

Vastgoedmakelaar Geert Vanhove over de agrarische vastgoedmarkt vandaag en morgen

“Steeds meer hoeves en bedrijven krijgen een herbestemming buiten de landbouw”

Ondanks de oproep om stedelijker te gaan wonen, blijft het een droom van veel Vlamingen om zich op de buiten te settelen. Geert Vanhove geeft ze geen ongelijk. Als rasechte boerenzoon vormt het platteland de rode draad doorheen het leven en werk van deze vastgoedmakelaar. Landbouwbedrijven die over de kop gaan, gronden die steeds schaarser worden, hij beleeft het allemaal mee van op de eerste rij. “Ik doe mijn hoed af voor de weerbaarheid en bijzondere ondernemersvaardigheden van boeren”, steekt Vanhove van wal.



Geert Vanhove

Wie wil bemiddelen bij de verkoop of aankoop van agrarisch en landelijk vastgoed, moet op de hoogte zijn van de specifieke wetgeving. Denken we maar aan de pachtwet, natuurwetgeving, landbouw- en milieuwetgeving, het mest- en

erfgoeddecreet. Al is juridische kennis volgens Geert Vanhove (VANHOVE Vastgoed & Advies) niet de voornaamste vereiste. “Mij lijkt het nog belangrijker om affiniteit te hebben met de landbouwsector. Het is handig als je de boerentaal kan

spreken en begrijpen.”

“Het is handig als je de boerentaal kan spreken en begrijpen”

De crisis heeft de laatste jaren her en der toegeslagen. Hoe is het vandaag gesteld met de agrarische vastgoedmarkt?

Vanhove: “Niet zo lang geleden kozen landbouwers voor een verkoop aan het eind van hun loopbaan, bij gebrek aan familiale opvolging. Vandaag is dat nog steeds de grootste groep. Toch zien we ook meer vervroegde en gedwongen stopzettingen. De crisis in de varkens- en melkveehouderij laat haar sporen na. Een aantal jonge ondernemers geeft er de brui aan en er zijn meer faillissementen dan vroeger. Al geven ook onvoorziene

gebeurtenissen als ziekte, ongeval of een relatiebreuk aanleiding tot verkoop."

Wie zijn doorgaans de potentiële overnemers van een landbouwbedrijf?

Vanhove: "Het profiel van de kandidaat-koper wordt in eerste instantie bepaald door het inkomenspotentieel van het bedrijf. Ook de beschikbaarheid van grond, de ligging en de vergunningstoestand zijn bepalend voor het toekomstperspectief van een bedrijf. Indien zowel de bedrijfskenmerken als omgevingsfactoren goed zijn, kan het bedrijf gevaloriseerd worden binnen de landbouwsector."

"De huidige
pachtwet vormt
een drempel voor
investeerders"

Dienen ook veel niet-landbouwers zich aan als koper?

Vanhove: "De behoefte aan een grote eigen kapitaalsinbreng van de kandidaat-landbouwer zorgt voor een hoge instapdrempel. We stellen vast dat er steeds minder jonge mensen een loopbaan ambiëren in de land- of tuinbouw. Veel hoves en bedrijven krijgen uiteindelijk een herbestemming buiten de landbouw."

'VERPAARDING' IN VLAANDEREN

Worden er bij de verkoop nog meerwaarden gerealiseerd?

Vanhove: "Het hangt ervan af waarover we het hebben. De laatste jaren zien we een snelle en sterke ontwaarding van varkensstallen. Dit is vooral een gevolg van een zware rendabiliteitscrisis. Net zoals de infrastructuur niet multifunctioneel is en niet eenvoudig inzetbaar is voor andere functies. Landbouwgronden zijn dan weer een heel ander verhaal."

Biedt een investering in landbouwgrond dan meer garantie op rendement?

Vanhove: "Landbouwgrond is waardevast en zorgeloos vastgoed. Het heeft de inflatie steeds overtroffen sinds de naoorlogse periode en is een investering op lange termijn. Daarbij wordt vooral uitgegaan van een waardestijging. Het jaarlijks rendement of periodiek inkomen is beperkt, maar kan op vandaag wel concurreren met de huidige rentemarkt. We zien alvast een toenemende interesse vanwege investeerders en particuliere beleggers. Ik verwacht dan ook dat er dit jaar een behoorlijk groot areaal landbouwgrond van eigenaar verandert."

In welke mate heeft de huidige pachtwetgeving een impact op investeringen in landbouwgrond?

Vanhove: "De huidige pachtwet vormt een drempel voor veel investeerders. We merken vaak terughoudendheid bij eigenaars om gronden te verpachten. Maar we verwachten een aanpassing van de pachtwet met een aantal voordelen en extra faciliteiten voor de eigenaars. Dat zal investeringen in landbouwgrond nog aantrekkelijker maken."

Hoe is de prijs van landbouwgrond geëvolueerd de laatste jaren?

Vanhove: "De prijs van landbouwgrond is de voorbije decennia voortdurend gestegen, met een sterke stijging de voorbije tien jaar. De vraag is groter dan het aanbod."

Minister Schauvliege liet recent weten dat er, als gevolg van de 'verpaarding', in tien jaar tijd zo'n 35.000 hectare landbouwgrond verdwenen is. Hoe bekijkt u deze evolutie?

Vanhove: "De beschikbaarheid van landbouwgrond is sterk bepalend voor de ontwikkelingskansen en het toekomstperspectief van een landbouwbedrijf. Verschillende landbouwsectoren zijn elkaars concurrenten voor het verwerven van landbouwgrond. Dat geldt evenzeer op het niveau van de individuele bedrijven. De paardenhouderij heeft land-

bouwgrond in gebruik, maar ze is ook een belangrijke economische sector in Vlaanderen."

Hoeven we ons zorgen te maken?

Vanhove: "Het verdwijnen van landbouwgrond kan lokaal zeer problematisch zijn. Er zijn in Vlaanderen immense gebieden landbouwgrond die verloren gaan ten voordele van grote infrastructuurwerken (havens, wegen, Sigmaphan, ...) en natuur. Dat kan zeer hard ingrijpen op bedrijfsniveau en uiteraard ook op menselijk en familiaal vlak. De uitbreiding van de Antwerpse haven en zijn natuurcompensatie is daar een sprekend voorbeeld van. De beschikbaarheid van gronden voor landbouw blijft er in elk geval verder op achteruitgaan."

Wat met de hoves die een herbestemming krijgen buiten de landbouw? Belanden die ook in de handen van paardenliefhebbers?

Vanhove: "In dit geval gaat het heus niet alleen om paardenliefhebbers, wel steeds om mensen met een affiniteit en grote liefde voor de buiten. Het koperspubliek is zeer divers qua beroepsactiviteiten en hobby's."

Is het leven op het platteland – ondanks de oproep om stedelijker te gaan wonen – nog steeds een fel geëerde droom van velen?

Vanhove: "Er blijven zowel liefhebbers van stad als platteland bestaan. Sommige extreem landelijke gebieden tonen zelfs een opvallende uitstroom van jonge gezinnen. Al blijft het een droom van velen om op de buiten te wonen. Mensen gaan met landelijk vastgoed op zoek naar authenticiteit, natuur, een kwaliteitsvolle beleving van vrije tijd en zeer vaak zoeken zij rust ter compensatie van een druk beroepsleven. Maar landelijk vastgoed is globaal duurder. Niet iedereen vindt dat zijn prijs waard. In het stedelijk aanbod zit trouwens ook meer (openbaar) groen en recreatie."



PACHTWETGEVING ALS BOOSDOENER

Hoe interessant is het kopen van hoeves in agrarisch gebied als investering?

Vanhove: "Vandaag is het veilig en er bestaat voldoende rechtszekerheid dankzij duidelijke regels inzake zonnevrije constructies. Hoeves op een goede ligging zullen hun waarde behouden. Al is het vaak ook vastgoed met grote onderhoudskosten. Hoeves zijn daardoor meestal te duur en bieden een te laag rendement vanuit een benadering als zuiver investeringsob-

"Landbouwgrond
is waardevast
en zorgeloos
vastgoed"

ject. Maar kopers van hoeves investeren vooral in een kwaliteitsvolle woonomgeving voor zichzelf en voor hun familie op lange termijn."

U verwees naar de pachtwet als schuldige voor de terughoudendheid van investeerders. Minister Schauvlie-

ge heeft intussen een hervorming van de huidige wet aangekondigd. Wat zijn volgens u de voornaamste knelpunten?

Vanhove: "Gronden moeten vlotter beschikbaar komen voor beroepslandbouw, en er is nood aan een billijke verdeling van rechten en plichten tussen verpachter en pachter."

Heeft dat tekort ook te maken met het feit dat eigenaars niet aangemoedigd worden om hun landbouwgrond te verhuren?

Vanhove: "Zeker en vast. Op dat vlak ben ik voorstander van een betere vergoeding voor de verpachter die op duurzame wijze gronden in gebruik geeft aan een pachter. Al moet ook gezegd dat het inkomen in heel wat landbouwsectoren geen al te grote stijging van de pacht prijs aankan."

Moeten er meer fiscale incentives komen voor eigenaars om hun grond te verpachten?

Vanhove: "Jazeker. En ik durf te hopen dat die er komen. We kijken vooral uit naar een incentive inzake erfenisbelasting. Anderzijds bestaan er al een aantal voordelen. Zo kunnen de pachtgelden of huurinkomsten bij het verpachten van gronden voor een eerste periode van 18 jaar vrijgesteld worden in de personenbelasting."

Hoe hoopvol bent u over de toekomst van het landbouwpatrimonium?

Vanhove: "Het is duidelijk dat het aantal actieve landbouwers en tuinders verder blijft dalen. De komende jaren zullen leegstaande hoeves en landbouwbedrijfszetels op de markt blijven komen. Een overgroot deel krijgt een bestemming buiten de landbouw. Het gaat vaak om een mooi patrimonium dat evenwel niet aangepast is voor alternatief gebruik. Voor de beleidsmakers wordt het een uitdaging om meer herbestemmingsmogelijkheden te voorzien binnen de draagkracht van het platteland. Er is ook vraag om meer economische functies toe te laten zonder in conflict te komen met de landbouwsector."

Hoe zal die trend zich vertalen in uw eigen ambities?

Vanhove: "Ik zal me ongetwijfeld blijven richten op land- en tuinbouw in de ruime zin. We zullen de volgende jaren veel aandacht besteden aan ondernemers die vervroegd hun activiteit stopzetten of afbouwen. Deze verkopers hebben nood aan een specifieke trajectbegeleiding. Je kan het vergelijken met sterk mensgericht outplacement."

**Een nobele doelstelling.
Bedankt voor dit gesprek.**