

Openbare besturen heel actief op grondenmarkt, maar landbouwvisie ontbreekt

De jongste jaren hebben gemeenten, OCMW's, kerkfabrieken, provinciebesturen en hogere overheden heel wat publieke gronden verkocht. “De redenen daarachter zijn ontwikkelingen voor natuur, industrie, recreatie, wonen, waterbeheer en infrastructuurwerken of het generen van geld om eigen projecten te realiseren. De opvallende afwezige in het grondbeleid van de openbare besturen is een visie op landbouw”, dat concludeert Hans Vandermaelen in zijn doctoraatsonderzoek (UGent-ILVO). Volgens hem werden er amper gronden verkocht met een landbouw- of voedsel doelstelling.

🕒 3 FEBRUARI 2023 – LAATST BIJGEWERKT OM 3 FEBRUARI 2023 10:13

Lees meer over:
[grond](#)



Voor het eerst in kaart gebracht

Tot nu toe bestond er geen alomvattend cijfer- of kaartmateriaal van het grondbezit van publieke instellingen. Daarom nam Hans Vandermaelen in zijn doctoraat alle publieke grondtransacties tussen 2010 en 2020 in gans de provincie Oost-Vlaanderen onder de loep. “Een analyse van de ruwe kadastergegevens toont aan dat publieke instellingen op ruim tien procent van het grondgebied van Oost-Vlaanderen eigendomsrechten hebben. Dat is bijna 28.000 hectare. Twee derde daarvan ligt in landbouwgebied (7.777 ha) of natuurgebied (9.771 ha)”, licht hij toe.

Maar niet alleen de planologische bestemming werd geïnventariseerd, ook het huidig landbouwkundig gebruik werd in kaart gebracht. “De teller kwam uit op bijna 10.000 hectare publieke grond die in landbouwgebruik is in Oost-Vlaanderen”, aldus Vandermaelen. Het zijn vooral OCMW's en kerkfabrieken die aanzienlijke hoeveelheden landbouwgrond bezitten. Gronden die ze doorgaans niet zelf gekocht hebben, maar geërfd hebben via hun institutionele voorgangers uit een ver verleden. Dat verklaart volgens de onderzoeker waarom de eigendommen vaak verspreid liggen over de hele regio, buiten hun direct werkingsgebied.

“**Het aantal verkooptransacties, vooral door OCMW's en kerkfabrieken, is zelfs spectaculair te noemen, zeker als je het vergelijkt met de eeuwenlange geschiedenis van deze gronden**

Hans Vandermaelen - doctoraatsonderzoeker UGent - ILVO

Als er naar de evolutie van het publiek grondbezit in de periode van 2010 tot 2020 wordt gekeken, dan valt het op dat zowel het aantal aankopen als verkopen van publieke eigendommen hoog ligt. “Het aantal verkooptransacties, vooral door OCMW’s en kerkfabrieken, is zelfs spectaculair te noemen, zeker als je het vergelijkt met de eeuwenlange geschiedenis van deze gronden”, ontdekte Vandermaelen. Het grondbezit van alle Oost-Vlaamse OCMW’s daalde het afgelopen decennium met bijna 20 procent, terwijl dat van de kerkfabrieken afnam met bijna tien procent.

Negatief effect op landbouwbedrijven

De opbrengst van die verkopen werd door de verkopers gebruikt om projecten in het eigen werkveld of op het eigen grondgebied te financieren. “De transacties worden verantwoord met de boodschap dat niets wijzigt aan de planbestemming van de grond en er dus weinig impact is. Maar dat argument klopt maar ten dele. Landbouwgrond blijft meestal landbouwgrond, maar het negatief effect op landbouwbedrijven blijkt toch veel groter dan vermoed”, stelt Vandermaelen.

Via kwalitatief onderzoek legde hij de processen bloot die zich voltrekken bij de landbouwbedrijven in het geval van een verkoop. Daaruit blijkt dat dat het feitelijk landbouwgebruik drastisch kan gaan schuiven. “Er wordt aan de verkoopzijde stevast gestreefd naar een zo hoog mogelijke prijs, waardoor aan de aankoopzijde kapitaalcrachtige actoren, niet noodzakelijk met landbouwdoelstellingen, sterker staan. Sommige pachters voelen zich genoodzaakt om toch zelf te kopen en steken zich in schulden. Ze hopen op die manier de toekomst van hun familiaal landbouwbedrijf veilig te stellen, maar maken het voor hun opvolgers onbetaalbaar om het bedrijf over te nemen. Wanneer de gronden verkocht worden aan anderen, dan hebben die het recht om een pachtovereenkomst stop te zetten als ze er zelf aan landbouw willen doen”, legt de onderzoeker uit.

Casestudie: OCMW Gent

Hoe breed dat probleem kan reiken, wordt duidelijk aan de hand van een casestudie over de eigendommen van het OCMW van Gent. “Daaruit is duidelijk geworden dat in Oost-Vlaanderen 160 verschillende landbouwers meer dan tien procent van hun areaal pachten bij het OCMW van Gent. Gemiddeld gaat het zelfs over 30 procent”, achterhaalde de Vandermaelen. “Een eventuele verkoop van zulke OCMW-gronden beïnvloedt hoogstwaarschijnlijk ook de overige 70%, want uit eerder onderzoek weten we dat het verlies van zelfs een klein deel van het bedrijfsareaal tot een faillissement kan leiden. Boeren die zich gedwongen voelden om hun pachtgrond duur te kopen dreigen anderzijds te eindigen met een moeilijk over te nemen bedrijf met een hoge schuldgraad.”

De facto wordt er vanuit het OCMW van Gent over de toekomst van 160 landbouwbedrijven mee beslist

Hans Vandermaelen - doctoraatsonderzoeker UGent - ILVO



nieuws

Verkoop van OCMW-gronden aan Fernand Huts nietig verklaard

8 NOVEMBER 2022

Het onderzoek concludeert dat het ruimtelijk effect van een verkoop van publieke gronden, die van oudsher voor landbouw dienden, zowat drie keer zo groot is dan je zou verwachten. “De facto wordt er vanuit Gent over de toekomst van 160 landbouwbedrijven mee beslist. De casestudie OCMW Gent suggereert dat er in heel Vlaanderen vele honderden landbouwbedrijven zijn wiens toekomst mee afhangt van het grondbeleid van publieke instellingen”, klinkt het. Volgens Vandermaelen wordt het negatief effect van verkopen op de betrokken landbouwbedrijven tot nu toe onderschat of genegeerd. “De realiteit ervan blijkt nog niet doorgedrongen, zelfs niet bij openbare besturen die actief inzetten op een lokale voedselstrategie”, stelt hij vast.

Ook actieve grondkopers

Gronden worden niet alleen verkocht door publieke instellingen en besturen. In de periode 2010-2020 toonden ze zich ook zeer actieve grondkopers. “Ondanks de uitverkopen van OCMW’s en kerkfabrieken is de totale hoeveelheid publieke grond in het jongste decennium met 11 procent gestegen. “De meeste aankopen gebeuren in natuurgebied en industriegebied om natuur- en economisch beleid te realiseren”, verduidelijkt Vandermaelen. “Landbouw as drijfveer is quasi afwezig bij de aankooptransacties. Uit onze analyse blijkt dat er van een grondenbeleid specifiek voor landbouwdoeleinden weinig sprake was.”

De onderzoeker spreekt van een paradox. “De lokale overheden, de Vlaamse overheid en in mindere mate ook de provincie zijn erg actief in landbouwgebied, maar hun grondtransacties hebben weinig tot niets te maken met landbouwbeleid of voedselbeleid. Lokale en provinciale instellingen doen vooral aankopen ter ondersteuning van water-, natuur-, recreatie-, nuts- of mobiliteitsdoelstellingen. Dat gaat van geboortebossen en kerkhoven tot

gescheiden fietspaden en containerparken. De Vlaamse overheid verwierf tussen 2010 en 2020 heel wat extra grond. Haar transacties in landbouwgebied zijn voornamelijk gelinkt aan verplichte compensaties voor boeren die elders grond verloren... in het kader van een beleid rond natuurontwikkeling en overstromingsbeheer.”

“Er is al langer een sluipend probleem in de Vlaamse landbouwzones. Iedereen kan landbouwgronden kopen, er zich vestigen en allerlei niet-landbouwactiviteiten uitbouwen

Elke Vanempten - expert landbouw en ruimtelijke planning ILVO

Exemplarisch voor heel Vlaanderen

Het gaat hier uiteraard om Oost-Vlaamse cijfers, maar bij ILVO is er een sterk vermoeden dat de cijfers en observaties exemplarisch zijn voor heel Vlaanderen. “Ze liggen helemaal in lijn met eerder onderzoek dat aantoonde dat de bescherming van de ruimte voor landbouw in het verstedelijkte Vlaanderen planmatig door de talloze uitzonderingen in de regelgeving worden ondermijnd”, vertelt Elke Vanempten, copromotor en expert landbouw en ruimtelijke planning bij ILVO. “Er is al langer een sluipend probleem in de Vlaamse landbouwzones waar onder hoge verstedelijkingsdruk steeds meer andere, niet-agrarische, functies verschijnen. Iedereen kan landbouwgronden kopen, er zich vestigen en allerlei niet-landbouwactiviteiten uitbouwen.”

ILVO stelde eerder al vast dat gemiddeld 15 procent van de landbouwruimte niet voor landbouwdoelen gebruikt wordt. Dat zogenaamde ‘virtueel landbouwland’ loopt in sommige gebieden hoger op. In de provincie Antwerpen is bijvoorbeeld al 46 procent van het ruimtelijk bestemd landbouwgebied feitelijk gebruikt door niet-landbouwtoepassingen. De cijfers over publieke gronden voegen daar een nieuwe vaststelling aan toe. Ze tonen hoe de afwezigheid van landbouwdoelen in het grondbeleid van alle openbare besturen de landbouwruimte nog verder onder druk zet.

Verstedelijkte samenleving kan zonder boeren?

Het doctoraatsonderzoek van Vandermaelen maakt deel uit van een groter internationaal onderzoeksproject. “Daarin komt aan het licht dat de huidige verstedelijkingsprocessen gericht zijn op de ondersteuning van een globaal voedselsysteem en ze maken lokale voedselproductie vervangbaar”, zegt UGent-promotor Michiel Dehaene van de Vakgroep Architectuur en Stedenbouw. “Het creëert de illusie dat een verstedelijkte samenleving het zonder boeren kan redden en dat er dus ook geen probleem zal zijn wanneer de ruimte voor landbouw structureel verschrompelt, wanneer bewerkbare grond en hoeves onbetaalbaar worden en wanneer boeren en hun landbouwkennis zichtbaar verdwijnen.”



Uitgelicht

Brede coalitie roept op om zonevreemd gebruik van agrarisch gebied te stoppen

nieuws

Een coalitie van 13 middenveldorganisaties roept de Vlaamse overheid op om alle mogelijk functiewijzigingen in het agrarisch gebied te schrappen. “Dat is een absolute vereiste...”

18 NOVEMBER 2021

[Lees meer](#)

De betrokken onderzoekers merken op dat diezelfde stedelijke samenleving wel op haar resterende boeren rekent om grote maatschappelijke uitdagingen op te vangen. Naast voedselvoorziening wordt naar de landbouw gekeken voor het onderhoud van het landschap, het leveren van ecosysteemdiensten, het maaien en begrazen van natuurgebieden, het opslaan van koolstof in de bodem en vele andere opgaves.

“Dat verklaart de groeiende aandacht voor agro-ecologische en natuur-inclusieve landbouw”, aldus Dehaene. “Maar die landbouw komt niet vanzelf, zeker niet in een verstedelijkt landschap. Boeren zullen de maatschappelijke verwachtingen enkel kunnen inlossen als er ook een meer ondersteunende omgeving voor hen bestaat.” Vandermaelen vult aan: “Een leefbare context betekent niet alleen voldoende fysieke ruimte, maar ook een langetermijnperspectief, collectieve infrastructuur, een faire meerwaardeverdeling en een ondersteunend grondbeleid.”

“Onze analyse toont aan hoe belangrijk publiek grondbezit is om succesvol beleidsdoelen te realiseren. Met 10 procent publieke grond is er nog steeds een groot potentieel om ook een gericht landbouwbeleid te realiseren

Hans Vandermaelen - doctoraatsonderzoeker UGent - ILVO

Nood aan meer geïntegreerde, ruimtelijke visie op landbouw

Nu de blinde vlek over publieke grondbezit en de afwezigheid van grondbeleid voor landbouwdoelen bij het management van dat grondbezit is gedocumenteerd, kunnen er volgens het onderzoek ook kansen en nieuwe inzichten groeien. “De nood aan een meer beleidsmatige samenwerking en een meer geïntegreerde, ruimtelijke visie op landbouw dringt zich op. Die vraag horen we ook bij de boeren zelf”, aldus Vandermaelen.

Zeker voor agro-ecologische boeren is het belangrijk dat zij tot een autonome, volledig grondgebonden landbouw kunnen komen waarbij kringlopen worden gesloten tussen akkerbouw, veehouderij en tuinbouw, maar ook tussen akkerland, weiland en natuurgebied. “De landschappelijke verbanden en samenwerkingen die daarbij komen kijken, vergen bewuste, plantmatige inspanningen”, luidt het. “De overheden zitten aan het stuur bij hun eigen grondenpolitiek. Een langetermijnperspectief op die gronden zou boeren meer zekerheid kunnen bieden om te investeren in een omschakeling, met garantie dat ze zelf de vruchten kunnen plukken van hun inspanningen.”

Net op het moment dat de landbouwsector voor gigantische uitdagingen staat, toont dit onderzoek dat het grondbeleid van publieke instellingen wordt gekenmerkt door een quasi-totale afwezigheid van landbouwdoelen. Tegelijk toont de analyse voor vele andere beleidsdomeinen ook aan hoe belangrijk publiek grondbezit is om succesvol beleidsdoelen te realiseren. Met 10 procent publieke grond is er nog steeds een groot potentieel om ook een gericht landbouwbeleid te realiseren.

In samenwerking met: ILVO

Beeld: ILVO

VILT vzw

Koning Albert II Laan 35
1000 Brussel
Belgium

Contact

T • 0473 59 41 39
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 twitter page: https://twitter.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>

© 2024 VILT vzw, all rights reserved |

[Privacy policy](#)

[Copyright](#)

[Cookie Policy](#)

Webdesign by [Who Owns The Zebra](#)