte”

Aanbeveling 9

Geef nieuwkomers in de landbouwsector kansen op publieke grond

B.3 AAN DE SLAG MET PANDEN

Aanbeveling 10

Maak van agrarische herontwikkeling een haalbare optie

Aanbeveling 11

Ondersteun de volledige ontharding en sloop van vrijkomende landbouwsites om verdere versnippering van het landbouwgebied te voorkomen

C. WERK VANUIT EEN DUIDELIJKE VISIE, INGEBED IN STRUCTURELE GEBIEDSWERKING

Aanbeveling 12

Werk een gebiedsgerichte en toekomstgerichte visie op landbouw uit en maak daarbij keuzes

Aanbeveling 13

Maak werk van gebiedswerkers landbouw voor een structurele boer-beleid dialoog

INLEIDING

- HET BAD LOOPT LEEG - VLAAMSE BOEREN VERLIEZEN IN SNELTEMPO TOEGANG TOT GROND EN HOEVES

De grond van de zaak is de zaak van de grond. Grond is en blijft een van de meest essentiële productiefactoren in Vlaamse landbouwbedrijven. Veel meer nog dan het eigenaarschap van de grond is daarbij de toegang tot grond essentieel voor landbouwers. Toegang tot grondgebruik en vooral ook de langetermijnzekerheid over die toegang is het fundament van grondgebonden landbouwbedrijven. Het is de basis om een inkomen te genereren, een opstap naar voldoende autonomie, een voorwaarde voor vergunningen, de maat voor vee-aantallen, mestafzet en steunmaatregelen, de zekerheid om te durven en willen investeren en zoveel meer.

Langetermijnzekerheid over de toegang tot grond is bijgevolg een absolute voorwaarde om aan een toekomst voor de grondgebonden landbouw in Vlaanderen te bouwen.

De terreinrealiteit in Vlaanderen toont vandaag echter een groot en groeiend probleem van toegang tot grond voor professionele landbouwers. Deze observatie wordt vaak verengd tot een probleem van stijgende grondprijzen. Discussies over de hoge prijs van landbouwgrond verhullen dat landbouwers niet noodzakelijk eigenaar hoeven te worden van de gronden die ze bewerken. Vooral langetermijnzekerheid over het gebruik is van cruciaal belang. Maar ook daar wringt het. De huidige beleidsaanpak biedt onvoldoende garanties voor langetermijnzekerheid. Zelfs voor het omvangrijke grondbezit in handen van openbare instellingen wordt vandaag geen (leenduidig) beleid gevoerd.

Wat de stijgende grondprijzen zelf betreft is het probleem reëel. De kloof tussen de landbouweconomische waarde en de vastgoedprijs van landbouwgrond is bijzonder groot geworden. Er moet met andere woorden een veelvoud betaald worden van wat verdiend kan worden met een landbouwactiviteit [\[1\]](#). De stijgende prijs van landbouwgrond is een symptoom van **onderliggende fenomenen die doorgaans weinig tot niets met professionele landbouw te maken hebben**. Dit gaat onder andere over een soepele ruimtelijke ordening die vertuining of het hergebruik van hoeves en bijhorende gronden voor andere economische activiteiten vlot toelaat, het gebruik voor hobbydieren, en in beperktere mate claims uit andere beleidsdomeinen zoals infrastructuuraanleg, waterbeheer en natuurontwikkeling. Vrijwel al deze fenomenen komen met een financiële slagkracht die de landbouweconomische waarde van de gronden en gebouwen ver overstijgt. De impact is groot: in sommige Vlaamse gemeenten is gemiddeld 15% en in sommige gevallen al meer dan 66% van alle landbouwgrond niet langer in landbouwgebruik [\[2\]](#).

Naast lokale ruimteclaims leggen ook **macro-economische logica's van kapitaal** een beslag op landbouwvastgoed. Landbouwgronden worden gezien als een bijzonder veilige belegging. Deze dynamiek gaat niet noodzakelijk gepaard met het verlies van het landbouwgebruik, maar brengt wel vaak een dynamiek van kortetermijnovereenkomsten die minder zekerheid bieden en bovendien duurder zijn. Tot slot speelt ook een **speculatieve logica** op landbouwgrond (eventueel als ruilgrond) en legt de landbouwsector zelf ook een druk op landbouwvastgoed in de zoektocht naar bijkomende grond om bijvoorbeeld aan schaalvergroting te doen of om te kunnen extensiveren.

Het contrast tussen deze realiteit en het belang van toegang tot grond(gebruik) voor landbouw **noopt tot een actief grond- en pandenbeleid**. In vergelijking met andere Europese landen en regio's valt op hoe afwezig de regulering van de landbouwgrondenmarkt in Vlaanderen is [\[3\]](#). In Vlaanderen is het beleidsvraagstuk rond toegang tot grond voor landbouw verengd tot een verhaal van bestemmingsplannen en ruimteboekhouding. De praktijk leert echter dat de juridische bestemming van grond weliswaar een noodzakelijke maar absoluut geen voldoende voorwaarde is om het feitelijk gebruik van grond daar ook mee overeen te laten komen. Hierdoor verliezen huidige en toekomstige generaties boeren in sneltempo toegang tot grond en hoeves. **Deze evolutie staat haaks op maatschappelijke en beleidsmatige doelstellingen en verwachtingen ten aanzien van de Vlaamse landbouwsector**: voedsel produceren in de context van een klimaatcrisis, werken aan strategische voedselautonomie, kwaliteitsvolle en biodiverse landschappen produceren en onderhouden, koolstofopbouw verzekeren in landbouwbodems, enzovoort. **Zonder een actief grond- en pandenbeleid zal de Vlaamse landbouwsector deze uitdagingen en verwachtingen onmogelijk kunnen inlossen**. Het actief grondbeleid dat reeds bestaat voor diverse andere beleidsdoelen (mobiliteit, huisvesting, economie, natuur, water, recreatie, enzovoort) toont het belang en de meerwaarde om beleidsdoelstellingen te kunnen realiseren.

AANBEVELINGEN

13 ESSENTIËLE ACTIES OM DE TOEGANG TOT LANDBOUWGROND EN HOEVES STRUCTUREEL TE VERBETEREN VOOR PROFESSIONELE LANDBOUWERS

A METEN IS WETEN

AANBEVELING 1

CREËER EEN VLAAMS OBSERVATORIUM VOOR DE LANDBOUWVASTGOEDMARKT

Meten is weten. In Vlaanderen wordt tot op heden, bij gebrek aan kwalitatieve cijfers, nauwelijks onderzoek verricht naar het reilen en zeilen van de landbouwvastgoedmarkt. Hierdoor bestaat er geen enkel wetenschappelijk inzicht in essentiële fenomenen op de landbouwgrondenmarkt zoals verschuivingen naar niet-agrarische actoren, eigendomsconcentratie, buitenlands eigenaarschap en de relatie tussen eigendom en gebruik. Ook landbouwvastgoedprijzen worden vandaag nauwelijks bestudeerd bij gebrek aan degelijk cijfermateriaal. Het hele debat over toegang tot grond voor landbouw wordt bijgevolg gevoerd in de afwezigheid van correcte cijfers. Deze situatie maakt het vrijwel onmogelijk om beleidsvoorbereidend werk te verrichten, waardoor een essentieel onderdeel van de beleidsagenda voor een actief landbouwgrondenbeleid ontbreekt. De oprichting van een Vlaams observatorium voor de landbouwvastgoedmarkt is noodzakelijk om deze situatie te verhelpen. Het observatorium kan belast worden met de taak om op regelmatige tijdstippen te rapporteren over (de evolutie van) grondeigendom enerzijds en grondtransacties anderzijds. Het analyseren van grondtransacties en vastgoedprijzen vergt een decretaal initiatief, zoals dat ook gebeurde in Wallonië bij oprichting van het Observatoire du foncier agricole [\[4\]](#).

AANBEVELING 2

ANALYSEER EN EVALUEER DE EVOLUTIE VAN LANDBOUWPACHT IN VLAANDEREN

Op 13 oktober 2023 werd een nieuw, Vlaams pachtdecreet gepubliceerd. Een belangrijke aanleiding voor de hervorming was de observatie dat grondeigenaars steeds minder geneigd zijn om langdurige pachtovereenkomsten te sluiten. Door verschillende aspecten van de pachtwet te hervormen, beoogt het nieuwe decreet onder andere een hernieuwde interesse bij eigenaars om pachtovereenkomsten af te sluiten en de toegang tot landbouwgrond voor jonge boeren te verbeteren. Er wordt ook een Vlaams pachtobservatorium opgericht met als opdracht om voorbereidend onderzoek te verrichten voor de pacht Prijzencommissie, om de evolutie van de grondprijzen te bespreken en om de toepassing van de pachtwetgeving te bespreken (Art. 69). In functie van de beoogde doelstellingen en de opdracht van het pachtobservatorium is het wenselijk dat de evolutie van de landbouwpachten in Vlaanderen zowel cijfermatig als ruimtelijk worden bestudeerd. Het pachtobservatorium zou het aantal en de oppervlakte landbouwpachten in Vlaanderen kunnen monitoren. Een ruimtelijke analyse moet toelaten om te bestuderen waar en waarom pachtaangiften verdwijnen en/of nieuwe pachtaangiften verschijnen.

B

VOORZIE STERKE INSTRUMENTEN

BREED TOEPASBARE ACTIES

AANBEVELING 3

CREËER EN FINANCIER EEN VLAAMSE GRONDENBANK VOOR LANDBOUWDOELEINDEN

De Vlaamse Landmaatschappij beschikt reeds over verschillende grondenbanken en bijhorende financieringslijnen om uitvoering te geven aan beleidsdoelen en -projecten zoals de Blue Deal, de bebossingsdoelstellingen en infrastructuur aanleg. Vanuit deze grondenbanken wordt ook aan flankerend landbouwbeleid gedaan om landbouwers die toegang tot grond verliezen door deze maatregelen te compenseren. Voor een meer alomvattend landbouwprogramma bestaat momenteel geen grondenbank en bijhorende financieringslijn. Beide zijn absoluut noodzakelijk om aan de toekomst van landbouwbedrijven te werken (bijv. diversiteit in het grondareaal verzorgen i.f.v. klimaatextremen), beleidsmatig ongewenste evoluties op de landbouwgrondenmarkt te kunnen counteren (bijv. om grond(gebruik) in handen van professionele landbouwers te houden) [5], om grondmobiliteit tussen stoppende en nieuwe boeren te faciliteren (bijv. om te vermijden dat landbouwgehelen significante hoeveelheid publieke grond volledig versnipperen bij pensionering huidige gebruiker), om de transitie van landbouwbedrijven en -gebieden te faciliteren (bijv. in de onmiddellijke omgeving van grondenbankwerkingen voor water en natuur).

AANBEVELING 4

DRING HET NIET-AGRARISCH GEBRUIK VAN LANDBOUWGROND EN HOEVES TERUG

De huidige beleidscontext werkt nog steeds een voortdurende zonevreemde versnippering van het agrarisch gebied in de hand. Het terugdringen van de mogelijkheid om landbouwgrond te gebruiken voor tuinen en het houden van hobbydieren is essentieel om de sluipende inname van landbouwgrond tegen te gaan. Het niet-agrarisch gebruik van gronden is zeer vaak gekoppeld aan het niet-agrarisch (her)gebruik van gebouwen op het platteland, maar ook niet altijd. Initiatieven om zonevreemde ontwikkelingen tegen te gaan dienen zich dus zowel te richten op landbouwgrond als –gebouwen. Het wegwerken van de discrepantie tussen regelgeving en visie is essentieel om de doelstellingen met betrekking tot het vrijwaren van de landbouwruimte te behalen. De mogelijkheden geboden door het wettelijk kader zonevreemde basisrechten (VCRO) en zonevreemde functiewijzigingen (BVR 28/11/2003) dienen hiervoor afgestemd te worden op de open ruimte visie uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Louter uitvoering geven aan deze visie via een negatieve advisering en beroep tijdens procedure van een omgevingsvergunning biedt niet alleen onvoldoende slagkracht, maar zorgt ook voor veel onduidelijkheid en frustraties zowel bij eigenaars als bij lokale vergunningsverlenende instanties.

Concrete suggesties [\[6\]](#) tot bijsturen van besluit zonevreemde functiewijziging zijn bijvoorbeeld: het schrappen artikel 8 (Opslag); inperken artikel 3 (kantoren bij wonen), inperken artikel 11 (uitsluitend wonen). Om het zonevreemd grondgebruik tegen te houden kunnen bijkomende (financiële) lasten en voorwaarden opgelegd worden aan een vergunning, alsook dient de slagkracht van fiscale maatregelen verder verkend worden.

AAN DE SLAG MET PUBLIEK GRONDBEZIT

Openbare instellingen bezitten heel wat grond in Vlaanderen. Alles samengeteld gaat het in 2024 over ongeveer 17% van het grondgebied [\[7\]](#). Ruim 64.000 ha van alle publieke grond heeft een feitelijk landbouwgebruik [\[8\]](#). Daarvan heeft meer dan 53.000 ha een landbouwbestemming, wat overeenkomt met 7,1% van alle landbouwgrond. Op publieke gronden zijn meer dan 5.500 landbouwbedrijven actief [\[9\]](#). Deze bedrijven zijn bijgevolg erg afhankelijk van de openbare instellingen van wie ze grond gebruiken. Of omgekeerd: het grondbeleid van deze openbare instellingen zal mee de toekomst van duizenden landbouwbedrijven bepalen. OCMW's en kerkfabrieken, openbare instellingen met heel wat historische landbouwgronden in portefeuille, laten de meest drastische daling van hun patrimonium optekenen. In Oost-Vlaanderen verkochten ze op slechts 10 jaar tijd respectievelijk bijna 18% en bijna 10% van hun eeuwenoude patrimonium om met de opbrengsten andere investeringsnoden te financieren.

AANBEVELING 5

INSTALLEER EEN TIJDELIJK MORATORIUM OP DE PRIVATISERING VAN PUBLIEKE LANDBOUWGROND

Er is nood aan een grondig debat over de toekomst van publieke landbouwgrond, in het bijzonder wat de eeuwenoude grondposities van OCMW's en kerkfabrieken betreft. Door de spectaculaire verkoop van beide openbare instellingen dreigt dit op zeer korte termijn een debat zonder voorwerp te worden. De Vlaamse overheid kan dit belangrijke debat de nodige kansen geven door de publieke landbouwgronden van lokale instellingen decretaal 'van algemeen belang' te verklaren en dus niet meer uitsluitend 'van lokaal belang' zoals nu het geval is. Dat biedt de decretale basis voor een tijdelijk moratorium om de verdere privatisering van publieke landbouwgrond te pauzeren, om kennis op te bouwen binnen en tussen publieke eigenaars van landbouwgrond, te sensibiliseren rond de strategische waarde van landbouwgrondposities en publieke grondaandelen in landbouwbedrijven, debat te organiseren en mogelijkheden te verkennen voor samenwerking en beleid vanuit de publieke sector als geheel. Een tijdelijk moratorium zou duizenden betrokken landbouwbedrijven ook tijdelijk verlossen van de verlamdende onzekerheid die het gebruik van publieke grond met zich meebrengt in de huidige context van verkoop. Een moratorium, ten slotte, is ook noodzakelijk om met name de pachtvrije gronden te beschermen die vanuit een financiële logica doorgaans het snelst verkocht worden, maar die vanuit een beleidsmatige logica net de grootste opportuniteiten bieden (aanbeveling 6 en 7).

AANBEVELING 6

MOTIVEER OPENBARE INSTELLINGEN MET DE JUISTE INSTRUMENTEN OM MAATSCHAPPELIJKE DOELEN OP HUN PUBLIEKE GRONDEN TE REALISEREN

De verkoop van publieke landbouwgrond heeft een gekende oorzaak: de zoektocht naar geld voor andere investeringen en de relatief lage inkomsten uit pacht. De prijs die gevraagd kan worden voor verpachting is relatief laag. Deze prijs wordt bepaald door de pacht prijscommissie en ligt verder vast. Wanneer openbare instellingen investeringen voor andere beleidsdoelen willen financieren vallen deze pachtinkomsten snel in het niets tegen de potentiële verkoopinkomsten, en wegen ze soms niet op tegen de kost van leningen met interest. Daardoor besluiten velen dat het financieel interessanter is om de gronden te verkopen.

Het is voor openbare besturen een uitdaging om op hun gronden zowel maatschappelijke, landbouwkundige als financiële doelen te realiseren. Dat gaat gepaard met een zoektocht naar geschikte types gebruiksovereenkomsten (pacht, erfpacht, terbeschikkingstelling, ...). Verschillende openbare instellingen hebben de afgelopen jaren geëxperimenteerd met diverse formules waarbij kandidaat-gebruikers de kans kregen om voorstellen te doen om bijv. bepaalde duurzaamheidsdoelen te realiseren. Deze worden vervolgens in samenwerkingsovereenkomsten gegoten waar prijs- en teeltafspraken kunnen in vastgelegd worden. De Vlaamse overheid kan het initiatief nemen om de voor- en nadelen van beschikbare gebruiksovereenkomsten te duiden en advies te geven hoe andere openbare instellingen hiermee aan de slag kunnen gaan.

AANBEVELING 7

INTEGREER PUBLIEKE LANDBOUWGROND IN DE REGIODEALS EN DE GEÏNTEGREERDE, GEBIEDSGERICHTE WERKING

Het historisch opgebouwde landbouwpatrimonium in handen van OCMW's en in mindere mate ook kerkfabrieken is vaak buiten de eigen administratieve grenzen gelegen. In een context van budgettaire krapte signaleren OCMW's en hun lokale besturen dat het behouden van deze grondposities (laat staan beleid voeren met) niet als een kerntaak wordt beschouwd, zeker wanneer deze buiten het eigen werkingsgebied liggen. Het resultaat is dat overheden volop grondposities verkopen op elkaars grondgebied met verkoop aan de hoogstbiedende als enige doelstelling, waardoor men vaak ongewenste dynamieken in de hand werkt (bijv. niet-agrarisch hergebruik van landbouwgrond of hoeves). Bovendien verliest de publieke sector op deze manier strategische grondposities die cruciaal zijn voor de uitrol van landbouw- en omgevingsbeleid. Deze ongecoördineerde aanpak staat haaks op de regiodeals en de geïntegreerd en gebiedsgerichte aanpak van de open ruimte, waaronder de Landschapsparken, Nationale Parken, en de WaterLandSchappen. De Vlaamse overheid heeft een essentiële rol te spelen om de bescherming en de inzet van publieke gronden te faciliteren en conflicterende belangen tussen individuele sectoren en administraties te overstijgen.

AANBEVELING 8

GEEF BESTAANDE LANDBOUWBEDRIJVEN OP PUBLIEKE GROND PERSPECTIEF EN “ADEM-RUIMTE”

Duizenden landbouwbedrijven zijn vandaag structureel actief op publieke gronden. Historisch waren deze gronden een bron van zekerheid, en dus een fundament voor de betrokken landbouwbedrijven om te investeren, op de lange termijn te werken, en om zorg te dragen voor de bodem. In de huidige context van verkoop van publieke grond is die zekerheid veranderd in een verlammende onzekerheid. Vele landbouwers, actief op publieke grond, leven in de angst om de boodschap te krijgen dat 'hun' gronden verkocht zullen worden. Voor vele landbouwers betekent dat mogelijks het einde van hun bedrijf, omdat een wijziging van het eigenaarschap in de feiten heel vaak een wijziging van het gebruik inluit. Landbouwers die grond verliezen komen snel in de problemen met de rendabiliteit van hun bedrijf, vee-aantallen en mestafzet, steunmaatregelen, de afbetaling van leningen, voederautonomie, enzovoort. De context van onzekerheid werkt bovendien het onduurzaam gebruik van (publieke) grond in de hand. Openbare instellingen hebben met hun gronden een ongelooflijke troef in handen om net wel weer langetermijnzekerheid te voorzien. Daarmee zouden openbare instellingen een actieve bijdrage leveren aan de mogelijkheid van duizenden landbouwers om te beantwoorden aan maatschappelijke en beleidsmatige verwachtingen. Met pachtvrije publieke landbouwgronden kunnen openbare instellingen bovendien extra ruimte verschaffen aan bestaande landbouwbedrijven. Verschillende pilootprojecten tonen aan dat landbouwers deze “adem-ruimte” zeer goed kunnen gebruiken om te experimenteren met nieuwe, duurzame praktijken die bij succes ook hun ingang kunnen vinden op de rest van hun areaal (bijv. oproep Gent in Mendonk, Dubbel Doel-project ANB Linkerscheldeoever). Voor openbare instellingen kunnen dit soort samenwerkingen resulteren in een zeer strategisch multiplicatoreffect en impact tot ver buiten de grenzen van de eigen publieke gronden.

AANBEVELING 9

GEEF NIEUWKOMERS IN DE LANDBOUWSECTOR KANSEN OP PUBLIEKE GROND

Heel publieke gronden in landbouwgebruik zullen de komende jaren vrijkomen omdat de huidige gebruiker zijn activiteiten stopzet. Niet alleen voor de resterende bedrijven (aanbeveling 7) maar ook voor nieuwkomers in de landbouwsector is dit een essentiële opportuniteit. Openbare instellingen kunnen hun gronden die vrijkomen strategisch aanwenden om **nieuwkomers in de landbouwsector toegang tot grond te verschaffen**. Dit is met name essentieel voor nieuwkomers zonder familiale banden in de landbouwsector, die daardoor in de huidige landbouwgrondenmarkt doorgaans geen toegang hebben tot voldoende, kwalitatieve grond. Openbare instellingen kunnen aan de hand van open oproepen kansen bieden aan deze instromers, **de verjonging van de landbouwsector** op die manier actief ondersteunen, en vernieuwing en innovatie mogelijk maken die hier vaak hand in hand mee gaat. Een aandachtspunt hierbij is om voldoende grond op lange termijn te verschaffen, zodat nieuwkomers niet gedwongen worden tot intensieve tuinbouwpraktijken, maar ook vernieuwing kunnen brengen in de akkerbouw en veehouderij. De Vlaamse overheid kan zelf het goede voorbeeld geven (bijvoorbeeld via een eigen grondenbankwerking – aanbeveling 3) en kan andere openbare instellingen sensibiliseren en ondersteunen om gelijkaardige beleidsinitiatieven te ontwikkelen.

AAN DE SLAG MET PANDEN

Naast een beleid voor de gronden (akkers, weilanden, boomgaarden,...) is er ook nood aan een beleid voor de gebouwde landbouwinfrastructuur (stallen, loodsen, serres,...). De landbouwgebouwen van Vlaanderen staan onder druk door niet-agrarisch hergebruik voor wonen, werken, horeca en zoveel meer. Een pandenbeleid gericht op de beschikbaarheid van voedselgrond kan de druk op landbouw verlichten.

AANBEVELING 10

MAAK VAN AGRARISCHE HERONTWIKKELING EEN HAALBARE OPTIE [10].

Aan landbouwinteresse voor vrijgekomen landbouwsites ontbreekt het niet. Wel integendeel. Toegang tot gebouwen is voor velen, zeker voor de startende landbouwers, een absoluut knelpunt. De prijszetting op de vastgoedmarkt is gewoon te hoog om agrarische herontwikkeling daadwerkelijk als een optie te kunnen beschouwen. Tegen de concurrentie met kapitaalkrachtige niet-agrarische actoren kunnen de landbouwbedrijven financieel niet op. Vandaar het advies om vanuit het beleid **actief agrarische herontwikkeling te ondersteunen**.

Het stimuleren van agrarisch hergebruik is een complexe opgave die niet met één instrument op te lossen valt. We zien wel dat de provincie Antwerpen hier een actief beleid rond voert met het ter beschikking stellen van het landbouwkompas en door in samenwerking met de Groene Kring jonge, startende boeren in contact te brengen met stoppende boeren in het project Landmobiliteit. Op diverse fora (met gemeentelijke omgevingsambtenaren en binnen het Actieplatform Agrarische Herontwikkeling) kwam ook de suggestie om een 'voorkooporganisatie' in te richten die hoeves kan op- en doorverkopen om ze in de landbouw te houden. Naar analogie met de bestaande brownfieldconvenanten-regeling voor de sanering van bedrijventerreinen, kan ook een specifieke 'yellowfieldconvenanten'-regeling uitgewerkt worden voor agrarische sites. In elk geval is een beleid dat inzet op agrarische herontwikkeling noodzakelijk om zoveel mogelijk sites een toekomstperspectief te bieden.

AANBEVELING 11

ONDERSTEUN DE VOLLEDIGE ONTHARDING EN SLOOP VAN VRIJKOMENDE LANDBOUWSITES OM VERDERE VERSNIJPERING VAN HET LANDBOUWGEBIED TE VOORKOMEN [11].

Als een niet-agrarisch hergebruik beleidsmatig niet wenselijk geacht wordt, dan is de volgende vraag van eigenaars – ook lokale vergunningsverleners- steevast 'wat dan wel?'

Wanneer uit de beoordeling blijkt dat de aangevraagde functie niet gewenst is, zullen er alternatieven nodig zijn om de site toch een toekomstperspectief te bieden. 'Agrarische hergebruik' en of 'volledige sloop' van de gebouwen zijn antwoorden die een daadwerkelijke uitvoering van de visie tot vrijwaren van de landbouwruimte inhouden. De volledige ontharding van vrijgekomen landbouwsites kan bijdragen aan het terugdringen van de versnippering van de landbouwruimte en het versterken van het landbouwkundig functioneren in een gebied. Ook kan sloop bijdragen aan de onthardingsambitie in de Vlaamse open ruimte. Maar deze beleidsmatige wenselijkheid heeft geen enkele aansluiting bij de huidige vastgoedrealiteit.

Om 'voor elke site een toekomstperspectief' te bieden zal er meer nodig zijn dan enkel een verstrengde zonevreemde regelgeving. Daarvoor is er een 'omkaderend beleid' nodig. Beleid dat het afwegingskader aanvult en flankiert. Om sloop een haalbaar alternatief te maken en zo tegelijk ook de ambities voor ontharding van de open ruimte te realiseren, kan een sloopfonds opgericht worden. Dit **sloopfonds** zou o.a. gespijsd kunnen worden vanuit de financiële lasten die aan zonevreemde ontwikkelingen worden opgelegd. Om dit sloopfonds te spijzen dient een kader voor financiële lasten ontwikkeld te worden.

AANBEVELING 12

WERK EEN GEBIEDSGERICHTE EN TOEKOMSTGERICHTE VISIE OP LANDBOUW UIT EN MAAK DAARBIJ KEUZES

De Vlaams landbouwsector roept op tot planmatige rechtszekerheid, wat op zijn beurt heldere keuzes vergt over de langetermijnontwikkeling van de regio, zowel op landbouweconomisch als landschap ecologisch vlak. Bij het opstellen van gebiedsgerichte programma's zijn de doelstellingen rond onder meer water, natuur, bos veelal duidelijk maar de lokale, langetermijndoelen voor landbouw ontbreken. De onduidelijke keuzes over de langetermijnontwikkeling van de lokale landbouw en de onzekere, generieke verdeling van subsidies bieden onvoldoende kader om een toekomstbestendige visie voor landbouw uit te werken. De Vlaamse ruimte is bovendien zeer divers en de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw verschillen sterk van plek tot plek. De Vlaamse overheid moet werk maken van gebiedsgerichte landbouwvisies met duidelijke ontwikkelingsdoelen voor de landbouw waarbij expliciete beleidskeuzes gemaakt worden. Daartoe is er nood aan structurele samenwerking tussen het Agentschap Landbouw & Zeevisserij en het Departement Omgeving. Om dit te realiseren dienen beide beleidsdomeinen voldoende middelen (hetzij tijd, personeel en budget) vrij te maken om dit gebiedsgerichte beleid uit te werken, door te voeren én effectief op te volgen. De huidige gebiedsgerichte programma's zoals Landschapsparken, Nationale Parken en WaterLandSchap vormen een aanleiding om deze gebiedsgerichte landbouwvisies uit te bouwen.

AANBEVELING 13

MAAK WERK VAN GEBIEDSWERKERS LANDBOUW VOOR EEN STRUCTURELE BOER- BELEID DIALOOG

Enerzijds missen vele landbouwers een helder en éénduidig aanspreekpunt voor hun verzuchtingen en toekomstideeën en worden ze met een veelheid aan overheden en beleidsdomeinen geconfronteerd. Anderzijds lopen vele gebiedsontwikkelingsprogramma's zoals WaterLandSchap vaak vast op een gebrek aan kennis over of interesse bij lokale landbouwers. Het duurt vaak vele jaren voor men een vertrouwensband met landbouwers kan opbouwen of de lokale dynamieken in de vingers heeft. ILVO-onderzoek toont de nood aan het aanstellen van zogenaamde voedselregisseurs als makelaar van nieuwe partnerschappen tussen landbouwers, overheid en consument [12]. Een dergelijk regisseur bemiddelt niet alleen, maar zoekt voortdurend allianties op het terrein, doet het broodnodige veldwerk en voert heel wat bilaterale gesprekken en heeft de nodige structurele middelen om een langdurige band te kunnen en mogen opbouwen. Ook in andere sterk verstedelijkte regio's van de EU wordt geïnvesteerd in structurele samenwerkingsmodellen. In Milaan bijv. verenigen stadsnabije landbouwers zich in landbouwdistricten (distretto agricolo) waarbij ze samen een actieplan voor de regio opstellen [13]. Binnen een Parc Naturel zoals Pays des Collines in Wallonië worden agronomen aangesteld die een

langdurige vertrouwensband en een geëngageerde en geïnspireerde dialoogfunctie kunnen opnemen [\[14\]](#). Om de uitrol van gebiedsgerichte programma's te ondersteunen kan Vlaanderen inzetten op een structurele werking van gebiedswerkers landbouw op, met een langere tijdshorizon en een bredere thematische focus dan de huidige projectmatige benadering van de open ruimte. De gebiedswerkers bemiddelen niet alleen, maar bouwen ook voortdurend allianties op het terrein, doen broodnodige veldwerk en voeren heel wat bilaterale gesprekken. Gebiedswerkers vormen een cruciale schakel tussen boer en beleid.

REFERENTIES

[1] <https://vilt.be/nl/nieuws/kloof-tussen-economische-en-vastgoedwaarde-landbouwgrond-wordt-problematisch>

[2] Dit zogenaamde “virtueel landbouwland” is dus planologisch gereserveerd voor landbouwdoeleinden maar kent in de feiten geen landbouwaangifte meer bij het Agentschap Landbouw & Visserij. Verhoeve, A., Dewaelheyns, V., Kerselaers, E., Rogge, E., Gulinck, H., 2015. [Virtual farmland: grasping the occupation of agricultural land by non-agricultural land uses](#). Land Use Policy 42, 547-556.

[3] <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>

[4] <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>

[5] ILVO (2018) SAFER in beeld. Een model dat toegang tot landbouwgronden sterk reguleert. <https://ilvo.vlaanderen.be/nl/nieuws/toegang-tot-landbouwgrond-hoe-regelen-ze-dat-in-frankrijk>

[6] Verhoeve A., Claeys M., Boussaert J., Messely L. en De Pue D., 2023. [Sturen op \(her\)gebruik hoeves om plattelandsambities te realiseren](#). ILVO-VOORLAND.

[7] Dit cijfer werd berekend o.b.v. eigendomsrechten op kadastrale percelen van federale, regionale en lokale overheden, samenwerkingsverbanden in de publieke sector, OCMW's, publieke levensbeschouwelijke instellingen, en overige publieke instellingen. Dit werd vergeleken met de totale perceelsoppervlakte van Vlaanderen.

[8] Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recent beschikbare gegevens van het Agentschap Landbouw & Visserij, namelijk voor 2022

[9] Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recent beschikbare gegevens van het Agentschap Landbouw & Visserij (2022). Enkel bedrijven met minstens 10% publieke grond in het areaal werden meegenomen.

[10] Verhoeve A., Claeys M., Boussaert J., Messely L. en De Pue D., 2023. [Sturen op \(her\)gebruik hoeves om plattelandsambities te realiseren](#). ILVO-VOORLAND.

[11] Verhoeve, A., Christiaens, A., Vanempen, E., Leinfelder, H., Van Herck, K., Claeys, M., Jacob, M., Claus, T. 2021. BOER RUIMT VELD. Ontharding als middel om open ruimte te realiseren.

Dit [Boer Ruimt Veld rapport](#) kadert binnen de eerste generatie proeftuinen ontharding, in opdracht van Departement Omgeving Vlaanderen met procesbegeleiding door Architecture Workroom Brussels (AWB). De proeftuin is deel van de “Vlaanderen breekt uit” -campagne. Het Boer Ruimt Veld projectteam is een samenwerking tussen Voorland, Boerenbond, KU Leuven en ILVO (Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek).

[Slimme ontharding van vrijkomende agrarische sites - ILVO Vlaanderen](#)

[12] Vanempen, E. (2018). Manifest voor een Productief Landschap: aanbevelingen uit de Pilotprojecten Productief Landschap. Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek.

[13] Branduini, P. Milan's agricultural districts: food landscape laboratories? In: Dehaene, M. et al. Building movement, Achieving transformation, Conference proceedings of the 11th AESOP Sustainable Food Planning Conference, 19-21 June, 2024, Brussels & Ghent.

[14] <https://www.paysdescollines.be/>



Vlaanderen
is landbouw & visserij



Funded by
the European Union