

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 369

van **CHRIS JANSSENS**

datum: 7 februari 2023

JO BROUNS

VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, INNOVATIE, WERK, SOCIALE ECONOMIE EN LANDBOUW

Verkoop van gronden door Limburgse OCMW's - Evolutie

Alle Oost-Vlaamse OCMW's samen beschikten in 2020 nog over 4153 hectaren grond. Dat is een vijfde minder dan in 2010. Dat blijkt uit het doctoraat van ILVO-onderzoeker Hans Vandermaelen (ILVO: Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek). 62 procent van de grond die door de OCMW's in die tien jaar verkocht werd, was landbouwgrond. Uit het doctoraat blijkt ook dat het OCMW, samen met de kerkfabrieken, de enige overheidsinstelling was die haar areaal zag krimpen.

Ongeveer twintig procent van het areaal dat door de Oost-Vlaamse OCMW's verkocht werd, ging naar de Vlaamse overheid. Het grootste deel, goed voor ongeveer 64%, werd echter aan private partijen verkocht. Elke Vanempen, experte ruimtelijk beleid bij ILVO en copromotor van het doctoraat, geeft aan dat de cijfers exemplarisch zijn voor heel Vlaanderen. Ze waarschuwt er ook voor dat landbouwgrond verdwijnt omdat de investeerders aan wie het OCMW verkoopt niet noodzakelijk landbouwdoelstellingen hebben. Zo zou momenteel 15 procent van de Vlaamse landbouwruimte niet voor landbouwdoelen gebruikt worden.

1. Hoeveel grond werd door de Limburgse OCMW's sinds 2009 jaarlijks verkocht? Hoe verhoudt het aantal ha grond in handen van de Limburgse OCMW's zich volgens de meest recente cijfers tegenover het cijfer uit 2009? Hoe verklaart de minister deze evolutie? Indien men niet over recente cijfers beschikt, acht de minister het dan opportuun om deze te laten onderzoeken? Zo niet, waarom niet?
2. Hoeveel grond werd sinds 2009 door de Limburgse gemeentebesturen en stadsbesturen jaarlijks verkocht? Hoe verhoudt het aantal hectaren grond in handen van de Limburgse gemeentebesturen en stadsbesturen zich volgens de meest recente cijfers tegenover het cijfer uit 2009? Hoe verklaart de minister deze evolutie? Indien men niet over recente cijfers beschikt, acht de minister het dan opportuun om deze te laten onderzoeken? Zo niet, waarom niet?
3. Welk aandeel van de verkochte grond sinds 2009, door zowel OCMW's als gemeentebesturen en stadsbesturen, was landbouwgrond? Graag een overzicht van de verkochte landbouwgronden door de Limburgse OCMW's en de Limburgse gemeentebesturen en stadsbesturen, alsook waar precies er duidelijk meer verkocht werd. Hoe verklaart de minister deze cijfers/verschillen? Welke andere overheidsinstellingen verkochten ook nog landbouwgrond?
4. Hoeveel van de verkochte landbouwgrond van zowel de Limburgse OCMW's als de Limburgse gemeentebesturen en stadsbesturen ging precies naar de Vlaamse overheid? Werd al deze landbouwgrond door de Vlaamse overheid ook ingezet als

landbouwgrond? Zo niet, waarom niet, en hoeveel van de aangekochte landbouwgrond (absoluut en procentueel) werd/wordt voor andere zaken gebruikt?

5. Hoeveel van de verkochte grond van zowel de Limburgse OCMW's als de Limburgse gemeentebesturen en stadsbesturen ging naar private partijen? Welk percentage van de landbouwgrond die aan private partijen verkocht werd, wordt ook echt gebruikt voor landbouwdoelen? Hoe evalueert de minister dit cijfer?
6. Hoeveel hectare landbouwgrond wordt momenteel in de provincie Limburg niet gebruikt voor landbouwdoelen? Hoeveel procent van de Limburgse landbouwgrond is dat precies? Hoe verhoudt dit cijfer zich tegenover het cijfer uit 2009? Hoe verklaart de minister deze evolutie? Zijn bepaalde beleidsaanpassingen nodig om efficiënter om te gaan met de Limburgse landbouwgrond? Welke maatregelen/initiatieven zal de minister desgevallend nemen? Indien men niet over recente cijfers beschikt, acht de minister het dan opportuun om deze te laten onderzoeken? Zo niet, waarom niet?

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Bart Somers (178), Zuhair Demir (441), Jo Brouns (369)

GECOÖRDINEERD ANTWOORD

op vraag nr. 369 van 7 februari 2023

van **CHRIS JANSSENS**

1-2. De administraties van de bevraagde ministers beschikken niet over gelijkaardig cijfermateriaal voor de vier overige Vlaamse provincies. De Vlaamse Overheid heeft evenmin zicht op de eigendomsstructuren van percelen, enkel op de bestemmingen die erop zijn gevestigd. Er kan dan ook geen inschatting gemaakt worden van de oppervlakte van de percelen die in handen zijn van privépersonen of van specifieke openbare besturen.

De opmerkelijke vaststelling dat vele OCMW's in Vlaanderen eigenaar zijn van heel wat landbouwgrond heeft een historische verklaring. OCMW's hebben die gronden doorgaans geërfd van hun institutionele voorgangers, die hun landbouwgronden eeuwenlang gebruikt en beheerd hebben voor diverse onderdelen van hun werking. Zo zorgde de productie zowel voor een bron van kapitaalinkomsten maar ook voor natura inkomsten die als voedselbron voor de armenwerking van deze instellingen werden ingezet, zeker in crisistijd. Ook vandaag wordt in verschillende lokale besturen een debat gevoerd over de beleidswaarde van deze gronden voor lokaal voedsel en landbouwbeleid.

Uit het doctoraatsonderzoek in de provincie Oost-Vlaanderen blijkt dat overheden en (semi-) publieke instellingen zelf heel actieve spelers zijn op de grondmarkt. Dat geldt zowel voor de federale overheid, de Vlaamse overheid, de provinciale overheid, lokale overheden, OCMW's als voor kerkfabrieken. Het doctoraatsonderzoek toont inderdaad aan dat openbare besturen deze gronden vandaag aan een grote snelheid verkopen. De opbrengsten uit de verkoop van het historisch landbouwpatrimonium door OCMW's worden meestal gebruikt om investeringen in sociaal patrimonium (woonzorgcentra, buurthuizen...) te financieren. Bij de overige instellingen staan de grondtransacties in het teken van een bredere waaier aan beleidsdoelstellingen (natuur, water, industrie, wonen, infrastructuurwerken, financieel...). Er werd evenwel een opvallende ondervertegenwoordiging van landbouw- of voedselgoalstellingen geïdentificeerd. Zelfs wanneer het over grondtransacties in landbouwgebied gaat bleken landbouw- of voedselgoalstellingen vaak afwezig of ondergeschikt.

Verder onderzoek rond dit thema kan opportuun zijn. Voor het grootste deel van Vlaanderen bestaat nog geen alomvattend cijfer- of kaartmateriaal van publiek grondbezit. Er blijkt een sterke nood aan meer afstemming tussen verschillende publieke instellingen en verschillende beleidsdomeinen. Het landbouwperspectief op publieke grond blijkt momenteel sterk onderbelicht. Het doctoraatsonderzoek naar publiek grondbezit in Oost-Vlaanderen toont aan dat het zowel over een urgent als een beloftevol thema gaat. Het onderzoek waarschuwt dat de huidige uitverkoop van publieke landbouwgrond in handen van OCMW's en kerkfabrieken effecten kan hebben op de landbouwbedrijven die er vandaag gebruik van maken. Tegelijk toont het onderzoek aan dat er in Oost-Vlaanderen nog steeds duizenden hectares publieke landbouwgrond overblijven en als instrument voor landbouwbeleid zouden ingezet kunnen worden. Het ILVO vermoedt dat in andere provincies zeer gelijkaardige urgenties en kansen geïdentificeerd kunnen worden.

De extrapolatie van de analyse die voor Oost-Vlaanderen werd gemaakt vergt echter heel wat bijkomend werk waar momenteel niet de nodige budgettaire ruimte en personeelscapaciteit voor beschikbaar is.

3. Er bestaat momenteel geen gelijkaardig cijfermateriaal voor de vier overige Vlaamse provincies. Verder onderzoek rond dit thema kan interessant zijn (zie vraag 1).
4. Er bestaat momenteel geen gelijkaardig cijfermateriaal voor de vier overige Vlaamse provincies.

Uit het onderzoek voor de provincie Oost-Vlaanderen blijkt dat OCMW's hun gronden soms verkopen aan andere overheden. De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en het Agentschap voor Natuur en bos (ANB) blijken hierbij belangrijke spelers. De VLM gebruikt deze gronden o.a. als ruilgrond voor nabijgelegen projecten of planprocessen waar ruimte voor landbouw verdwijnt. Het grondbezit van de VLM is doorgaans slechts tijdelijk, wat betekent dat de landbouwgronden die door OCMW's worden afgestoten niet alleen direct maar ook indirect hun publiek eigenaarschap verliezen. Gronden die door het ANB worden aangekocht blijven doorgaans veel langer in publiek bezit maar worden voor andere beleidsdoelstellingen dan landbouw ingezet. Recente berichten in de pers doen vermoeden dat dit fenomeen zich niet beperkt tot de provincie Oost-Vlaanderen.

5. Er bestaat momenteel geen gelijkaardig cijfermateriaal voor de vier overige Vlaamse provincies.

Het doctoraatsonderzoek stelt vast dat de bestemming veelal niet wijzigt bij verkoop, maar kwalitatief onderzoek geeft aan dat het feitelijke landbouwkundige gebruik wel wijzigt. Een analyse van de doelen van de aankoper (zowel publieke als private) en een grondige analyse van het effect van de verkoop van publieke landbouwgrond op het feitelijke landbouwgebruik van deze grond vereist bijkomend onderzoek. Voor gronden die nog steeds een landbouwkundig gebruik optekenen mag echter niet zomaar verondersteld worden dat de verkoop geen impact had of heeft op de landbouwsector. Zo zou een verkoop kunnen leiden tot de beëindiging van de activiteiten van de huidige pachter en de vervanging door een nieuw landbouwkundig gebruik. Een dergelijk verlies van grond kan voor de huidige pachter tot faillissement leiden. Zelfs kleine areaalverliezen kunnen een grote impact hebben omdat de vaste kosten van het bedrijf niet of nauwelijks mee zullen dalen, of omdat specifieke gronden een unieke schakel vormen in bedrijfsfunctioneren.

6. Globaal gezien wordt in Vlaanderen inderdaad een aandeel van de bestemde landbouwgrond niet gebruikt voor landbouwdoeleinden. Onder meer het gebruik van landbouwgrond als residentiële tuin of voor het houden van hobbydieren zorgt voor een ruimtebeslag van vruchtbare landbouwgrond. Een vergelijking van enerzijds het areaal bestemd voor landbouw en anderzijds het areaal dat geregistreerd is in de verzamelaanvraag geeft een benadering van het landbouwareaal zonder landbouwgebruik. Een exacte becijfering van het areaal tuin en hobbydieren is echter niet vlot beschikbaar. Het areaal aangegeven in de verzamelaanvraag bij het Departement Landbouw en Visserij omvat immers ook percelen geregistreerd voor hobbymatig gebruik. Geen enkele databankbewerking laat momenteel toe het professionele landbouwareaal nauwkeurig te bepalen.

In tegenstelling tot Wallonië beschikt Vlaanderen niet over een Grond Observatorium dat een overzicht heeft van de landbouwgrondtransacties. Cijfers van de landbouwbarometer Fednot <https://www.fednot.be/nl/tag/landbouwbarometer/> geven wel provinciale gemiddelde verkoopprijzen. De vastgoedwaarde is in alle Vlaamse provincies hoger dan de landbouwkundige waarde. De landbouwers worden aldus uit het landbouwgebied weggeconcentreerd.

In 2015 werd becijferd (Verhoeve et al. 2015) dat in Vlaanderen gemiddeld 15% van het landbouwareaal geen landgebruik heeft. Achter dit gemiddelde zitten ruimtelijke grote verschillen, met gemeenten waar nog 95% van het landbouwareaal een landbouwgebruik heeft en andere waar ondertussen meer dan de helft géén geregistreerd landbouwgebruik heeft.

Zoals gesteld, biedt een vergelijking van enerzijds het areaal bestemd voor landbouw en anderzijds het areaal dat geregistreerd is in de verzamelaanvraag een benadering van het landbouwareaal zonder landbouwgebruik. Voor de respectievelijke provincies blijkt hieruit het volgende:

- Er is in Limburg momenteel 111.800 ha bestemd voor landbouw. Hiervan wordt 83.500 ha aangegeven in de verzamelaanvraag. 28.300 ha is dus bestemd voor landbouw, maar wordt niet gebruikt door landbouw. Dit is 25% van het bestemde areaal. Anno 2009 was er 112.900 ha bestemd voor landbouw en 84.600 ha was aangegeven in de verzamelaanvraag. 28.300 ha was toen bestemd voor landbouw en niet aangegeven in de verzamelaanvraag, dit is 25% van het bestemde landbouwareaal. Beide percentages zijn even hoog. Naast de herbestemmingen van landbouw naar een andere bestemming (1.100 ha) zijn er ook veranderingen geweest in de manier waarop percelen moeten worden aangegeven (bv. vroeger diende men het perceel waarop stallen en gebouwen voorkwamen in te tekenen, momenteel wordt enkel nog het gebouw zelf ingetekend).
- Er is in West-Vlaanderen momenteel 232.400 ha bestemd voor landbouw. Hiervan wordt 194.400 ha aangegeven in de verzamelaanvraag. 38.000 ha is dus bestemd voor landbouw, maar wordt niet gebruikt door landbouw. Dit is 16% van het bestemde areaal. Anno 2009 was er in West-Vlaanderen 235.700 ha bestemd voor landbouw en 204.600 ha was aangegeven in de verzamelaanvraag. 31.100 ha was toen bestemd voor landbouw en niet aangegeven in de verzamelaanvraag, dit is 13% van het bestemde landbouwareaal. De percentages verschillen niet al te sterk. Naast de herbestemmingen van landbouw naar een andere bestemming (3.300 ha) zijn er zoals gesteld ook veranderingen geweest in de manier waarop percelen aangegeven moeten worden.
- Er is in Vlaams-Brabant momenteel 121.900 ha bestemd voor landbouw. Hiervan wordt 87.900 ha aangegeven in de verzamelaanvraag. 34.000 ha is dus bestemd voor landbouw, maar wordt niet gebruikt door landbouw. Dit is 28% van het bestemde areaal. Anno 2009 was er in Vlaams-Brabant 124.200 ha bestemd voor landbouw en 88.500 ha was aangegeven in de verzamelaanvraag. 35.700 ha was toen bestemd voor landbouw en niet aangegeven in de verzamelaanvraag, dit is 29% van het bestemde landbouwareaal. Beide percentages liggen in dezelfde grootteorde. Naast hierboven vermelde veranderingen in de manier waarop percelen moeten worden aangegeven was er op een oppervlakte van 3.100 ha sprake van een herbestemming van landbouw naar een andere bestemming.
- Er is in Antwerpen momenteel 132.100 ha bestemd voor landbouw. Hiervan wordt 93.400 ha aangegeven in de verzamelaanvraag. 38.700 ha is dus bestemd voor landbouw, maar wordt niet gebruikt door landbouw. Dit is 29% van het bestemde areaal. Anno 2009 was er in Antwerpen 133.300 ha bestemd voor landbouw en 95.000 ha was aangegeven in de verzamelaanvraag. 38.300 ha was toen bestemd voor landbouw en niet aangegeven in de verzamelaanvraag, dit is 29% van het bestemde landbouwareaal. Beide percentages zijn even hoog. Naast de herbestemmingen van landbouw naar een andere bestemming (1.200 ha) zijn hier ook de hierboven vermelde veranderingen geweest in de manier waarop percelen moeten worden aangegeven.

Als conclusie kan gesteld worden dat in het sterkt verstedelijkt Vlaamse platteland, de interesse voor landbouwgrond bij diverse actoren groot is. Zo ook bij niet-landbouwers. In een context waarin iedereen landbouwgrond mag kopen, wordt de grond aan de hoogste bidder verkocht. Vaak zijn de niet-landbouw kopers

kapitaalkrachtiger. Na aankoop wijzigen zij het gebruik van de landbouwgrond voor de uitbreiding van hun tuin en of het houden van hobbydieren. Winstmaximalisatie is duidelijk een drijfveer voor verlies aan professioneel landbouwareaal. Het lijkt dus niet onwaarschijnlijk dat de huidige omgang met publiek grondbezit het niet-agrarisch hergebruik mee versterkt. Zeker voor de landbouwhoeves die verkocht worden door publieke instellingen zoals OCMW's is dit scenario reëel.