

"Lagere Franse grondprijzen door overheidsingrijpen"

nieuws

In Frankrijk is de prijs van landbouwgrond opvallend lager dan in de omliggende landen. De landbouwvastgoedmarkt wordt er dan ook sterk gereguleerd. De overheid heeft er decennia geleden een model in het leven geroepen waarbij een publiek-private vereniging, SAFER genaamd, kan tussenkomen wanneer de prijzen van landbouwgrond de pan dreigen uit te swingen of wanneer die grond uit landbouwgebruik dreigt te geraken. ILVO, het Instituut voor Landbouw-, Voedings- en Visserijonderzoek, onderzocht op vraag van Fedagrim dit model en zet een aantal voor- en nadelen ervan op een rijtje.

🕒 13 NOVEMBER 2018 – LAATST BIJGEWERKT OM 4 APRIL 2020 15:44

Lees meer over:

akkerbouw

beleid



In Frankrijk is de prijs van landbouwgrond opvallend lager dan in de omliggende landen. De landbouwvastgoedmarkt wordt er dan ook sterk gereguleerd. De overheid heeft er decennia geleden een model in het leven geroepen waarbij een publiek-private vereniging, SAFER genaamd, kan tussenkomen wanneer de prijzen van landbouwgrond de pan dreigen uit te swingen of wanneer die grond uit landbouwgebruik dreigt te geraken. ILVO, het Instituut voor Landbouw-, Voedings- en Visserijonderzoek, onderzocht op vraag van Fedagrim dit model en zet een aantal voor- en nadelen ervan op een rijtje.

In de Europese Unie is 40 procent van de oppervlakte landbouwgrond. Sinds 1990 is er echter 12 procent van die grond verloren gegaan voor landbouw. Dat staat gelijk aan 22 miljoen hectare of een gebied ter grootte van Roemenië. Uit analyse van de cijfers over grondbezit door ILVO blijkt dat in Europa een sterke concentratie van het eigenaarschap van landbouwgrond is vast te stellen. Ongeveer drie procent van de EU-landbouwbedrijven bewerkt 50 procent van de Europese landbouwgrond. De grote meerderheid van de bedrijven (80%) beschikt over slechts 14,5 procent van de grond. Dat zorgt voor een grote druk op landbouwgrond. Ook in ons land is de prijs ervan sterk gestegen.

Omdat die prijzen niet meer in verhouding zijn met de landbouwwaarde, **riep Fedagrim vorige week de overheid op** om meer actief te gaan ingrijpen op de vastgoedmarkt van landbouwgrond. De federatie is vragende partij voor de oprichting van een grondenbank met daaraan gekoppeld een prijzenobservatorium voor landbouwgrond. Voor het uitwerken van dit voorstel vroeg Fedagrim bij ILVO een studie aan naar praktijkvoorbeelden uit het buitenland. Het voorbeeld dat voor Fedagrim het meest in het oog sprong, is het Franse SAFER, wat staat voor Société d' Aménagement foncier et d' Etablissement Rural.

SAFER is een publiek-private vereniging voor landbouwgerelateerde landgebruiksplanning en plattelandsnederzettingen die werd opgericht in de jaren '60. Elke regio in Frankrijk kent zo'n SAFER, wat maakt dat er 27 SAFER-verenigingen zijn. Ze werken evenwel allemaal vanuit eenzelfde visie en eenzelfde organisatiestructuur. De missie is er ingeschreven in de wet en bestaat uit een aantal principes: promotie van landbouw en bosbouw, ondersteunen van jonge landbouwers, beschermen van milieu, landschap en natuurlijke hulpbronnen en ondersteunen van lokale ontwikkeling en lokale economie.

Op basis van deze missie nemen de SAFER's een aantal taken op. In de eerste plaats observeren ze de grondmarkt en voeren ze studies uit om de prijs van landbouwvastgoed te kennen. In Frankrijk moeten alle transfers van landbouw en plattelandsgronden, zowel bebouwd als onbebouwd, door de notaris van de verkopende partij aan SAFER gemeld worden. Ook wanneer die overdrachten gebeuren zonder betaling of wanneer het gaat om de verkoop van aandelen of het doorgeven van vruchtgebruik. Dat zorgt ervoor dat de SAFER's een volledig en transparant overzicht hebben over de prijszetting op de grondmarkt.

Daarnaast kan SAFER bij een verkoop ook optreden als bemiddelaar. De verkopende partij moet SAFER betrekken bij de verkoop waarna het op twee verschillende manieren kan handelen. "Enerzijds koopt SAFER de grond en wordt hij later aan een andere partij doorverkocht. In dit geval wordt met twee afzonderlijke rekeningen gewerkt. Dit is de meest belastende procedure, maar het biedt het voordeel dat het land tijdelijk kan gestockeerd worden of dat een aantal verbeteringswerken kunnen uitgevoerd worden", vertelt Elke Rogge van ILVO. Ze wijst er wel op dat SAFER de grond in principe niet langer dan vijf jaar in eigendom kan houden.

In het tweede geval kan het met de verkopende partij overeenkomen dat SAFER op zoek gaat naar een geschikte koper. Eens die gevonden is, gaat de verkoop rechtstreeks door tussen de verkoper en de aangedragen koper. "In dit geval is er maar één rekening. In de verkoopakte kunnen wel voorwaarden opgenomen worden over bijvoorbeeld het landgebruik", verduidelijkt Rogge. Dat maakt deze laatste procedure sneller en kostenefficiënter.

Daarnaast heeft SAFER ook een recht van voorkoop. Het kan enkel aangewend worden wanneer een derde partij een geplande verkoop wil tegenhouden. Een derde partij kan dit vragen wanneer hij of zij van oordeel is dat het zelf een landbouwproject heeft dat interessanter is. SAFER beoordeelt dit op basis van negen doelstellingen. Daarbij gaat het onder meer om het familiaal karakter van het landbouwbedrijf, het tegengaan van speculatie op de vastgoedmarkt of het beschermen van de natuurlijke omgeving door het implementeren van aangepaste landbouwmethodes. Als dat oordeel positief uitvalt voor het project van de derde partij, dan zal SAFER tussenkomen. Als het de vraagprijs biedt aan de verkoper dan is die verplicht om aan SAFER te verkopen. Biedt het op basis van de vaststellingen van het prijzenobservatorium een lagere prijs, dan kan de verkoper ofwel akkoord gaan, ofwel zijn goed van de markt halen, ofwel de prijs betwisten via de rechtbank.

Volgens ILVO is de impact van de SAFER's afzonderlijk moeilijk te bepalen. "SAFER vormt een onderdeel van het integrale agrarisch grondbeleid in Frankrijk waarbij ook andere instrumenten worden ingezet zoals de pachtwetgeving, landgebruikscommissies en een controleorgaan dat toeziet op de 'structuren' van eigendommen", zegt de onderzoekster. Toch zijn er in de ogen van Elke Rogge een aantal onmiskenbare voordelen aan het model verbonden. "Het is een robuust model met meer dan 50 jaar ervaring. In Frankrijk zien we bovendien dat de prijzen voor landbouwgrond relatief laag zijn in vergelijking met andere EU-landen. In 2015 ging het om gemiddeld 6.100 euro per hectare, terwijl het gemiddelde in ons land vandaag 45.000 euro bedraagt", klinkt het.

Maar ook andere voordelen zijn duidelijk. Jonge landbouwers geraken in Frankrijk veel gemakkelijker aan grond. In 2014 werd 34 procent ter beschikking gesteld aan nieuwe landbouwers, daarvan had 59 procent geen landbouwlink binnen de familie. In het land is schaalvergroting en het aantal megabedrijven bovendien beperkt. De gemiddelde oppervlakte per bedrijf was in 2010 55 hectare. Ook is het een krachtig model om landbouwgrond in landbouwgebruik te houden. SAFER kan immers tussenkomen wanneer een derde persoon aanklaagt dat landbouwgrond uit landbouwgebruik dreigt te geraken.

Volgens Rogge heeft het SAFER-systeem als bijkomend voordeel dat verkoop en pacht geïntegreerd geregeld worden. "Dit zorgt ervoor dat een landgoed niet gefragmenteerd geraakt, maar samenblijft volgens een zelfde model van uitbating aan eenzelfde landbouwer." Sinds 2014 kunnen de SAFER's ook tussenkomen bij transacties op de aandelenmarkt van landbouwgronden. Op die manier wordt getracht om de macht van grote investeerders te verminderen en schaalvergroting verder tegen te gaan. Nadeel hier is evenwel dat 100 procent van de aandelen verhandeld moeten worden dus wanneer de verkoop in twee of meerdere delen gebeurt, wordt de macht van SAFER omzeild. "Tot slot is het ook zo dat SAFER werkt vanuit een duidelijke visie op landbouw. Deze visie biedt duidelijkheid aan alle betrokken actoren over de gewenste ontwikkelingsperspectieven", zegt de ILVO-onderzoekster.

Naast voordelen heeft het SAFER-model ook een aantal zwaktes. Zo wordt de slagkracht beperkt doordat SAFER zijn recht van

voorkoop enkel kan aanwenden wanneer een derde partij een verkoop aanvecht. Ook de administratieve complexiteit van SAFER wordt door startende landbouwers vaak als een knelpunt aangehaald. Bovendien staat het budget van SAFER onder druk. Afname van de dotaties van de staat zorgen voor een aanzienlijke daling van de beschikbare budgetten en de mogelijkheden om de doelstellingen te vervullen. Een ander nadeel is dat de werking van SAFER vooral op aankoop gericht is, waardoor de pacht – in Frankrijk nog goed voor 77 procent van de gronden – buiten de scope van SAFER valt.

Daarnaast wordt de correctheid van procedures en beslissingen van SAFER wel eens in twijfel getrokken. “Zo wordt al eens gezegd dat de SAFER’s proberen om goederen aan te kopen onder de prijs of door te verkopen aan een hogere prijs dan ze zelf betaald hebben. Er wordt ook gezegd dat de toewijzing aan het “beste bod” niet altijd transparant en eerlijk gebeurt. Hoewel hier criteria voor bepaald zijn, hebben de raad van directeurs en het technisch comité die beslissen over de verkoop nog heel wat vrijheid om te bepalen aan wie de koop toegewezen wordt. Zonder uitspraak te doen over de grond van deze klachten, wijst dit wel op een probleem van eerlijkheid”, aldus Rogge. “Literatuur toont aan dat in dit soort beslissingen transparante procedures en faire beslissingen ontzettend belangrijk zijn. Bij gebrek hieraan ontstaat weerstand bij de betrokkenen tegen het systeem.” Het Vlaams landbouwonderzoeksinstituut ILVO wil de komende tijd nog meer modellen in detail gaan bestuderen en wil dan een definitieve conclusie trekken alvorens een standpunt in te nemen welk model eigenlijk te verkiezen is om de vastgoedmarkt van landbouwgrond te gaan reguleren.






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](#)

Webdesign by Who Owns The Zebra