nieuws

Hoe vergoeden Vlaanderen en Nederland een onteigening?

nieuws

Het rapport 'Grond te koop' vergelijkt de onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland. De basisprincipes blijken nagenoeg identiek, in de praktijk zijn er toch verschillen omdat de vergoeding 'in concreto' gebeurt. Eigenaars krijgen vooral de waarde van de grond vergoed, terwijl de vergoeding voor pachters vooral de beschikbaarheid van pachtgrond weerspiegelt.

2 NOVEMBER 2011 – LAATST BIJGEWERKT OM 14 SEPTEMBER 2020 14:16

Lees meer over:
ruimtelijke ordening

In het rapport 'Grond te koop' vergelijkt de Vlaamse landbouwadministratie de onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland. De basisprincipes blijken nagenoeg identiek, in de praktijk zijn er toch verschillen omdat de vergoeding 'in concreto' gebeurt. Eigenaars krijgen vooral de waarde van de grond vergoed, terwijl de vergoeding voor pachters vooral de beschikbaarheid van pachtgrond weerspiegelt.
Het rapport 'Grond te koop? Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland' van de afdeling Monitoring en Studie (AMS) van het Departement Landbouw en Visserij wil cijfermateriaal aanleveren over de verkoop- en pachtprijzen van landbouwgronden in Vlaanderen en Nederland en brengt elementen aan voor de onderlinge vergelijking van onteigeningsvergoedingen en flankerende maatregelen. Deze informatie moet bijdragen tot de objectivering van het debat in het kader van de werkzaamheden in de aanloop naar het Decreet ‘Landinrichting’.
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 de landsgrenzen heen. Specificiteit is dus troef. Omdat de waardeschatting bovendien door experts wordt uitgevoerd, ontstaat ruimte voor interpretatie.
Met betrekking tot de onteigeningsvergoeding van landbouwgrond wijst AMS erop dat nagenoeg 85 procent (Vlaanderen) à 90 procent (Nederland) van de vergoeding de waarde zelf betreft van de grond en als gevolg daarvan slechts 10 à 15 procent gereserveerd moet worden voor het compenseren van andere gerelateerde kosten of gederfde inkomsten.
Dat houdt in dat een verschil tussen Vlaanderen en Nederland in hoge mate bepaald wordt door het verschil in normale verkoopwaarde van de landbouwgrond. Omdat de gemiddelde verkoopprijzen voor landbouwgrond in Nederland significant hoger liggen (gemiddeld bijna 60%), is het begrijpelijk dat de onteigeningsvergoeding dat verschil weerspiegelt.
Anders is de situatie voor de grondgebruiker 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 dat feit weinig effect op de vergoeding voor de pachter. 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 twee derde van de landbouwgrond verpacht, terwijl het aandeel ervan in Nederland gedaald is tot een kwart. Als gevolg daarvan wordt vaak verondersteld dat een Nederlandse pachter die door een onteigening een bepaald gebied moet verlaten, er nauwelijks in zal 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 intresten moeten worden betaald. In Nederland voorziet de onteigeningsvergoeding daarom in de terugbetaling van een minimum aantal jaar intrest op het geleende kapitaal. Dat resulteert in een stevig verschil in vergoeding met een Vlaamse collega die in principe kan rekenen op een uitwinningsvergoeding van 0,50 tot 0,75 euro per m².
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.
Daarnaast wordt in Nederland structureel landbouwgrond gekocht door het Bureau Beheer Landbouwgronden, dat deze gronden voor bepaalde projecten kan reserveren,

herinrichten of opnieuw verkopen of verpachten. Dat levert een stevige buffer op voor het begeleiden van onteigeningen. In Vlaanderen wordt een grondenbank eerder regionaal begrensd en op ad-hocbasis in het leven geroepen.
Onteigeningsvergoedingen en flankerende maatregelen vertellen ook niet het hele verhaal van 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.

Meer info: AMS-rapport 'Grond te koop? Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland'

Beeld: Landgenoten

VILT vzw

Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact

M • info@vilt.be

Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

---

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |
Privacy policy

Copyright
Cookie Policy
Cookie instellingen aanpassen
Crafted by Brigada