SALV
Strategische Adviesraad
LANDBOUW · VISSERIJ

Toekomstdialoog 2

Toegang tot grond en behoud van open ruimte
– aanbevelingen van de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij

Uitgangspunt: land- en tuinbouw is een strategische sector in een robuust voedselsysteem

"
Land- en tuinbouw is een strategische sector want ze voorziet in één van de meest elementaire behoeften van onze samenleving: **kwaliteitsvolle**, **smakelijke**, **gezonde**, **gevarieerde**, **veilige** en **betaalbare** voeding.

Als onderdeel van robuust voedselsysteem invulling geven aan en uitkomst zijn van integrale doelstellingen van **duurzame ontwikkeling**:

SALV 2019-09 Ontwerpstrategienota GLB 2027
2018-09 Vizier 2030; 2020-08 Hapklare inzichten voedselbeleid

Een aantal algemene vaststellingen uit het advieswerk van de SALV

Toegang tot grond wordt steeds moeilijker voor landbouwers

“Het toenemende niet-agrarische gebruik van gronden stuwt prijzen de hoogte in. Daardoor wordt het voor veel landbouwers, zowel startende, jonge als gevestigde, steeds moeilijker om landbouwgronden te kunnen verwerven (kopen, pachten).

Uit de nota SALV-Uitdagingen voor duurzame toekomst voor de Vlaamse landbouw (2017), opgesteld op verzoek van het Vlaams Parlement.

Nota SALV-Uitdagingen

Boeren in een sterk versnipperd landschap: een uitdaging

“De nabijheid van consumenten levert zowel voor- als nadelen op voor de landbouwsector. Door de ruimtelijke versnippering liggen landbouw, natuur, industrie, wonen, etc. in elkaars onmiddellijke omgeving. Deze verschillende gebruiksvormen kunnen hinder ondervinden van elkaar, en kan voor **wederzijdse spanningen** zorgen.

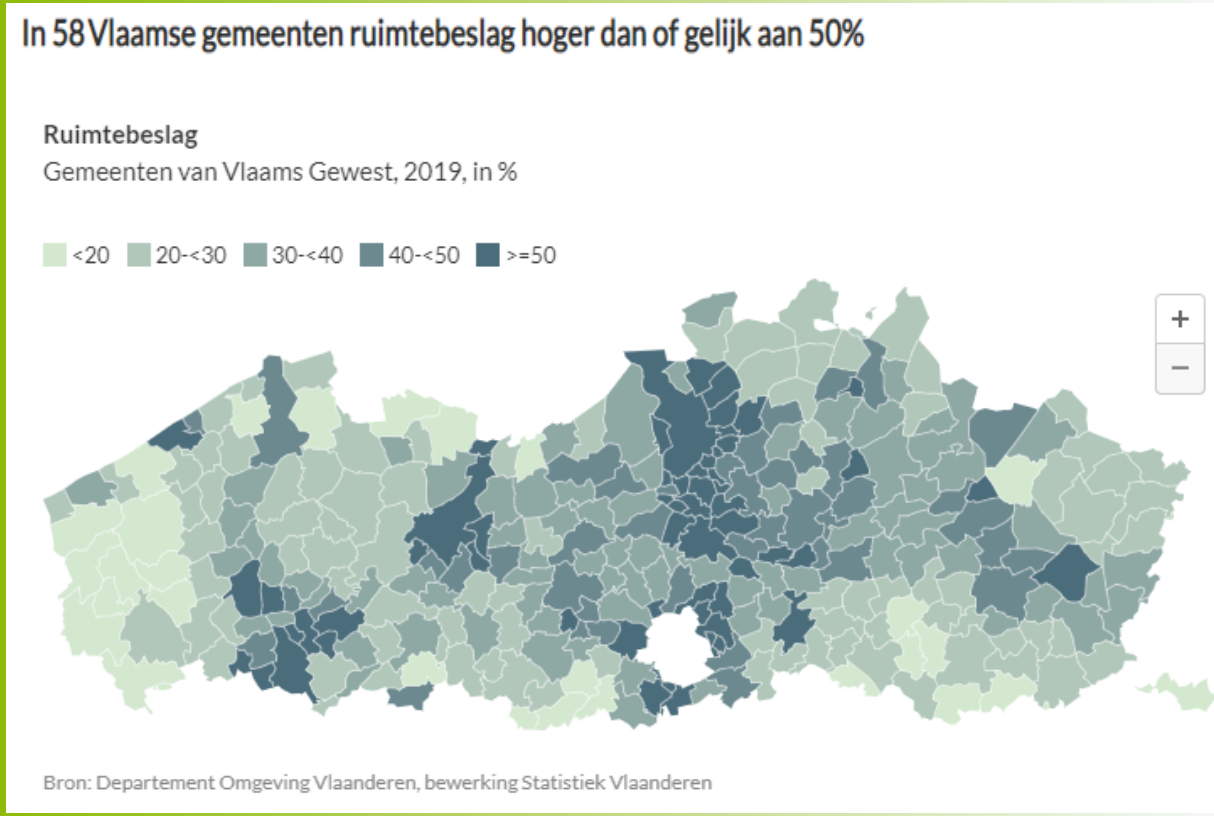
Nota SALV-Uitdagingen

Landbouwgebied: rest- of wachtruimte?

"Beperk directe en indirecte ruimte-inname van landbouwgronden.

"Herbevestigde agrarische gebieden zijn maximaal te vrijwaren.

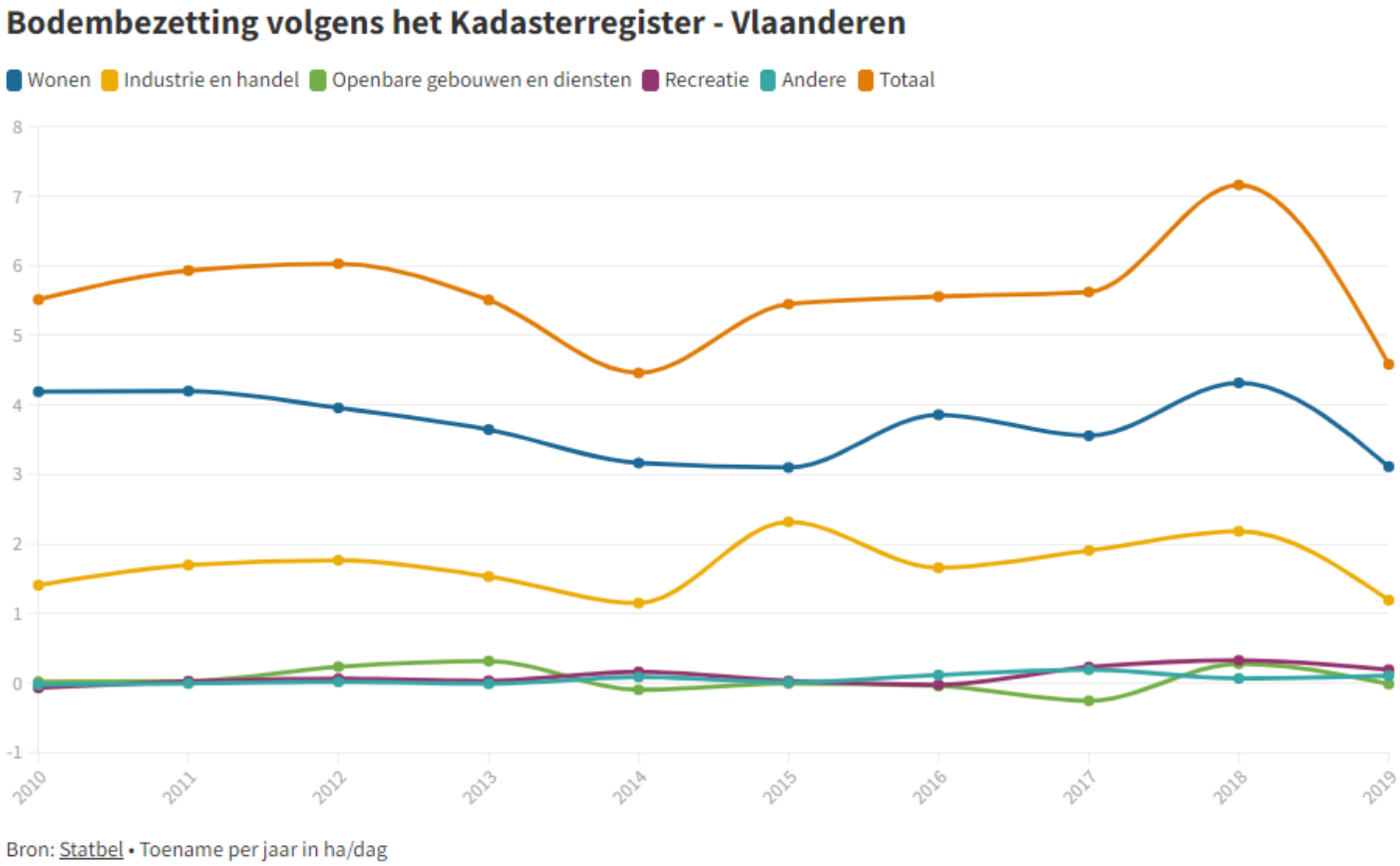
2018-10 CP Tussennota Complex Project Havengebied Antwerpen; 2019-01 CP Extra Containercapaciteit Havengebied Antwerpen; 2019-05 IHD Beneden-Schelde; 2020-02 CP Noord-Zuidverbinding Limburg; …



Ruimtebeslag beslaat steeds meer open ruimte

Ruimtebeslag: naar een nulbeleid

"De SALV onderschrijft de ambitie om het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen: van 6 hectare per dag in 2013 naar 0 in 2040.



2017-03 Witboek BRV

Hoe de toegang tot grond verbeteren?

Hoe zo veel mogelijk open ruimte voor landbouwproductie en -diensten behouden?

SALV bepleit een veelsporige aanpak, oa:

Fiscaliteit (verkooprecht)

...

...

Nieuwe ruimtelijke instrumenten (leegstaande hoeves)

Economische uitgangspositie van de landbouwer (verdienmodellen)

Resultaatgerichte beleidssamenwerking (openruimtefonds)

...

Toegang tot grond verbeteren via fiscaliteit?

Verkooprecht als koelmiddel

Het verkooprecht als koelmiddel

Programmadecreet Begrotingsopmaak 2022 voorzag wijzigingen aan het verkooprecht om tegemoet te treden aan de oververhitte woningmarkt, ten gunste van jonge kopers:

- Eerste en enige woning: van 10 naar 3%
- Tweede woning: van 10 naar 12%

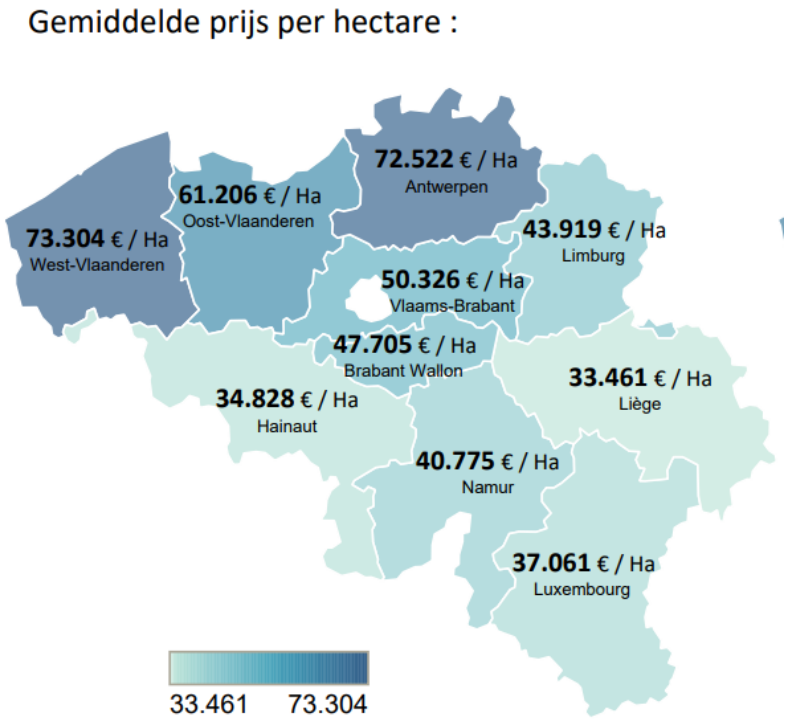
2021-17 Programmadecreet BO 2022

Quid landbouwgrond?

In de eerste helft van 2021 steeg de gemiddelde prijs per hectare van een landbouwgrond in Vlaanderen met **+10,3%.**

Sinds 2016: **34,9% !**

(bron: Notarisbarometer)



Het verkooprecht als koelmiddel

"
De SALV vraagt te onderzoeken in welke mate…

→ een voordelige aanpassing van het **verkooprecht** kan bijdragen tot een betere toegang tot grond voor actieve landbouwers,

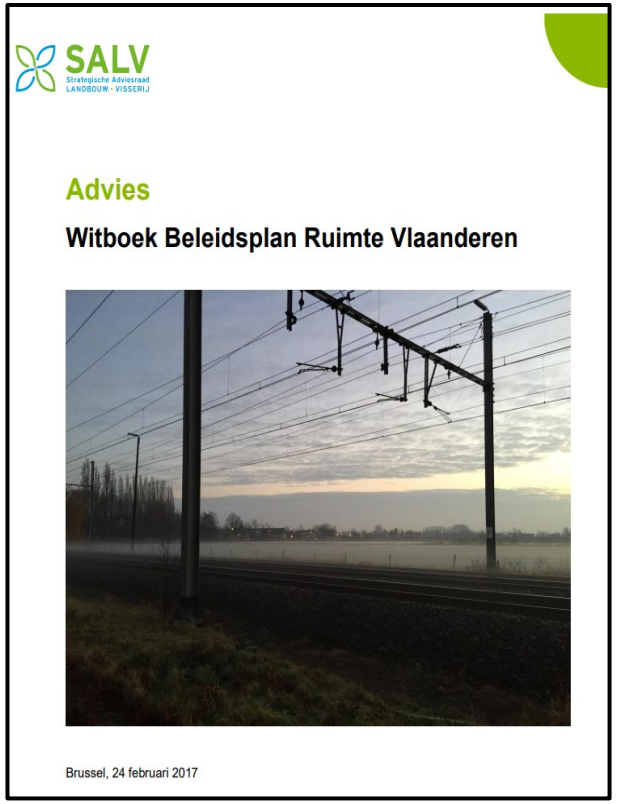
- ten aanzien van **onbebouwde landgoederen aangekocht door actieve landbouwers**.
- ten aanzien van **percelen** waarvoor **een nieuwe pachtovereenkomst van lange duur of met een lange eerste pachtperiode** met actieve landbouwers wordt afgesloten.

→ Agrarische gronden relatief aantrekkelijker worden voor beleggers?

2021-17 Programmadecreet BO 2022

Nieuwe ruimtelijke instrumenten

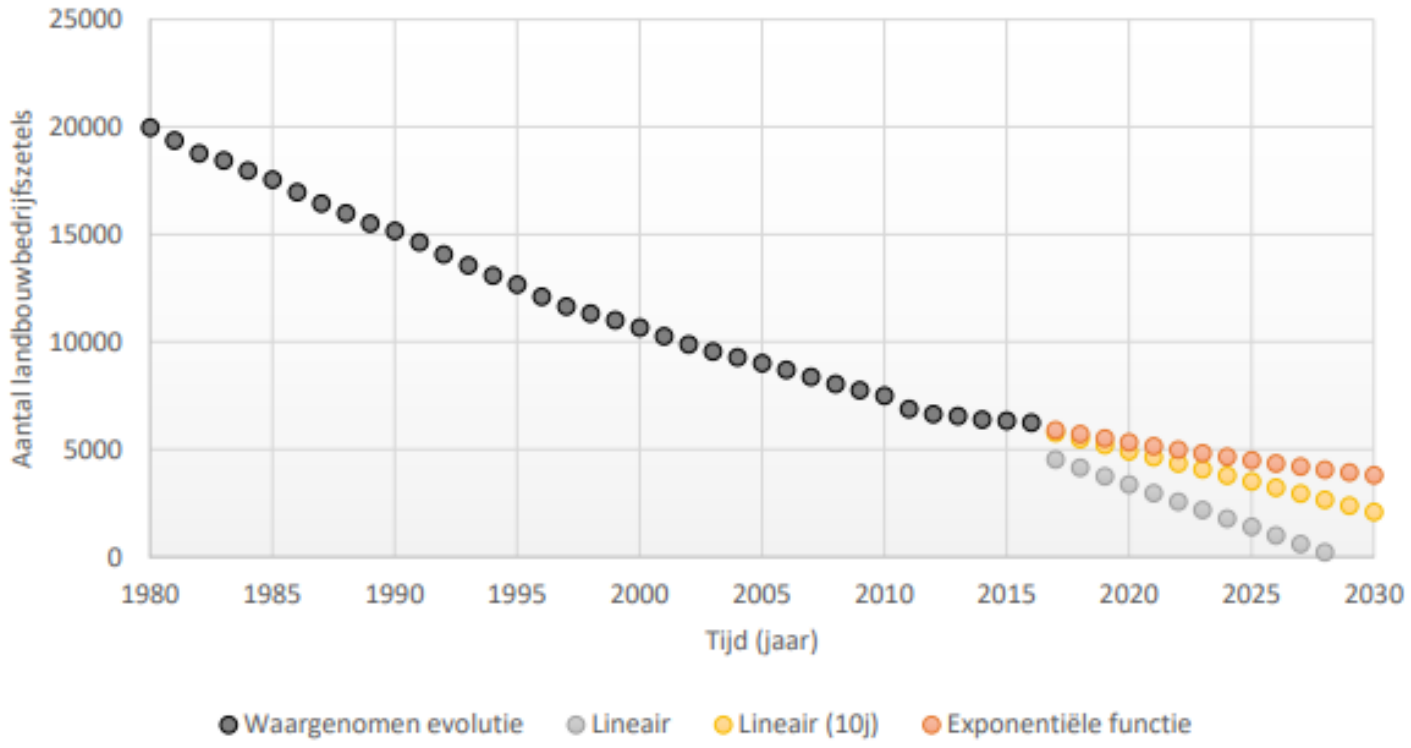
Contract-convenant als onderdeel van een volwaardig beleid voor leegstaande hoeves



Volwaardig beleid voor leegstaande hoeves

ILVO onderzoek (2018):

Oost-Vlaanderen: ca. 193 nieuwe leegstaande hoeves per jaar



Volwaardig beleid voor leegstaande hoeves

ILVO onderzoek (2018):

21,4% niet-agrarische bedrijven

33% residentieel gebruik

8% paardenhouderij

12,5% leegstand

10,5% agrarisch hergebruik

Volwaardig beleid voor leegstaande hoeves

Er is ook *vraag* naar agrarische ontwikkelruimte:

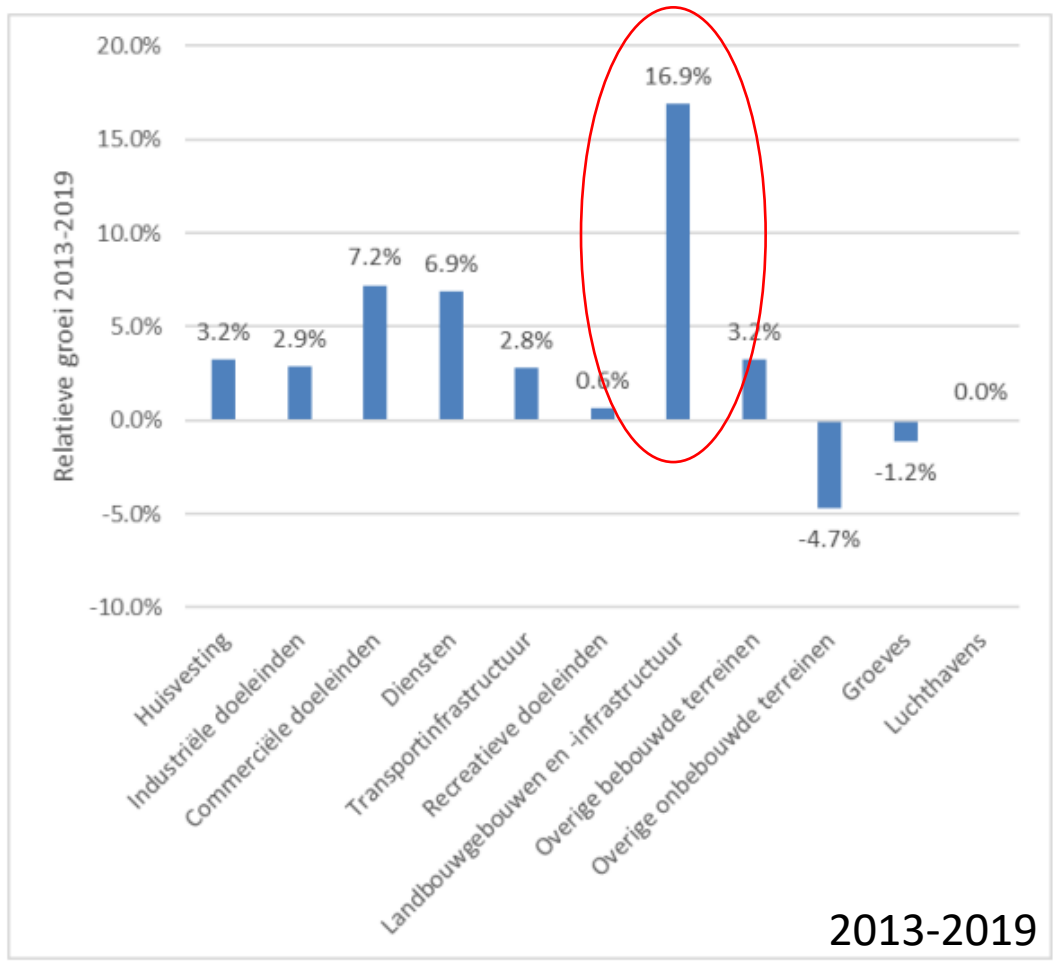
Landbouwgebouwen en –infrastructuur nemen een heel beperkt aandeel van het ruimtebeslag in.

Volwaardig beleid voor leegstaande hoeves

Het ruimtebeslag binnen de landgebruikscategorie “landbouwgebouwen en –infrastructuur” stijgt wel sterker dan dat binnen andere categorieën

In absolute termen:
‘Huizen en tuinen’ +5300ha
‘Transportinfrastructuur’ +2000ha
‘Landbouwgebouwen en -infrastructuur’ +1400ha

Figuur 24 Relatieve groei van de landgebruikscategorieën van het ruimtebeslag



Bron: Statistiek Vlaanderen 2021

Volwaardig beleid voor leegstaande hoeves

2017-03 Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

"Door een gebrek aan handhaving ontstaat **een gedoogbeleid** dat niet-agrarisch gebruik stimuleert.

Hierdoor wordt eerder gekozen om nieuwe gronden aan te snijden voor landbouwgebouwen, dan om bestaande landbouwinfrastructuur te hergebruiken of te herwaarderen.

Contract-convenant

"De SALV ziet potentieel in het instrument contract-convenant:

Tijdelijke goedkeuring van zonevreemde functies op basis van

- Convenant tussen VL en lokale overheid m.b.t. gebiedsgerichte ruimtelijke planning (toetsingskader)
- (activiteiten)contract tussen lokale overheid en rechtsonderhorige

2017-03 Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Contract-convenant

"De SALV ziet potentieel in het instrument contract-convenant,

als *één onderdeel* van een gecoördineerde strategie die de verschillende reconversievraagstukken van leegstaande hoeves omvat.

VRIJGEKOMEN AGRARISCHE GEBOUWEN (VAB)		
	Mét gebruikswaarde voor landbouw	Zónder gebruikswaarde voor landbouw
Mét waarde voor bredere maatschappij	Reconversievraagstuk 1	Contract-convenant zet in op Reconversievraagstuk 2
Zónder waarde voor de bredere maatschappij	Reconversievraagstuk 3	Reconversievraagstuk 4

2017-03 Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Contract-convenant

MINARAAD milieu & natuur
Vlaanderen
SARO Strategische Adviesraad RUIMTELIJKE ORDENING · ONROEREND ERFGOED
SERV sterk door overleg
SALV Strategische Adviesraad LANDBOUW · VISSERIJ

ADVIES
VAN 14 MAART 2018
OVER HET INSTRUMENTENDECREET

SARO | HAVENLAAN 88 BUS 23 | 1000 BRUSSEL

"De raden hebben ernstige bemerkingen bij de wijze waarop het instrument in het Instrumentendecreet is uitgewerkt

Een **gedifferentieerde aanpak** is noodzakelijk.

Deze differentiatie is momenteel niet voorzien.

Het zou een tijdelijke uitholling betekenen van de bestemmingsplannen aangezien '**niet agrarische activiteiten** in het agrarisch gebied die niet compatibel zijn met het toepasselijk bestemmingsvoorschrift' **tijdelijk** worden **geregulariseerd**.

2018-05 Instrumentendecreet

Toegang tot grond verbeteren via resultaatgerichte overheidssamenwerking

Het openruimtefonds

2019-11 Programmadecreet 2020

Resultaatgerichte overheidssamenwerking

Openruimtefonds

“Vanaf 2020 wordt op de begroting ***een algemene werkingssubsidie*** voor de gemeenten van het Vlaamse Gewest ingeschreven, als gedeeltelijke compensatie van de kosten en minderontvangsten door de vrijwaring van de open ruimte en om het behoud en de inrichting van de open ruimte te stimuleren.” (Art. 24)

2019-11 Programmadecreet 2020

Resultaatgerichte overheidssamen-werking

2019-11 Programmadecreet 2020

"De SALV onderschrijft het belang van de toekenning van meer middelen aan lokale besturen om de open ruimte te vrijwaren en te versterken.

Monitor de performantie van de maatregel in functie van **duidelijke doelstellingen** met betrekking tot de open ruimte.

Meer slagkrachtige beleidsinstrumenten blijven noodzakelijk om de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te realiseren.

Toegang tot grond verbeteren door de economische uitgangssituatie te versterken

Een breder palet aan (betere) verdienmodellen

2019-09 GLB Ontwerpstrategienota, 2021-03 SGBP3

Economische positie versterken

"Beschouw een eerlijk en aantrekkelijk inkomen voor echte landbouwers voor het leveren van producten en diensten als een noodzakelijk element van een duurzaam landbouw- en voedselsysteem.

➔ **Betere verdienmodellen voor <u>producten</u> uit de open ruimte**
= sterkere uitgangspositie op de grond/vastgoedmarkt

2019-09 GLB Ontwerpstrategienota, 2019-07 Waterbeleidsnota, 2021-03 SGBP3

Onderwaardering van openruimtediensten wegwerken

Er is een groeiende maatschappelijke verwachting rond beleving, inrichting en gebruik van de open ruimte, met rol voor de landbouw:

- Klimaatverandering: aanpassing en mitigatie binnen het landbouwsysteem
- Blauwgroene diensten (waterbuffering, biodiversiteit,…) met breder nut
- Bescherming van het landschap in functie van onroerend erfgoed.

➔ **Betere verdienmodellen voor <u>diensten</u> uit de open ruimte**
= sterkere uitgangspositie op de grond/vastgoedmarkt

2019-09 GLB Ontwerpstrategienota, 2019-07 Waterbeleidsnota, 2021-03 SGBP3

Hoe de toegang tot grond verbeteren?

Hoe zo veel mogelijk open ruimte voor landbouwproductie en -diensten behouden?

Discussie rond toegang tot grond is ook een discussie over toekomst van landbouw in Vlaanderen

Engagement koppelen aan daadkrachtig beleid(sinstrumentarium)

Veelsporige aanpak

Fiscaliteit (verkooprecht)

...

...

Nieuwe ruimtelijke instrumenten (leegstaande hoeves)

Economische uitgangspositie van de landbouwer (verdienmodellen)

Resultaatgerichte beleidssamenwerking (openruimtefonds)

...