

Chambre des Représentants

SESSION 1985-1986

11 JUIN 1986

PROPOSITION DE LOI

créant une banque foncière
(Déposée par M. Lenaerts)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les administrations publiques (Etat, Régions, communes, intercommunales, sociétés de logements sociaux, ...) procèdent, pour l'exécution de certains travaux d'infrastructure, à des expropriations pour cause d'utilité publique réalisées sur la base de plans d'expropriation approuvés par arrêté royal. On constate souvent qu'à cette occasion, des conventions amiables sont conclues en vue de l'achat de terres ou de l'éviction d'agriculteurs prenant des terres à ferme dans des zones faisant ou non l'objet d'un plan d'expropriation.

Il est fréquent que plusieurs années s'écoulent entre la date de l'expropriation ou de l'achat des terrains et le moment où l'administration expropriante en prend effectivement possession à la suite d'un ordre de commencer les travaux qui ont justifié l'expropriation. Cet intervalle tend du reste à s'allonger depuis quelque temps, et ce, pour plusieurs raisons : il arrive que, les promesses fermes de subventionnement se faisant attendre, l'administration expropriante ne dispose pas en temps voulu des moyens financiers nécessaires pour entreprendre les travaux envisagés ; il arrive également que l'un ou l'autre contretemps perturbe le planning de l'administration, soit que l'auteur du projet se désiste, soit que l'exécution des travaux doive être échelonnée en raison de circonstances économiques, soit encore que l'administration expropriante ait modifié son projet ou en ait réduit l'ampleur. Compte tenu de ces circonstances, des parcelles de toutes dimensions devraient normalement être laissées à l'abandon.

Or, dans la pratique, ces terres sont cultivées jusqu'au moment où l'administration expropriante en prend effectivement possession, parfois après plusieurs années.

L'exploitation de ces terres se poursuit suivant différentes modalités. Le propriétaire exproprié, qui est également agriculteur, continue de cultiver le terrain qui a fait l'objet de l'expropriation ou en concède l'exploitation à un autre agriculteur, le plus souvent moyennant une rétribution.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1985-1986

11 JUNI 1986

WETSVOORSTEL

tot oprichting van een grondbank
(Ingediend door de heer Lenaerts)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Men stelt vast dat openbare besturen (gemeenten, intercommunales, het gewest, het Rijk, sociale huisvestingsmaatschappijen, ...) onteigening doorvoeren ten algemenen nutte voor bepaalde infrastructuurwerken middels bij koninklijk besluit goedgekeurde onteigeningsplannen. Vaak worden ook in der minne overeenkomsten tot aankoop van gronden of tot uitwinning van pachters afgesloten, al dan niet in zones waarop een onteigeningsplan van toepassing is.

Tussen de datum van de onteigening of de aankoop van de grond en de werkelijke inname door het onteigenend bestuur middels een bevel tot aanvang van de werken die de onteigening wettigen, verlopen dikwijls vele jaren. De laatste tijd wordt die tussenperiode dikwijls nog langer. Deze lange tussenperiodes ontstaan door verschillende redenen. Soms beschikt het onteigenend bestuur niet tijdig over de nodige financiële middelen voor de voorgenomen werken, omdat de vaste beloftes van betoelaging lang op zich laten wachten, ofwel loopt er iets mis in de planning van het Bestuur, of de ontwerper laat het afweten, of de uitvoering van de werken wordt gefaseerd door economische omstandigheden, of het onteigenend bestuur heeft zijn plannen gewijzigd of ingekrompen. Door die omstandigheden zouden normaliter grote en kleine stukken grond braak blijven liggen.

In de praktijk worden deze gronden evenwel in kultuur gehouden tot op het ogenblik, soms vele jaren later, dat het onteigenend bestuur de grond effectief inneemt.

Verschillende vormen van verder gebruik van deze gronden doen zich voor. De onteigende eigenaar, die ook landbouwer is, bewerkt de grond verder of laat hem, meestal tegen een vergoeding, gebruiken door een andere landbouwer.

L'agriculteur évincé, qui prenait le terrain à ferme, continue de le cultiver jusqu'à ce que l'administration expropriante en prenne possession, ou en confie l'exploitation à un collègue, éventuellement moyennant une rétribution.

En fait, les rétributions payées par les exploitants effectifs aux anciens propriétaires ou preneurs reviennent à l'administration ou au pouvoir qui a procédé à l'expropriation et qui est donc le nouveau propriétaire.

La présente proposition de loi vise à créer, dans chaque province, une instance chargée de gérer provisoirement, pendant une période plus ou moins longue, les parcelles de terres agricoles expropriées par une administration ou un pouvoir publics mais dont celle-ci ou celui-ci n'a pas encore pris possession.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article prévoit la création d'une banque foncière dans chaque province. Nous estimons qu'il s'impose de créer d'urgence une banque de ce type dans certaines provinces où de très importants travaux d'infrastructure sont en cours depuis de nombreuses années. C'est ainsi qu'une banque foncière devrait par exemple être instituée sans tarder en Flandre orientale, où les premières expropriations en vue de l'aménagement du « Waaslandhaven » sur la rive gauche de l'Escaut ont été effectuées dans la commune de Beveren à la fin des années soixante et où, l'Etat a, depuis lors, acheté environ 300 hectares et payé des indemnités d'éviction pour quelque 500 hectares. A titre d'illustration, nous avons annexé à la présente proposition un extrait du rapport annuel de l'Intercommunale « Land van Waas », qui a consacré une étude à ce problème. Les considérations développées dans ce rapport sont également valables, *mutatis mutandis*, pour d'autres situations analogues.

Art. 2

Cet article précise quels sont les terrains dont la gestion est confiée à la banque foncière.

Art. 3

Cet article concerne les implications de la présente proposition quant à l'application de la législation sur le bail à ferme (art. 6, § 3).

Art. 4

Les terres gérées par la banque foncière devront être attribuées aux agriculteurs actifs de manière à garantir au maximum la justice sociale.

Art. 5

Cet article renvoie à la législation en vigueur sur le bail à ferme.

De uitgewonnen landbouwer, die de pachter was, bewerkt de grond verder tot de inname door het onteigendend bestuur, of laat al dan niet tegen een vergoeding het kwestieuze perceel bewerken door een collega.

De vergoedingen die door de gebruikers worden betaald aan de voormalige eigenaars of pachters komen eigenlijk toe aan het bestuur of de instantie die de onteigening verricht heeft en de nieuwe eigenaar is.

Dit wetsvoorstel wil per provincie een instantie oprichten die belast is met het voorlopig beheer, gedurende een korte of een langere tijd, van de percelen landbouwgrond die door een openbaar bestuur of instantie werden onteigend maar nog niet werden ingenomen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Stelt de oprichting van één grondbank per provincie voor. In sommige provincies, waar zeer belangrijke infrastructuurwerken gedurende vele jaren aan de gang zijn, is de oprichting o.i. dringend, bv. in Oost-Vlaanderen waar in de gemeente Beveren op het einde van de jaren zestig de eerste onteigeningen voor de Waaslandhaven op de Linkerscheldeover werden verricht en waar sindsdien ± 300 ha door de Staat werden aangekocht en voor ± 500 ha een uitwinningvergoeding werd betaald. Om dit te illustreren wordt een uittreksel uit het jaarverslag van de Intercommunale « Land van Waas », die aan deze problematiek een studie wijdde, als bijlage bij dit wetsvoorstel gevoegd. *Mutatis mutandis* gelden de overwegingen uit dit jaarverslag ook voor andere soortgelijke situaties.

Art. 2

In dit artikel worden de gronden beschreven waarvan het beheer aan de grondbank wordt toevertrouwd.

Art. 3

Hier wordt de aandacht gevestigd op de implicatie van dit voorstel op de pachtwetgeving (art. 6, § 3).

Art. 4

De toewijzing van de door de grondbank beheerde gronden aan actieve landbouwers, zal moeten gebeuren met de grootst mogelijke sociale rechtvaardigheid.

Art. 5

Refereert naar de bestaande pachtwetgeving.

Art. 6

La banque foncière accomplit les missions visées dans cet article et peut exécuter les travaux d'entretien et de réparation qui sont nécessaires. Une part appropriée des fermages perçus est affectée au financement de sa mission.

Art. 7

Cet article vise à permettre au pouvoir expropriant de disposer à nouveau des terres dans un délai raisonnable, en vue de l'exécution des travaux d'infrastructure qui ont justifié l'achat ou l'expropriation.

Art. 8

Cet article détermine la composition du conseil d'administration de la banque foncière.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans chaque province, il est institué une banque foncière qui est chargée de gérer les terres agricoles ayant fait l'objet d'une expropriation et sur lesquelles les travaux qui ont motivé celle-ci n'ont pas été entamés dans les cinq ans du paiement de l'indemnité d'expropriation.

La banque foncière a la personnalité civile.

Art. 2

Par terres agricoles expropriées, il y a lieu d'entendre les terres et leurs dépendances, qui ont été acquises par des administrations publiques ou des personnes juridiques de droit public à la suite d'une demande d'expropriation anticipée faite par le chef d'une exploitation agricole, ainsi que les terres agricoles et leurs dépendances, qui ont été acquises à la suite d'une expropriation forcée.

Art. 3

La Banque foncière peut affermer les terres qu'elle gère.

Le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a la politique agricole dans ses attributions détermine les articles de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme qui sont applicables aux baux conclus par la banque foncière. Il fixe également le fermage.

Art. 6

De grondbank oefent de beschreven opdrachten uit en kan de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uitvoeren. De financiering van haar opdracht gebeurt met een verantwoord deel van de inkomende pachtgelden.

Art. 7

Schept de mogelijkheid dat binnen een redelijke termijn de overheid die de onteigening uitvoerde, opnieuw kan beschikken over de gronden voor de uitvoering van de infrastructuurwerken die haar tot aankoop of onteigening noopten.

Art. 8

Beschrijft de samenstelling van het grondbankbestuur.

L. LENAERTS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Er wordt per provincie een grondbank opgericht die belast is met het beheer van de landbouwgronden die onteigend werden en waarop de werken die de onteigening wettigden niet binnen de vijf jaar te rekenen vanaf de uitbetaling van de onteigeningsvergoeding werden aangevat.

De grondbank heeft rechtspersoonlijkheid.

Art. 2

Onder onteigende landbouwgronden wordt verstaan de gronden en bijhorende gebouwen die door de openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen werden verworven ingevolge een aanvraag tot vervroegde onteigening vanwege de uitbater van een landbouwbedrijf, alsmede de landbouwgronden en bijhorende gebouwen die werden verworven ingevolge gedwongen onteigening.

Art. 3

De door de grondbank beheerde gronden kunnen door haar worden verpacht.

De Minister of de Staatssecretaris die bevoegd is voor het landbouwbeleid bepaalt welke artikelen van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving op de door de grondbank afgesloten pachtovereenkomsten van toepassing zijn. Hij bepaalt eveneens de pachtprijs.

Art. 4

Le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a la politique agricole dans ses attributions détermine les normes d'attribution et le régime préférentiel qui régissent la conclusion des baux afférents aux terres gérées par la banque.

Art. 5

La présente loi est sans effet à l'égard des baux en cours qui sont visés à l'article 6, 3^o, de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme.

Art. 6

La banque foncière exerce et assume, relativement aux terres qu'elle afferme, tous les droits et toutes les obligations appartenant et incombant au propriétaire. Elle perçoit les fermages et les verse, après déduction des frais d'entretien et de réparation qu'elle a exposés, aux administrations publiques et personnes juridiques de droit public qui ont procédé aux expropriations.

Art. 7

Les administrations et personnes juridiques de droit public qui ont procédé aux expropriations peuvent, en vue de l'exécution des travaux qui ont motivé l'expropriation, reprendre possession du bien exproprié, à condition d'en informer la banque un an à l'avance.

Art. 8

La banque foncière est administrée par un conseil composé de représentants des administrations et personnes juridiques de droit public habilitées à exproprier, des pouvoirs locaux, des organisations agricoles représentatives, de l'Administration de l'enregistrement et des domaines, de l'Administration des polders et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat qui a la politique agricole dans ses attributions.

Le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a la politique agricole dans ses attributions détermine la composition et les modalités de fonctionnement du conseil; il nomme le président du conseil.

Le président du conseil d'administration est habilité à représenter la banque foncière en justice.

21 mai 1986.

Art. 4

De Minister of de Staatssecretaris die bevoegd is voor het landbouwbeleid bepaalt de toewijzingsnormen en de voorkeursregeling volgens welke de pachtovereenkomsten met betrekking tot de door de grondbank beheerde gronden worden afgesloten.

Art. 5

Deze wet doet geen afbreuk aan de reeds bestaande pachtovereenkomsten bedoeld in artikel 6, 3^o, van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving.

Art. 6

De grondbank oefent ten opzichte van de door haar verpachte gronden alle eigenaarsrechten en verplichtingen uit. Zij ontvangt de pachtgelden en maakt ze na aftrek van de door haar gedane kosten voor onderhoud en herstellingen aan de onteigenende openbare besturen of publiekrechtelijke rechtspersonen over.

Art. 7

De onteigenende besturen en publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen, met het oog op de uitvoering van de werken die de onteigening wettigden, het onteigende goed opnieuw in bezit nemen mits zij de grondbank hiervan een jaar op voorhand in kennis stellen.

Art. 8

De grondbank wordt beheerd door een raad bestaande uit vertegenwoordigers van de voor onteigening gemachtigde besturen en publiekrechtelijke rechtspersonen, van de locale besturen, van de representatieve landbouworganisaties, van het Bestuur van Registratie en Domeinen, van het polderbestuur en van de Minister of Staatssecretaris die bevoegd is voor het landbouwbeleid.

De samenstelling en de werking van de Raad wordt bepaald door de Minister of Staatssecretaris die bevoegd is voor het landbouwbeleid; de voorzitter van de raad wordt door hem benoemd.

De voorzitter van de raad van beheer is bevoegd om de grondbank in rechte te vertegenwoordigen.

21 mei 1986.

L. LENAERTS
P. HERMANS
M. DESUTTER

ANNEXE

Extrait du rapport annuel
de l'Intercommunale « Land van Waas »

5. La partie nord du Territoire de la rive gauche de l'Escaut.

Dans le plan de secteur de Saint-Nicolas-Lokeren, qui a été approuvé par arrêté royal le 7 novembre 1978, la partie nord du territoire de la rive gauche de l'Escaut n'est plus présentée comme zone industrielle mais, et ce, à la suite de demandes expresses visant à obtenir un échelonnement de l'aménagement, comme zone d'extension portuaire. En dehors de cette revendication, la volonté de donner de nouvelles chances de survie à l'agriculture de cette région a également joué un rôle dans le changement d'affectation du territoire en question.

C'est dans ce cadre que l'intercommunale a réalisé une étude sur la situation actuelle de l'agriculture dans la région, en vue de déterminer s'il était possible ou nécessaire de prendre des mesures susceptibles d'assurer une exploitation agricole optimale. Cette étude comporte deux volets et présente, en s'intéressant tout particulièrement aux conséquences des expropriations, une description chiffrée de la situation agricole de la région ainsi qu'une analyse, basée sur une enquête détaillée, concernant les problèmes, les idées et les aspirations du monde agricole.

Cette étude a été menée à bien dans le courant de 1980 et ses résultats ont été communiqués aux instances responsables et intéressées. Ses principaux éléments sont commentés brièvement ci-après.

Pour bien comprendre la situation, il faut savoir que, pour des motifs économiques et sociaux, l'Etat a procédé, dans la partie nord du territoire de la rive gauche de l'Escaut, à des expropriations anticipées volontaires. Volontaires, parce que cette région n'a encore fait l'objet d'aucun arrêté royal d'expropriation pour cause d'utilité publique, de sorte que toute acquisition par l'Etat doit s'effectuer de gré à gré; anticipées, parce que les terres de cette région n'étaient pas immédiatement nécessaires au développement de la rive gauche de l'Escaut.

Ces expropriations anticipées volontaires ont été effectuées parce que l'on avait constaté que l'exploitation agricole de la partie nord de la rive gauche de l'Escaut était aussi fortement perturbée et qu'il faudrait de toute façon acheter ces terres prochainement en cas de réalisation relativement rapide des projets d'aménagement.

Comme il ressort du tableau ci-après, l'Etat a acheté 224,1 hectares dans la partie nord de la rive gauche de l'Escaut et qu'une indemnité d'éviction a été payée pour 480,5 autres hectares. Cela signifie que l'Etat a déjà payé des indemnités pour plus d'un quart (26,9 %) de la superficie totale de la région. Ce pourcentage dépasse même 40 % dans la zone entourant Doel, qui est entièrement classée comme zone agricole, mais n'excède pas 25 % dans la zone d'extension portuaire proprement dite.

Il convient d'ajouter que sur les 123 entreprises qui ont leur siège d'exploitation dans la région, 37 ont fait l'objet d'une expropriation totale et 24 d'une expropriation partielle.

*Expropriations et évictions dans la partie nord
de la rive gauche de l'Escaut (juillet 1979) en ha*

	Total — Totaal	Expropriations — Onteigend	% — %	Evictions — Enkel uitgewonnen	% — %
Zone d'extension portuaire. — Havenuitbreidingsgebied	± 2 400	190,8	7,8	442,5	18,1
Zone agricole + noyau d'habitat. — Landbouwzone + woonkern	± 175	33,3	19,0	38	21,7
Total. — Totaal	± 2 615	224,1	8,6	480,5	18,3

En ce qui concerne la situation des agriculteurs eux-mêmes, il convient de distinguer quatre groupes :

- les agriculteurs expropriés anticipativement, mais qui poursuivent leur activité professionnelle;
- les agriculteurs, expropriés anticipativement, bénéficiant d'une pension de retraite ou d'un autre revenu de remplacement;

BIJLAGE

Uittreksel uit het jaarverslag 1980
van de intercommunale « Land van Waas »

5. Het noordelijk Linker-Scheldeoevergebied

In het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, dat per 7 november 1978 bij koninklijk besluit werd bekrachtigd, is het noordelijk deel van het Linker-Scheldeoevergebied niet langer als industriegebied ingekleurd, doch, gevolg gevend aan de dwingende vraag naar een fasering van de hele ontwikkeling, als havenuitbreidingsgebied aangestreept. Naast de fasering van de hele ontwikkeling, lag het geven van nieuwe levenskansen aan de landbouwexploitatie in het gebied aan de basis van deze bestemmingswijziging.

In dit kader heeft de Intercommunale een studie naar de huidige toestand van de landbouw in het gebied opgezet. Het lag in de bedoeling na te gaan of er maatregelen noodzakelijk of mogelijk waren om een zo optimaal mogelijke landbouwexploitatie binnen het gebied te garanderen. De studie bestaat uit twee delen. Naast een cijfermatige beschrijving van de landbouwtoestand in het gebied, waarbij bijzondere aandacht is besteed aan de gevolgen van de onteigeningen, is aan de hand van een uitgebreide enquête ook gepeild naar de problemen, wensen en ideeën die binnen de landbouwgemeenschap leven.

De resultaten van deze studie zijn in de loop van 1980 klaargekomen, en aan de verantwoordelijke en geïnteresseerde instanties doorgespeeld. Hierna worden de belangrijkste elementen van deze studie kort toegelicht.

Voor een begrip van de toestand moet vooral worden gesteld dat, omwille van sociale en economische motieven, in het noordelijk Linker-Scheldeoevergebied de Staat is overgegaan tot vrijwillige vervroegde onteigeningen. Vrijwillig, omwille van het feit dat in dat gebied nog geen koninklijke besluiten ter onteigening voor algemeen nut getroffen zijn, en elke aankoop door de Staat daardoor op basis van een minnelijke overeenkomst moet gebeuren; vervroegd, omdat de gronden in dat gebied niet op korte termijn voor de ontwikkeling van de Linker-Scheldeoever noodzakelijk waren.

Dit verlenen van die vrijwillig vervroegde onteigeningen was gestoeld op de vaststelling dat ook in het noordelijk linkeroevergebied de landbouwexploitatie grondig was verstoord terwijl, in het licht van een vrij snelle realisatie van de hele ontwikkeling, de gronden binnen afzienbare tijd toch zouden moeten worden aangekocht.

Zoals uit navolgende tabel blijkt zijn er aldus in totaal 224,1 hectaren in het noordelijk Linker-Scheldeoevergebied door de Staat aangekocht terwijl voor 480,5 andere hectaren een uitwinningvergoeding is betaald. Dit betekent dat de Staat voor meer dan één vierde (26,9 %) van de totale oppervlakte van het gebied reeds een vergoeding heeft betaald. In de zone rond Doel, die als integraal landbouwgebied is weerhouden, belooft dit aandeel zelfs meer dan 40 %. In het eigenlijke havenuitbreidingsgebied blijft dit aandeel tot 25 % beperkt.

Hierbij moeten ook nog worden vermeld dat van de 123 bedrijven die in het gebied hun bedrijfszetel hebben, er 37 volledig en 24 gedeeltelijk onteigend zijn.

*De onteigende en uitgewonnen gronden
in het Noordelijk Linker-Scheldeoevergebied (juli 1979) in ha*

Wat de toestand van de landbouwers zelf betreft moet onderscheid gemaakt worden tussen vier groepen :

- de vervroegd onteigende landbouwers met een voortgezette beroepsactiviteit;
- de vervroegd onteigende landbouwers met een rustpensioen of een ander vervangingsinkomen;

— les agriculteurs victimes d'une expropriation forcée totale ou partielle;

— les agriculteurs non expropriés.

La situation, les problèmes et les desiderata de chacun de ces quatre groupes ainsi que le point de vue de chaque groupe sur la situation des autres groupes ont fait l'objet d'un entretien approfondi avec chacun des agriculteurs de la partie nord de la rive gauche de l'Escaut.

On constate que les actifs touchés par une expropriation anticipée continuent tout simplement à exploiter les terres pour lesquelles ils ont reçu une indemnité d'expropriation ou d'éviction de la part de l'Etat.

Ils invoquent à cet égard l'obligation, prévue en cas d'expropriation anticipée, de surveiller et d'entretenir les terres et les installations expropriées. Les problèmes de ce groupe découlent principalement du changement d'affectation dans le plan de secteur.

La réaffectation de leurs terres à l'agriculture impliquerait en effet que les intéressés devraient assurer l'entretien et la surveillance beaucoup plus longtemps qu'ils l'avaient prévu initialement, ce qui pourrait leur poser des problèmes au moment où ils souhaiteraient cesser leur activité agricole. Le ralentissement du processus d'aménagement exigerait en outre qu'ils procèdent à de nouveaux investissements qu'ils craignent toutefois d'effectuer à l'idée qu'ils pourraient ne pas être indemnisés au cas où l'Etat prendrait définitivement possession des terrains.

Les agriculteurs expropriés anticipativement et qui ont cessé leur activité agricole connaissent en principe les mêmes difficultés. Cependant, étant donné que, dès la décision d'expropriation anticipée, ils ont cédé leur obligation de surveillance et d'entretien à d'autres personnes, moyennant en général une rétribution substantielle, ces problèmes ne se posent pas, pour eux, avec autant d'acuité que pour la première catégorie.

Les agriculteurs victimes d'une expropriation forcée, qui possédaient donc des terres à la fois dans la partie nord et dans la région touchée par arrêtés d'expropriation, peuvent se répartir en trois groupes. Certains d'entre eux ont été par la suite expropriés entièrement, d'autres ont fait l'objet d'une expropriation anticipée, d'autres encore poursuivent leur activité sur une superficie réduite. Les deux premières catégories se trouvent pour ainsi dire dans la même situation que les groupes précédents, tandis que ceux qui ont fait l'objet d'une expropriation forcée et qui poursuivent leur activité sur ce qui reste de leur exploitation connaissent, mais dans des conditions plus angoissantes, les mêmes problèmes que la quatrième catégorie, les agriculteurs non expropriés.

Les agriculteurs non expropriés, tout comme ceux qui ont fait l'objet d'une expropriation forcée et qui poursuivent leur activité agricole sur une superficie réduite, se plaignent de ce que les terres expropriées sont rendues indisponibles par les agriculteurs expropriés anticipativement. Ils sont furieux contre ces agriculteurs, parce que ceux-ci, bien qu'ayant demandé l'expropriation anticipée — dont les actifs ne pouvaient bénéficier qu'à condition de fournir la preuve d'un réinvestissement préalable —, continuent à cultiver leurs terres ou les mettent à la disposition d'autres personnes, soit leurs enfants ou des membres de leur famille, soit des personnes totalement étrangères, voire des entreprises industrielles.

De ce fait, les agriculteurs non expropriés sont dans l'impossibilité d'agrandir leurs propres exploitations, agrandissement qui est pourtant indispensable tant du point de vue agricole que du point de vue économique. Ils reprochent en outre aux expropriés de fausser la concurrence puisque la disparition de certaines charges — notamment le fermage — leur permet de travailler à moindre coût. Il faut ajouter que les agriculteurs âgés non expropriés craignent que le changement d'affectation de la région exclue désormais toute possibilité d'expropriation anticipée et que leur exploitation se déprécie fortement en raison de la quasi-impossibilité de la céder dans la situation actuelle.

Il ressort donc clairement de cette étude que la situation de l'agriculture de la partie nord de la rive gauche de l'Escaut est sérieusement compromise, situation encore envenimée par les jalousies mutuelles et par la défense acharnée de ce que certains considèrent à tort ou à raison comme leurs intérêts personnels.

Il faudra dès lors user de la plus grande circonspection dans la recherche de solutions aux problèmes de l'agriculture dans cette région.

Toute proposition de solution devra en outre tenu compte des éléments suivants:

— l'Etat devra toujours pouvoir disposer des terres dans un délai relativement court;

— il faudra rechercher les solutions les plus sociales et les plus équitables possibles;

— il faudra garantir la plus grande sécurité d'exploitation aux agriculteurs de la région;

— de les gedwongen, al dan niet integraal onteigende landbouwers;

— de niet-onteigende landbouwers.

De toestand, problemen en wensen van elk van deze vier groepen zijn in een uitgebreid vraaggesprek met elke landbouwer binnen het noordelijk Linker-Scheldeovergebied aan de orde geweest. Tijdens dit gesprek kwam van elke groep ook de mening over de situatie van de andere groepen aan bod.

Wat de vervroegd onteigende actieven betreft moet worden vastgesteld dat zij de gronden, waarvoor zij een onteigeningsvergoeding of een pachtuitwinning van de Staat ontvingen, gewoon verder bewerken.

Zij beroepen zich hiervoor op de bij de vervroegde onteigening opgelegde verplichting van bewaking en onderhoud van de onteigende gronden en installaties. De problemen van deze groep spruiten voor het grootste deel voort uit de bestemmingswijziging van het gewestplan.

Het opnieuw officieel vastleggen van een landbouwbestemming van hun gronden houdt immers in dat zij die onderhouds- en bewakingsplicht veel langer zullen moeten vervullen dan oorspronkelijk gedacht, waardoor er moeilijkheden kunnen komen wanneer zij hun landbouwactiviteit wensen stop te zetten. Ook dringen zich in hun bedrijf nieuwe investeringen op, als gevolg van het trager verlopen van de hele ontwikkeling, waarvoor zij, wegens de vrees daarvoor bij een definitieve inname door de Staat niet vergoed te zullen worden, beducht zijn.

In principe hebben de vervroegd onteigenden die hun landbouwactiviteit hebben beëindigd dezelfde moeilijkheden. Doordat zij hun bewakings- en onderhoudsplicht vanaf het toekennen van de vervroegde onteigening echter aan anderen hebben overgedragen, waarvoor zij bovendien in de regel nog een fikse vergoeding ontvingen, worden deze problemen niet altijd zo scherp gevoeld als bij de eerste categorie.

De gedwongen onteigenden, die dus naast de gronden in het noordelijk gebied eveneens gronden bewerken die binnen de grenzen van onteigenings-koninklijke besluiten gelegen waren, kunnen in drie groepen worden opgesplitst. Een deel van hen is achteraf integraal onteigend, een ander deel heeft voor de rest van zijn bedrijf een vervroegde onteigening bekomen, en een derde deel blijft actief op een verminderd areaal. De eerste twee categorieën bevinden zich vrijwel in dezelfde toestand als de vorige onderscheiden groepen, terwijl de gedwongen onteigenden die op de rest van hun bedrijf nog actief zijn, dezelfde problemen kennen, en nog in scherpere mate als de vierde categorie, de niet-onteigenden.

De niet-onteigende landbouwers klagen samen met de gedwongen onteigenden die op een kleiner bedrijf hun landbouwactiviteit verder zetten, het bevrozen van de onteigende landbouwgronden door de vervroegde onteigenden aan. Zij zetten zich af tegen deze landbouwers, omdat die, ondanks het feit dat zij een vervroegde onteigening hebben aangevraagd, waarbij de actieven een voorafgaande herinvestering moesten bewijzen, hun gronden blijven bewerken of ze, met een relatief hoog bijkomend inkomen, aan anderen, hetzij kinderen of familieleden, hetzij totaal vreemden en zelfs industriële bedrijven, ter beschikking stellen.

Hierdoor kunnen zijzelf niet overgaan tot de landbouw- en bedrijfseconomisch onontbeerlijke schaalvergrotingen binnen hun bedrijf. Bovendien verwijten zij de onteigenden de concurrentie binnen de landbouw te vervalsen vermits deze, door het wegvallen van een aantal kosten — pacht — aan een lagere kostprijs kunnen werken dan zichzelf. Daarnaast zijn er ook nog de niet-onteigende oudere landbouwers die vrezen dat door de bestemmingswijziging van het gebied de mogelijkheid van vervroegde onteigening zal wegvallen, en hun bedrijf, wegens de kwasi-onmogelijkheid het in de bestaande situatie over te laten, fel aan waarde zal dalen.

Uit de studie komt dus duidelijk naar voor dat de landbouwsituatie in het noordelijk Linker-Scheldeovergebied vrij ernstig verziekt is, waarbij onderlinge naijver en het vastklampen aan het al dan niet vermeende eigenbelang de hele toestand bovendien een wrange dimensie meegeven.

Bij het zoeken naar oplossingen voor de landbouwexploitatie binnen het gebied zal dan ook met de meeste omzichtigheid te werk dienen te worden gegaan.

Elk voorstel van oplossing zal bovendien moeten vertrekken van:

— de mogelijkheid voor de Staat om steeds over de gronden te kunnen beschikken op relatief korte termijn;

— het betrachten van een zo groot mogelijke sociale rechtvaardigheid;

— het geven van een zo groot mogelijke exploitatiezekerheid aan de landbouw binnen het gebied;

— il faudra créer des possibilités de gestion axées sur la rentabilité des exploitations agricoles.

Toute solution devra en outre tenir compte du changement d'affectation dans le plan de secteur et la solution globale devra s'inscrire dans le cadre de la législation sur les baux à ferme, qui est d'ordre public.

L'étude formule enfin trois suggestions en vue d'assainir la situation de l'agriculture de la rive gauche de l'Escaut, suggestions qui s'inspirent des principes énoncés ci-dessus et qui excluent toute mesure radicale :

— mise à la disposition des agriculteurs qui ont fait l'objet d'une expropriation forcée de terres et d'exploitations agricoles appartenant à l'Etat, suivant un régime de faveur à déterminer;

Dans l'état actuel de la législation sur les baux à ferme, cette mise à disposition devrait se faire à titre gratuit, à moins que l'on ne modifie cette législation, ce qui serait préférable (art. 6, § 3) :

— maintien de l'interdiction d'exploitation pour ceux qui ont sollicité et obtenu une expropriation totale anticipée;

— application stricte de la législation sur les pensions en ce qui concerne les activités autorisées ainsi que le statut social des travailleurs indépendants, assortie d'un contrôle sérieux des déclarations fiscales.

— bedrijfseconomische motieven, waarbij de rentabiliteit van de landbouwontginningen centraal staat.

Verder zal elke oplossing moeten kaderen in de bestemmingswijziging van het gewestplan, terwijl ook alles binnen de pachtwetgeving, die van openbare orde is, zal moeten worden gesitueerd.

Uit de studie komen tot slot drie suggesties voor het saneren van de landbouwsituatie in het Linker-Scheldeoeverbied naar voor waarbij met de hoger aangehaalde principes rekening is gehouden, en eveneens alle radicale maatregelen van de hand worden gewezen :

— de terbeschikkingstelling ten voordele van gedwongen onteigende landbouwers van overheidsgronden en landbouwbedrijven volgens een uit te werken voorkeursregeling;

Deze terbeschikkingstelling zou in de huidige stand der pachtwetgeving gratis moeten gebeuren, tenzij deze laatste kan worden gewijzigd, hetgeen de voorkeur verdient (art. 6, § 3) ;

— het behouden van de bouwstop voor hen die op eigen verzoek een integrale vervroegde onteigening bekwamen;

— het strikt toepassen van de pensioenwetgeving voor wat de toegelaten arbeid betreft en van het sociaal statuut der zelfstandigen, met daaraan gekoppeld een behoorlijk toezicht op de fiscale aangiften.