

Grond te koop?

Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland

Rapport

2011



**Departement Landbouw en Visserij
afdeling Monitoring en Studie**

Dirk BERGEN

Grond te koop? - Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland

Dirk BERGEN

Juli 2011

Rapport, 56 blz.

Depotnummer: D/2011/3241/215



Departement Landbouw en Visserij
afdeling Monitoring en Studie
Ellipsgebouw (6de verdieping)
Koning Albert II - laan 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 20 - Fax 02 552 78 21
✉ e-mail: ams@vlaanderen.be

Vermenigvuldiging en/of overname van gegevens zijn toegestaan mits de bron expliciet vermeld wordt:

Bergen D. (2011) *Grond te koop? - Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland*, Departement Landbouw en Visserij, afdeling Monitoring en Studie, Brussel.

Graag vernemen we het als u naar dit rapport verwijst in een publicatie. Als u een exemplaar ervan opstuurt, nemen we het op in onze bibliotheek.

Wij doen ons best om alle informatie, webpagina's en downloadbare documenten voor iedereen maximaal toegankelijk te maken. Indien u echter toch problemen ondervindt om bepaalde gegevens te raadplegen, willen wij u hierbij graag helpen. U kunt steeds contact met ons opnemen.

Wilt u op de hoogte gehouden worden van onze nieuwste publicaties, schrijf u dan in op de AMS-nieuwsflash via de onderstaande link:

<http://www.vlaanderen.be/landbouw/studies/nieuwsflash>

GROND TE KOOP?

-

**ELEMENTEN VOOR DE VERGELIJKING VAN
PRIJZEN VAN LANDBOUWGRONDEN EN
ONTEIGENINGSVERGOEDINGEN IN
VLAANDEREN EN NEDERLAND**

INHOUD

VOORWOORD

SAMENVATTING

1. INLEIDING	1
1.1. DOEL VAN DE STUDIE.....	1
1.2. FOCUS, BEPERKINGEN EN SAMENWERKING	1
2. OVER DE WAARDE VAN LANDBOUWGROND.....	2
2.1. WAARDEBEPALENDE EIGENSCHAPPEN EN FACTOREN	2
2.2. VENALE WAARDE	4
3. BASISPRINCIPES BIJ DE BEPALING VAN ONTEIGENINGSVERGOEDINGEN IN VLAANDEREN EN NEDERLAND.....	5
3.1. INLEIDING	5
3.2. FUNDAMENTELE REGELS EN BASISPRINCIPES.....	6
3.3. BESLUIT EN BIJKOMENDE OBSERVATIES	7
4. VERGELIJKING VAN DE VERKOOPPRIJZEN VAN LANDBOUWGROND IN VLAANDEREN EN NEDERLAND.....	9
4.1. VOORAF.....	9
4.2. VLAANDEREN	9
4.2.1. <i>Inleiding</i>	9
4.2.2. <i>Evolutie van de verkoopprijzen van landbouwgronden in Vlaanderen</i>	10
4.2.3. <i>Prijverschil tussen teeltgronden en weiland</i>	11
4.2.4. <i>Dataverzamelingsproblematiek</i>	12
4.2.5. <i>De grensstreek met Nederland</i>	13
4.3. NEDERLAND	15
4.3.1. <i>Inleiding</i>	15
4.3.2. <i>Evolutie van de verkoopprijzen van landbouwgronden in Nederland</i>	15
4.3.3. <i>De grensstreek met Vlaanderen</i>	16
4.4. VERGELIJKING VLAANDEREN EN NEDERLAND	19
5. VERGELIJKING VAN DE PACTHPRIJZEN VAN LANDBOUWGROND IN VLAANDEREN EN NEDERLAND	21
5.1. VLAANDEREN	21
5.1.1. <i>Inleiding</i>	21
5.1.2. <i>Evolutie van de pachtprizen van landbouwgronden in Vlaanderen</i>	21
5.2. NEDERLAND	22
5.2.1. <i>Inleiding</i>	22
5.2.2. <i>Evolutie van de pachtprizen van landbouwgronden in Nederland</i>	23
5.3. VERGELIJKING VLAANDEREN EN NEDERLAND	24
6. VERGELIJKING VAN ENKELE AAN LANDBOUWGROND GERELATEERDE INDICATOREN.....	26
6.1. <i>INLEIDING</i>	26
6.2. <i>VLAANDEREN</i>	26
6.2.1. <i>Verhouding verkoopprijs/pachtprijs</i>	26

6.2.2.	<i>Verhouding pachtprijs/verkoopprijs</i>	27
6.3.	<i>NEDERLAND</i>	27
6.3.1.	<i>Verhouding verkoopprijs/pachtprijs</i>	27
6.3.2.	<i>Verhouding pachtprijs/verkoopprijs</i>	28
6.4.	<i>VERGELIJKING VLAANDEREN EN NEDERLAND</i>	28
6.4.1.	<i>Verhouding verkoopprijs/pachtprijs</i>	28
6.4.2.	<i>Verhouding pachtprijs/verkoopprijs</i>	29
7.	EEN EVALUATIE VAN VERSCHILLEN IN ONTEIGENINGSVERGOEDING OP BASIS VAN EEN PRAKTIJKVOORBEELD	31
7.1.	INLEIDING	31
7.2.	ALS PACHTER	31
7.3.	ALS EIGENAAR	34
8.	FLANKERENDE MAATREGELN	36
8.1.	INLEIDING	36
8.2.	VOORBEELDEN VAN FLANKERENDE MAATREGELN	36
8.3.	HET PRINCIPE VAN DE GRONDENBANK	38
8.4.	BEDENKINGEN IN VERBAND MET FLANKERENDE MAATREGELN	39
9.	CONCLUSIES & AANBEVELING	41
9.1.	CONCLUSIES	41
9.2.	AANBEVELING	42
	BRONNEN	43
	CONTACTPERSONEN	46
	FIGUREN	47
	TABELLEN	47
	AFKORTINGEN	48
	BIJLAGEN	49

Voorwoord

Deze studie werd uitgevoerd op vraag van het Kabinet van de Minister-president.

Voor de realisatie zijn er contacten en discussies geweest met diverse personen. Hun lijst bevindt zich achteraan onder “Contactpersonen”. Sommige van deze personen wil ik speciaal vermelden in dit voorwoord.

In de eerste plaats ben ik Jan Verboven van de VLM Oost-Vlaanderen erg dankbaar voor de verkennende gesprekken, de assistentie en de hulp als klankbord. Bij deze dank betrek ik ook graag zijn collega's Inneke Van Bellegem en Kristof Bliki.

Een speciaal woord van dank wil ik ook reserveren voor André De Bruyne van de FOD Financiën – Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie voor de openhartige discussie en de achtergrondinformatie over onteigening.

Samenvatting

Dit rapport beoogt het aanleveren van cijfermateriaal met betrekking tot de verkoop- en pachtprizen van landbouwgronden in Vlaanderen en Nederland en brengt elementen aan voor de onderlinge vergelijking van onteigeningsvergoedingen en flankerende maatregelen. Deze informatie op hoofdlijnen moet bijdragen tot het objectiveren van het debat in het kader van de werkzaamheden in de aanloop naar het Decreet “Landinrichting”.

Er is aandacht besteed aan de waardebepalende factoren voor landbouwgrond en aan de basisprincipes voor de bepaling van een onteigeningsvergoeding in Vlaanderen en Nederland. Deze principes zijn nagenoeg identiek. De schadeloosstelling moet volledig zijn en de vergoeding gebeurt “in concreto”. Dit impliceert dat elk geval specifiek is, wat vergelijking bemoeilijkt. Daarnaast bestaan er ook verschillen, waarvan sommige elkaar opheffen.

Het cijfermateriaal focust niet alleen op de actuele waarde van de verkoopprijzen en pachtprizen van landbouwgronden, maar ook op de evolutie ervan. Er is dieper ingegaan op verschillen tussen teeltgronden en weiland en op regionale verschillen op het vlak van verkoopprijzen aan de Nederlandse zijde van de grens. Twee indicatoren zijn uitgewerkt: de eerste is de verhouding verkoopprijs/pachtprijs. Deze geeft in feite aan hoeveel jaar huur een pachter zou moeten betalen om met het op die wijze betaalde bedrag de verkoopprijs van de landbouwgrond te evenaren. De tweede indicator is de verhouding pachtprijs/verkoopprijs, uitgedrukt als percentage. Deze geeft in feite de rente aan die het in de landbouwgrond vastgelegde kapitaal voor de eigenaar/verpachter opbrengt. Daarbij valt op te merken dat deze rente voor de eigenaar slechts een deelvergoeding betreft: het is immers zo dat de eigenaar tegelijkertijd vergoed wordt onder vorm van de waardevermeerdering van de landbouwgrond.

Met betrekking tot deze indicatoren lijken Vlaanderen en Nederland een gezamenlijke trend te volgen, namelijk dat de verhouding zich in het voordeel van de pachter ontwikkelt. Op termijn zou dit echter problemen kunnen opleveren, in de zin dat het voor grondeigenaren minder interessant wordt om reguliere, langdurige pacht toe te staan. Veel hangt daarbij af van de waardevermeerdering van de landbouwgrond zelf, die uiteraard ook ten goede komt aan de eigenaar. Een te lage verhouding pachtprijs/verkoopprijs kan verpachters/eigenaren ertoe brengen om andere vormen van pacht te verkiezen (1-jarige pacht, seizoenspacht, teeltpacht), in geval de opbrengst hier hoger is.

Voor de evaluatie op hoofdlijnen van verschillen in onteigeningsvergoeding tussen Vlaanderen en Nederland is gebruik gemaakt van een praktijkvoorbeeld.

Met betrekking tot de onteigeningsvergoeding van landbouwgrond in eigendom is van belang te onthouden dat nagenoeg 85% (Vlaanderen) à 90% (Nederland) van de vergoeding de waarde zelf betreft van de grond. Dat houdt in dat een verschil tussen Vlaanderen en Nederland in hoge mate bepaald wordt door het verschil in venale waarde van de landbouwgrond. Omdat de gemiddelde verkoopprijzen voor landbouwgrond in Nederland significant hoger liggen (gemiddeld bijna 60%), is het normaal dat de onteigeningsvergoeding dit verschil weerspiegelt.

Anders is de situatie voor de pachter-gebruiker die geen eigenaar is. Hoewel de gemiddelde pacht prijs voor vergelijkbare langdurige pacht van landbouwgrond in Nederland een heel stuk hoger ligt dan in Vlaanderen (gemiddeld bijna 70%) heeft dit feit weinig effect op de vergoeding voor de pachter zelf. De beschikbaarheid van pachtgrond is in Vlaanderen en Nederland echter sterk verschillend: in Vlaanderen wordt bijna tweederde van de landbouwgrond verpacht, terwijl dit in Nederland nog amper een kwart is. Als gevolg daarvan wordt vaak verondersteld dat een Nederlandse pachter er bij onteigening nauwelijks zal in slagen om in de omgeving alternatieve pachtgrond te vinden. Om zijn productiecapaciteit in stand te houden zal zo'n pachter alleen grond kunnen kopen. In Nederland voorziet de onteigeningsvergoeding daarom de terugbetaling van een minimum aantal jaar interest op het geleende kapitaal. Dat resulteert in een stevig verschil met een Vlaamse collega die in principe kan rekenen op een uitwinningvergoeding van 0,50 tot 0,75 euro/m².

In Nederland wordt structureel landbouwgrond gekocht door het Bureau Beheer Landbouwgronden die deze gronden voor bepaalde projecten kan reserveren, kan herinrichten of terug kan verkopen of verpachten. Dat levert een stevige buffer op voor het begeleiden van onteigeningen. In Vlaanderen worden een grondenbank eerder regionaal begrensd en op "ad hoc"-basis in het leven geroepen.

Bij een onteigeningsproces kunnen flankerende maatregelen voorzien worden om het verwervingsproces te vergemakkelijken en te versnellen. Het rapport geeft daarvan een reeks voorbeelden. Een algemene vergelijking tussen Vlaanderen en Nederland is op dit moment echter niet mogelijk. Daarvoor is het potentieel inzetbare instrumentarium te uitgebreid en is de mate waarin daar voor specifieke situaties wordt van gebruik gemaakt te divers.

Onteigeningsvergoedingen en flankerende maatregelen vertellen ook niet het hele verhaal met betrekking tot het bedrag dat een eigenaar of pachter uiteindelijk netto overhoudt na een onteigeningsprocedure. Van belang zijn tevens de al (in Vlaanderen) of niet (in Nederland) strikte scheiding van de vergoedingen voor eigenaar en pachter en de impact van de fiscaliteit.

In Vlaanderen bestaan grote lacunes op het vlak van beschikbaar en direct bruikbaar cijfermateriaal met betrekking tot verkoopprijzen van landbouwgrond. Een deel van het probleem is daarbij terug te brengen tot de bevoegdheidsverdeling voor deze materie.

1. Inleiding

1.1. Doel van de studie

Dit studiewerk maakt deel uit van de werkzaamheden in de aanloop naar het Decreet “Landinrichting” dat in principe in de tweede helft van 2011 door de Vlaamse Regering zal vastgelegd worden. Binnen dit decreet is ook ruimte voorzien voor een luik “Flankerend beleid”, waarvoor de uitvoering bij landbouw zal liggen.

Het is de bedoeling dit publiek debat zo goed mogelijk te kunnen voeren en te objectiveren. Daarvoor is vereist om de situatie beter in kaart te brengen, onder meer aan de hand van bijkomend cijfermateriaal.

1.2. Focus, beperkingen en samenwerking

De analyse beperkt zich tot de problematiek van de (landbouw)grond en de onteigening ervan. Er wordt daarom geen rekening gehouden met onteigening van bedrijfsgebouwen, woonhuizen, enz. Het betreft een analyse op hoofdlijnen.

Om de onteigeningsvergoeding in Vlaanderen met Nederland te vergelijken is gedacht om deze vooral toe te spitsen op het grensgebied. Er mag immers verwacht worden dat het verschil in grondprijzen daar het kleinst is en dat andere ongelijkheden beter aan het licht komen.

Voor de uitvoering van het studiewerk was de samenwerking met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) erg belangrijk. Deze samenwerking beoogde het aanleveren van cijfermateriaal, inhoudelijke discussie over de problematiek, het organiseren van contacten met aankoopcommissarissen en/of grensboeren en de inschatting van de situatie in Nederland.

2. Over de waarde van landbouwgrond

2.1. Waardebepalende eigenschappen en factoren

De waarde van landbouwgrond wordt bepaald door een bundel van eigenschappen en factoren, niet door om het even welke individuele eigenschap of factor op zich.

Het aantal waardebepalende kenmerken van een landbouwgrond kan bijzonder uitgebreid zijn. Zonder daarbij volledigheid na te streven, kan dat grafisch worden weergegeven zoals in Figuur 1.

De waardebepalende eigenschappen en factoren zijn daarin opgedeeld in 4 groepen:

- kenmerken met betrekking tot de intrinsieke waarde van de landbouwgrond;
- omgevingsfactoren;
- opgelegde beperkingen;
- subjectieve waarde.

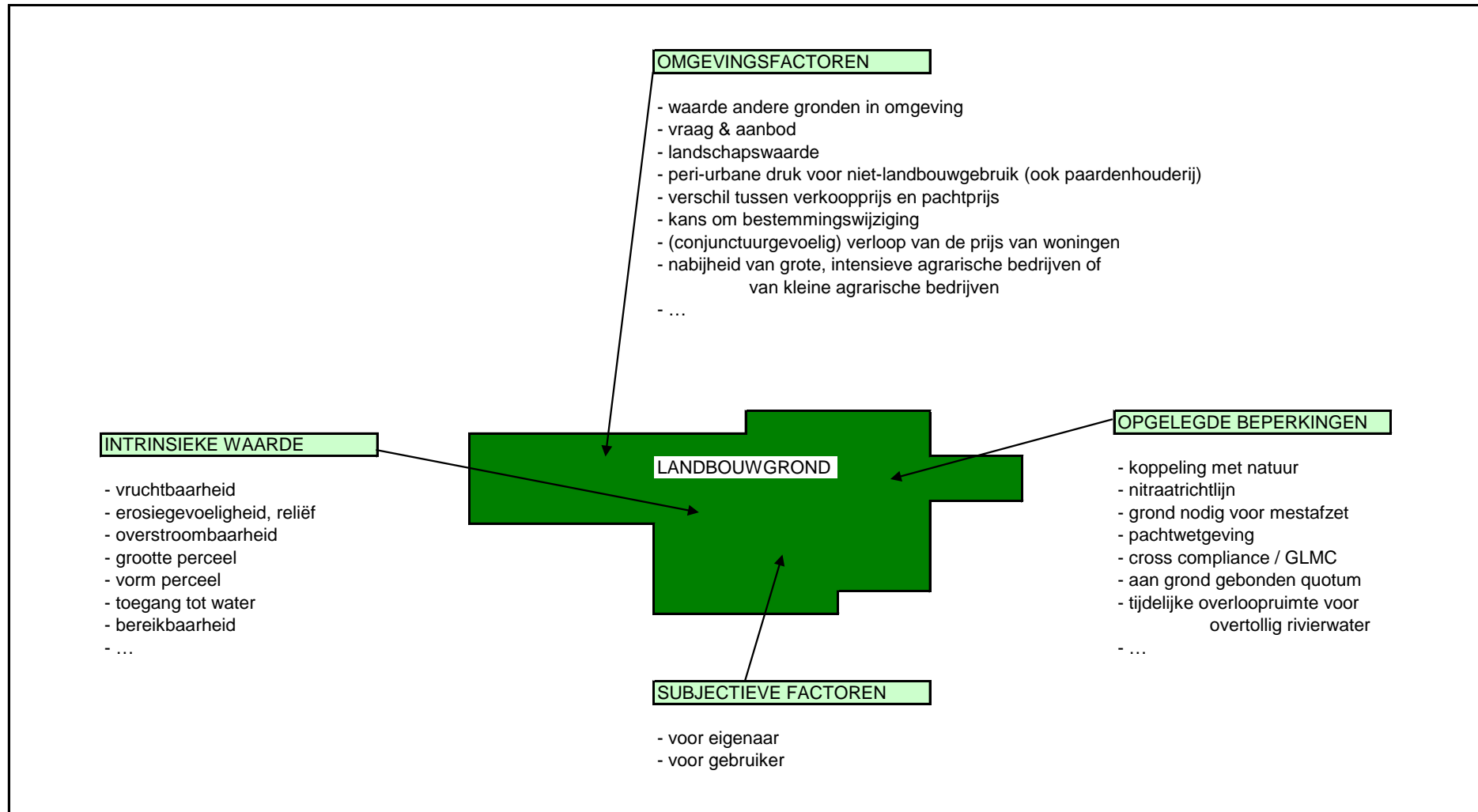
Met *intrinsieke waarde* van landbouwgrond wordt vooral gedacht aan de waarde “als substraat” om ermee aan landbouw te kunnen doen. Deze wordt onder meer bepaald door wat men als “de ligging” zou kunnen definiëren. Afzonderlijke kenmerken zijn gerelateerd aan: vruchtbaarheid, erosiegevoeligheid, overstroombaarheid, grootte perceel, vorm perceel (van belang bijvoorbeeld voor bewerking met landbouwmachines), toegang tot water, bereikbaarheid, enz.

Ook de *omgevingsfactoren* zijn veelvuldig van aard. Volgende zijn zeker pertinent: de waarde van andere landbouwgronden in de omgeving (recente verkopen), vraag en aanbod voor landbouwgrond in het gebied, landschapswaarde, peri-urbane druk voor niet-landbouwgebruik (daarbij hoort ook de vraag naar landbouwgrond voor paardenliefhebbers), verschil tussen pachtprijs en verkoopprijs (hoe groter het verschil, hoe kleiner de interesse om te kopen), de kans op bestemmingswijziging (vaak als gevolg van urbane druk of druk vanwege natuur), het prijsniveau van woningen in de omgeving (conjunctuurgevoelig), de nabijheid van ofwel grote, intensieve dan wel kleine agrarische bedrijven (in het eerste geval heeft de prijs de neiging om te stijgen), ...

Landbouwgronden kunnen onderhevig zijn aan een hele resem *beperkingen*. Het gaat daarbij niet alleen om wettelijke beperkingen, maar deze zijn uiteraard belangrijk. Enkele voorbeelden: koppeling met natuur (en daaruit voortvloeiende beperkingen met betrekking tot het gebruik), mestdecreet en uitvoeringsbepalingen, pachtwetgeving (met vooral beperkingen aan de zijde van de eigenaar, minder voor de gebruiker), “cross compliance”-voorwaarden en de verplichting om de grond in “goede landbouw- en milieuconditie” (GLMC) te houden, aan grond gebonden quotum (bijvoorbeeld melk- en suikerquota, maar dit soort koppeling is eerder uitdovend), overstromingsgebied, erfdienstbaarheden, enz.

Tot slot zijn er ook *subjectieve factoren*. Hiermee wordt gerefereerd aan de subjectieve waarde van een grond voor zijn eigenaar of gebruiker.

Figuur 1: Wat bepaalt de waarde van een landbouwgrond?



Bron: AMS

2.2. Venale waarde

De venale waarde van een onroerend goed (zoals landbouwgrond) is een andere uitdrukking voor de normale verkoopwaarde van een onroerend goed. Onder de venale waarde van een onroerend goed verstaat men de prijs die men voor het onroerend goed normaal mag verwachten bij een verkoop nadat er voldoende publiciteit voor de verkoop gemaakt is en waarbij er een normale mededinging was van het aantal kandidaat-kopers.

Bij de registratierechten moet de venale waarde van een onroerend goed als basis voor de heffing van de rechten gebruikt worden (bijvoorbeeld bij de verkoop van een onroerend goed, bij de aangifte van een onroerend goed in de successie, enz.).

De venale waarde is echter niet altijd eenvoudig te bepalen. Een mogelijkheid is de bepaling van deze waarde via de vergelijking met prijzen van gelijkaardige onroerende goederen, in dezelfde omgeving gelegen en in normale omstandigheden verkocht (= bepaling van de waarde via vergelijkingspunten).

3. Basisprincipes bij de bepaling van onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland

3.1. Inleiding

Het is niet de bedoeling dieper te graven in het bij onteigeningen horende juridische vakjargon en in het uitgebreide instrumentarium van mogelijke vormen van compensatie die uit een onteigening kunnen voortvloeien. Een poging om deze te beschrijven, gebeurde trouwens al in een interne nota door Stoop W. (2010). Verhelderend is tevens de recente brochure door FOD Financiën (2010) met een vulgariserend overzicht van wat een onteigeningsvergoeding in België inhoudt.

Fundamenteel is in elk geval het verschil tussen “de schadevergoeding voor het verlies van eigendom”, dus ten aanzien van de eigenaar, en de “vergoeding voor aan de gebruikers berokkende stoornis”, dus ten aanzien van de gebruiker. In het geval van de Vlaamse landbouwsector kan zo’n gebruiker ook eigenaar zijn, maar betreft het in de meeste gevallen een pachter. In Bijlage 1 is een samenvatting gemaakt van de meest courante rubrieken waaruit een onteigeningsvergoeding in België kan bestaan.

Belangrijk om te onthouden is vooral dat het wettelijk kader in België en Nederland wel verschillen vertoont, maar dat deze zich voor een eigenaar op het tweede plan situeren. Met andere woorden: deze wettelijke verschillen bepalen niet het leeuwenaandeel van de onteigeningsvergoeding. Een verder in deze studie uitgewerkt voorbeeld toont aan dat deze voor een eigenaar doorgaans voor 85 à 90% wordt bepaald door de geschatte verkoopwaarde van de landbouwgrond. Voor een gebruiker is meer nuancering noodzakelijk.

Verschillen in wetgeving kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het al of niet in rekening mogen brengen (en de mate waarop) van bepaalde kosten of types van inkomstenderving. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan procedurekosten, het kunnen in rekening brengen van gedingkosten, de mate waarin gecompenseerd wordt dat door de onteigening grotere afstanden moeten worden afgelegd (omrijschade), enz.

Het is ook van belang om op te merken dat de onteigeningsvergoeding op zich niet het hele verhaal hoeft te vertellen. Soms bestaan er ook vergoedingen en kosten die buiten deze vergoeding vallen in strikte zin. Een voorbeeld daarvan is het fiscale aspect, dat van land tot land kan verschillen.

Daarnaast moet ook gewezen op de rol van flankerende maatregelen. In principe staan deze helemaal los van de onteigeningsvergoeding, maar zij zijn er onrechtstreeks toch aan gerelateerd omdat zij de bedoeling hebben om een onteigeningsdossier op een vlottere manier te helpen verlopen.

3.2. Fundamentele regels en basisprincipes

Naar Belgisch recht wordt gans de materie van de onteigeningsvergoedingen beheerst door drie fundamentele regels:

- de verplichting tot billijke schadeloosstelling;
- de verplichting tot voorafgaande vergoeding;
- de regel van de geldelijke vergoeding.

Concreet betekent dit dat de onteigende recht heeft op een billijke, voorafgaande schadevergoeding in de vorm van een geldsom.

De regel van de geldelijke vergoeding geldt ook in Nederland. Op dit punt bestaat geen verschil.

De verplichting tot voorafgaande vergoeding wordt in de Nederlandse wetgeving enigszins genuanceerd. Er is namelijk sprake van het feit dat het bedrag vooraf betaald of verzekerd moet zijn (door middel van een hiertoe gewaarborgd budget). De Belgische wetgeving oogt naar de letter dus iets krachtiger. Voorafgaand betaald betekent concreet trouwens dat het bedrag vooraf gestort wordt op een rekening waar de overheid niet meer aan kan. In de praktische uitvoering van de wetgeving valt er echter weinig of geen verschil waar te nemen.

De verplichting tot billijke schadeloosstelling verdient verder verdieping. De inhoud van het begrip “billijke” vergoeding waarop de onteigende volgens artikel 16 van de gecoördineerde Grondwet recht heeft, werd door de wetgever niet nader omschreven. De invulling van het begrip werd overgelaten aan de rechterlijke macht. Deze heeft op basis van nu bijna 200 jaar ervaring een aantal regels uitgewerkt en steeds verder verfijnd, rekening houdend met de evolutie van de samenleving.

Van belang is in elk geval dat de schade rechtmatig moet zijn en dat er een oorzakelijk verband vereist is tussen de schade en de onteigening. Enkele basisprincipes worden verder besproken, vooral met het oog op mogelijke verschillen tussen Vlaanderen en Nederland.

Eerste basisprincipe

Het eerste basisprincipe is het gemakkelijkst te hanteren en is gelijk voor Vlaanderen en Nederland. Het houdt in dat een *volledige schadevergoeding* wordt nagestreefd.

Dit houdt in dat aan de onteigening verbonden kosten worden vergoed en dat zowel voor vermogensschade als voor inkomensschade wordt gecompenseerd. De vermogensschade heeft betrekking op de huidige waarde en waardevermindering, terwijl de inkomensschade in de toekomst ligt. Schade die in de toekomst ligt, wordt geschat op basis van gegevens uit het verleden en kan in werkelijkheid hoger of lager uitvallen.

Tweede basisprincipe

Zowel in Vlaanderen als in Nederland gebeurt de *vergoeding “in concreto”*. Dat betekent dat rekening wordt gehouden met alle facetten van de huidige specifieke situatie. Zowel in

Vlaanderen als in Nederland is het de bedoeling dat iemand die onteigend wordt op zo'n wijze wordt vergoed dat dit hem in staat stelt om een aan het onteigende goed gelijkwaardige goed weer aan te schaffen.

Deze formulering is belangrijk en geeft aan dat de financiële compensatie uiteraard inherent deel uitmaakt van de onteigening, maar dat de hoofdaandacht voor de gebruiker toch gaat naar het kunnen verder zetten van het gebruik van een goed (in dit geval een landbouwgrond) of het vinden van een alternatief daarvoor. De beschikbaarheid van landbouwgrond is daarbij een essentieel element.

Derde basisprincipe

Het feit dat de “waardering” in concreto gebeurt, betekent logischerwijze dat geen enkel vergelijkbaar geval binnen hetzelfde land tot eenzelfde resultaat leidt. *Specificiteit* is dus troef. Elke situatie is immers anders, waardoor de elementen die deel uitmaken van de onteigeningsvergoeding erg verschillend kunnen worden ingevuld. Een becijfering van een bepaald geval is dus in geen geval evident. Nog minder evident is het om de resultaten van zo'n berekening te extrapoleren naar andere bedrijven of om daar grote algemene conclusies uit te trekken.

De vaststelling dat de waardering in concreto binnen eenzelfde land als gevolg heeft dat individuele situaties moeilijk helemaal vergelijkbaar zijn, betekent vanzelfsprekend dat dit ook geldt voor de vergelijking tussen landen.

Bovenop de grote specificiteit van individuele onteigeningsdossiers komt ook de vaststelling dat de waardeschatting door experts gebeurt: aankoopcommissarissen in Vlaanderen en zogenaamde taxateurs in Nederland. Hoewel er uiteraard instructies zijn voor deze waardeschatting is de persoonlijke appreciatie van de expert toch van belang (cfr. schatting schade verzekeringsexperts naar aanleiding van een verkeersongeval).

Mogelijke verschillen compenseren ook elkaar

Uit de interne nota van Stoop W. (2010) blijkt ook dat mogelijke verschillen genuanceerd moeten worden. Er zullen altijd wel kleine verschillen zijn, maar sommige heffen elkaar als het ware op.

Als voorbeeld wordt gerefereerd aan de procedurekosten die in Nederland voor vergoeding in aanmerking komen en in België niet. De werkelijkheid blijkt echter genuanceerder, temeer daar in België – buiten de onteigeningsregelgeving – ook de gedingkosten kunnen verhaald worden op de gedingpartij die aan het kortste eind trekt.

3.3. Besluit en bijkomende observaties

Samengevat kan men stellen dat de onteigeningsvergoeding in Vlaanderen (of België) en in Nederland de volledige schadeloosstelling van om het even welk rechtmatig nadeel dat rechtstreeks voortspuit uit de onteigening dient te omvatten. Noch min noch meer. De regel

is dus: geheel de schade, doch niets dan de schade. De enige maatstaf die dient gehanteerd te worden is de schade in concreto.

De eigenaar hoort vergoed te worden voor wat hij verliest, op basis van gelijkwaardigheid (niet gelijkaardigheid). Bij de pachter/gebruiker wordt getracht een antwoord te vinden op de vraag in welke mate de bedrijvigheid onder de onteigening lijdt.

Voor de eigenaar is het daarom logisch dat de onteigeningsvergoeding voor een landbouwgrond in zeer sterke mate bepaald wordt door de waarde ervan. Voor de gebruiker hoeft er geen relatie te bestaan met de verkoopprijs. De onteigeningsvergoeding als gebruiker is daarom geen percentage van de vergoeding als eigenaar.

In Vlaanderen is de voorafgaande betaling van de onteigeningsvergoeding iets sterker verankerd dan in de Nederlandse wetgeving. Maar in de praktijk is er nauwelijks verschil.

In Nederland lijkt een iets groter accent te liggen op de voortzetting van de bedrijvigheid, als eigenaar, maar ook als gebruiker. In Vlaanderen is zo'n accent niet direct voelbaar: de onteigende doet "met zijn geld doet wat hij wil" zonder sturing in een bepaalde richting.

In vergelijking met Nederland draagt de veel grotere versnippering van landbouwgronden in Vlaanderen bij tot de complexiteit van heel wat onteigeningsdossiers.

Er wordt vastgesteld dat in Vlaanderen in minder dan 10% van de gevallen geprocedeerd wordt tegen het in het kader van een onteigening toegekend bedrag. In 90 tot 95% lijkt deze vergoeding dus te volstaan. Het is echter belangrijk te beseffen dat de aanvaardbaarheid van een onteigeningsproject niet alleen functie is van de daarvoor betaalde prijs. Zo is voor de landbouwer vaak de achterliggende reden van de onteigening voor deze aanvaardbaarheid doorslaggevend. In de praktijk blijken landbouwers zich gemakkelijker neer te leggen bij een onteigening in het kader van grote infrastructuurwerken. Onteigening om plaats te ruimen voor industrie ligt al een stuk moeilijker. Wijken voor natuur wordt heel moeilijk verteerd.

Bij de onteigening van een landbouwbedrijf is het tijdselement ook een belangrijk aspect. Boeren die dat wensen moeten voldoende tijd hebben om een alternatief te zoeken/vinden. Mogelijkheden daartoe kunnen bijvoorbeeld benut worden via regelingen "in der minne" of door het moduleren van de onteigening zelf.

Een onteigeningsdossier is op zich een hele evenwichtsoefening. Het is immers de bedoeling om aan personen die schade ondervinden een correcte vergoeding te betalen, maar zonder de lokale markt (te veel) te beïnvloeden. Echter, geruchten over een mogelijke onteigening kunnen op zich al resulteren in bepaalde prijseffecten. En daarnaast kunnen flankerende maatregelen ook een prijsinflatie induceren.

4. Vergelijking van de verkoopprijzen van landbouwgrond in Vlaanderen en Nederland

4.1. Vooraf

Omdat de waarde van een landbouwgrond het belangrijkste element vormt voor de onteigeningsvergoeding als eigenaar, wordt eerst ingezoomd op de verkoopprijzen van landbouwgrond in Vlaanderen en Nederland.

Deze verkoopprijzen komen tot stand als gevolg van de interactie tussen vraag en aanbod. Eigenlijk kan je deze interactie opsplitsen in twee grote types. Er is enerzijds de verkoop “uit de hand” tussen twee partijen - de verkoper en de koper - en al of niet via de bemiddeling van een makelaar. Anderzijds bestaat de “openbare verkoop”, waarbij diverse potentiële kopers optreden bij de verkoop van een door een verkoper te koop aangeboden goed (in dit geval een landbouwgrond). Verkoopprijzen voor landbouwgronden worden zowel in euro/ha als in euro/m² uitgedrukt.

Het is verbazingwekkend (en het was in het kader van deze studie ook frustrerend) om te moeten vaststellen dat er met betrekking tot de verkoopprijzen van landbouwgronden in Nederland een zeer uitgebreide en ook publiek toegankelijke informatie bestaat, terwijl dit soort gegevens in Vlaanderen (en België) nauwelijks beschikbaar is, niet systematisch gepubliceerd wordt en bovendien niet zomaar raadpleegbaar is.

Voor Nederland wordt daarom een selectie gemaakt van materiaal dat in het kader van dit studiewerk bruikbaar is. Voor Vlaanderen moest de fragmentarisch beschikbare informatie bij elkaar worden gesprokkeld.

4.2. Vlaanderen

4.2.1. Inleiding

Er bestaat geen gemakkelijk toegankelijke database of uitgebreid cijfermateriaal over verkoopprijzen van landbouwgronden, globaal en geventileerd per administratief gebied (provincie, arrondissement of gemeente) en/of regio (landbouwstreek), actueel en in historisch perspectief.

Traditioneel wordt de gedetailleerde informatie over verkopen (geregistreerde transacties) van (landbouw)gronden bijgehouden in de Kantoren van de Registratie van de FOD Financiën. Deze kantoren zijn verspreid over het grondgebied. De documentatie voorhanden in de registratiekantoren is echter in beginsel niet opvraagbaar. Een gedeelte van deze informatie wordt centraal opgeslagen in een database, maar die niet geschikt zou zijn voor de echte analyse van prijsinformatie. Er zouden wel plannen bestaan in die richting (FOD Financiën).

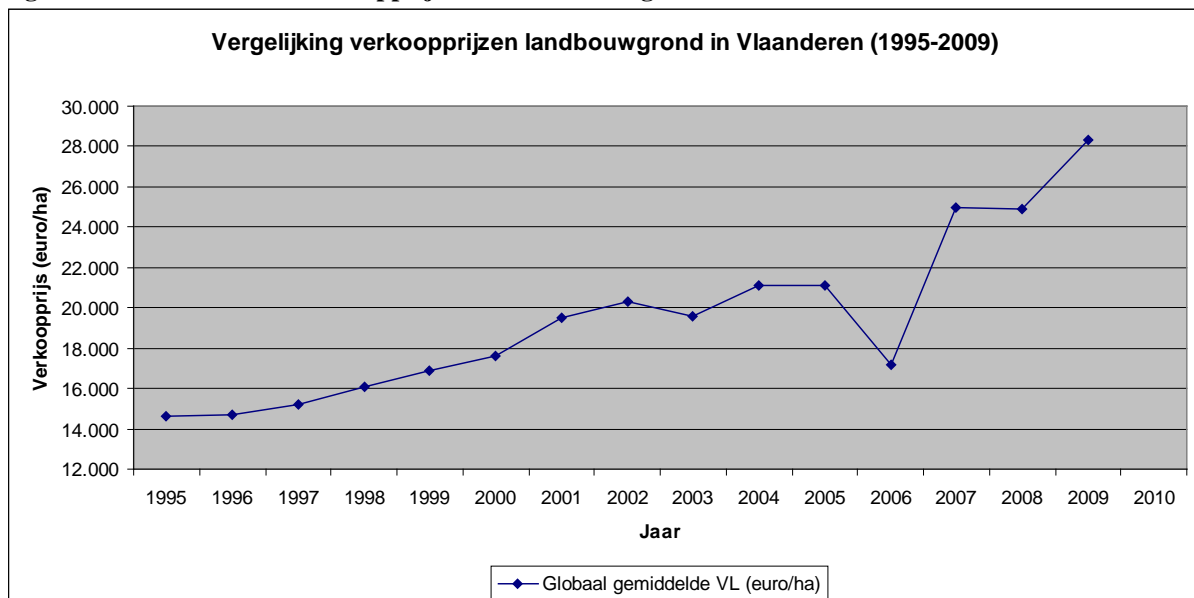
De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) heeft toegang tot de informatie over verkopen van landbouwgronden en kan bij de Kantoren van de Registratie bijvoorbeeld gegevens opvragen voor het bepalen van ijk- of vergelijkingspunten voor aankopen van landbouwgronden in een bepaald gebied. In de praktijk blijkt dit echter niet altijd even vlot te verlopen (bevoegdheidsverdeling federaal en gewestelijk). Het herwaarderen van deze “ijkprijzen” is afhankelijk van de stabiliteit van de markt, maar gebeurt volgens de FOD Financiën toch gemiddeld om de twee jaar.

Sedert 2008 heeft de VLM in het kader van het recht op voorkoop wel een Database Onroerend Goed (DOG) ontwikkeld, waarin alle daarvoor in aanmerking komende grondtransacties worden opgenomen. De VLM verzorgt hierbij een soort loket- en doorgeef functie. Hoewel zij zelf het recht op voorkoop slechts beperkt kan uitoefenen, worden toch alle transacties hierin meegenomen. Dit moet zeker mogelijkheden bieden om cijfermateriaal te produceren, zowel globaal (voor Vlaanderen) als bijvoorbeeld per landbouwstreek. Nadeel is wel dat de database niet is opgezet met het oog op prijsmonitoring.

4.2.2. Evolutie van de verkoopprijzen van landbouwgronden in Vlaanderen

Tot 2004 werden gegevens over verkopen van landbouwgronden verzameld door het toenmalige Nationale Instituut voor de Statistiek (NIS), de huidige FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI). De cijfers voor 2005-2009 zijn berekend door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Het geheel is weergegeven in Figuur 2. Voor de jaren 2005-2009 is het globale gemiddelde de gemiddelde waarde van de verkoopprijs voor teeltgronden (bouwland) en weiden (weiland).

Figuur 2: Evolutie van de verkoopprijzen van landbouwgrond in Vlaanderen



Bron: FOD Economie/ADSEI (1995-2004) en VLM (2005-2009)

Uit de figuur kunnen volgende conclusies worden getrokken:

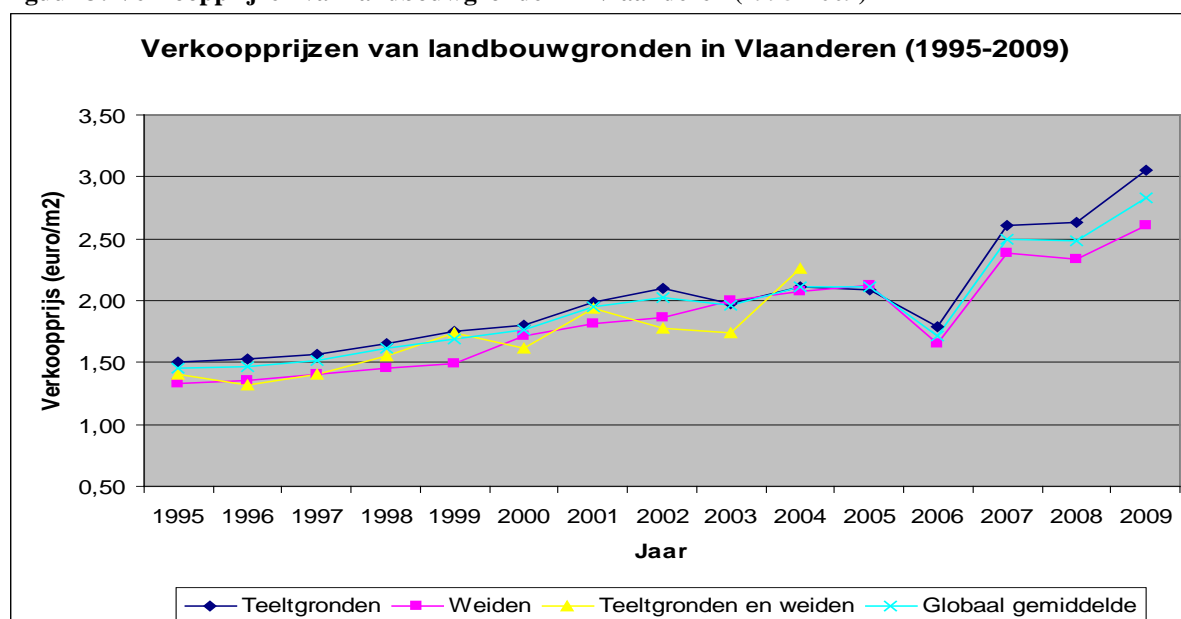
- de evolutie van de verkoopprijzen voor landbouwgronden is over de periode 1995 tot heden als “gestaag stijgend” te kwalificeren; met uitzondering van het jaar 2006, waarin een lagere gemiddelde prijs genoteerd werd, komen geen heftige ontwikkelingen aan het licht.
- de stijging van de verkoopprijs lijkt over de laatste jaren wel wat sterker te zijn geworden.
- in de periode 1995-2004 steeg de gemiddelde verkoopprijs van 14.600 euro/ha naar 21.100 euro/ha; in de periode 2007-2008 lag de gemiddelde verkoopprijs rond de 25.000 euro/ha om in 2009 al een gemiddelde waarde van 28.300 euro/ha te bereiken.
- over de beschouwde periode hebben de gemiddelde prijzen zich dus nagenoeg verdubbeld.

4.2.3. Prijsverschil tussen teeltgronden en weiland

Deze informatie is gebundeld in Figuur 3 en Tabel 1.

De cijfers geven aan dat de gemiddelde verkoopprijs van teeltgronden en weiden dicht bij elkaar ligt. Zij geven ook aan dat de gemiddelde verkoopprijs voor teeltgronden doorgaans iets hoger ligt dan voor weiden.

Figuur 3: Verkoopprijzen van landbouwgronden in Vlaanderen (1995-2009)



Bron: FOD Economie/ADSEI (1995-2004) en VLM (2005-2009)

Tabel 1: Verkoopprijzen land landbouwgronden in Vlaanderen (1995-2009)

Teeltgronden	1.51	1.53	1.56	1.65	1.75	1.80	1.99	2.10	1.97	2.11	2.09	1.79	2.61	2.63	3.05
Weiden	1.33	1.35	1.41	1.46	1.49	1.72	1.82	1.86	2.00	2.08	2.12	1.65	2.38	2.34	2.61
Teeltgronden en weiden	1.41	1.32	1.41	1.55	1.74	1.61	1.94	1.78	1.74	2.26					
Globaal gemiddelde	1.46	1.47	1.52	1.61	1.69	1.76	1.95	2.03	1.96	2.11	2.11	1.72	2.50	2.49	2.83

Bron: FOD Economie/ADSEI (1995-2004) en VLM (2005-2009)

In het rapport van Vakgroep Landbouweconomie & Idea Consult (2007) is naar aanleiding van de toestandrapportage over verbrede landbouw ook cijfermateriaal over een veel langere periode (1975-2006) verzameld. Daarin wordt bevestigd dat de gemiddelde verkoopprijs van teeltgronden en weiden dicht bij elkaar ligt en dat de gemiddelde verkoopprijs voor teeltgronden doorgaans iets hoger ligt dan voor weiden.

4.2.4. *Dataverzamelingsproblematiek*

Uit het gepresenteerde cijfermateriaal blijkt dat FOD/Economie/ADSEI na 2004 gestopt is met het publiceren van beperkt cijfermateriaal over de verkopen van landbouwgronden. VLM heeft daarna berekeningen uitgevoerd op gedeeltelijke gegevens voor Vlaanderen.

Voor het stopzetten van de publicatie heeft ADSEI als reden opgegeven dat de gegevens als “onvoldoende betrouwbaar” werden beoordeeld. Enerzijds waren er soms te weinig gegevens, waardoor uitschieters het globale beeld kunnen vertroebelen. Anderzijds waren er vragen bij de kwaliteit van de cijfers: de gegevens zouden kwalitatief niet goed genoeg geweest zijn.

Het klopt dat een beperkt aantal transacties in combinatie met een grote prijsvariatie en een eventuele niet-normale verdeling ervan de waarde van het gemiddelde kunnen ondermijnen. Het is ook daarom dat de VLM-cijfers voor 2005 en 2006 met voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. Zo is bijvoorbeeld de gemiddelde verkoopprijs van 2,11 euro/m² voor teeltgronden en weiden in 2005 berekend op 63 waarnemingen, maar was de prijsvork aanzienlijk: van minimum 0,52 tot maximum 5,78 euro/m². Voor 2006 ging het om 80 waarnemingen, met een variatie van 0,62 tot 6,59 euro/m². Prijsvariatie zou zich bovendien veel sterker manifesteren bij kleinere dan bij grotere percelen (VLM). Voor 2007 tot 2009 zijn de gemiddelden betrouwbaarder, want telkens gebaseerd op meer dan 200 transacties. De beperkte statistische basis wordt ook als oorzaak gezien voor de relatief afwijkende gemiddelde verkoopprijs voor landbouwgrond in 2006.

In tweede instantie wordt echter ook gezegd dat de officiële geregistreerde prijs vaak te laag was. Dat zou in hoge mate te wijten zijn geweest aan prijsbewimpeling. Bij prijsbewimpeling nemen partijen bewust een lagere prijs op in de akte dan de werkelijke prijs die zij overeengekomen zijn. Daardoor vermindert de heffingsgrondslag van het registratierecht, waardoor het verschil ontsnapt aan registratierechten (belasting op de transactie).

Prijsbewimpeling is vooral mogelijk bij verkoop uit de hand. De meest “representatieve” verkoopprijzen komen daarom tot stand bij openbare verkoop, voor zover er voldoende mededinging is, waardoor de markt kan werken. De op deze wijze verkregen prijsinformatie is daarom geschikter als “ijkprijs” in een bepaald gebied.

Ondertussen gaat van het recht op voorkoop wel een regulariserende werking uit, zelfs wanneer dit recht slechts zeer beperkt wordt uitgeoefend. Kopers van gronden kunnen immers geen tweede bod meer uitbrengen, in geval het opgegeven bedrag als onrealistisch wordt beoordeeld.

Zo heeft de VLM een voorkooprecht op (bepaalde) verkopen van landbouwgrond. Dit voorkooprecht kan worden uitgeoefend in geval de aangeboden prijs lager of gelijk is aan de

venale waarde zoals geschat door het Aankoopcomité. Uit cijfers van de VLM voor de periode 01/01/1999 tot 01/08/2007 blijkt dat over een kleine 6.000 verkopen waarop het recht van voorkoop van toepassing was, dat recht in bijna een kwart (23,2%) van de gevallen tot de bevoegdheid van de VLM behoorde. Op dit aantal (1.350) werd in 15% van de gevallen vastgesteld dat de verkoopprijs lager lag dan de geschatte prijs en werd in driekwart van deze gevallen (151) van het voorkooprecht gebruik gemaakt.

Belangrijker is daarom de indruk dat prijsbewimpeling als gevolg van het recht van voorkoop op de terugweg is, zeker in de gebieden waar dit recht van toepassing is. Als gevolg daarvan vermindert de kans dat de officiële prijzen een onderschatting zouden zijn van de realiteit en dat ook de ijkprijzen (of vergelijkingspunten) waarop de VLM zich kan baseren om te zien of een verkoopprijs realistisch is, eveneens te laag zouden zijn. Te lage verkoopprijzen komen op deze wijze dus beter aan het licht.

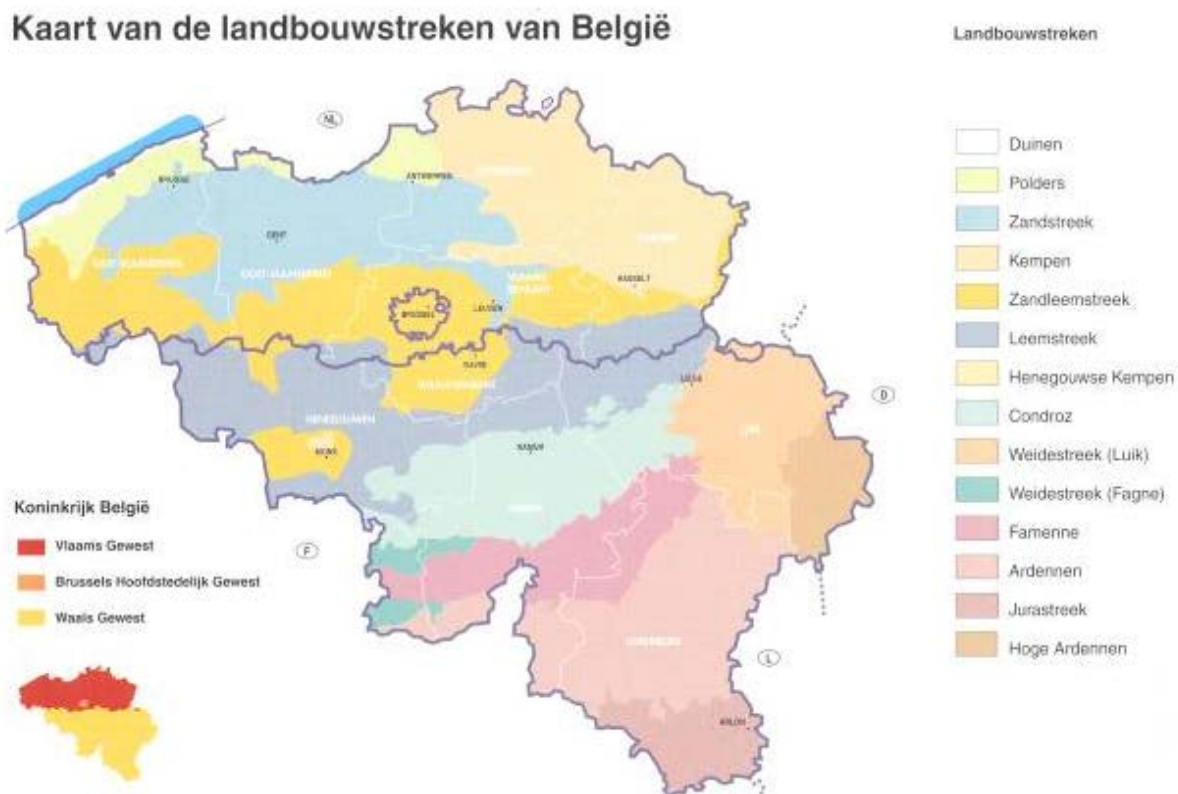
Het terugdringen van bewimpeling is ook van belang voor een correcte afhandeling van een onteigening. In geval van onteigening moet uiteraard naar dezelfde ijkprijzen gekeken worden om de waarde van de te onteigenen gronden te “taxeren”.

Uit wat vooraf gaat blijkt duidelijk dat het tweede argument om de prijsinformatie over de verkopen van landbouwgrond niet meer bij te houden in hoge mate is komen te vervallen. Daardoor zou de draad weer kunnen worden opgepikt, voor zover een voldoende groot aantal gegevens kan worden ingezameld.

4.2.5. *De grensstreek met Nederland*

Bij de grensstreek met Nederland zijn vooral volgende Vlaamse landbouwstreken betrokken (zie Figuur 4): vooral de Kempen (in het Noorden van België), dan de polders en de zandstreek (grens met Nederland in het Westen), en ten slotte de zandleemstreek (grens met Nederland in het Oosten).

Figuur 4: Landbouwstreken van België



Bron: Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Volgens informatie van de VLM blijkt dat het op dit moment onmogelijk is om op basis van de database (met verkopen waarop het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend) gemiddelde verkoopprijzen voor landbouwgronden te berekenen per Vlaamse landbouwstreek. Daarvoor zou het bruikbare cijfermateriaal te beperkt zijn. Dat is in belangrijke mate het gevolg van het feit dat het recht van voorkoop slechts in bepaalde gebieden kan worden uitgeoefend.

De eerder gepresenteerde gemiddelde waarden voor 2005-2009 kunnen daarom niet verder genuanceerd worden in functie van de ligging.

Op basis van dezelfde VLM-database is het op dit moment evenmin mogelijk om een onderscheid te maken tussen verkoopprijzen uit de hand (al of niet met tussenkomst van een makelaar) en verkoopprijzen uit openbare verkopen. Dergelijke verschillen zouden mogelijk meer licht kunnen werpen op de mate waarin de betaling van registratierechten wordt ontweken.

4.3. Nederland

4.3.1. Inleiding

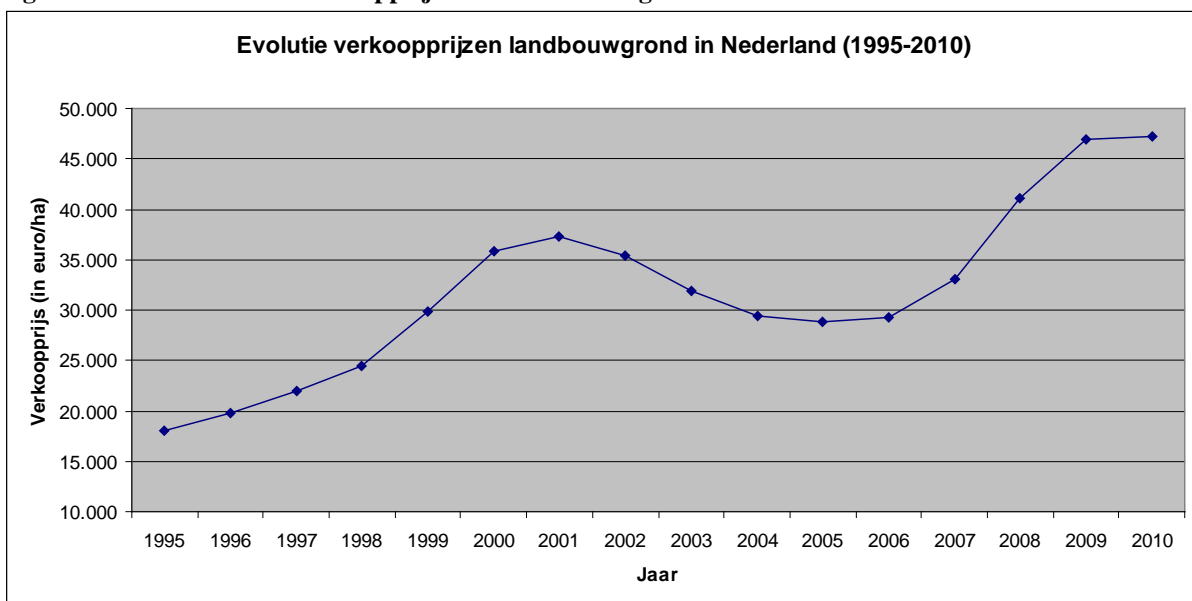
Sinds 2006 wordt in Nederland jaarlijks de zogenaamde “Grondprijsmonitor” gepubliceerd, te beginnen bij het jaar 2005. Daarin worden de recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt toegelicht. De publicatie wordt verzorgd door de Dienst Landelijk Gebied (DLG), de Nederlandse tegenhanger van de VLM. De gegevens voor de grondprijsmonitor zijn afkomstig van het Kadaster en van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Aanvankelijk (in 2005 en 2006) werden de prijzen nog verder versneden volgens een provinciale indeling. Maar omdat werd vastgesteld dat deze handelswijze een vertekend beeld gaf van de gemiddelde grondprijzen en –mobiliteitscijfers is besloten de grondprijsmonitor sinds 2007 te baseren op een combinatie van de indeling in landbouwgebieden van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de provinciale indeling.

Uitgebreide informatie over recente verkoopprijzen van landbouwgrond zijn te vinden op de website van Boerderij (www.boerderij.nl), onder grondprijzen en grondmarkt).

4.3.2. Evolutie van de verkoopprijzen van landbouwgronden in Nederland

Deze evolutie is weergegeven in Figuur 5. De algemene trend is duidelijk stijgend. In 1995 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs 18.000 euro/ha, tegenover meer dan 47.000 euro/ha in 2010. Nochtans is het verloop van de curve eerder grillig, met een terugval van de prijs in de jaren 2002-2005. Het lijkt er sterk op dat de markt zich na de sterke stijgingen in de periode 1999-2000 “verslikte” en daarvan eerst moest herstellen. Ook in de periode 2007-2009 steeg de prijs fors over een korte tijdsspanne.

Figuur 5: Evolutie van de verkoopprijzen van landbouwgrond in Nederland



Bron: LEI en CBS

4.3.3. *De grensstreek met Vlaanderen*

Dit is hier gebeurd op basis van de gegevens van Boerderij, waarbij de focus gelegd is op het recente verleden, namelijk op de periode september 2009 – februari 2011 (zie tabel als Bijlage 2).

Figuur 6 toont de indeling van Nederland in gebieden voor de monitoring van verkoopprijzen van landbouwgronden door Boerderij.

Figuur 6: Indeling van Nederland in gebieden voor de monitoring van verkoopprijzen voor landbouwgrond (door Boerderij)



Bron: Boerderij

Negen gebieden zijn bij de grensstreek met Vlaanderen betrokken. Het gaat van West naar Oost over de gebieden Zeeuws-Vlaanderen (gebied 54), Walcheren en Zuid-Beveland (gebied 53), Westelijke zandgronden (gebied 59), Land van Breda (gebied 60), De Kempen (gebied 61), Midden Noord-Brabant (gebied 62), Westelijk Peelgebied (gebied 64), Noord-Limburg (gebied 65) en Zuid-Limburg (gebied 66).

Tabel 2 geeft hiervan een samenvattend overzicht van de door Boerderij verzamelde verkoopprijzen.

Tabel 2: Recente verkoopprijzen voor landbouwgrond in het grensgebied met België (periode sept. 2009 – feb. 2011)

in euro/ha	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Zeeuws-Vlaanderen (Gebied 54)	15.593	45.481	33.245
Bouwland	31.580	45.481	37.757
Grasland	15.593	41.588	28.732
Walcheren en Zuid-Beveland (Gebied 53)	29.000	64.000	45.784
Bouwland	29.000	62.548	47.509
Grasland	33.000	64.000	44.060
Westelijke zandgronden (Gebied 59)	28.974	81.828	53.412
Bouwland	28.974	81.828	55.703
Grasland	39.098	57.500	51.122
Land van Breda (Gebied 60)	48.263	70.000	55.244
Bouwland	48.263	70.000	55.859
Grasland	42.772	58.000	54.629
De Kempen (Gebied 61)	28.735	72.500	57.829
Bouwland	28.735	71.584	54.280
Grasland	46.027	72.500	61.378
Midden Noord-Brabant (Gebied 62)	41.904	74.467	53.603
Bouwland	41.904	74.467	56.658
Grasland	41.896	60.000	50.547
Westelijk Peelgebied (Gebied 64)	13.018	80.000	51.139
Bouwland	41.118	64.096	54.690
Grasland	13.018	80.000	47.588
Noord-Limburg (Gebied 65)	34.919	62.974	44.222
Bouwland	34.919	62.974	44.659
Grasland	35.841	49.920	43.785
Zuid-Limburg (Gebied 66)	28.803	80.131	49.036
Bouwland	28.803	57.899	45.635
Grasland	30.000	80.131	52.437
Alle 9 gebieden samen	28.732	61.378	49.279
Bouwland	37.757	56.658	50.305
Grasland	28.732	61.378	48.253

Bron: Boerderij

Volgende observaties dringen zich daarbij op:

- de prijs voor bouwland ligt gemiddeld iets hoger (50.305 euro/ha) dan voor grasland (48.253 euro/ha);
- het verschil is relatief klein (gemiddeld iets meer dan 2.000 euro/ha), maar toch niet onbelangrijk;
- de algemeen gemiddelde verkoopprijs (bouwland + grasland) ligt over periode (september 2009 – februari 2011) tegen de 50.000 euro/ha (49.279 euro/ha);
- in enkele gebieden is de gemiddelde prijs voor grasland over de beschouwde periode toch hoger: gebieden 61 (De Kempen) en 66 (Zuid-Limburg);
- over de 9 betrokken gebieden zijn de verkoopprijzen voor landbouwgrond het goedkoopst in Zeeuws-Vlaanderen (gemiddelde beneden de 35.000 euro/ha);
- daarna volgen de gebieden Walcheren en Zuid-Beveland, Noord-Limburg en Zuid-Limburg (gemiddelde > 44.000 maar < 50.000 euro/ha);
- de gemiddelde prijs in de andere gebieden ligt boven de 50.000 euro/ha;
- de hoogste gemiddelde verkoopprijs (57.829 euro/ha) werd behaald in gebied De Kempen.

De indeling in gebieden volgens Boerderij is meer gedetailleerd dan deze die gehanteerd wordt door de Grondprijsmonitor.

Figuur 7: Indeling van Nederland in gebieden voor de monitoring van verkoopprijzen voor landbouwgrond (in de Grondmonitor)



Bron: Grondprijsmonitor (2010)

Volgens deze monitor grenzen slechts 4 gebieden aan Vlaanderen: Zeeland (gebied XVII), Brabant (gebied XVIII), Noord-Limburg (gebied XIX) en Zuid-Limburg (gebied XX) (zie Figuur 7), waarbij:

- gebied 54 en 53 uit Boerderij deel uitmaken van het veel grotere gebied Zeeland uit de Grondprijsmonitor;
- de gebieden 59, 60, 61, 62 en 64 uit Boerderij deel uitmaken van het grotere gebied Brabant uit de Grondprijsmonitor;

- gebied 65 uit Boerderij gelijk is aan gebied Noord-Limburg uit de Grondprijmonitor;
- gebied 66 uit Boerderij gelijk is aan gebied Zuid-Limburg uit de Grondprijmonitor.

De Grondprijmonitorcijfers zijn weergegeven in Tabel 3 en bevestigen een aantal eerder gemaakte observaties op basis van Boerderij. Zij zijn ook van dezelfde grootteorde.

Tabel 3: Verkooprijzen voor landbouwgrond in het grensgebied met België (2009)

Jaar 2009	Zeeland (XVII)	Brabant (XVIII)	Noord-Limburg (XIX)	Zuid-Limburg (XX)	Nederland
Verkooprijzen bij aankopen BBL	46.889	54.773	44.257	41.866	46.234
Verkooprijzen alle marktpartijen	50.157	57.430	43.666	44.746	47.051

Bron: Grondprijmonitor (2010)

4.4. Vergelijking Vlaanderen en Nederland

Hiervoor is het cijfermateriaal bijeengebracht in Tabel 4 en Figuur 8.

Volgende vaststellingen dringen zich op:

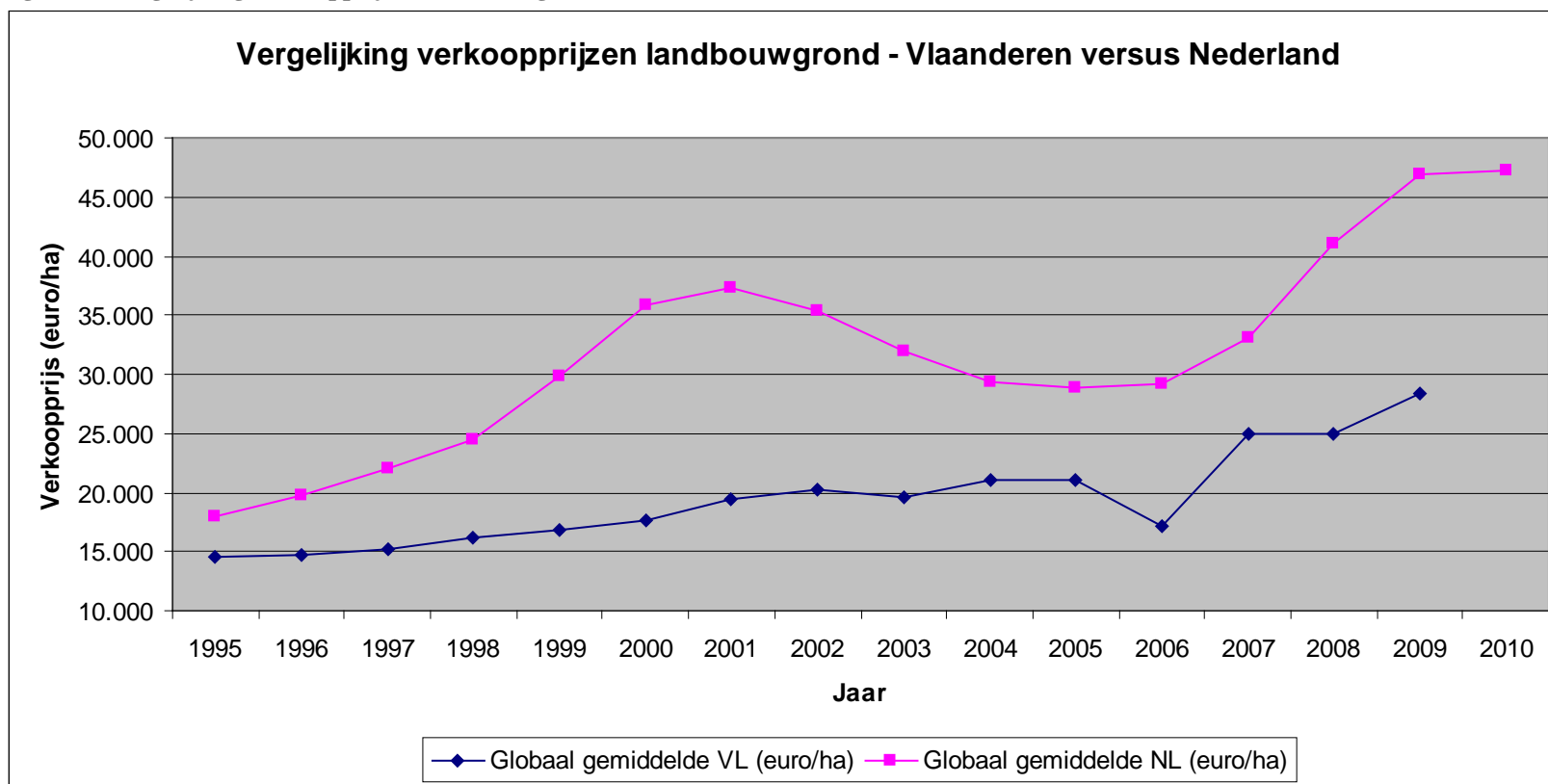
- over de hele periode 1995-2010 en voor elk van de jaren afzonderlijk ligt de verkoopprijs voor landbouwgrond in Nederland significant hoger dan in Vlaanderen.
- het verschil tussen de gemiddelde verkoopprijzen tussen Vlaanderen en Nederland kan in absolute waarde gemeten van jaar tot jaar nogal uiteenlopen: dat heeft hoofdzakelijk te maken met het grilligere verloop van de evolutiecurve van de verkoopprijzen in Nederland.
- over de beschouwde periode varieerde het verschil van minimaal 3.400 euro/ha in 1995 tot maximaal 18.635 euro/ha in 2009.
- ondanks het grilligere verloop van de evolutiecurve in Nederland, lijken de cijfers globaal genomen toch aan te geven dat het verschil met de jaren eerder vergroot.
- ook in procentuele waarde verschilt de gemiddelde verkoopprijs van jaar tot jaar: kleinere verschillen komen bijvoorbeeld voor in 1995 (23,29%), 1996 (34,20%), 2004 (39,24%), 2005 (36,71%) en 2007 (32,10%).
- erg grote verschillen waren er bijvoorbeeld in 1999 (76,84%), 2000 (103,38%), 2001 (91,39%) en 2002 (74,20%).
- over de ganse periode en voor de jaren waarin cijfermateriaal beschikbaar is voor zowel Vlaanderen als Nederland, lag de prijs in Nederland gemiddeld bijna 60% hoger (58,13%).

Tabel 4: Vergelijking verkoopprijzen landbouwgrond - Vlaanderen versus Nederland

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Globaal gemiddelde NL (euro/ha)	18.000	19.727	21.991	24.507	29.886	35.795	37.322	35.363	31.943	29.380	28.845	29.225	33.025	41.061	46.935	47.238
Globaal gemiddelde NL (euro/m2)	1,80	1,97	2,20	2,45	2,99	3,58	3,73	3,54	3,19	2,94	2,89	2,92	3,30	4,10	4,69	4,72
Globaal gemiddelde VL (euro/ha)	14.600	14.700	15.200	16.100	16.900	17.600	19.500	20.300	19.600	21.100	21.100	17.200	25.000	24.900	28.300	
Globaal gemiddelde VL (euro/m2)	1,46	1,47	1,52	1,61	1,69	1,76	1,95	2,03	1,96	2,11	2	2	2,50	2,49	2,83	
Vershil (euro/ha)	3.400	5.027	6.791	8.407	12.986	18.195	17.822	15.063	12.343	8.280	7.745	12.025	8.025	16.161	18.635	
Percentage hoger in NL (%)	23,29	34,20	44,68	52,22	76,84	103,38	91,39	74,20	62,97	39,24	36,71	69,91	32,10	64,90	65,85	

Bron: FOD Economie/ADSEI, VLM, CBS, LEI en eigen berekeningen

Figuur 8: Vergelijking verkoopprijzen landbouwgrond - Vlaanderen versus Nederland



Bron: FOD Economie/ADSEI, VLM, CBS, LEI en eigen berekeningen

5. Vergelijking van de pachtprizen van landbouwgrond in Vlaanderen en Nederland

5.1. Vlaanderen

5.1.1. Inleiding

Voor pachtprizen zijn er cijfers per provincie en globaal, voor “blijvend grasland” en “beteelde gronden”, tot en met 2009. Deze worden bijgehouden door de FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI).

De maximale pachtprijs voor een perceel landbouwgrond of weiland wordt wettelijk bepaald, en deze bepaling behoort in België tot de bevoegdheid van de Gewesten. De berekening gebeurt door het basis kadastraal inkomen (aan 100%) te vermenigvuldigen met een pachtprijscoëfficiënt. Op 14 december 2010 verschenen de meest recente pachtprijscoëfficiënten in het Belgisch Staatsblad. Ze blijven geldig tot 13 december 2013.

De pachtprijscoëfficiënten worden vastgelegd door de Provinciale Pachtprizencommissies. Dit gebeurt per provincie en per landbouwstreek. Zij gelden in principe voor een periode van 3 jaar. Het basiscijfermateriaal voor de onderhandeling wordt aangeleverd door de afdeling Monitoring en Studie op basis van een daartoe uitgewerkte methodiek.

De evolutie van de pachtprijscoëfficiënten sinds 2005 is weergegeven als Bijlage 3. Het valt op dat de waarde van deze coëfficiënten over de laatste periode toch relatief sterk gestegen is. Dit wordt grafisch weergegeven in Bijlage 4, voor de drie grensprovincies met langste grens met Nederland: Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg.

De pachtprijscoëfficiënten liggen veruit het hoogst in de landbouwstreek Kempen, met waarden in het grensgebied van 8,08 (provincie Antwerpen) en 7,13 (provincie Limburg).

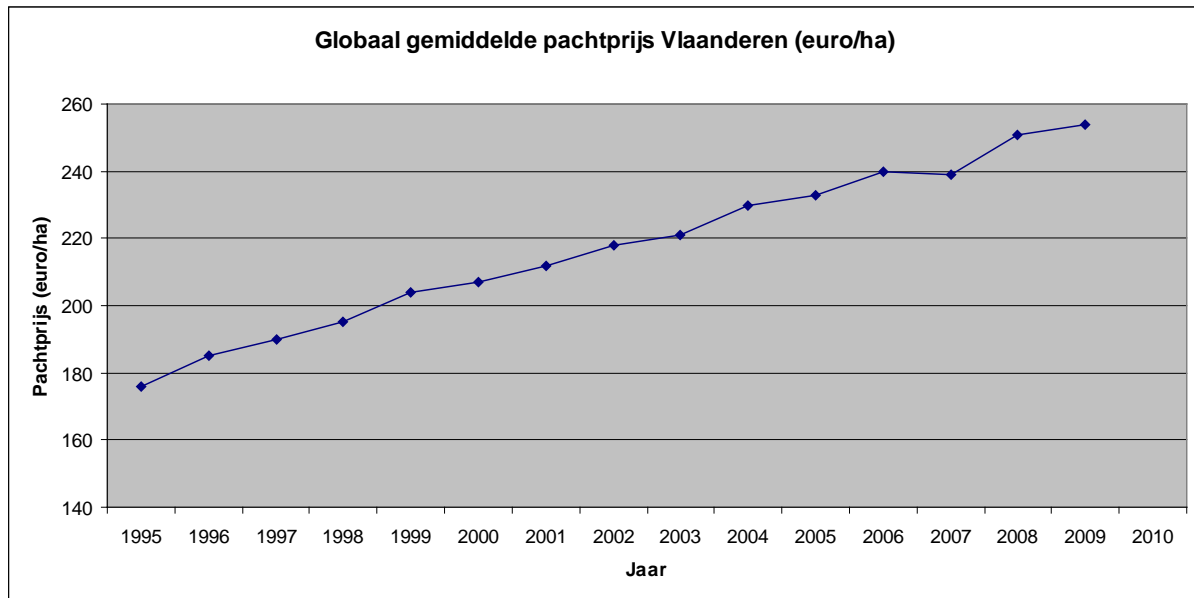
5.1.2. Evolutie van de pachtprizen van landbouwgronden in Vlaanderen

De evolutie van de pachtprizen voor afzonderlijk gehuurde percelen “blijvend grasland” of “beteelde gronden” is weergegeven als Bijlage 5. Zoals dit meestal ook al het geval was bij de gemiddelde verkoopprijzen liggen de gemiddelde pachtprizen voor beteelde gronden iets hoger dan deze voor blijvend grasland.

Om tot een jaarlijks globaal gemiddelde pachtprijs te komen voor Vlaanderen is het rekenkundig gemiddelde genomen van de gemiddelde pachtprizen voor blijvend grasland en voor beteelde gronden. Het resultaat is weergegeven in Figuur 9.

Het valt op dat de pachtprizen zo goed als elk jaar stijgen en dat deze stijging over de laatste 15 jaar relatief gestaag verloopt. In 1995 bedroeg de gemiddelde pachtprijs in Vlaanderen 176 euro/ha. In 2009 was de gemiddelde pachtprijs gestegen naar 254 euro/ha: een stijging met circa 44%, of iets meer 3% per jaar.

Figuur 9: Evolutie van de pachtprizen van landbouwgrond in Vlaanderen (1995-2009)



Bron: FOD Economie/ADSEI en eigen berekeningen

5.2. Nederland

5.2.1. Inleiding

Ook in Nederland bestaat een hele methodiek voor de vastlegging van zogenaamde “hoogst toelaatbare pachtprizen”. Dat gebeurt op basis van het Pachtprizenbesluit 2007. De herziening vindt in principe tweejaarlijks plaats en betreft overeenkomsten voor los bouw- en grasland, los tuinland, agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische woningen. De herziening van de pachtprizen krijgt zijn beslag in wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Voor nieuwe overeenkomsten voor reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan zes jaar voor los land (bouw-, gras- en tuinland), wordt per pachtprijsgebied de hoogst toelaatbare pachtprijs berekend. Daarnaast wordt voor bestaande pachtovereenkomsten voor los land, per pachtprijsgebied het veranderpercentage berekend. In totaal zijn er 14 pachtprijsgebieden.

Het cijferwerk wordt uitgevoerd door het Landbouw-Economisch Instituut (LEI). Hoofdmoot is het bepalen van de zogenaamde “gemiddelde grondbeloning per ha” van akkerbouw- en melkveebedrijven met een bedrijfsomvang tussen 70 en 400 NGE (Nederlandse Grootte-Eenheden), op basis van een vijfjarig voortschrijdend gemiddelde.

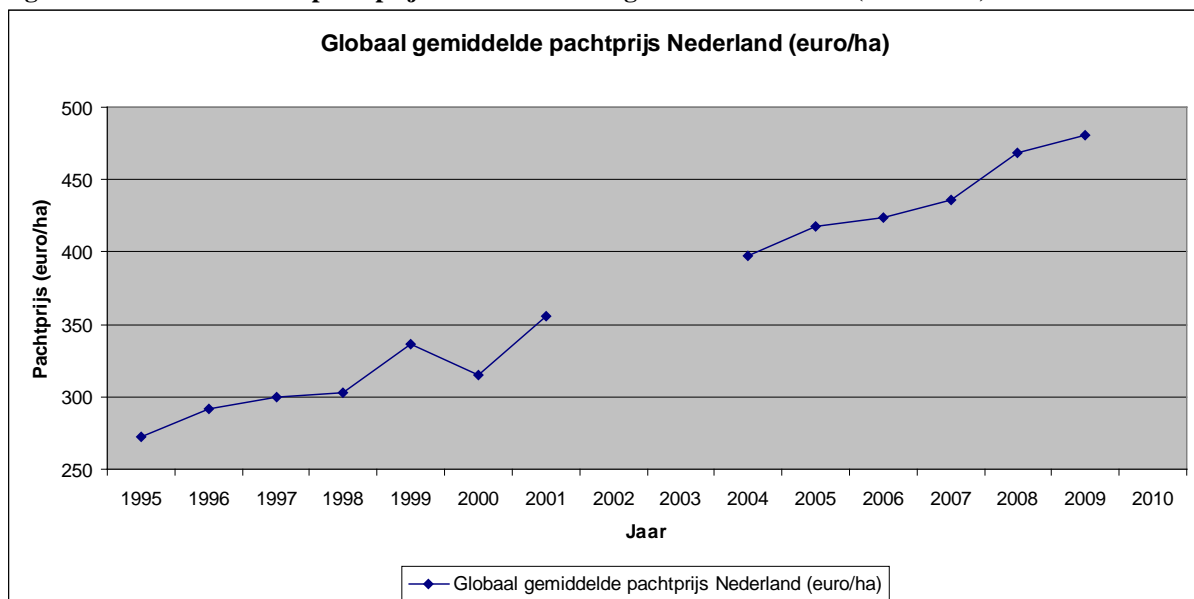
Het in het kader van de Nederlandse pachtwetgeving gehanteerde jargon verschilt nogal van het Vlaamse. Zonder daar in detail op in te willen gaan begint dit al bij de onderscheiden pachtvormen. Er is sprake van: “reguliere pacht, langlopend”, “geliberaliseerde pacht, langer dan 6 jaar”, “geliberaliseerde pacht, 6 jaar en korter”, “erfpacht”, “eenmalige pacht”, “natuurpacht”, “teeltpacht” en “overige pacht”. De pachtprijs is sterk afhankelijk van de pachtvorm. Teeltpacht is veruit het duurst en ligt vaak meer dan driemaal hoger dan langlopende reguliere pacht.

5.2.2. *Evolutie van de pachtprizen van landbouwgronden in Nederland*

Deze evolutie is weergegeven in Figuur 10 voor langlopende reguliere pacht (langer dan 6 jaar). Deze pachtvorm sluit immers het best aan bij de langlopende pacht in Vlaanderen.

Zoals de pachtprizen in Vlaanderen hebben ook deze in Nederland over de beschouwde periode een continue stijgend verloop gekend, zonder grote schommelingen naar onder of boven. In 1995 bedroeg de gemiddelde pachtprijs voor reguliere, langlopende pacht 272 euro/ha. In 2009 was de gemiddelde pachtprijs gestegen naar 481 euro/ha: een stijging met bijna 77%, of circa 5,5% per jaar.

Figuur 10: Evolutie van de pachtprizen van landbouwgrond in Nederland (1995-2009)



Bron: CBS en LEI

5.3. Vergelijking Vlaanderen en Nederland

Deze vergelijking is geëxpliciteerd in Tabel 5 en Figuur 11.

In dit kader is het ook nuttig om te onthouden dat in Vlaanderen nagenoeg tweederde van de landbouwgrond gepacht wordt terwijl dit percentage slechts een kwart bedraagt in Nederland (zie ook verder).

Bij de vergelijking horen volgende observaties:

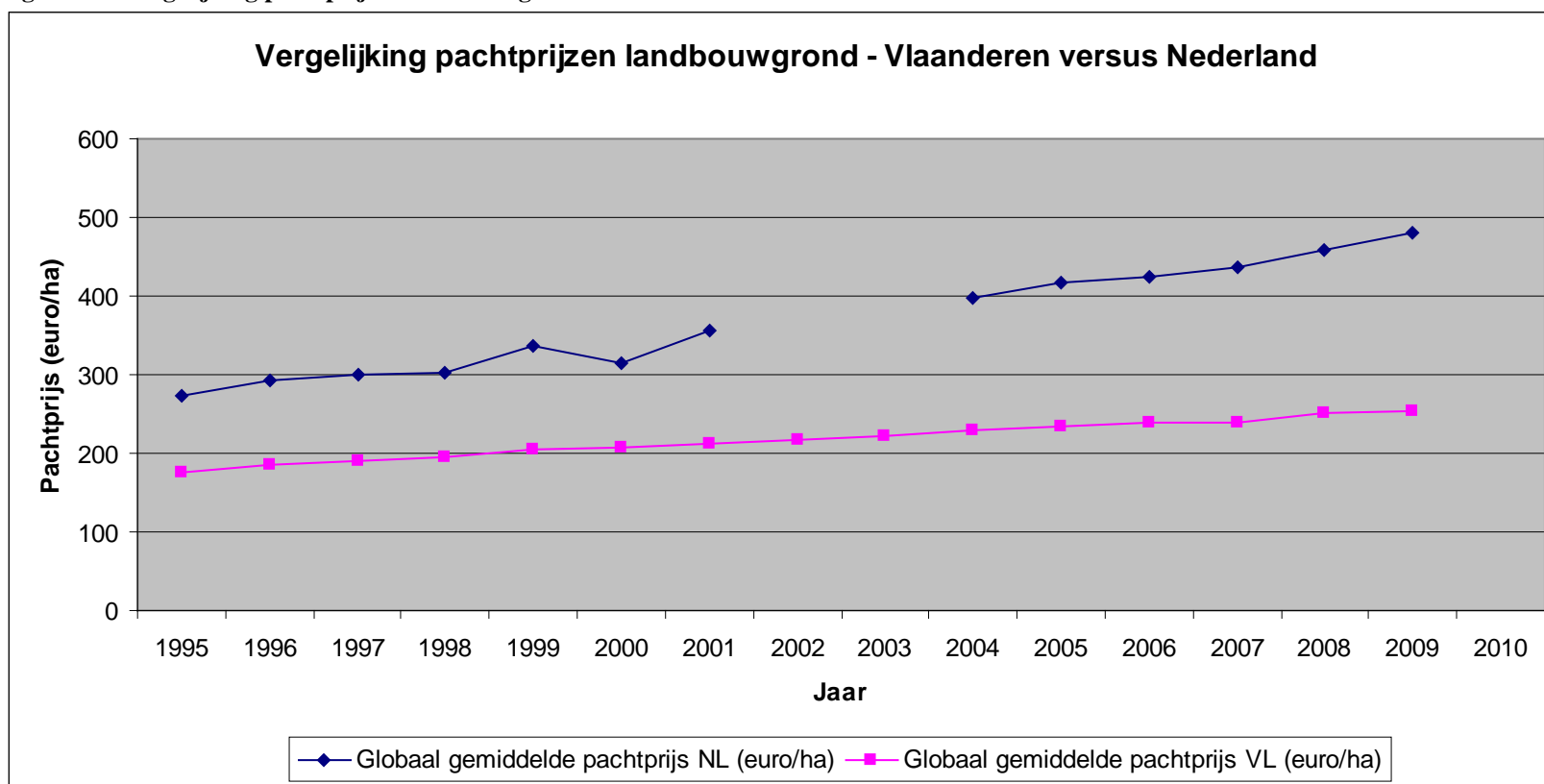
- de vergelijkbare pachtprijs in Nederland is significant hoger dan in Vlaanderen. Dat hoeft ook niet te verwonderen, omdat dit als gevolg kan gezien worden van een eveneens hogere verkoopprijs voor landbouwgrond.
- beide gemiddelde pachtprizen hebben een nagenoeg evenwijdig en gestaag stijgend verloop;
- nochtans is de stijging sterker in Nederland; waar het verschil in 1995 gemiddeld 96 euro/ha bedraagt, is dit in 2009 al opgelopen tot 227 euro/ha. Of in percentage uitgedrukt: waar de gemiddelde pachtprijs in Nederland in 1995 bijna 55% hoger ligt, ligt deze in 2009 bijna 90% hoger.
- over de ganse periode en voor de jaren waarin cijfermateriaal beschikbaar is voor zowel Vlaanderen als Nederland, lag de pachtprijs in Nederland gemiddeld een kleine 70% hoger (68,75%).

Tabel 5: Vergelijking pachtprizen landbouwgrond - Vlaanderen versus Nederland

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Globaal gemiddelde pachtprijs NL (euro/ha)	272	292	300	303	336	315	356			397	418	424	436	459	481	
Globaal gemiddelde pachtprijs VL (euro/ha)	176	185	190	195	204	207	212	218	221	230	233	240	239	251	254	
Verschild (euro/ha)	96	107	110	108	132	108	144			167	185	184	197	208	227	
Percentage hoger in NL (%)	54,55	57,84	57,89	55,38	64,71	52,17	67,92			72,61	79,40	76,67	82,43	82,87	89,37	

Bron: FOD Economie/ADSEI, VLM, CBS, LEI en eigen berekeningen

Figuur 11: Vergelijking pachtprizen landbouwgrond - Vlaanderen versus Nederland



Bron: FOD Economie/ADSEI, VLM, CBS, LEI en eigen berekeningen

6. Vergelijking van enkele aan landbouwgrond gerelateerde indicatoren

6.1. Inleiding

Het beperkte cijfermateriaal laat het gebruik van indicatoren slechts in beperkte mate toe. Twee indicatoren zijn interessant. Zij maken gebruik van dezelfde cijfers, maar vertellen toch deels een ander verhaal.

De eerste is de verhouding verkoopprijs/pachtprijs. Deze geeft in feite aan hoeveel jaar huur een pachter zou moeten betalen om met het op die wijze betaalde bedrag de verkoopprijs van de landbouwgrond te evenaren. Van belang is de waarde op zich, maar ook de evolutie ervan.

De tweede indicator is de verhouding pachtprijs/verkoopprijs, uitgedrukt als percentage. Deze geeft in feite de rente aan die het in de landbouwgrond vastgelegde kapitaal voor de eigenaar/verpachter opbrengt. Daarbij valt op te merken dat deze rente voor de eigenaar slechts een deelvergoeding betreft: het is immers zo dat de eigenaar tegelijkertijd vergoed wordt onder vorm van de waardeverhoging van de landbouwgrond. Ook voor deze indicator is niet alleen de waarde op zich maar ook de evolutie ervan erg informatief.

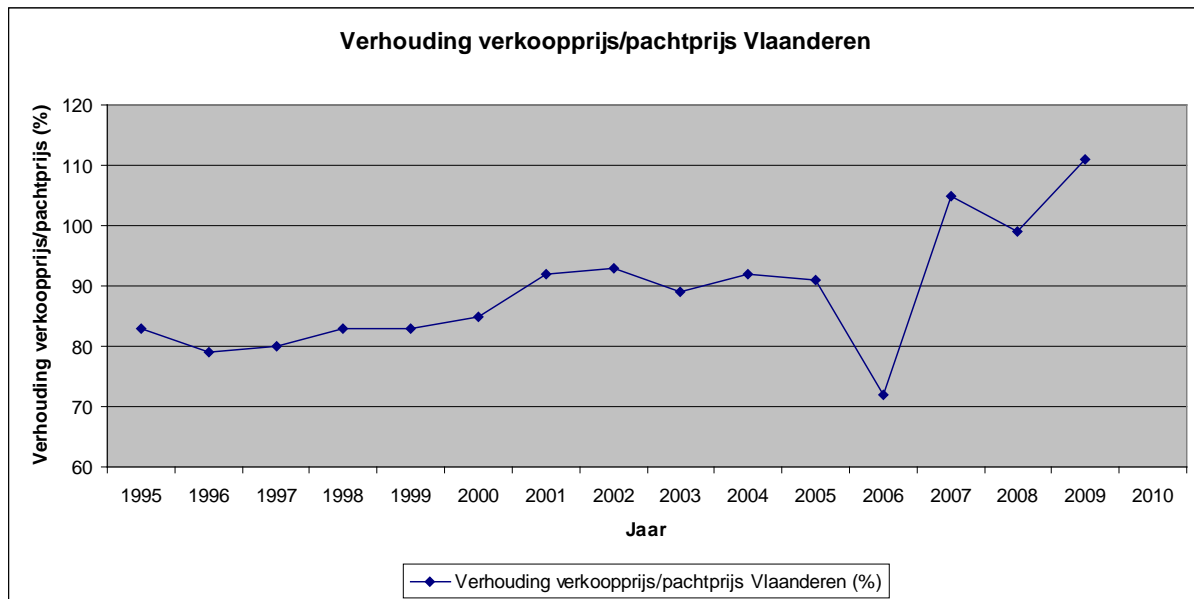
6.2. Vlaanderen

6.2.1. Verhouding verkoopprijs/pachtprijs

Over de periode 1995 tot 2004 bekeken, lag de verhouding verkoopprijs/pachtprijs in het begin ervan eerder rond de 80, terwijl ze naar het einde ervan toch naar boven de 90 evolueerde (Figuur 12). In de periode 2007-2009 steeg de verhouding verder tot boven de 100. Dat betekent dat het kopen van landbouwgrond relatief minder aantrekkelijk is geworden ten opzichte van het pachten ervan.

De lage waarde voor 2006 is het gevolg van de opvallend lage gemiddelde verkoopprijs voor landbouwgrond in dat jaar. Een specifieke uitleg is daarvoor niet beschikbaar, tenzij de zwakke statistische basis voor de cijfers van 2005 en 2006. Die zou voor 2006 is een afwijkend cijfer geresulteerd hebben.

Figuur 12: Evolutie van de verhouding verkoopprijs/pachtprijs van landbouwgrond in Vlaanderen (1995-2009)



Bron: FOD Economie/ADSEI en eigen berekeningen

6.2.2. *Verhouding pachtprijs/verkoopprijs*

Over de periode 1995 tot 2009 lag de procentuele verhouding pachtprijs/verkoopprijs aanvankelijk rond de 1,2 à 1,3%, terwijl ze naar het einde ervan toch duidelijk onder 1% gedaald is (0,90% in 2009). Dat betekent dat de relatief lage theoretische rente op het hierin vastgelegde kapitaal nog verder verlaagd is en het daardoor minder aantrekkelijk wordt om landbouwgrond te verpachten, tenzij deze lagere rente voldoende gecompenseerd wordt door een stijging van de waarde van de grond.

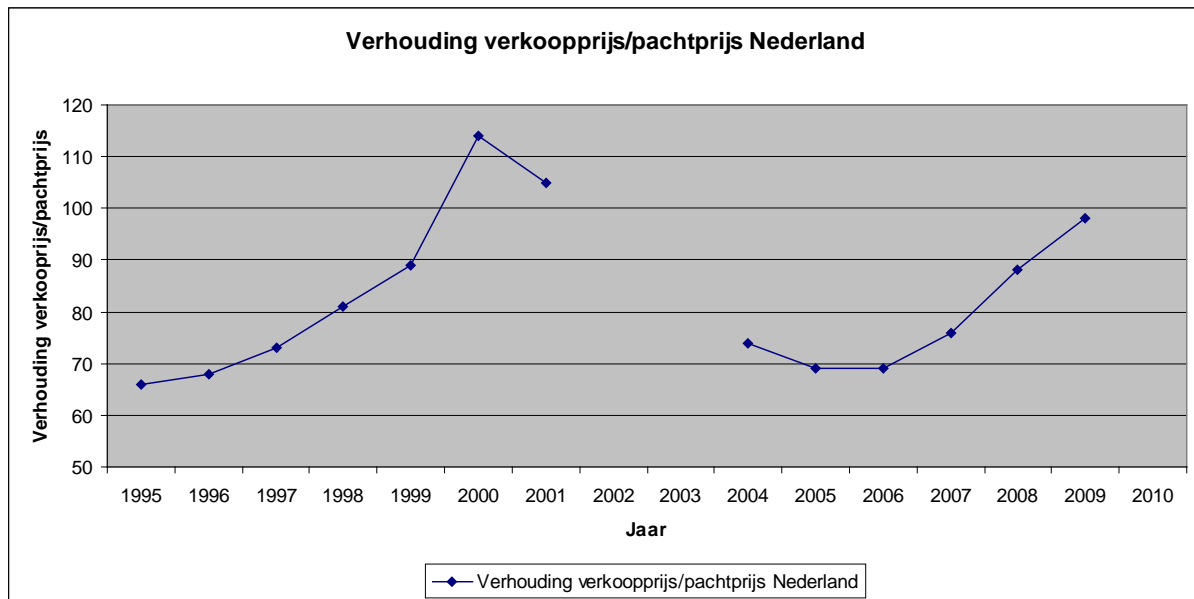
6.3. *Nederland*

6.3.1. *Verhouding verkoopprijs/pachtprijs*

De evolutie van de verhouding verkoopprijs/pachtprijs kende over de periode 1995-2009 in Nederland een zeer grillig verloop (Figuur 13). Dat was niet de schuld van de evolutie van de pachtprijzen, want die stegen zoals gezegd zonder spectaculaire schokken (zie ook Figuur 10). De oorzaak was duidelijk de grillige evolutie van de verkoopprijzen voor landbouwgrond (zie ook Figuur 5).

In het begin van de beschouwde periode lag de verhouding rond de 70, terwijl ze naar het einde de 100 benadert, weliswaar met een tussentijdse piek van 114 in 2002. Ook in Nederland is pachten over de beschouwde periode dus relatief interessanter geworden, voor zover er natuurlijk pachtgrond beschikbaar is.

Figuur 13: Evolutie van de verhouding verkoopprijs/pachtprijs van landbouwgrond in Nederland (1995-2009)



Bron: CBS, LEI en eigen berekeningen

6.3.2. Verhouding pachtprijs/verkoopprijs

Zoals kon verwacht worden, heeft ook de evolutie van de theoretische rente op in landbouwgrond geïnvesteerd kapitaal ook een relatief grillig verloop gekend.

In het begin van de periode lag de waarde nog bij 1,5%, op het einde lag deze net boven de 1%. Maar er waren tussentijdse dalen (met 0,88% in 2000) en pieken (met 1,45% in 2005 en 2006).

6.4. Vergelijking Vlaanderen en Nederland

6.4.1. Verhouding verkoopprijs/pachtprijs

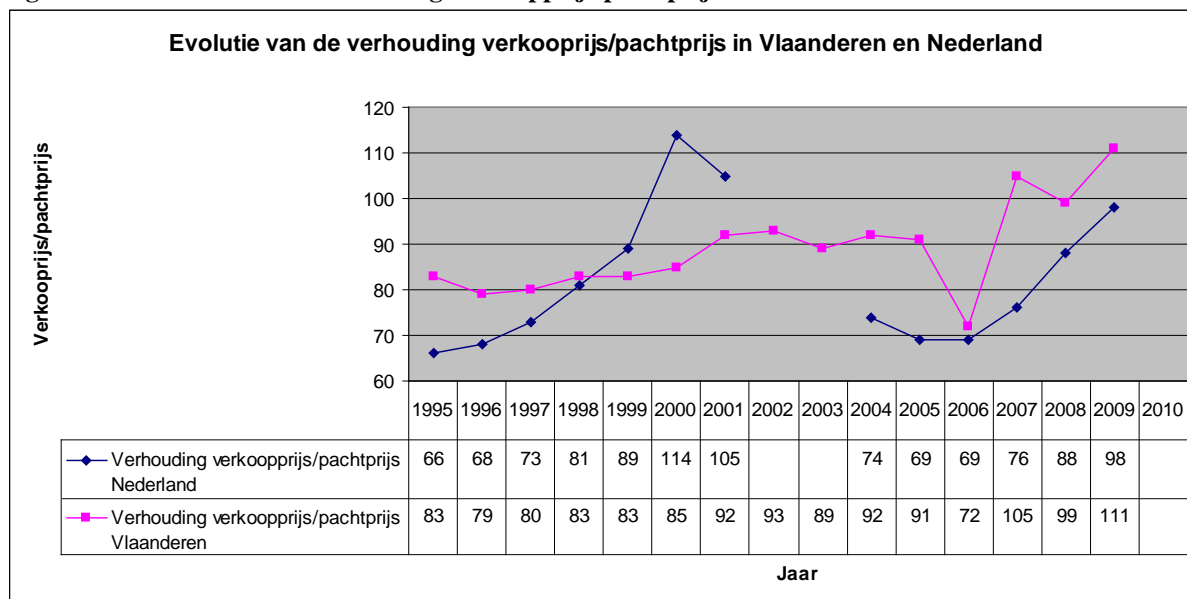
De vergelijking van de evolutie van de verhouding verkoopprijs/pachtprijs in Nederland en Vlaanderen is weergegeven in Figuur 14. Waar in Vlaanderen zoals eerder gezegd een relatief constant stijgende trend valt waar te nemen, heeft de verhouding in Nederland een eerder grillig verloop gekend. Dit was te wijten aan de grote turbulentie op de markt van de verkoop van landbouwgronden.

Verder kan worden vastgesteld dat de verhouding verkoopprijs/pachtprijs in het begin van de beschouwde periode in Vlaanderen hoger lag dan in Nederland en dat dit op het einde van de periode ook terug het geval is.

Omdat de verhouding aangeeft hoeveel jaar men moet pachten om zoveel te hebben betaald als de waarde van de grond, is een hogere waarde vanuit het standpunt van de pachter dus beter. Dat impliceert dus dat langdurige, reguliere pacht in Vlaanderen vanuit het standpunt van de pachter iets interessanter is dan in Nederland.

Vlaanderen en Nederland lijken echter wel een gezamenlijke trend te volgen, namelijk dat de verhouding stijgt. Dat is dus relatief goed nieuws voor zowel Nederlandse als Vlaamse pachters.

Figuur 14: Evolutie van de verhouding verkoopprijs/pachtprijs in Nederland en Vlaanderen



Bron: FOD Economie/ADSEI, VLM, CBS, LEI en eigen berekeningen

6.4.2. Verhouding pachtprijs/verkoopprijs

Deze verhouding is weergegeven in Tabel 6. In tegenstelling tot de verhouding verkoopprijs/pachtprijs zien we voor Vlaanderen een relatief constant dalende trend. Het grillig verloop in Nederland is zoals eerder aangegeven te wijten aan de grote turbulentie op de markt van de verkoop van landbouwgronden.

Tabel 6: Evolutie van de verhouding pachtprijs/verkoopprijs in Nederland en Vlaanderen

Jaar	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Verhouding pachtprijs/verkoopprijs Nederland (%)	1,51	1,48	1,36	1,24	1,12	0,88	0,95			1,35	1,45	1,45	1,32	1,14	1,02	
Verhouding pachtprijs/verkoopprijs Vlaanderen (%)	1,21	1,26	1,25	1,21	1,21	1,18	1,09	1,07	1,13	1,09	1,10	1,40	0,96	1,01	0,90	

Bron: FOD Economie/ADSEI, VLM, CBS, LEI en eigen berekeningen

Verder kan worden vastgesteld dat de verhouding pachtprijs/verkoopprijs (in %) in het begin van de beschouwde periode in Nederland hoger lag dan in Vlaanderen en dat dit op het einde van de periode ook terug het geval is.

Dat betekent dat het in landbouwgrond vastgelegde kapitaal bij reguliere, langdurige pacht in Nederland gemiddeld iets beter vergoed wordt dan in Vlaanderen, dat de theoretische rente gemiddeld iets hoger uitvalt. Maar de verschillen zijn niet enorm: zo bedroeg het verschil in 1995 bijvoorbeeld 0,30% (1,51-1,31) en in 2009 0,12% (1,02-0,90).

Vlaanderen en Nederland lijken echter wel een gezamenlijke trend te volgen, namelijk dat de verhouding daalt. Dat zou op termijn problemen kunnen opleveren, in de zin dat het voor grondeigenaren minder interessant wordt om reguliere, langdurige pacht toe te staan. Veel hangt daarbij af van de waardeinstijging van de landbouwgrond zelf, die uiteraard ook ten goede komt aan de eigenaar.

Een te lage verhouding pachtprijs/verkoopprijs kan verpachters/eigenaren ertoe brengen om andere vormen van pacht te verkiezen (1-jarige pacht, seizoenspacht, teelpacht), in geval de opbrengst hier hoger is. In Nederland is een sterke trend in deze richting trouwens merkbaar.

In Vlaanderen vertegenwoordigt de Pachtwet toch een stevige bescherming voor de landbouwer op dit vlak. Dat is niet alleen belangrijk om de “grondkosten” op min of meer constant niveau te houden of om deze op gecontroleerde wijze te laten stijgen. Het vergemakkelijkt uiteraard een meerjarige planning van de bedrijfsvoering. Bovendien biedt de Pachtwet bescherming bij onteigening, omdat alleen landbouwers die onder de Pachtwet vallen in aanmerking komen voor een uitwinningsvergoeding of voor flankerende maatregelen.

7. Een evaluatie van verschillen in onteigeningsvergoeding op basis van een praktijkvoorbeeld

7.1. Inleiding

De evaluatie gebeurt op hoofdlijnen. Details zijn zoals gezegd ook minder belangrijk gezien het erg specifieke karakter van elke onteigening.

Voor Vlaanderen is gebruik gemaakt van door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) aangeleverde informatie. Voor Nederland is de informatie afkomstig van de Dienst Landelijk Gebied (DLG), maar werd deze ook door de VLM ter beschikking gesteld.

In geval van onteigening kan men stellen dat het achterliggende doel anders is naargelang het gaat over een pachter of over een verpachter/eigenaar. Van een pachter zou je kunnen stellen dat het verder kunnen uitbaten van het bedrijf, het kunnen “verder boeren” de hoofdzaak is. Daarbij is het financiële aspect natuurlijk niet onbelangrijk, maar komt het eigenlijk toch op het tweede plan. Het compenseren van het verlies van eigendom van een landbouwgrond voor de eigenaar die geen gebruiker is beperkt zich in wezen tot het compenseren van het verlies en is daardoor veel meer een louter financiële transactie. Wanneer de eigenaar ook gebruiker is, komen beide aspecten, uiteraard in even belangrijke mate aan bod.

7.2. Als pachter

De pacht prijs van landbouwland ligt hoger in Nederland dan in Vlaanderen, maar dat zou de onteigeningsvergoeding nauwelijks mogen beïnvloeden. Het is immers in principe de bedoeling dat een pachter die uitgewonnen wordt in de omgeving andere landbouwgrond kan vinden die liefst aan een gelijke prijs kan worden gehuurd. Duur wordt dus vergoed met duur, minder duur met minder duur. De pacht prijs is daarom geen relevante factor voor het duiden van een eventueel verschil.

Wat wel een groot verschil uitmaakt is echter het feit dat men in Vlaanderen van een pachter die een uitwinning krijgt, veronderstelt dat hij andere grond terug kan pachten, terwijl dat in Nederland niet als een evidentie wordt beschouwd. Daar gaat men er sowieso vanuit dat er gebieden zijn waar de pachter geen andere pachtgrond zal vinden, maar zelf zal moeten investeren om andere landbouwgrond aan te kopen.

In het eenvoudige DLG-rekenvoorbeeld uit de grensstreek met Nederland (Figuur 15) wordt dat duidelijk geschetst. Voor het aankopen van nieuwe landbouwgrond zal de pachter grond moeten kopen en op de lening die hij daarvoor moet aangaan, wordt hij gecompenseerd. Een pachter krijgt daarbij een kapitalisatiefactor 8 toebedeeld, wat betekent dat hij gecompenseerd moet worden voor 8 jaarinteressen op het geleende kapitaal. Omdat hij nu eigenaar is

geworden, gebeurt uiteraard ook een correctie voor de pachtsom die hij nu voor deze gronden niet meer zal hoeven te betalen.

Het voorbeeld geeft aan dat de totale schadevergoeding hier uitkomt op 2,87 euro per m² vervangende grond. Dat bedrag is tot stand gekomen als de optelsom van de zogenaamde “herinvesteringschade” en de “bijkomende kosten”. De herinvesteringschade vertegenwoordigt in dit bedrag het leeuwenaandeel met 2,54 euro/m² of circa 88,5% van de totale schadevergoeding. In dit voorbeeld bedragen de bijkomende kosten 0,33 euro/m², of 11,5% van het totaal.

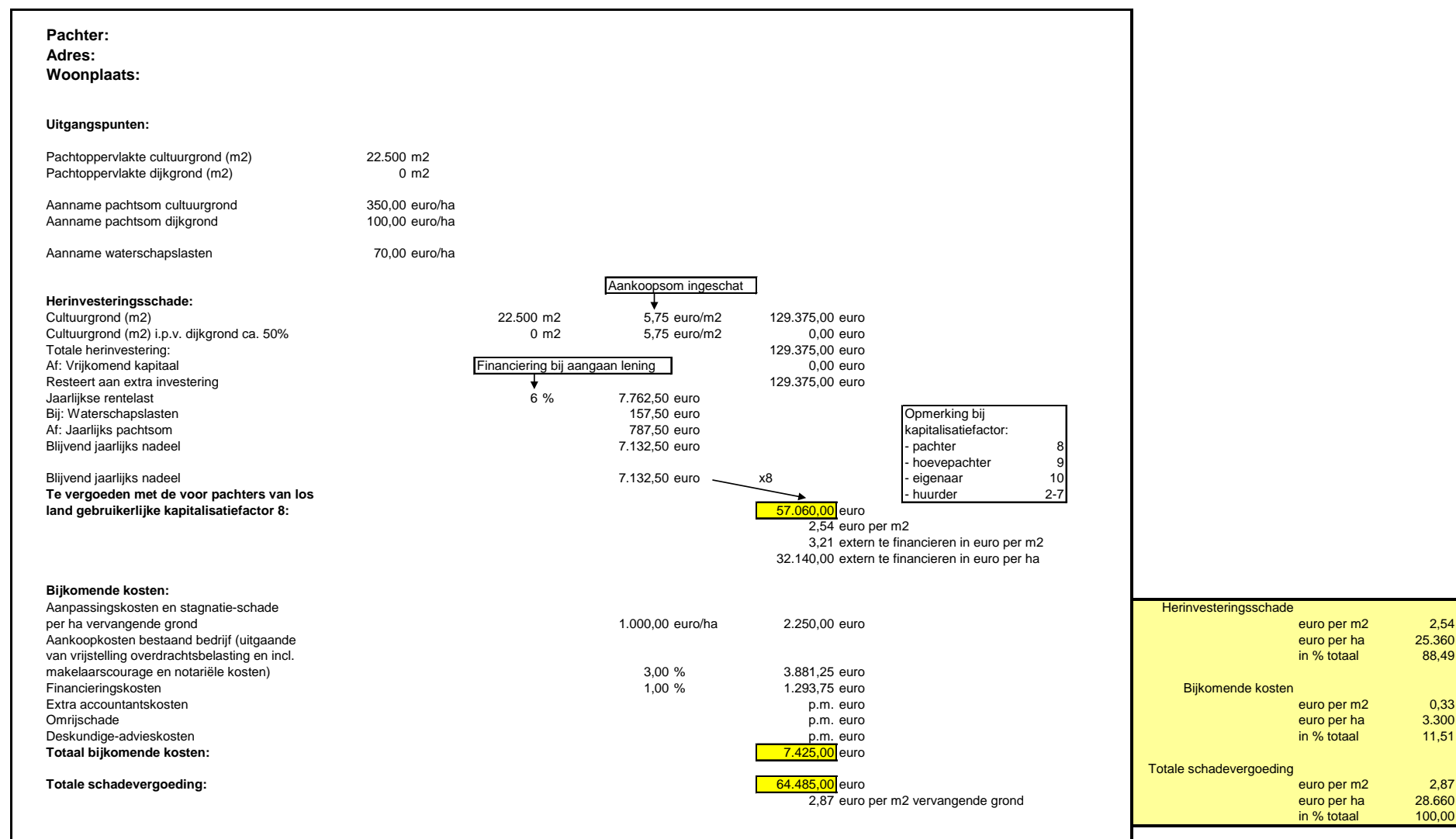
De vergelijking met de situatie in Vlaanderen is interessant, in de zin dat de compensatie zonder de investeringsschade met 0,33 euro/m² lager ligt dan de door de VLM opgegeven gemiddelde uitwinningsvergoeding van 0,50 tot 0,75 euro/m². Vanuit de FOD Financiën viel een analoog bedrag te noteren met gemiddeld 0,60 tot 0,70 euro/m². Met de herinvesteringschade erbij valt de Vlaamse uitwinningsvergoeding daar uiteraard ver onder.

De benadering uit Nederland voor gebieden waar weinig of geen pachtgrond beschikbaar is, is wellicht terecht. Dat is uiteraard mede het gevolg van het feit dat het aandeel pachtgrond veel kleiner is dan in Vlaanderen. Waar voor Vlaanderen in 2008 66% van de landbouwgrond verpacht wordt, is dit percentage in Nederland over de laatste decennia sterk gedaald. Van 59% verpachte landbouwgrond in 1959 evolueerde het percentage naar 29% in 2004 en minder dan 27% in 2009 (iets meer dan 500.000 ha op een totaal landbouwareaal van bijna 2 miljoen ha).

Dat het aandeel verpachte grond zo sterk is afgenomen, schrijft de Nederlandse overheid toe aan een aantal beperkende bepalingen in de wetgeving die het verpachten van grond minder aantrekkelijk maakt. Zo wordt een pachtovereenkomst vaak automatisch verlengd en moet de verpachter bij verkoop de pachter vaak als eerste in de gelegenheid stellen om te kopen, en wel naar de waarde in verpachte staat. Er vinden daardoor veel minder transacties plaats van landbouwgrond in verpachte staat en de gemiddelde prijs bij verkoop ligt tot 50% lager dan voor onverpachte grond.

Maar wellicht is de overheid zelf ook mee de oorzaak van deze ontwikkeling. De DLG treedt namelijk zelf op als het grondbedrijf van de overheid in het landelijk gebied. De dienst koopt grond voor de marktprijs, richt die grond opnieuw in, adviseert over het beheer ervan en draagt het gebied vervolgens over aan gebiedsbeherende instanties en individuele boeren. Dat gebeurt bijvoorbeeld binnen landinrichtingsprojecten en bij het realiseren van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Jaarlijks gaat het om 7000 tot 8000 hectare die wordt aangekocht en verkocht. DLG beschikt over een dynamische werkvoorraad van ongeveer 40.000 hectare grond om projecten mogelijk te maken. Hiervan wordt een groot deel verpacht. De grondverwervingstransacties worden verricht door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL).

Figuur 15: Rekenvoorbeeld onteigeningsvergoeding voor een pachter van landbouwgrond in Nederland



Bron: berekeningen op basis van DLG-rekenblad

7.3. Als eigenaar

Als eigenaar is de situatie met betrekking tot de onteigeningsvergoeding in Vlaanderen en Nederland op hoofdzaken quasi gelijk. Hoofdbrok van de vergoeding is de gangbare prijs voor landbouwgrond in de betreffende streek. Omdat de verkoopprijzen voor Nederland significant hoger liggen dan in Vlaanderen (gemiddeld bijna 60%), is het daarom logisch dat het verlies van deze eigendom in Nederland met een hoger bedrag wordt gehonoreerd.

Ten opzichte van de vergoeding als pachter van een onteigende grond die verondersteld wordt om landbouwgrond te moeten kopen omdat er in de omgeving geen pachtgronden beschikbaar zijn, ligt de vergoeding als eigenaar in Nederland toch een stuk hoger. Dat wordt weergegeven in Figuur 16. Dat is het vooral het gevolg van het feit dat de waarde van de grond volledig vergoed moet worden. Maar ook de kapitalisatiefactor ligt hoger, op 10. Concreet betekent dit dat compensatie wordt verleend voor 10 jaar derven van pachtinkomsten als gevolg van het onteigenen van de landbouwgrond.

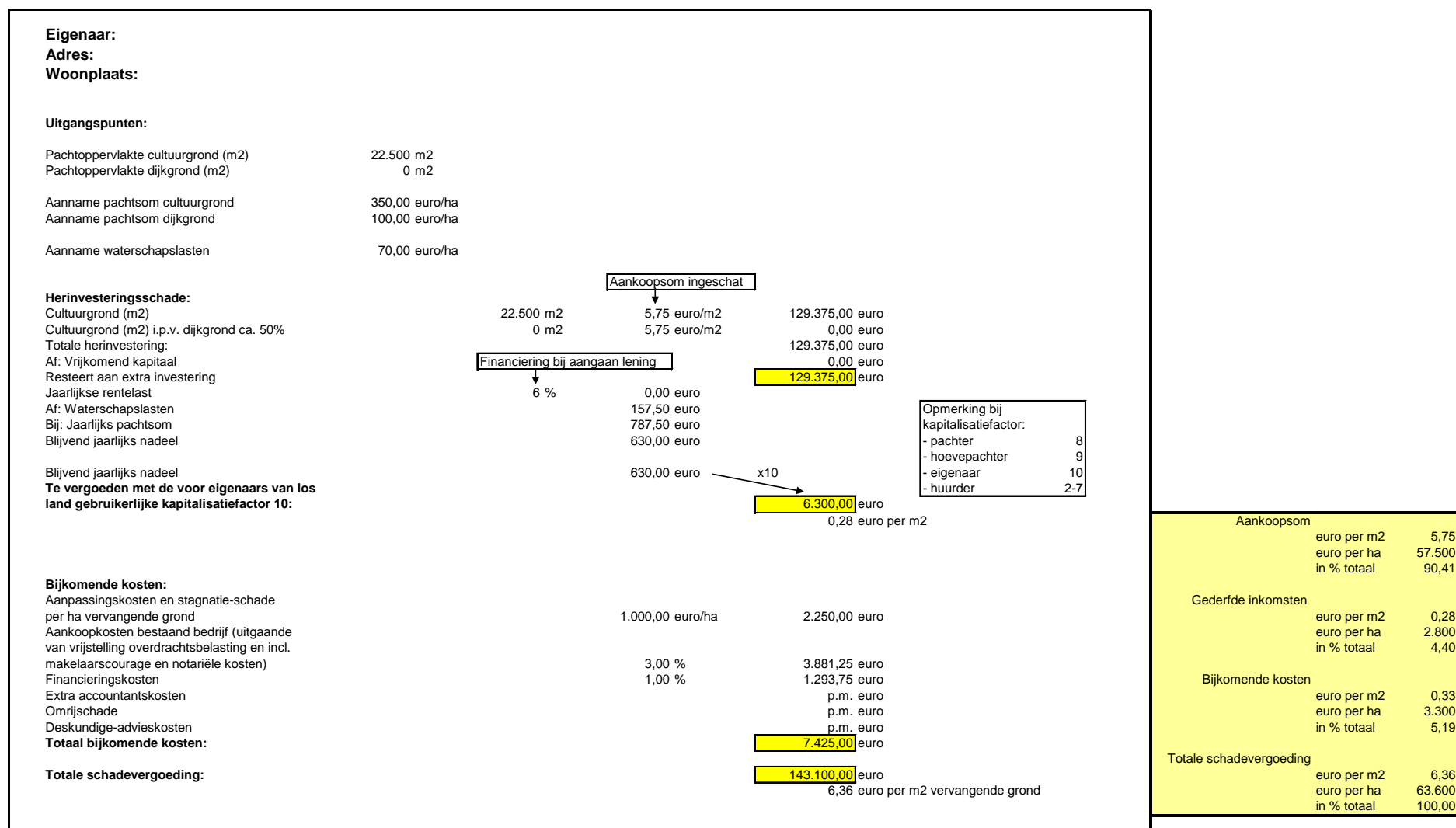
In het uitgewerkte voorbeeld - dat overigens met de nodige voorzichtigheid moet worden geïnterpreteerd en dat vooral als doel heeft om grootteorden in te schatten - komt de onteigeningsvergoeding daardoor uit op 6,36 euro/m², waarvan 5,75 euro/m² (of 90,4%) de aankoopsom betreft en 9,6% de gedeerde inkomsten (0,28 euro/m²) en de bijkomende kosten (0,33 euro/m²).

Vanuit de FOD Financiën is een bedrag van 2,5 euro/m² als realistisch gemiddelde geschat voor een uitwinningsvergoeding als eigenaar in Vlaanderen. Grosso modo kan dit bedrag dan worden opgesplitst in circa 85% voor de koopprijs van de grond en 15% voor de registratierechten en notariskosten. Dit gemiddelde verhult uiteraard de variatie die er tussen koopprijzen voor landbouwgrond kan bestaan: van 1 tot 6 euro/m² (VLM).

De gemiddelde verkoopprijs voor Vlaanderen ligt ook een heel stuk lager dan deze die betaald moet worden in het grensgebied met Nederland. In de zone van het Sigmaplan moet daar immers al gerekend worden met een richtprijs van 4,2 euro/m² (zonder flankerende maatregelen).

Het aandeel van de verkoopprijs van de grond ten opzichte van de totale uitwinningsvergoeding is in Nederland en Vlaanderen dus van een zelfde grootteorde. Dat het aandeel in Nederland iets hoger uitvalt, is voornamelijk een gevolg van het feit dat de verkoopprijs een stuk hoger ligt dan in Vlaanderen, waardoor het relatief belang van de andere posten wat afneemt.

Figuur 16: Rekenvoorbeeld onteigeningsvergoeding voor een eigenaar van landbouwgrond in Nederland



Bron: berekeningen en assumpties op basis van DLG-rekenblad

8. Flankerende maatregelen

8.1. Inleiding

Voor de realisatie van bepaalde ruimtelijke projecten is vaak “verwerving” van gronden nodig en van daarop voorkomende immobiele goederen. In geval de verwerving wordt opgelegd of verplicht, is sprake van onteigening. Soms gebeurt de verwerving echter op vrijwillige basis via een daartoe uitgewerkt aankoopbeleid.

Voor bepaalde projecten wordt de verwerving aangevuld met instrumenten uit het flankerend landbouwbeleid.

Het is van belang om vast te leggen dat het flankerend beleid en de vergoedingen die daaraan kunnen gekoppeld worden in feite los staan van de onteigeningsvergoeding. Anderzijds zijn deze er ook mee verstrengeld, aangezien de onteigeningsvergoeding vaak als basis dient voor het bepalen van binnen de flankerende maatregelen berekende bedragen.

Flankerende maatregelen hebben als doel het verwervingsproces te vergemakkelijken en te versnellen. De verwerving verloopt bijvoorbeeld een heel stuk eenvoudiger als partijen vrijwillig instemmen dan wanneer dwang wordt uitgeoefend en soms ook rechtszaken moeten behandeld worden.

Men kan daarbij in veel gevallen spreken van een win-win-situatie: de overheid wint aan snelheid voor het uitvoeren van bepaalde projecten en kan de meerkost gemakkelijker budgetteren. Voor betrokken gebruikers en eigenaars verhogen de mogelijkheden bij het zoeken naar alternatieven of resulteert het flankerend beleid in een interessantere financiële compensatie. Vraag is natuurlijk wel of hiermee geen prijsstijgend effect wordt geïnduceerd.

Flankerende maatregelen zijn vaak tijdelijk van aard.

8.2. Voorbeelden van flankerende maatregelen

Als flankerende maatregelen zijn heel wat opties denkbaar, zowel als algemene regel als voor specifiek geografisch omliggende situaties. Zonder volledigheid na te streven overlopen we er hierna enkele.

Belangrijk zijn daarbij de termen projectgebied en zoekgebied. Zo is het *projectgebied* het gebied waarbinnen een (onteigenings)project effectief wordt uitgevoerd. Het *zoekgebied* daarentegen is een ruim gebied rondom het projectgebied waarin de overheid een oplossing probeert te vinden voor landbouwers die het projectgebied zullen moeten verlaten.

Wijkersstimulus (Vlaanderen)

Een getroffen landbouwer (die minstens één goed in het projectgebied gebruikt) krijgt deze vergoeding bovenop de uitwinningsvergoeding voor het vrijwillig stopzetten van zijn landbouwgebruik. Een voorbeeld: binnen het Sigmaplan bedraagt deze vergoeding 2.000 euro/ha.

Toeslag voor de eigenaar (Vlaanderen)

Indien de gebruiker een wijkersstimulus of toeslag voor het vrijwillig beëindigen van landbouwgebruik ontvangt, dan krijgt de eigenaar – bij verwerving in het projectgebied of zoekgebied – een bepaald maximumpercentage van de verkoopwaarde (venale waarde) bovenop de venale waarde van zijn goed. Het betreft hier als het ware een *wederbeleggingsvergoeding*. Een voorbeeld: binnen het Sigmaplan bedraagt deze toeslag maximaal 20%.

Medewerkingstoeslag (Nederland)

De medewerkingstoeslag is het Nederlandse equivalent voor de wederbeleggingsvergoeding voor de eigenaar en de wijkersstimulus voor de gebruiker in Vlaanderen. In de praktijk ligt deze toeslag wel iets hoger dan de wijkersstimulus en de wederbeleggingsvergoeding. In het kader van het project Hedwige-Prosperpolder bedraagt deze 10.000 euro/ha.

Vergoedingen voor eigenaar en gebruiker zijn in Vlaanderen strikt gescheiden. In Nederland is dit echter niet het geval (Vanhoutte S., 2006). Er wordt een totaalprijs (grondwaarde + medewerkingstoeslag) aangeboden die onderling verdeeld moet worden tussen eigenaar en pachter (tenzij het uiteraard om eenzelfde persoon gaat). Dat is een fundamenteel verschil tussen beide systemen. Vaak is het zo dat de verdeling van de grondwaarde op 60/40-basis gebeurt: 60% van het bedrag voor de eigenaar en 40% voor de pachter. Maar dit is onderhandelbaar. In het geval de pachter een nog jonge landbouwer is en het pachtcontract nog lang doorloopt, kan de pachter een groter deel van de grondwaarde eisen. Indien de pachter al een oudere landbouwer is en het pachtcontract op zijn einde loopt, zal de pachter een kleiner deel van de vergoeding krijgen. Beide partijen krijgen in principe 50% van de medewerkingstoeslag.

Toeslag voor bedrijfsverplaatsing (Vlaanderen + Nederland)

Een getroffen landbouwer in hoofdberoep (die voldoet aan bepaalde criteria) die zijn bedrijf verkoopt, krijgt een toeslag als hij een ander bedrijfsgebouw betreft en hij de bijbehorende bedrijfsvoering voortzet of opstart. De toeslag is gelijk aan het verschil in verkoopwaarde van zijn oude landbouwbedrijf en nieuwe landbouwbedrijf. De kostprijs voor het nieuwe landbouwbedrijf wordt wel “afgetopt” volgens maxima bepaald door het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds (VLIF). Zo is het maximale bedrag op dit moment beperkt op 250.000 euro. In Nederland bedraagt het maximaal 1.000.000 euro.

Het Vlaamse en Nederlandse systeem voor bedrijfsverplaatsing zijn vergelijkbaar. In beide systemen wordt beoogd om de verplaatsing voor de landbouwer kosteloos te laten verlopen naar een ander, evenwaardig bedrijf.

Toeslag voor vrijwillig beëindigen van landbouwgebruik (Vlaanderen)

Een niet-getroffen landbouwer met gronden in het zoekgebied kan, bovenop de uitwinningsvergoeding, een bepaalde vergoeding krijgen voor het vrijwillig stopzetten van zijn landbouwgebruik. Een voorbeeld: in het kader van het Sigmaplan bedraagt dergelijke vergoeding 1.000 euro/ha.

Pachtaanvaardingsvergoeding (Vlaanderen)

Deze wordt ook *pachtaanvaardingsstimulus* genoemd. Volgens deze recente maatregel (goedkeuring Vlaamse Regering van 4 maart 2011) kan de VLM een pachtaanvaardingsvergoeding uitbetalen om eigenaars ervan te overtuigen toch een pachtovereenkomst te sluiten op hun goed in het zoekgebied. In dit geval zal de VLM het perceel niet kopen, maar ze zal met een bijkomende vergoeding (maximum 20% van de verkoopwaarde van het goed in het kader van het Sigmaplan) de eigenaar ervan overtuigen een nieuwe pachter op zijn goed te aanvaarden. Het betreft een eenmalige vergoeding die aan een eigenaar kan worden uitbetaald als zijn perceel gelegen is in een zone waarnaar de zoekende landbouwer kan uitruilen. Daaraan zijn ook voorwaarden gekoppeld om de nieuwe pachter voldoende bedrijfszekerheid te geven: het betreft een geschreven pacht van minimum 9 jaar, de eigenaar is geen landbouwer, het mag geen bouwrijp perceel zijn, en er zijn geen goedgekeurde onteigeningsplannen van kracht op de dag van de ondertekening van de pachtovereenkomst.

Andere flankerende maatregelen

Diverse andere flankerende maatregelen zijn uiteraard denkbaar. Zo zou men bijvoorbeeld kunnen denken aan een *flankerende maatregel voor mestafzetverlies*, aan bepaalde vormen van *reconversie*, en aan mogelijkheden op het vlak van *bedrijfsbegeleiding*.

8.3. Het principe van de grondenbank

Flankerende maatregelen zijn vaak nodig om het instrument “grondenbank” vlot te laten werken. Zo’n grondenbank beoogt de opbouw van een ruilgrondreserve. Er zijn immers heel wat landbouwers geïnteresseerd in ruilgrond als alternatief voor een onteigeningsvergoeding.

Het principe van een grondenbank houdt in dat professionele landbouwers die dat wensen hun in het projectgebied gelegen grond kun uitruilen met elders gelegen landbouwgronden. Op die manier kunnen de landbouwers hun activiteiten voortzetten, liefst zonder verlies van arbeidsinkomen.

De grondruil gebeurt alleen op vrijwillige basis, waarbij zowel de eigenaar van de grond als de betrokken landbouwer met de ruil akkoord gaan. In de praktijk hebben de landbouwers dus de keuze tussen een financiële regeling of evenwaardige landbouwgrond, voor zover die beschikbaar is, zodat een gerechtelijke (lees: gedwongen) onteigening vermeden wordt.

Een grondenbank kan op permanente basis worden in het leven geroepen, zoals dat bijvoorbeeld in Nederland gebeurt. Gronden worden op grotere schaal systematisch opgekocht, eventueel heringericht, en zijn dan deels ter beschikking voor pachters en geïnteresseerde eigenaars (die al of niet met de intentie hebben om deze ook zelf te gebruiken of te verpachten). Op die wijze ontstaat een buffer voor ruilverkaveling of voor het begeleiden van onteigeningsprojecten. In Vlaanderen wordt het principe van de grondenbank meer op “ad hoc”-basis toegepast, voor welbepaalde projecten binnen een welbepaald geografisch gedefinieerd gebied. Eenmaal het project voltooid waarvoor onteigend moet worden, kan de daarvoor in het leven geroepen grondenbank ook ophouden te bestaan.

Wanneer een groot project op stapel staat, is van belang dat de aanleg van een grondreserve tijdig wordt aangevat. Op die manier kan er, na het nemen van een definitieve beslissing over de bestemming van het gebied, maximaal ingegaan worden op de wensen van de betrokken landbouwers. Een tijdige aanpak is ook vereist voor het beperken van de grondprijnsinflatie in het betrokken gebied.

Als gevolg van het Decreet Vlaamse Grondenbank behoort de organisatie van een grondenbank in Vlaanderen tot de bevoegdheid van de VLM.

8.4. Bedenkingen in verband met flankerende maatregelen

Flankerende maatregelen zijn vaak erg specifiek en tijdelijk en er kan daarvoor uit een breed assortiment van mogelijkheden worden geput. Maatregelen en daaraan gekoppelde vergoedingen zijn veelal toegespitst op een bepaalde lokale situatie. Het is dus niet zo dat het hele arsenaal van mogelijke flankerende maatregelen per definitie in alle gevallen van stal moet worden gehaald. Verschillen tussen Vlaanderen en Nederland zijn daarom niet zomaar in algemene zin te kwantificeren. En hoewel vaak analoge principes gelden, bestaan ook systeemverschillen die zo'n oefening bemoeilijken. Een voorbeeld hiervan is de al (in Vlaanderen) of niet (in Nederland) strikte scheiding van de vergoeding voor eigenaar en pachter.

Daarnaast is voor het bepalen van sommige flankerende vergoedingen vaak verdere nuancering noodzakelijk. Gaat het om een eigenaar/gebruiker of een eigenaar/verpachter? Gaat het om een pachter die zijn bedrijf wil voortzetten (blijver) of kiest deze voor stopzetting? Pogingen tot vergelijking worden daardoor erg complex. Vergelijking is wel mogelijk op basis van dieper gaand studiewerk van een zeer concrete situatie. Een goed voorbeeld daarvan is het erg interessante stagerapport van Vanhoutte S. (2006).

Een belangrijk verschil tussen Vlaanderen en Nederland heeft zeker te maken met de aard van de werking van de “grondenbank” zelf. Het Bureau Beheer Landbouwgronden opereert in Nederland permanent en landelijk. In Vlaanderen worden “ad hoc” lokale grondenbanken in het leven geroepen, in functie van specifieke projecten. In Nederland is het daardoor vaak

gemakkelijker om grote projecten te realiseren omdat vooraf al een “grondreserve” is opgebouwd.

Tot slot zegt de vergoeding niet alles: er is ook de fiscaliteit. Het al dan niet belastbaar zijn van vergoedingen speelt eveneens een rol in het vergelijken van het Vlaamse en het Nederlandse systeem. Zo is in Nederland de vergoeding die men ontvangt voor de grond bijvoorbeeld belastbaar (inkomensbelasting) indien gestopt wordt met de bedrijfsvoering. Als dit bedrag binnen de drie jaar gebruikt wordt om op een andere plaats opnieuw in grond te investeren, dan moeten er geen belastingen op worden betaald. Hetzelfde geldt voor de vergoeding voor bedrijfsgebouwen. De medewerkingtoeslag is altijd belastbaar via de inkomensbelasting. In Vlaanderen is de uitwinningvergoeding belastbaar als inkomensbelasting. De vergoeding voor eigendom is niet belastbaar. Op dit moment is naar verluidt nog in onderzoek of de wijkersstimulus en de toeslag voor vrijwillig beëindigen van het gebruik kunnen vallen onder het stelsel van premies, dat wil zeggen afzonderlijk belastbaar aan een lager tarief.

9. Conclusies & aanbeveling

9.1. Conclusies

De basisprincipes voor de bepaling van een onteigeningsvergoeding in Vlaanderen en Nederland zijn nagenoeg identiek. De schadeloosstelling moet volledig zijn en de vergoeding gebeurt “in concreto”. Dat laatste betekent dat rekening wordt gehouden met alle facetten van de huidige specifieke situatie en dat geen enkel vergelijkbaar geval tot eenzelfde resultaat leidt, niet binnen eenzelfde regio en dus zeker niet over landsgrenzen heen. Specificiteit is dus troef. Omdat de waardeschatting bovendien door experts wordt uitgevoerd, ontstaat meer ruimte voor interpretatie. Anderzijds moeten mogelijke verschillen tussen Vlaanderen en Nederland genuanceerd worden omdat sommige elkaar opheffen.

Met betrekking tot de onteigeningsvergoeding van landbouwgrond in eigendom is van belang te onthouden dat nagenoeg 85% (Vlaanderen) à 90% (Nederland) van de vergoeding de waarde zelf betreft van de grond en als gevolg daarvan slechts 10 à 15% moet gereserveerd worden voor het compenseren van andere gerelateerde kosten of gedeelde inkomsten. Dat houdt in dat een verschil tussen Vlaanderen en Nederland in hoge mate bepaald wordt door het verschil in venale waarde van de landbouwgrond. Omdat de gemiddelde verkoopprijzen voor landbouwgrond in Nederland significant hoger liggen (gemiddeld bijna 60%), is het normaal dat de onteigeningsvergoeding dit verschil weerspiegelt.

Anders is de situatie voor de pachter-gebruiker die geen eigenaar is. Hoewel de gemiddelde pachtprijs voor vergelijkbare langdurige pacht van landbouwgrond in Nederland een heel stuk hoger ligt dan in Vlaanderen (gemiddeld bijna 70%) heeft dit feit weinig effect op de vergoeding voor de pachter zelf. Die moet in principe even dure landbouwgrond zien te vinden in de regio om zijn productiecapaciteit op peil te houden. De beschikbaarheid van pachtgrond is in Vlaanderen en Nederland echter sterk verschillend. In Vlaanderen wordt bijna tweederde van de landbouwgrond verpacht, terwijl dit in Nederland nog amper een kwart is. Als gevolg daarvan wordt vaak verondersteld dat een Nederlandse pachter die omwille van een onteigening een bepaald gebied moet verlaten er nauwelijks zal in slagen om in de omgeving alternatieve pachtgrond te vinden. Om zijn productiecapaciteit in stand te houden zal zo'n pachter alleen grond kunnen kopen. Dat vraagt nieuwe investeringen en een lening bij de bank waarop dan interesten moeten worden betaald. In Nederland voorziet de onteigeningsvergoeding daarom de terugbetaling van een minimum aantal jaar interest op het geleende kapitaal. Dat resulteert in een stevig verschil met een Vlaamse collega die in principe kan rekenen op een uitwinningvergoeding van 0,50 tot 0,75 euro/m².

Daarnaast wordt in Nederland structureel landbouwgrond gekocht door het Bureau Beheer Landbouwgronden die deze gronden voor bepaalde projecten kan reserveren, kan herinrichten of terug kan verkopen of verpachten. Dat levert een stevige buffer op voor het begeleiden van onteigeningen. In Vlaanderen worden een grondenbank eerder regionaal begrensd en op “ad hoc”-basis in het leven geroepen.

Flankerende maatregelen hebben als doel het verwervingsproces van landbouwgronden te vergemakkelijken en te versnellen. Dergelijke maatregelen zijn vaak erg specifiek en tijdelijk

en er kan daarvoor uit een breed assortiment van mogelijkheden worden geput. Maatregelen en daaraan gekoppelde vergoedingen zijn veelal toegespitst op een bepaalde lokale situatie. Het is dus niet zo dat het hele arsenaal van mogelijke flankerende maatregelen per definitie in alle gevallen van stal moet worden gehaald. Verschillen tussen Vlaanderen en Nederland zijn daarom niet zomaar in algemene zin te kwantificeren.

Onteigeningsvergoedingen en flankerende maatregelen vertellen ook niet het hele verhaal met betrekking tot het bedrag dat een eigenaar of pachter uiteindelijk netto overhoudt na een onteigeningsprocedure. Van belang zijn tevens de al (Vlaanderen) of niet (Nederland) strikte scheiding van de vergoedingen voor eigenaar en pachter en de impact van de fiscaliteit.

In Vlaanderen bestaan grote lacunes op het vlak van beschikbaar en direct bruikbaar cijfermateriaal met betrekking tot verkoopprijzen van landbouwgrond. Dat is opmerkelijk omdat landbouwgrond toch een voor de landbouw erg belangrijke productiefactor vertegenwoordigt. Een deel van het probleem is daarbij terug te brengen tot de bevoegdheidsverdeling: uitvoeringsbevoegdheid op Vlaams niveau (bijvoorbeeld recht op voorkoop, vergoeding kapitaalschade, ...) en informatiebeheer op federaal niveau (kadaster, registratie, ...), waarbij de informatie-uitwisseling onvoldoende standaard geregeld is.

9.2. Aanbeveling

Deze heeft uitsluitend betrekking op de beschikbare statistische en gedepersonaliseerde informatie over prijzen en transacties van landbouwgronden. Het is namelijk gebleken dat deze erg summier is, onvoldoende accuraat en gedetailleerd, moeilijk toegankelijk en fragmentarisch. Bestaande databases zouden niet opgezet zijn met het oog op prijsanalyse of nauwelijks aan statistische analyses worden onderworpen om de opgeslagen informatie breder te valoriseren. Nochtans is voldoende kennis over deze voor de (grondgebonden) landbouw erg belangrijke productiefactor noodzakelijk, zowel voor de bedrijfsvoering zelf als voor het beleid dat daarvoor kan worden ontwikkeld.

De aanbeveling is daarom erg concreet: het is nodig om werk te maken van een goede dataverzameling en –exploitatie die aan de beschreven noden kan tegemoet komen.

In Bijlage 6 zijn enkele punten onder de aandacht gebracht die daarbij aan bod kunnen komen.

Bronnen

- Accountancynews (2010) *LEI: beloning landbouw schiet tekort*, artikel, 23 juni 2010.
- Agriholland (2011) *Dossier Landbouwgrond*, dossier landbouwgrond over grondprijzen, grondmarkt, pacht, pachtprijzen, enz., <http://www.agriholland.NL/dossiers/landbouwgrond>
- Beleidsdomein Landbouw en Visserij (----) *Pachtprijscoëfficiënten*, <http://lv.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?id=84>
- Belgische Senaat (2010) *Schriftelijke vraag nr. 4-6643 van Anke Van dermeersch aan de vice-eerste minister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen*, zitting 2009-2010, 29 januari 2010, met antwoord op 3 maart 2010.
- Berkhout, P. & Van Bruchem, C. (reds.) (2010) *Landbouw-Economisch Bericht 2010*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), LEI-rapport 2010-013, pp. 148-154.
- Boer & Tuinder (2011) *Flankerende maatregel pachtaanvaardingsvergoeding*, artikel, 18 maart 2011.
- Boerderij (2011) *Actuele grondprijzen van landbouwgrond in Nederland en grondmarkt*, <http://www.boerderij.nl/Landbouw/Grondtransacties.htm>
<http://www.boerderij.nl/Landbouw/Grondprijzen.htm>
- Bollen B. (2010) *Instrumenten van het flankerend landbouwbeleid – Samen Ruimte Delen*, powerpointpresentatie, 5 maart 2010
- CBS (2001) *Koopprijzen landbouwgrond blijven stijgen*, Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), persbericht, 15 oktober 2001.
- CBS (2001) *Tweehonderd jaar statistiek in tijdreeksen*, Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- CBS (2003) *Pachtprijzen en pachtnormen*, Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), webmagazine, 6 januari 2003.
- Cotteleer G. & Luijt J. (2007) *Buurmans land is maar een keer te koop*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), artikel in Agri-Monitor, februari 2007.
- De Morgen (2008) *Prijs landbouwgrond met 9 procent gestegen*, artikel, 29 april 2008.
- De Tijd (2009) *Crisis doet prijs landbouwgrond niet dalen*, artikel, 29 oktober 2009.
- DLG (2006) *Grondprijzemonitor 2005 – Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt*, Dienst Landelijk gebied (DLG), rapport, december 2006.
- DLG (2007) *Grondprijzemonitor 2006 – Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt*, Dienst Landelijk gebied (DLG), rapport, november 2007.

DLG (2008) *Grondprijmonitor 2007 – Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt*, Dienst Landelijk gebied (DLG), rapport, september 2008.

DLG (2009) *Grondprijmonitor 2008 – Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt*, Dienst Landelijk gebied (DLG), rapport, juli 2009.

DLG (2010) *Grondprijmonitor 2009 – Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt*, Dienst Landelijk gebied (DLG), rapport, april 2010.

FOD Economie (----) *Pachtprijzen in de landbouw*, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/>

FOD Financiën (2010) *De onteigeningsvergoeding*, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Patrimoniumdiensten, informatiebrochure, 30 p.

Frederickx I. (2011) *Het juridisch kluwen van de onteigening ontward*. KULeuven, Campuskrant, 22 juni 2011, artikel.

Kamer van Vastgoed-Experten (2006) *Openbaarstelling van info van FOD patrimoniumdocumentatie?*, nieuwsbericht uit Bulletin nr. 136, zitting 2005-2005, parlementaire vraag nr. 1356 van de heer Alfons Borginon van 12 juni 2006 aan de vice-eerste minister en minister van Financiën.

LEI (----) *BINternet: bedrijfsresultaten en inkomens van land- en tuinbouwbedrijven*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), <http://www.lei.wur.nl/NL/statistieken/Binternet/>

Luijt J. (2002) *Prijs voor landbouwgrond over de top*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), artikel in Agri-Monitor, december 2002.

LEI (2003) *Land- en tuinbouwcijfers 2003*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI) en Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), rapport.

Luijt J. (2007) *Strategisch gedrag merkbaar in grondprijzen*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), artikel in Agri-Monitor, maart 2007.

Luijt J., Kuhlman T. & Pilkes J. (2004) *Agrarische grondprijzen onder stedelijke druk*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), artikel in Agri-Monitor, februari 2004.

Luijt J. & Voskuilen M. (2002) *De grondmarkt in segmenten*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), artikel in Agri-Monitor, februari 2002.

Luijt J. & Voskuilen M. (2010) *Toeslagen en aftrekken voor afwijkende productieomstandigheden*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), LEI-nota 10-169, rapport, december 2010.

Platteau J., Van Gijsegem D. & Van Bogaert T (reds.) (2010) *Landbouwrapport 2010*, Departement Landbouw en Visserij, Brussel.

Provinciale Landbouwkamer (2009) *Prijzibarema's*, Provincie Oost-Vlaanderen, juni 2009.

Segeren A., Needham B. & Groen J. (2005) *De markt doorgrond - Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland*, Planbureau voor de Leefomgeving, rapport.

Stoop W. (2010) *Onteigeningsvergoeding Vlaanderen / Nederland*, Departement Landbouw en Visserij, afdeling Organisatie en Strategisch Beleid (AOSB), interne nota, 32 p.

Vakgroep Landbouweconomie & Idea Consult (2007) *Toestandsrapport voor verbrede landbouw – Analyse van de beschikbare informatie inzake de verschillende groepen verbrede landbouwactiviteiten*, in opdracht van Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij Afdeling Monitoring en Studie.

Van Bommel B. & Kuiper R. (2010) *Dure grond als indicator voor functieverandering – Planologische duidelijkheid leidt tot matiging grondprijzen*, artikel in tijdschrift ROM, jaargang 28 (2010), nr. 4, pp. 12-14.

Van Everdingen, W., Luijt j. & Voskuilen M. (2009) *Hoogst toelaatbare pachtprizen per pachtpringsgebied – Berekend over de periode 2003-2007*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), LEI-nota 09-37, rapport, augustus 2009.

Vanhoutte S. (2006) *Is het flankerend beleid voor landbouw bij onteigeningen gunstiger in Nederland dan in Vlaanderen?- Vergelijking van het flankerend beleid voor landbouw in kader van het project Hedwige – Prosperpolder in Nederland en in Vlaanderen*, Vlaams Landmaatschappij Oost-Vlaanderen, stagerapport, 77 p. en bijlagen.

Vastgoedtrader (2010) *Agrarische grondprijzen flink toegenomen*, artikel, 22 juni 2010.

VLM (----) *Strategisch Plan voor de Haven van Antwerpen – Flankerende maatregelen voor de landbouw – Pregrondenbank Linkerscheldeoever*, Vlaamse Landmaatschappij, informatieve tekst.

VLM (----) *De Vlaamse Grondenbank: een dienstverlening van de Vlaamse Overheid*. Vlaamse Landmaatschappij, informatiebrochure.

Verboven J. (2010) *Land acquisition for biodiversity: the quick or the slow way?*, Vlaamse Landmaatschappij (VLM), powerpointpresentatie, 13 oktober 2010.

VILT (2011) *Meerdereruimtegebruikers azen op schaarse grond*, Vlaams Informatiecentrum voor Land- en Tuinbouw (VILT), geVILT, reportage, 19 april 2011.

VILT (2011) *Zijn kapitaalschade en gebruikerscompensatie gekend?* Vlaams Informatiecentrum voor Land- en Tuinbouw (VILT), artikel, 4 mei 2011.

Voskuilen M. & Luijt J. (2001) *Grondmobiliteit en grondprijzen*, Landbouw-Economisch Instituut (LEI), artikel in Agri-Monitor, juni 2001.

Contactpersonen

BLIKI Kristof	VLM Oost-Vlaanderen - Projectteam Grondverwerving en expertise
BOLLEN Bart	DLV - ADLO - Landbouw en Platteland
DE BRUYNE André	FOD Financiën – Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
DE MEUTER Sonia	DLV - AOSB - Team Horizontale Juridische Dienstverlening
RELAES Joris	Kabinet Landbouw, Zeevisserij en Plattelandsbeleid
STOOP Wim	DLV - AOSB - Team Verticale Juridische Dienstverlening
VAN BELLEGEM Inneke	VLM Oost-Vlaanderen - Projectteam Grondverwerving en expertise
VAN CAMPENHOUT Jean-Pierre	Aankoopcomité Gent II
VAN DEN EYNDE Leo	DLV - AOSB - Team Horizontale Juridische Dienstverlening
VERBOVEN Jan	VLM Oost-Vlaanderen - Projectrealisatie

Figuren

FIGUUR 1: WAT BEPAALT DE WAARDE VAN EEN LANDBOUWGROND?.....	3
FIGUUR 2: EVOLUTIE VAN DE VERKOOPPRIJZEN VAN LANDBOUWGROND IN VLAANDEREN	10
FIGUUR 3: VERKOOPPRIJZEN VAN LANDBOUWGRONDEN IN VLAANDEREN (1995-2009)	11
FIGUUR 4: LANDBOUWSTREKEN VAN BELGIË	14
FIGUUR 5: EVOLUTIE VAN DE VERKOOPPRIJZEN VAN LANDBOUWGROND IN NEDERLAND	15
FIGUUR 6: INDELING VAN NEDERLAND IN GEBIEDEN VOOR DE MONITORING VAN VERKOOPPRIJZEN VOOR LANDBOUWGROND (DOOR BOERDERIJ)	16
FIGUUR 7: INDELING VAN NEDERLAND IN GEBIEDEN VOOR DE MONITORING VAN VERKOOPPRIJZEN VOOR LANDBOUWGROND (IN DE GRONDMONITOR)	18
FIGUUR 8: VERGELIJKING VERKOOPPRIJZEN LANDBOUWGROND - VLAANDEREN VERSUS NEDERLAND.....	20
FIGUUR 9: EVOLUTIE VAN DE PACTHPRIJZEN VAN LANDBOUWGROND IN VLAANDEREN (1995-2009)	22
FIGUUR 10: EVOLUTIE VAN DE PACTHPRIJZEN VAN LANDBOUWGROND IN NEDERLAND (1995-2009)	23
FIGUUR 11: VERGELIJKING PACTHPRIJZEN LANDBOUWGROND - VLAANDEREN VERSUS NEDERLAND	25
FIGUUR 12: EVOLUTIE VAN DE VERHOUDING VERKOOPPRIJS/PACTHPRIJS VAN LANDBOUWGROND IN VLAANDEREN (1995-2009)	27
FIGUUR 13: EVOLUTIE VAN DE VERHOUDING VERKOOPPRIJS/PACTHPRIJS VAN LANDBOUWGROND IN NEDERLAND (1995-2009)	28
FIGUUR 14: EVOLUTIE VAN DE VERHOUDING VERKOOPPRIJS/PACTHPRIJS IN NEDERLAND EN VLAANDEREN	29
FIGUUR 15: REKENVOORBEELD ONTEIGENINGSVERGOEDING VOOR EEN PACTHER VAN LANDBOUWGROND IN NEDERLAND	33
FIGUUR 16: REKENVOORBEELD ONTEIGENINGSVERGOEDING VOOR EEN EIGENAAR VAN LANDBOUWGROND IN NEDERLAND	35

Tabellen

TABEL 1: VERKOOPPRIJZEN LAND LANDBOUWGRONDEN IN VLAANDEREN (1995-2009).....	11
TABEL 2: RECENTE VERKOOPPRIJZEN VOOR LANDBOUWGROND IN HET GRENSGEBIED MET BELGIË (PERIODE SEPT. 2009 – FEB. 2011).....	17
TABEL 3: VERKOOPPRIJZEN VOOR LANDBOUWGROND IN HET GRENSGEBIED MET BELGIË (2009)	19
TABEL 4: VERGELIJKING VERKOOPPRIJZEN LANDBOUWGROND - VLAANDEREN VERSUS NEDERLAND	20
TABEL 5: VERGELIJKING PACTHPRIJZEN LANDBOUWGROND - VLAANDEREN VERSUS NEDERLAND.....	25
TABEL 6: EVOLUTIE VAN DE VERHOUDING PACTHPRIJS/VERKOOPPRIJS IN NEDERLAND EN VLAANDEREN	29

Afkortingen

AAPD	Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (van de FOD Financiën)
ADLO	afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling (van DLV)
ADSEI	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
AMS	afdeling Monitoring en Studie (van DLV)
AOSB	afdeling Organisatie en Strategisch Beleid (van DLV)
BBL	Bureau Beheer Landbouwgronden (Nederland)
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek (Nederland)
DLG	Dienst Landelijk Gebied (Nederland)
DLV	Departement Landbouw en Visserij
DOG	Database Onroerend Goed (van VLM)
EHS	Ecologische Hoofd Structuur (Nederland)
FOD	Federale Overheidsdienst
GLMC	Goede Landbouw- en Milieuconditie
LEI	Landbouw-Economisch Instituut (Nederland)
NGE	Nederlandse Grootte-Eenheden
NIS	Nationale Instituut voor de Statistiek
VLIF	Vlaams Landbouwinvesteringsfonds
VLM	Vlaamse Landmaatschappij

Bijlagen

Bijlage 1: Meest courante rubrieken in de onteigeningsvergoeding in België

Bijlage 2: Nederlandse verkoopprijzen van landbouwgrond in de grensstreek met Vlaanderen (september 2009 – februari 2011) (in euro/ha)

Bijlage 3: Evolutie pachtprijscoëfficiënten in Vlaanderen (2005 – 2012)

Bijlage 4: Evolutie pachtprijscoëfficiënten in Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg

Bijlage 5: Pachtprizen in de Vlaamse landbouw, voor blijvend grasland en beteelde gronden, per provincie en per landbouwstreek (1995 - 2009)(in euro/ha)

Bijlage 6: Aandachtpunten voor dataverzameling en -exploitatie

Bijlage 1: Meest courante rubrieken in de onteigeningsvergoeding in België

Bron: FOD Financiën (2010)

A. De schadevergoeding voor het verlies van eigendom

- verkoopwaarde van het onteigende goed
- waardevermindering van de overblijvende delen
- geschiktheidswaarde
- vergoeding voor wederafsluiting of afpaling
- wederbeleggingsvergoeding
- wachtinteressen
- kosten verbonden aan het vrijmaken van het goed van hypothecaire lasten
- vergoeding wegens morele schade: de affectiewaarde

B. Vergoeding voor aan de gebruikers berokkende stoornis

Een goed gebruikt als woning:

- vergoeding voor dubbele genotslast of dubbele huur
- vergoeding voor verhuiskosten
- dubbele verhuizing
- vergoeding voor kosten van aanpassing en wederaanpassing
- vergoeding wegens het verlies van een voordelig huurcontract

Een goed gebruikt voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, handelszaak of onderneming:

- kosten verbonden aan de verplaatsing van de beroepsactiviteit of onderneming
- doorlopende kosten tijdens de periode van verhuis
- winstverlies wegens stilliggen en verlies van cliënteel

Een goed gebruikt binnen een landbouwexploitatie:

- de onteigening van een deel van de gebruikte gronden
 - o vergoeding voor reeds gedane bewerkingen en verlies van wassende oogst
 - o het winstverlies tijdens de herstelperiode
 - o de vetten en navetten
 - o de graszode en wederaanleg van weiden
 - o verlies op dieren
 - o verlies op materiaal en alaan
 - o de gedeeltelijke improductiviteit van de hoevegebouwen ingevolge de onteigening van gronden
 - o de verhoogde exploitatiekosten ingevolge de splitsing van het bedrijf of een blok gronden door de onteigening
 - o ontstaan of toename van mestoverschot
 - o de drempelvergoeding
- de onteigening van de bedrijfszetel
- onteigening van een zodanig groot deel van de landbouwexploitatie die redelijkerwijs de stopzetting van de bedrijfsvoering ter plekke veroorzaakt

Bijlage 2: Nederlandse verkoopprijzen van landbouwgrond in de grensstreek met Vlaanderen (september 2009 – februari 2011) (in euro/ha)

Prijzen landbouwgrond in euro/ha		Sep 2009	Okt 2009	Nov 2009	Dec 2009	Feb 2010	Maa2010	Apr 2010	Jun 2010	Jul 2010	Okt 2010	Nov 2010	Jan 2011	Feb 2011	Laatste waarde	Minimum	Maximum	Gemiddelde
Gebied 54	Zeeuws-Vlaanderen																	
Bouwland		45.481	37.001	37.715	31.829	37.337	31.580	32.589	43.342		41.526	40.342	36.211	38.131	38.131	15.593	45.481	33.245
Grasland		15.593		28.011	32.500	22.250	37.183				24.000	41.588			41.588	15.593	41.588	28.732
Gebied 53	Walcheren en Zuid-Beveland																	
Bouwland		42.675		53.135	35.092	49.512	52.238	48.122	41.600	29.000	60.010	37.291	62.548	58.880	58.880	29.000	62.548	47.509
Grasland					36.380	42.273			39.276	33.000		49.432		64.000	64.000	33.000	64.000	44.060
Gebied 59	Westelijke zandgronden																	
Bouwland			28.974	42.189	54.798	47.438	59.624	62.702	42.671	63.141	81.828	74.313	50.000	60.752	60.752	28.974	81.828	55.703
Grasland				57.500	39.098	54.160		50.973	50.000				55.000		55.000	39.098	57.500	51.122
Gebied 60	Land van Breda																	
Bouwland			70.000		59.917	48.263		49.296						51.819	51.819	48.263	70.000	55.244
Grasland						51.878	58.000			65.864	42.772			42.772	42.772	58.000		54.629
Gebied 61	De Kempen																	
Bouwland		52.414	63.380	55.000	56.410	28.735	52.980	59.033	65.000		50.625	71.584	52.871	43.329	43.329	28.735	71.584	54.280
Grasland			72.500	70.916	46.027	59.982		69.003	64.812		68.408	46.725	65.000	50.408	50.408	46.027	72.500	61.378
Gebied 62	Midden Noord-Brabant																	
Bouwland			70.441	57.012	58.857	41.904	57.737	46.305	45.548	55.267	52.988	60.227	74.467	59.143	59.143	41.904	74.467	53.603
Grasland		44.790	49.296		60.000	51.144		55.261	53.697	49.922		41.896	50.000	49.467	49.467	41.896	60.000	50.547
Gebied 64	Westelijk Peelgebied																	
Bouwland			47.987	41.118	42.653	60.871	55.042	58.349	60.308	64.096	50.717	60.764	56.015	58.357	58.357	41.118	64.096	54.690
Grasland			80.000	62.325	30.001	57.070	45.000	13.018	45.018	41.663	34.021	62.401	32.947	67.589	67.589	13.018	80.000	47.588
Gebied 65	Noord-Limburg																	
Bouwland			40.584	40.685	39.388	48.914	44.278	48.113	37.831	34.919	37.460	62.974	53.551	47.213	47.213	34.919	62.974	44.659
Grasland		45.947	46.829	35.841	38.840	40.000	45.512		49.920	46.176	37.289	45.392	44.364	49.308	49.308	35.841	49.920	43.785
Gebied 66	Zuid-Limburg																	
Bouwland			49.647	46.629	41.912	43.938	40.518	42.355	54.239	28.803	57.899	55.518	43.321	42.837	42.837	28.803	57.899	45.635
Grasland				38.918	56.277	80.131	47.000	30.000			44.067	66.391	66.255	42.890	42.890	30.000	80.131	52.437

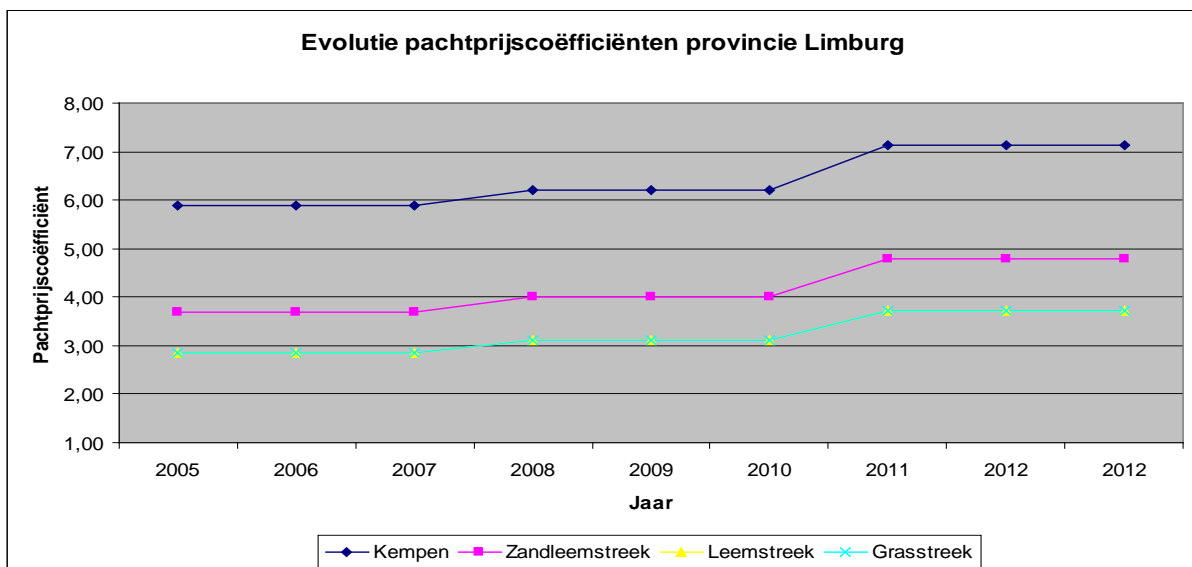
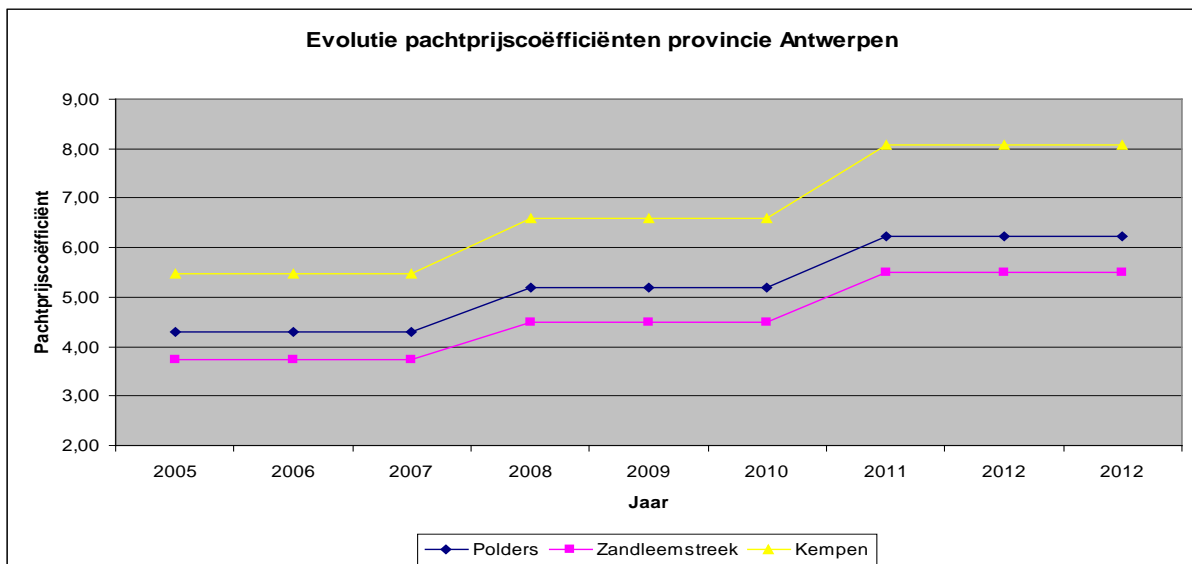
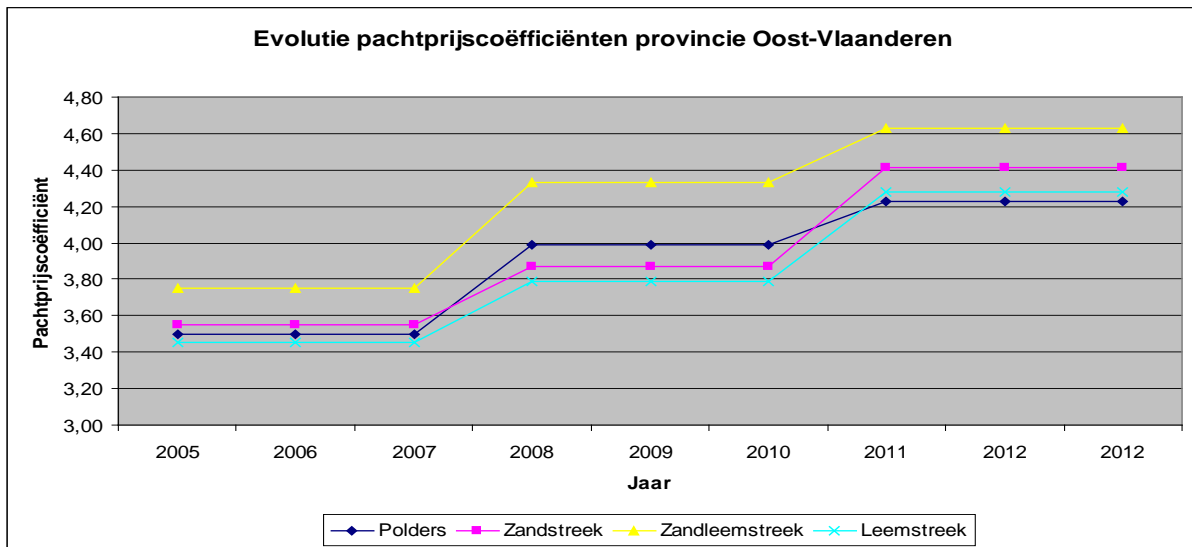
Bron: Boerderij

Bijlage 3: Evolutie pacht prijscoëfficiënten in Vlaanderen (2005 – 2012)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012
West-Vlaanderen									
Duinen	3,27	3,27	3,27	3,79	3,79	3,79	4,20	4,20	4,20
Polders	3,22	3,22	3,22	3,73	3,73	3,73	4,12	4,12	4,12
Zandstreek	4,27	4,27	4,27	5,03	5,03	5,03	5,55	5,55	5,55
Zandleemstreek	3,50	3,50	3,50	4,09	4,09	4,09	4,52	4,52	4,52
Leemstreek	3,25	3,25	3,25	3,77	3,77	3,77	4,16	4,16	4,16
Oost-Vlaanderen									
Polders	3,50	3,50	3,50	3,99	3,99	3,99	4,23	4,23	4,23
Zandstreek	3,55	3,55	3,55	3,87	3,87	3,87	4,41	4,41	4,41
Zandleemstreek	3,75	3,75	3,75	4,33	4,33	4,33	4,63	4,63	4,63
Leemstreek	3,45	3,45	3,45	3,79	3,79	3,79	4,28	4,28	4,28
Anwerpen									
Polders	4,30	4,30	4,30	5,20	5,20	5,20	6,24	6,24	6,24
Zandleemstreek	3,74	3,74	3,74	4,50	4,50	4,50	5,50	5,50	5,50
Kempen	5,48	5,48	5,48	6,60	6,60	6,60	8,08	8,08	8,08
Limburg									
Kempen	5,90	5,90	5,90	6,20	6,20	6,20	7,13	7,13	7,13
Zandleemstreek	3,70	3,70	3,70	4,00	4,00	4,00	4,80	4,80	4,80
Leemstreek	2,84	2,84	2,84	3,10	3,10	3,10	3,72	3,72	3,72
Grasstreek	2,84	2,84	2,84	3,10	3,10	3,10	3,72	3,72	3,72
Vlaams-Brabant									
Zandstreek	3,60	3,60	3,60	4,42	4,42	4,42	5,30	5,30	5,30
Kempen	5,25	5,25	5,25	6,50	6,50	6,50	8,50	8,50	8,50
Zandleemstreek	3,28	3,28	3,28	4,08	4,08	4,08	4,87	4,87	4,87
Leemstreek	2,90	2,90	2,90	3,32	3,32	3,32	3,92	3,92	3,92

Bron: Beleidsdomein Landbouw en Visserij (----)

Bijlage 4: Evolutie pacht prijscoëfficiënten in Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg



Bron: Bron: Beleidsdomein Landbouw en Visserij (----)

Bijlage 5: Pacht prijzen in de Vlaamse landbouw, voor blijvend grasland en beteelde gronden, per provincie en per landbouwstreek (1995 - 2009)(in euro/ha)

JAAR	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

1. AFZONDERLIJK GEHUURDE PERCELEN : BLIJVEND GRASLAND

VLAAMS GEWEST	171	178	181	184	194	196	201	207	210	220	220	230	231	243	241
PROVINCIES :															
Antwerpen	135	140	132	138	160	156	158	166	175	186	195	189	196	194	227
Limburg	134	147	152	147	150	167	172	182	179	188	183	193	184	183	188
Oost-Vlaanderen	175	183	191	200	202	201	196	213	217	234	226	233	230	235	233
Vlaams Brabant	..	134	138	138	145	143	147	156	158	162	166	175	159	189	167
West-Vlaanderen	209	219	223	225	241	242	257	250	254	261	265	276	283	305	306
LANDBOUWSTREKEN :															
Duinen-Polders	215	217	233	234	222	235	226	250	250	251	266	270	267	292	308
Zandstreek	168	179	181	193	198	195	212	207	208	237	226	239	232	242	231
Kempen	122	133	127	125	144	156	159	168	174	183	186	187	167	167	202
Zand-leemstreek	178	183	186	187	200	199	202	208	210	210	213	217	229	244	241
Leemstreek	184	190	188	189	197	199	198	209	215	208	213	219	225	240	240

2. AFZONDERLIJK GEHUURDE PERCELEN : BETEELDE GRONDEN

VLAAMS GEWEST	180	191	199	205	213	217	222	228	231	240	245	250	247	258	266
PROVINCIES :															
Antwerpen	152	153	170	195	201	229	222	218	236	232	249	209	217	209	269
Limburg	164	182	189	194	191	182	193	207	196	208	217	229	222	224	234
Oost-Vlaanderen	183	192	197	202	210	212	210	232	238	252	257	274	249	253	262
Vlaams Brabant	..	149	154	158	164	168	163	175	173	186	188	185	174	204	198
West-Vlaanderen	210	226	235	236	252	253	268	261	264	271	271	278	288	309	313
LANDBOUWSTREKEN :															
Duinen-Polders	219	221	235	236	230	246	244	254	260	271	264	276	271	313	305
Zandstreek	170	181	189	192	204	203	210	224	226	241	252	254	242	248	252
Kempen	151	160	170	190	192	212	207	208	221	220	228	204	198	199	250
Zand-leemstreek	188	198	204	207	214	216	221	221	225	227	227	237	244	255	263
Leemstreek	191	198	198	202	209	209	213	220	223	224	230	227	235	247	251

3. GLOBAAL GEMIDDELDE PACHTPRIJS (rekenkundig gemiddelde blijvend grasland en beteelde gronden)

VLAAMS GEWEST	176	185	190	195	204	207	212	218	221	230	233	240	239	251	254
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Bron: FOD Economie, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)

Opmerking: grondbelastingen niet inbegrepen

Bijlage 6: Aandachtpunten voor dataverzameling en -exploitatie

Volgende vier aandachtpunten kunnen aan bod komen en verder uitgediept worden met betrekking tot dataverzameling en –exploitatie. Zij hebben betrekking op:

- de database die aan de gepercipieerde nood moet kunnen beantwoorden;
- het gebruik dat men van deze database moet kunnen maken;
- de informatie die daarvoor moet worden verzameld en opgeslagen;
- de toegankelijkheid en raadpleegbaarheid van de informatie.

Welke database?

Het lijkt logisch dat een dergelijke database veel meer informatie verzamelt dan alleen deze over landbouwgronden. Deze laatste informatie moet er wel uit gefilterd kunnen worden.

Op welk niveau (nationaal – gewestelijk) een dergelijke database moet worden georganiseerd, is geen onderwerp van dit rapport. In dit kader wordt alleen beklemtoond dat het kunnen beschikken over een goede database voor prijsanalyse van landbouwgronden noodzakelijk is en dat dit soort informatie op de een of andere wijze beschikbaar moet komen.

Daarvoor is het goed te expliciteren wat al bestaat en wat op korte termijn wordt gepland door betrokken diensten. En er bestaat trouwens al heel wat, al werden die gegevensbanken vaak niet ontwikkeld met het oog op diepere prijsanalyse. Zo bestaat bij VLM de Database Onroerend Goed, maar waarin alleen transacties zijn opgenomen in gebieden waarin (door diverse instanties in Vlaanderen) het voorkeepsrecht kan worden uitgeoefend. Ook de Kamer van Notarissen heeft een database in gebruik. De bron bij uitstek is echter de FOD Financiën (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD)). Daar is sprake van twee interne gegevensbanken, Cadnet en Cadnet-LoCo, en een aantal ICT-toepassingen, zoals ECL (Extractie Cadnet LoCo) en LoCoStat. Verder wordt gewerkt aan Stipad, een systeem voor de geïntegreerde verwerking van patrimoniale informatie. Cadnet staat voor de geïnformateerde bijwerking (mutaties) van kadastrale documentatie betreffende de eigenaars van percelen. Door een koppeling te maken van gedigitaliseerde losse rekeningen van de Registratie met de kadastrale legger verschaft het dynamische bestand Cadnet-LoCo vergelijkingspunten met de venale waarde. Gemandateerde ambtenaren kunnen met de toepassing ECL, de continu bijgehouden databank van de verkoopprijzen, de vergelijkingspunten met de venale waarde *online* raadplegen en er selecties uit downloaden. Locostat is ontwikkeld voor een optimale en snelle uitvoering van schattingsverrichtingen voor lokale toepassingen. Mede door de toegepaste technieken (*datamining*, risicoanalyse, enz.) is dit voor de AAPD het instrument bij uitstek voor de opvolging van prijsevolutie van de immobiëlenmarkt. Om begrijpelijke professionele en deontologische redenen (onder meer de koppeling met een databank van kanttekeningen) mogen de gegevens uit deze toepassing niet buiten de AAPD verspreid of gecommercialiseerd worden.

De toegang tot databases Cadnet en Cadnet-LoCo wordt beperkt tot de opdrachten van de Patrimoniumdocumentatie. Die kan echter ingaan op vragen van andere administraties in het kader van fraudebestrijding of informatievoorziening.

Kortom, er is zeer veel en het is vooral van belang dat:

- de administraties die bepaalde legitieme vragen voor informatie hebben ten aanzien van andere administraties deze informatie ook kunnen bekomen, liefst op gestandaardiseerde wijze;
- wordt voorkomen dat verschillende instanties tijd en middelen investeren in het verzamelen en opslaan van dezelfde informatie.

Een eerste onderzoek zal er daarom moeten uit bestaan om precies te weten welke gegevens in de verschillende databases vervat zitten en op welke wijze zij daarin opgeslagen zijn. Op basis daarvan kan bekeken worden of deze gegevens beantwoorden aan de noden, of informatiedeling van bepaalde gegevens kan worden toegestaan en op welke wijze de informatie kan worden beschikbaar gemaakt.

Wat moet de database precies kunnen?

Hiervoor is overleg vereist met betrekking tot de outputtabellen die men wenst te kunnen produceren. Ook de aggregatie van de gegevens is daarbij een aandachtspunt: nationaal, gewestelijk, per provincie, per landbouwtreek, ...?

Welke gegevens moeten daarvoor worden verzameld en opgeslagen?

Eenmaal vastgelegd welke output men wil kunnen genereren, kan deze vraag verder worden uitgediept. Hiervoor is eveneens overleg noodzakelijk tussen de betrokken instanties. Naar het zich laat aanzien, moet volgende informatie daar in relatie tot landbouwgronden alleszins in opgenomen worden: over welk type verkoop het gaat (landbouwgronden, andere gronden, woningen, bedrijfsgebouwen, ...), over welk type landbouwgronden het gaat (teeltgronden, weiland, ...), uiteraard een aantal karakteristieken van de verkochte goederen (zoals de oppervlakte), de bij de verkoop horende prijs, of de prijs tot stand gekomen is na openbare verkoop of bij verkoop uit de hand, enz. Ook de graad van detail is cruciaal, opdat de verzamelde informatie betrekking zou hebben op zo uniform mogelijke percelen of eigendommen.

Hoe toegankelijk en raadpleegbaar moet de database zijn?

Deze vraag beantwoorden is tegelijkertijd definiëren wie toegang krijgt tot welke gegevens en op welke wijze. Zij zal ook in overleg met de betrokken diensten moeten besproken worden. Het lijkt in elk geval logisch dat gedepersonaliseerde gegevens over transacties ter beschikking worden gesteld van bepaalde overheden met het oog op statistische verwerking en analyse. Daarvoor kunnen bilaterale protocollen worden afgesloten.