

Publiek grondbezit, de evolutie en het landbouwkundig gebruik

**Commissie Landbouw, Visserij en
Plattelandsbeleid van het Vlaams
Parlement**

15 maart 2023

Hans Vandermaelen & Joris Relaes

Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek
Afdeling Landbouw en Maatschappij
Flanders Research Institute for Agriculture, Fisheries and Food
Social Sciences Unit

Burg. Van Gansberghelaan 115

9820 Merelbeke (Belgium)

T 003292722386 M 0032487168915

hans.vandermaelen@ilvo.vlaanderen.be

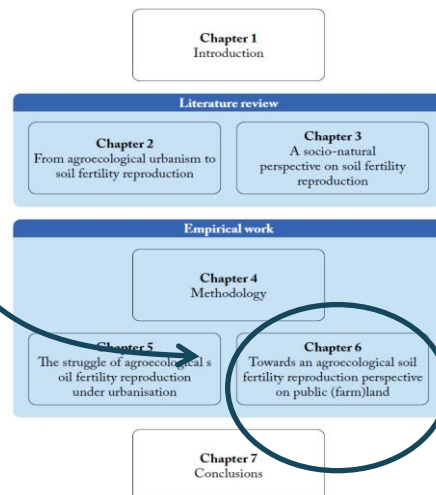
www.ilvo.vlaanderen.be

Inhoud

- 1. Oorsprong en methodiek**
- 2. Cartografie publiek grondbezit Oost-Vlaanderen**
 - Toestand 2020
 - Evolutie 2010-2020
 - Landbouwkundig gebruik 2020
- 3. Aantal conclusies**

Afgerond doctoraatsonderzoek

- Onderdeel van recent afgerond UGent-ILVO doctoraatsonderzoek (2018-2023)
“De verstedelijking van de agro-ecologische reproductie van bodemvruchtbaarheid”
- Inhoud doctoraat
 - Problematische relatie tussen en voedselproductie en verstedelijking
 - Zoektocht naar een “agro-ecologische stedenbouw”
 - Focus op agro-ecologische bodemzorg, meer bepaald op de aspecten die moeilijk op bedrijfsniveau te organiseren zijn en die een meer collectieve, maatschappelijke inspanning vergen
 - Grondbeleid en publiek grondbezit als één van de concrete thema’s (uitgewerkt in hoofdstuk 6)

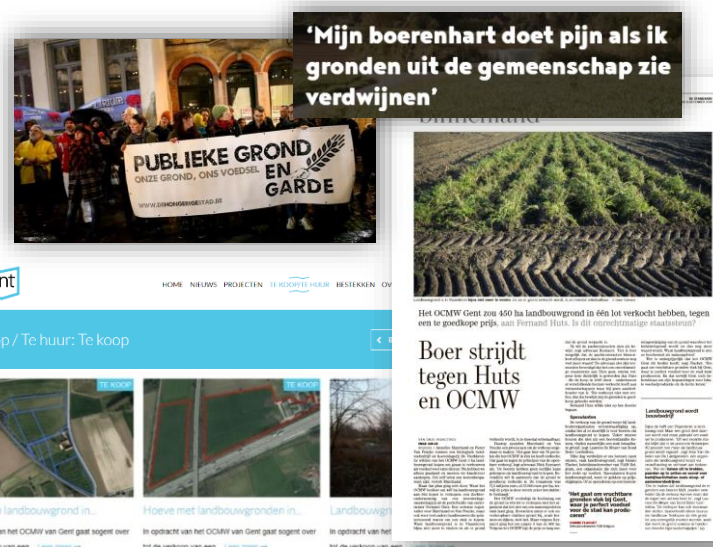


De herontdekking van publieke (landbouw)grond

- Beleidsrelevantie publiek grondbezit en grondbeleid steeds hoger op de agenda
- Ontwikkeling van lokaal voedselbeleid bracht OCMW landbouwgrondbezit terug onder de aandacht... en hun aanhoudende verkoop



- 2017
Sustainable partnership awards
Food Waste Award
- 2018
Milan Pact Award
ICLEI Transformative Action Award
Climate Star Award
- 2019
Food Waste Award
UN Climate Action Award

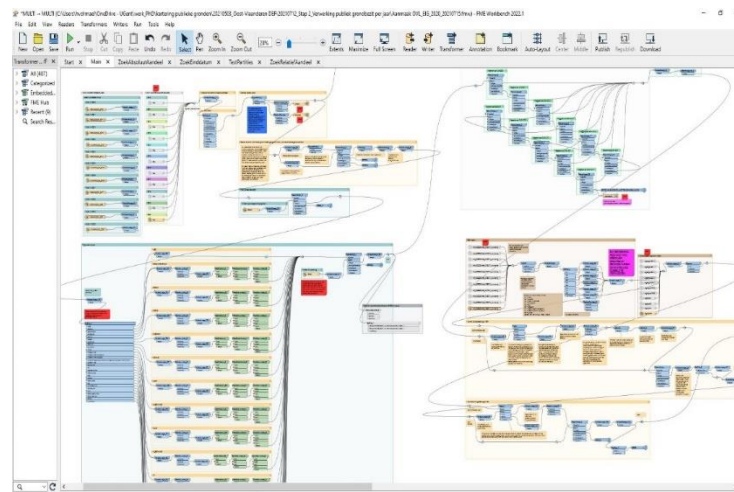


Beloftevol debat, maar...

- Totaal gebrek aan data
- Debat komt altijd te laat (geplande verkopen = enige bron van informatie)
- Debat focust op beperkt aantal publieke instellingen
- Weinig tot geen debat over publieke grondverwerving
- Geen idee over huidig landbouwkundig gebruik
- Mobilisatie *tegen* verkoop maar niet *voor* een alternatief gebruik
- Focus op perceelsniveau (wat te doen *op* publieke grond), niet op strategisch beleidsniveau (wat te doen *met* publieke grond)

Ontwikkeling nieuwe methodiek voor een cartografie van publiek grondbezit

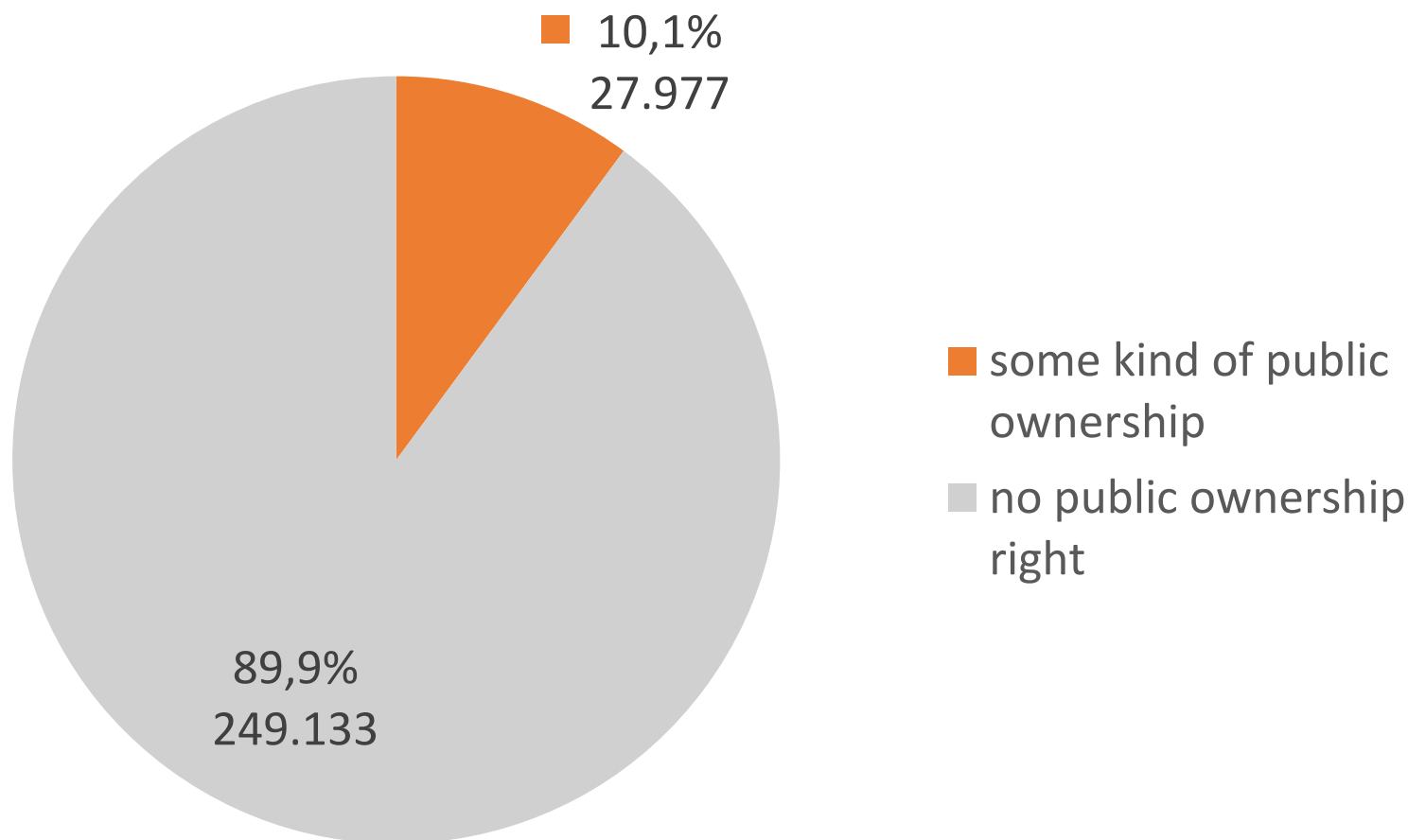
- Er bestaat in Vlaanderen geen alomvattend beeld van publiek grondbezit (bijv. Terra-databank net in open ruimte erg onvolledig)
- Aanvraag aftap ruwe kadastergegevens
 - Van de meeste publieke instelling
 - op basis van eigendomsvormen die excl. publiek zijn en onder openbaarheid van bestuur vallen
 - excl. cvba's bijvoorbeeld watermaatschappijen en intercommunales
 - Met een jaarlijkse aftap 1/1/2010 t.e.m. 1/1/2020
 - Voor heel België → **voorlopig enkel Oost-Vlaanderen uitgewerkt**
- Verwerking en analyse
 - Ruwe data totaal ongeschikt voor analyse
 - Grote methodologische uitdagingen (tientallen vormen van eigendomsrecht, 1/n-relaties, hercategorisering publieke instellingen, reconstructie van transacties (aanwervingen, verliezen... maar ook transfers en perceelwijzigingen)
 - Ontwikkeling methodologie op perceelsniveau, vooral gericht op open ruimte



Inhoud

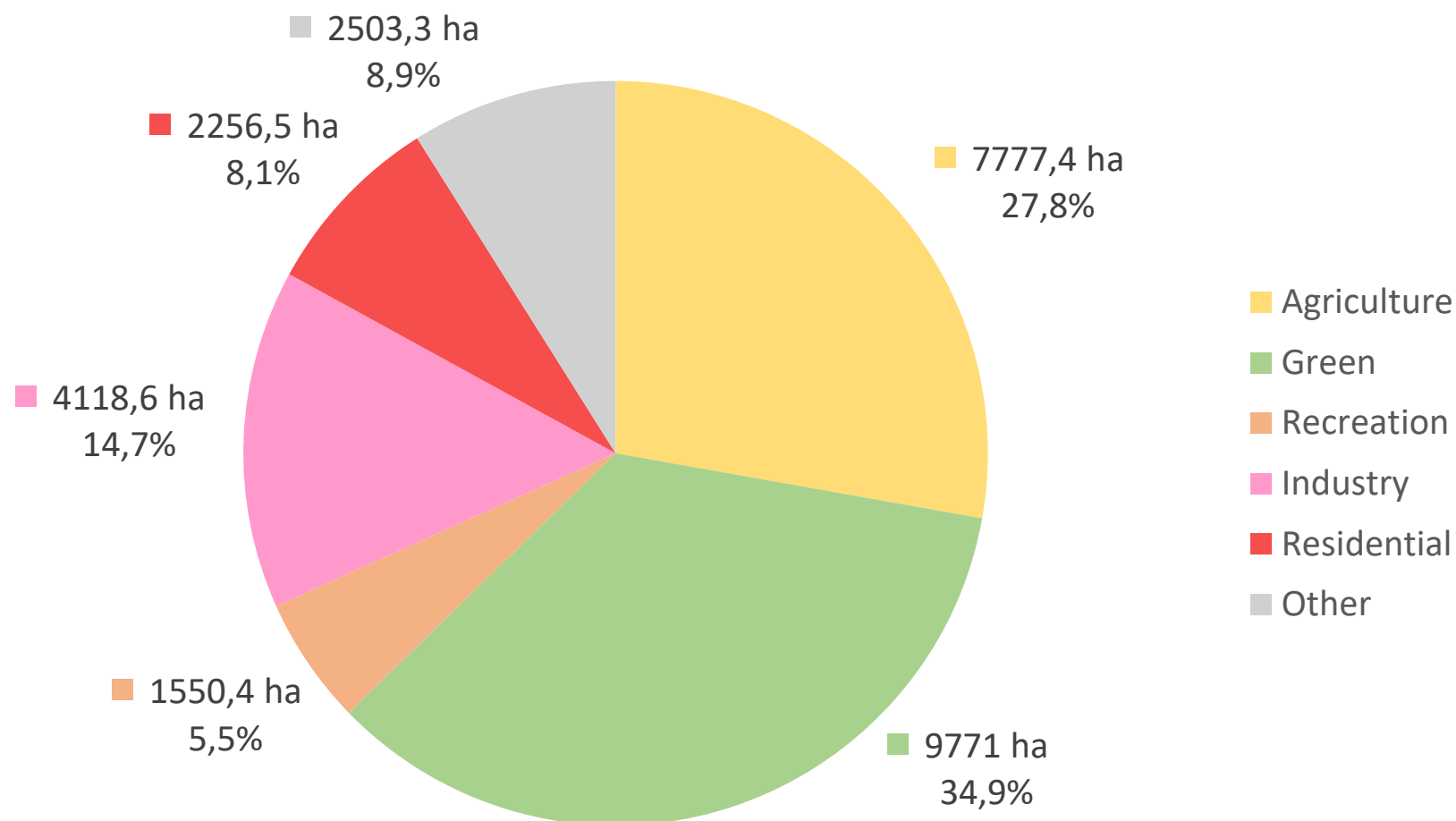
- 1. Oorsprong en methodiek**
- 2. Cartografie publiek grondbezit Oost-Vlaanderen**
 - **Toestand 2020**
 - **Evolutie 2010-2020**
 - **Landbouwkundig gebruik 2020**
- 3. Aantal conclusies**

Totale hoeveelheid publieke grond in Oost-Vlaanderen op 1/1/2020

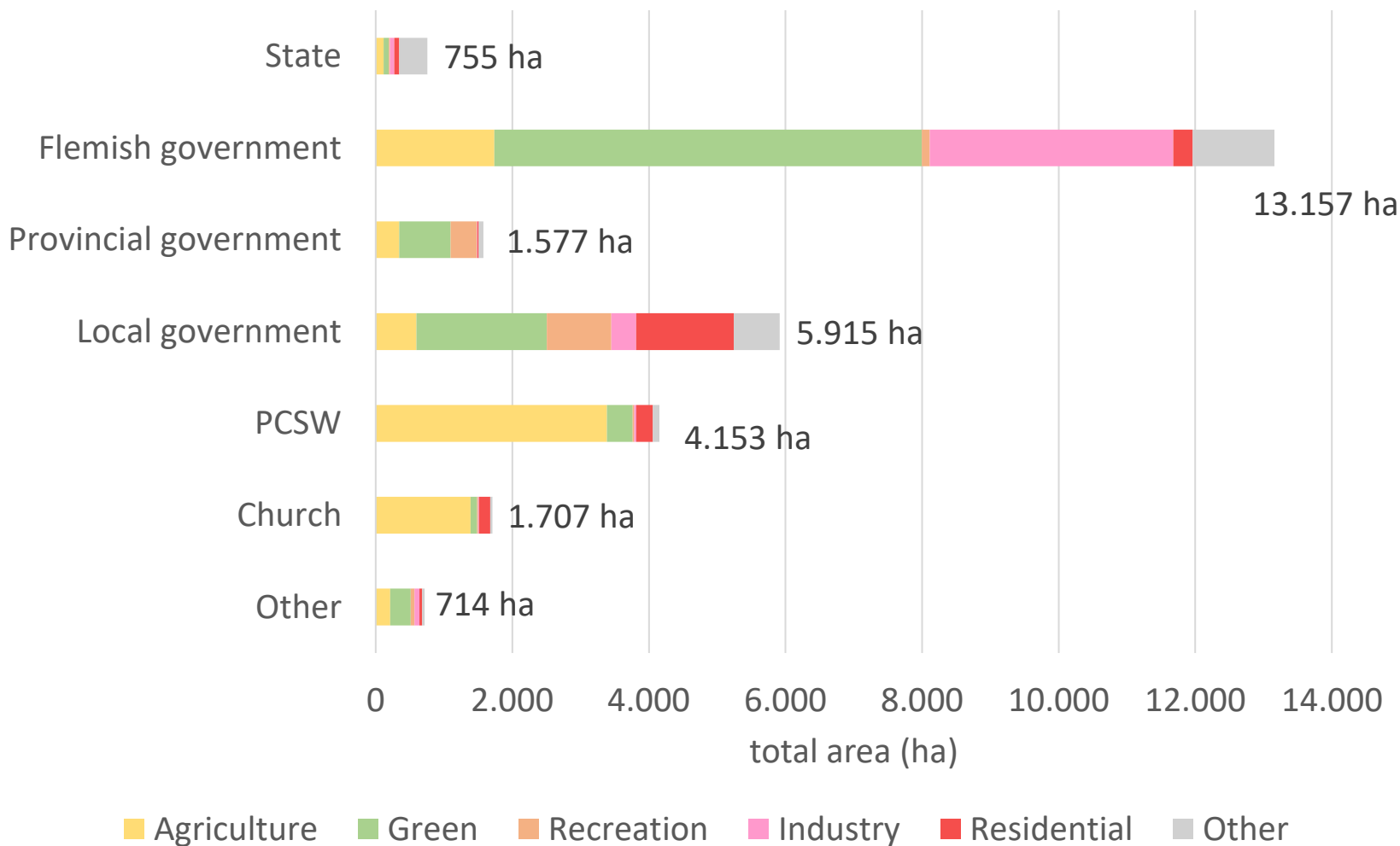


(oppervlakte percelen met publiek eigendomsrecht / oppervlakte alle percelen in OVL)

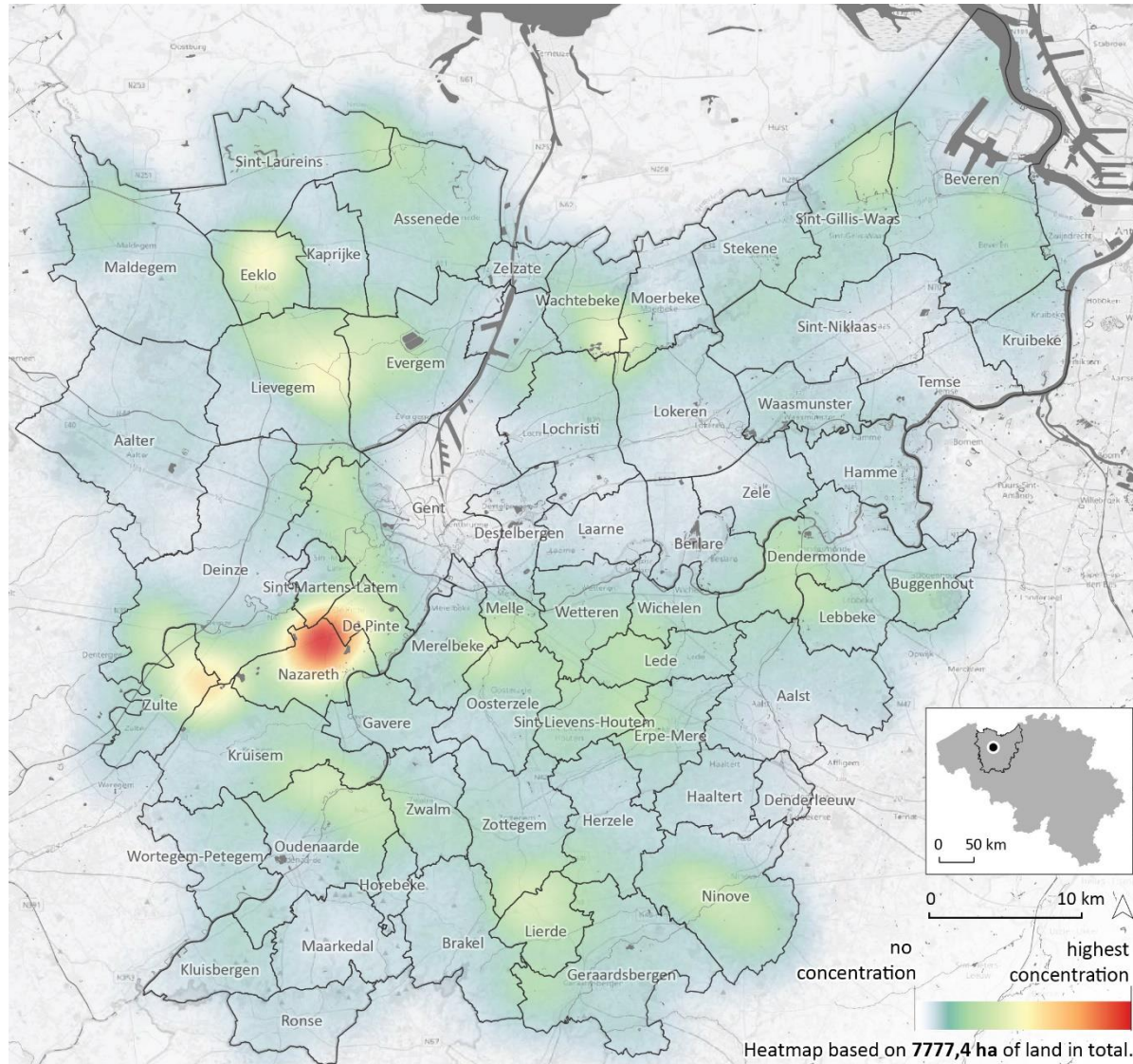
Bestemming van de publieke grond in Oost-Vlaanderen op 1/1/2020



Publieke grond per instelling en per bestemming in Oost-Vlaanderen op 1/1/2020



Geografie publieke landbouwgrond in Oost-Vlaanderen 1/1/2020

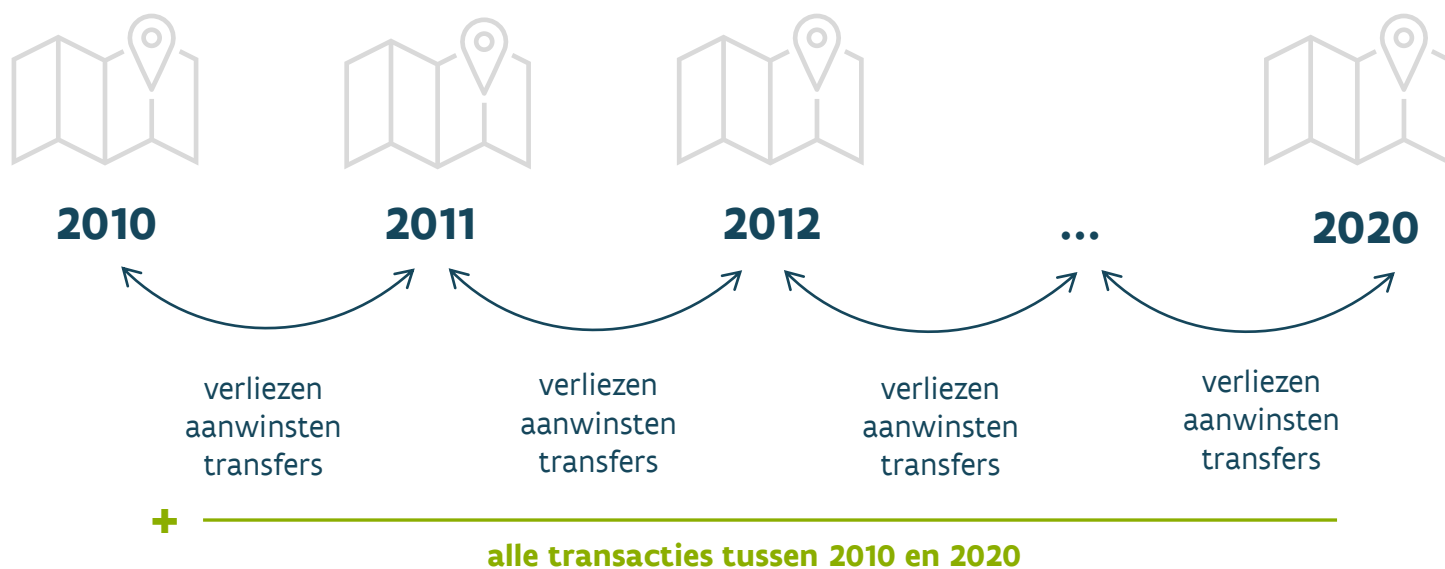


Inhoud

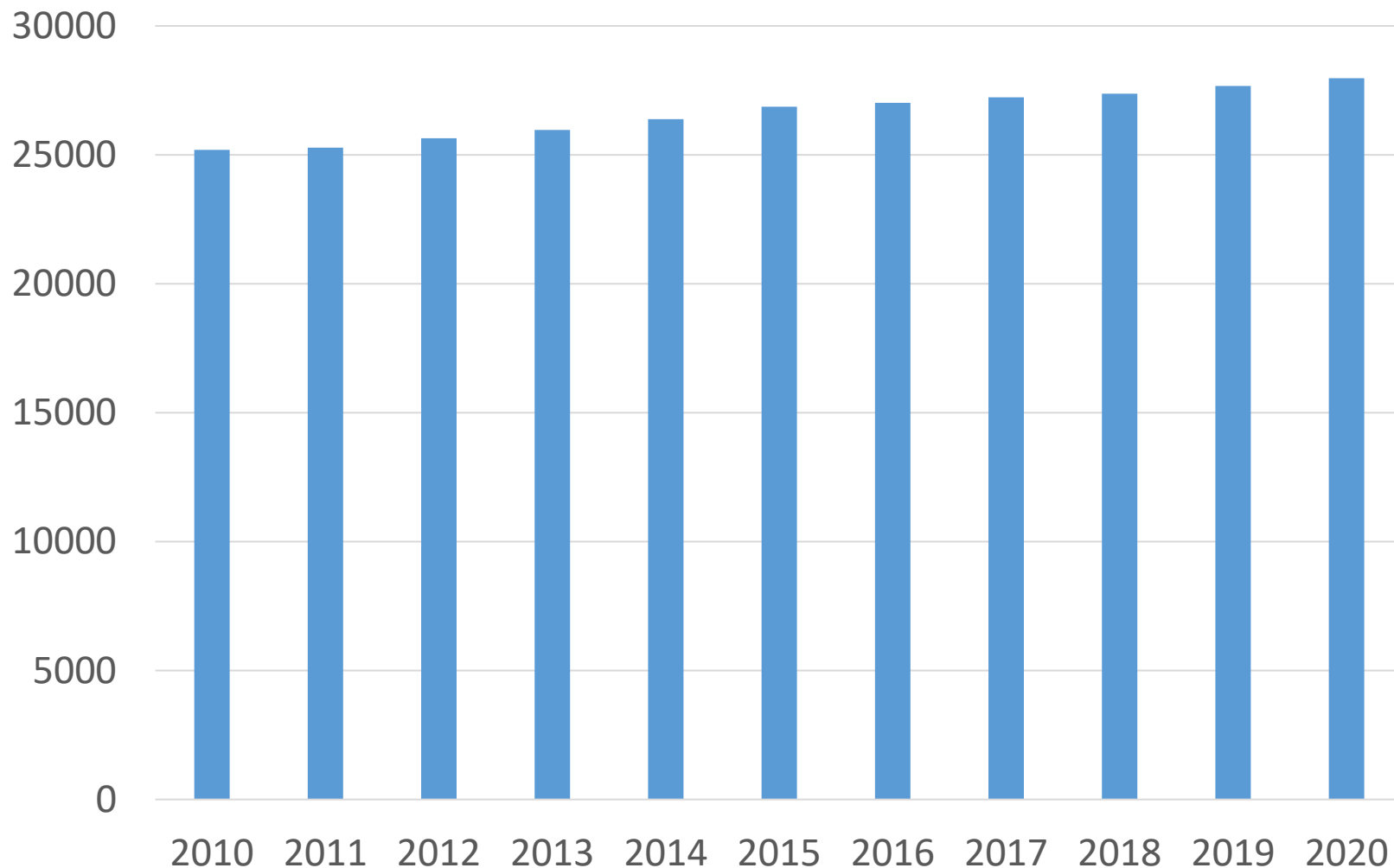
- 1. Oorsprong en methodiek**
- 2. Cartografie publiek grondbezit Oost-Vlaanderen**
 - **Toestand 2020**
 - **Evolutie 2010-2020**
 - **Landbouwkundig gebruik 2020**
- 3. Aantal conclusies**

Evolutie publiek grondbezit 2010-2020

- Er bestaat in Vlaanderen geen kwalitatieve informatie over grondtransacties (noch publiek noch privaat)
- Reconstructie: cartografie publiek grondbezit 2010 t.e.m. 2020 gemaakt en onderling vergeleken (eigen methodologie en data-tool)

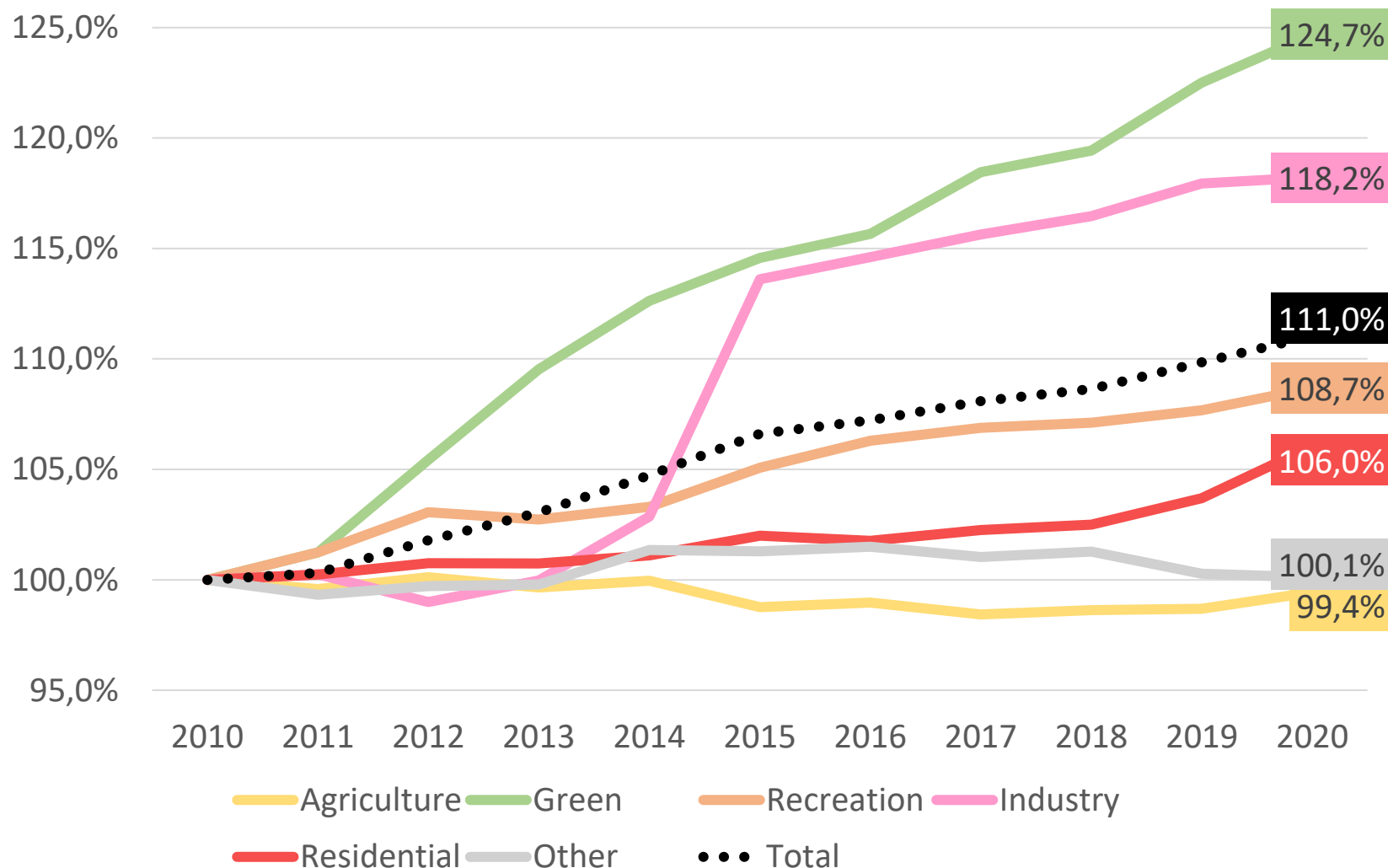


Evolutie totale hoeveelheid publieke grond in Oost-Vlaanderen 2010-2020



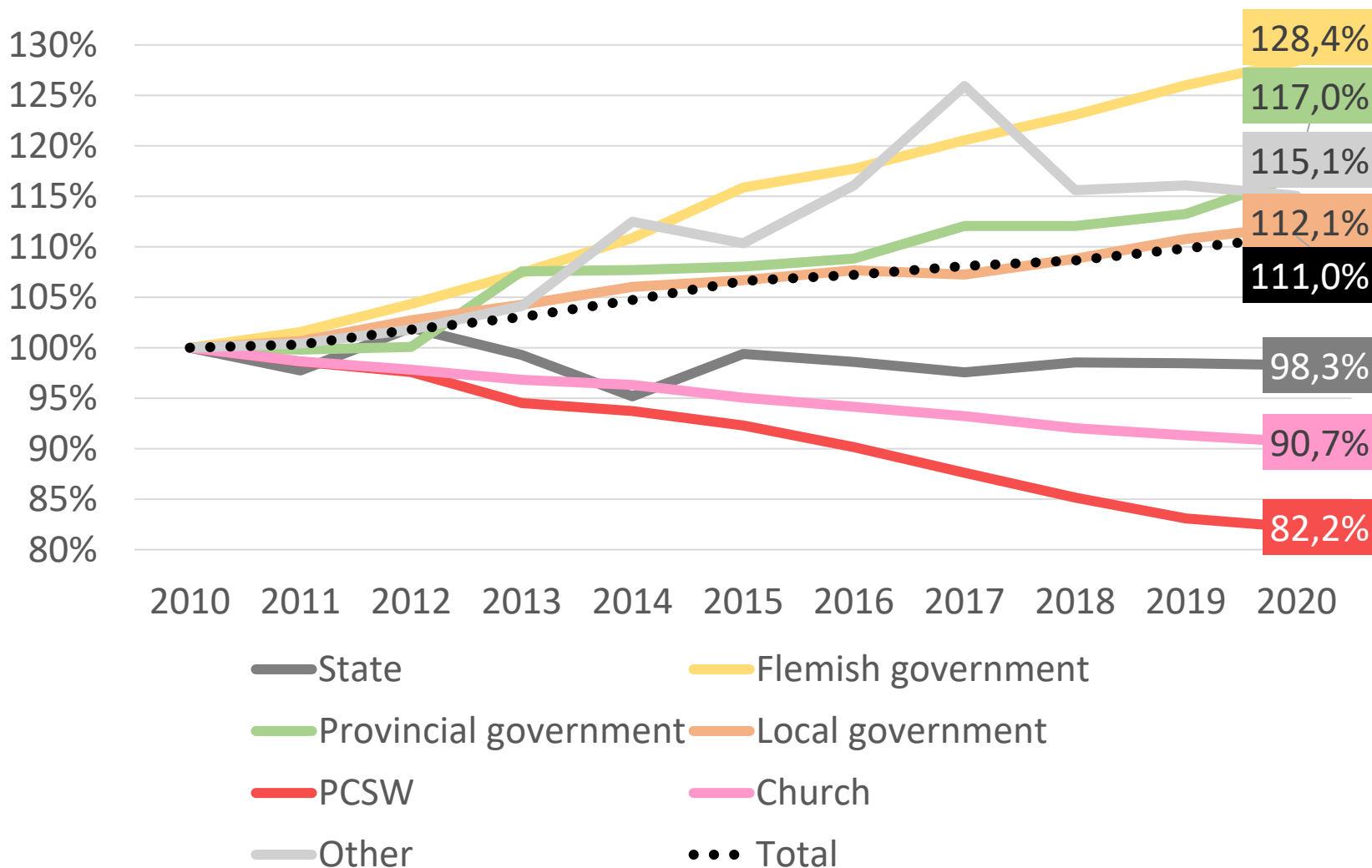
+ 2780,8 ha = +11,0%

Evolutie totale hoeveelheid publieke grond in Oost-Vlaanderen 2010-2020 per bestemming



(achter de netto evolutie gaan stijgingen en dalingen schuil)

Evolutie totale hoeveelheid publieke grond in Oost-Vlaanderen 2010-2020 per instelling



(achter de netto evolutie gaan stijgingen en dalingen schuil)

Met de liefde van God verwarm je geen kerk

ENERGIEFACTUUR Iedereen kreunt onder de hoge energieprijzen, ook de kerkfabrieken. Facturen van 50.000 euro per jaar zijn geen uitzondering.

Normaal schommelt de gas- en elektriciteitsfactuur voor de Onze-Lieve-Vrouw Hemelvaartkerk in Ninove rond 10.000 euro per jaar. Maar de eerste zeven maanden van 2022 was dat al 34.620,80 euro. 'En we verwachten nog eens 15.000 euro voor de rest van het jaar', zegt pastoor Alexander Vandaele. Omdat de kerk regelmatig gebruikt wordt, is besparen op verwarming moeilijk. De kerk is een beschermd monument, het orgel is net gerestaureerd en de schilderijen zijn gevoelig voor zwammen. Het Agentschap Onroerend Erfgoed eist dat de temperatuur niet onder de 12 graden duikt. 'We hebben binnen de meerjarenplannen wat kunnen schuiven met budgetten', zegt Vandaele. 'Dat lukte nog net omdat we de voorbije jaren erg zuinig waren. We hebben ook een extra collecte gehouden. Die leverde 1.500 euro op. Het is toch iets.'

Van de veertien kerken die Vandaele onder zijn hoede heeft, kampt alleen die in Denderwindeke met een tekort, in dit geval van 10.000 euro. De andere zijn minder hard getroffen. Omdat de kerken niet geklasseerd zijn, doorheen de week niet verwarmd moeten worden, of omdat de kerkfabriek goed bij kas zit. 'Zo staat er in Meerbeke een waardevolle kerk, maar de kerkfabriek verhuurt er ook vijf appartementen. Die opbrengt gaat

nu integraal naar energie', aldus Vandaele.

Toch moeten alle kerken zuinig met energie omgaan. De bisdommen sturen daar aanbevelingen voor rond. Zo vraagt het bisdom Brugge om de temperatuur niet te verhogen tijdens de vieringen, de basistemperatuur te verlagen, externe activiteiten zoals concerten te vermijden, over te schakelen op ledverlichting, doopsels te laten aansluiten op de mis en vieringen te centraliseren, waardoor sommige kerken kunnen sluiten. In de weekendvieringen wordt voorlopig nog niet gesnoeid, al kan een strenge winter daar nog verandering in brengen.

Zonnepanelen

De gebouwen zijn – zeker als ze beschermd zijn – bij een eventuele renovatie aan handen en voeten gebonden. Dakisolatie of zonnepanelen zijn niet zomaar mogelijk. De Vlaamse regering is zich bewust van de penibele situatie. Eén van de energiematregelen die op de regeringstafel ligt, is een nieuw afwegingskader voor zonnepanelen op beschermde gebouwen. 'Al zullen we niet overal zonnepanelen leggen', zegt bevoegd minister Mathias Diependaele (N-VA). 'De kathedraal in Antwerpen zal geen toelating krijgen.'

Gelukkig voor de kerkfabriek-



De bisdommen vragen de kerkfabrieken expliciet om zuinig om te gaan met energie. © belga

'De kerkfabriek van Meerbeke verhuurt vijf appartementen. De opbrengt gaat nu integraal naar de energiefactuur van de waardevolle kerk'

Alexander Vandaele
Pastoor van Ninove

ken, passen de Vlaamse steden en gemeenten de tekorten bij, in 2021 nog 44,8 miljoen euro voor ruim 1.600 parochiekerken. Voor 2022 worden die kosten op 48 miljoen euro geraamd, voor 2023 al op 55 miljoen, terwijl nog 9 procent van de Belgen zich praktiserend katholiek noemt. Eind 2021 waren al 181 kerken aan de eredienst onttrokken. Zorgt de energiecrisis voor een versnelling van ontwijdingen? 'De gesprekken daarover lopen al tien jaar op gestructureerde wijze', zegt Geert De Kerpel, de woordvoerder van het aartsbisdom Mechelen-Brussel. 'Energie is

een factor in de beslissing om een kerk te herbestemmen, maar zeker niet de enige.'

De Kerpel wijst erop dat vele honderden vrijwilligers de kerken onderhouden. 'Als de gemeente na een herbestemming die kosten op zich moet nemen, kost dat de samenleving ook een pak geld. Bovendien zijn er ook niet zoveel alternatieven. Gemeenten hebben al een kunstcentrum of een bibliotheek. Waarom zouden ze er dan een grote kerk bijnemen?'

Voor privéspelers gelden ongetwijfeld dezelfde overwegingen.

Bram Van Renterghem

Onthaal / Lijst met panden / perceel grond



Algemene informatie

Vrij vanaf	Andere
Pandtype	Gronden
Kadastraal inkomen	23 €

Gebouw en tuin gegevens

Oppervlakte kadaster 5350m²

Financiële gegevens

Recht van voorkoop RUP

Stedelijke informatie

De meest recente stedelijke bestemming van het pand met de benamingen gebruikt in het register met plannen

Agrarisch gebied

In verband met dit goed

Referentie: 230803

Ten verzoeken van de gemeente Evergem :

Gemeente Evergem – tweede afdeling:

13. Een perceel grond ter plaatse gekend onder

Schoonstraat, sectie F nr. 842 P0000, opp. 53 a. 50 ca. K.I. €

23. Verpacht, voorkeepsrecht pachter.

Gdv; Gvv; Gn voorkeurs- of projectbesluit; gn onroerend erfgoed.

Gn riscicozone vr overstromingen; gn afgebakende oeverzone of overstromingsgebied;

OVAM: blanco bodemattesten.

Openbare verkoop
Instelprijs
41.000 €

Enige zitting

Datum: 29/11/2022

Tijd: 14:00

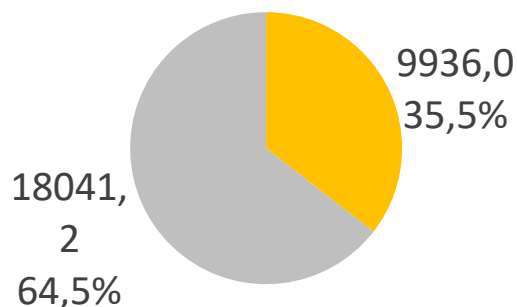
Adres: Parochiaal

Ontmoetingscentrum, Bibliotheekstraat
1, 9940 Evergem**Deze openbare verkoop**

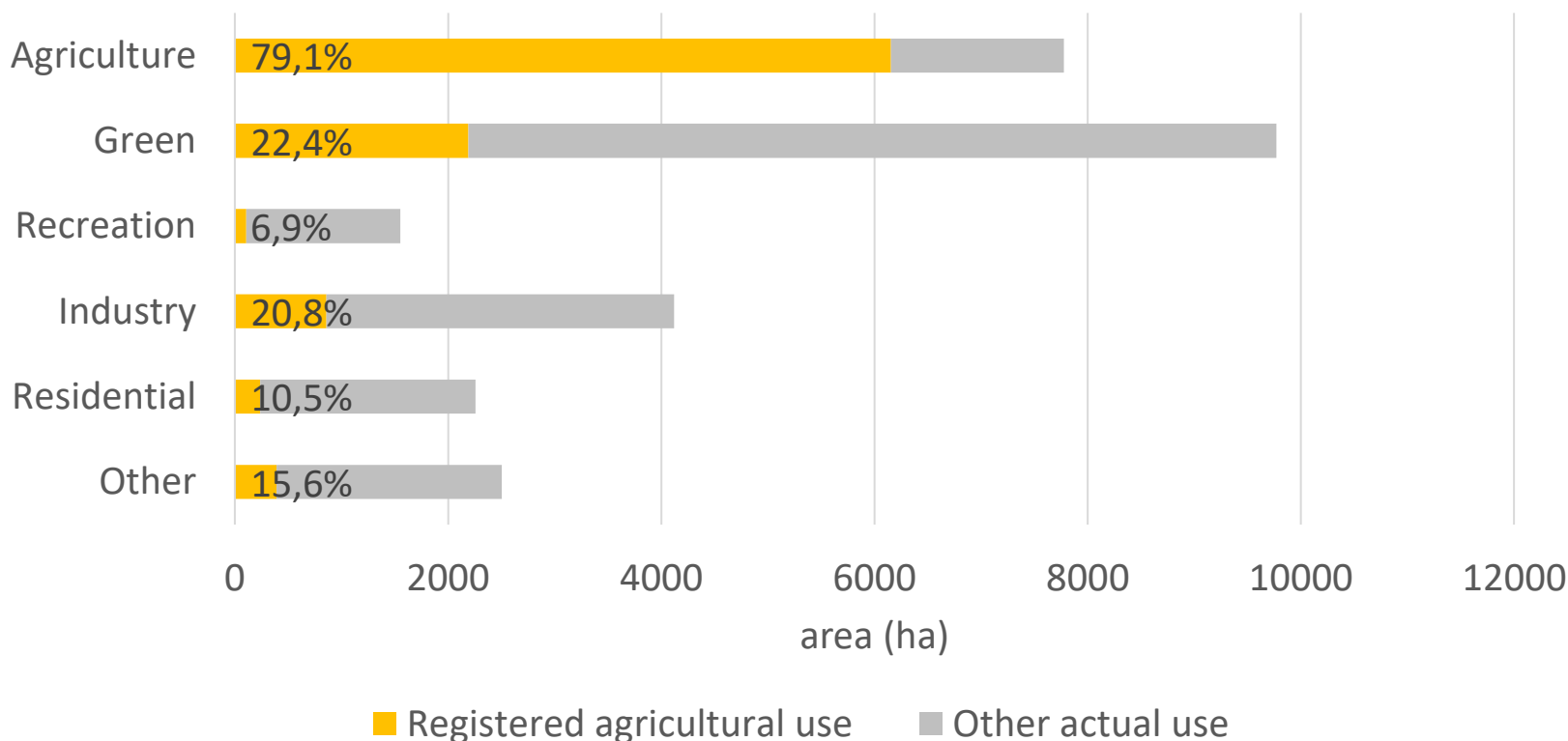
Inhoud

- 1. Oorsprong en methodiek**
- 2. Cartografie publiek grondbezit Oost-Vlaanderen**
 - **Toestand 2020**
 - **Evolutie 2010-2020**
 - **Landbouwkundig gebruik 2020**
- 3. Aantal conclusies**

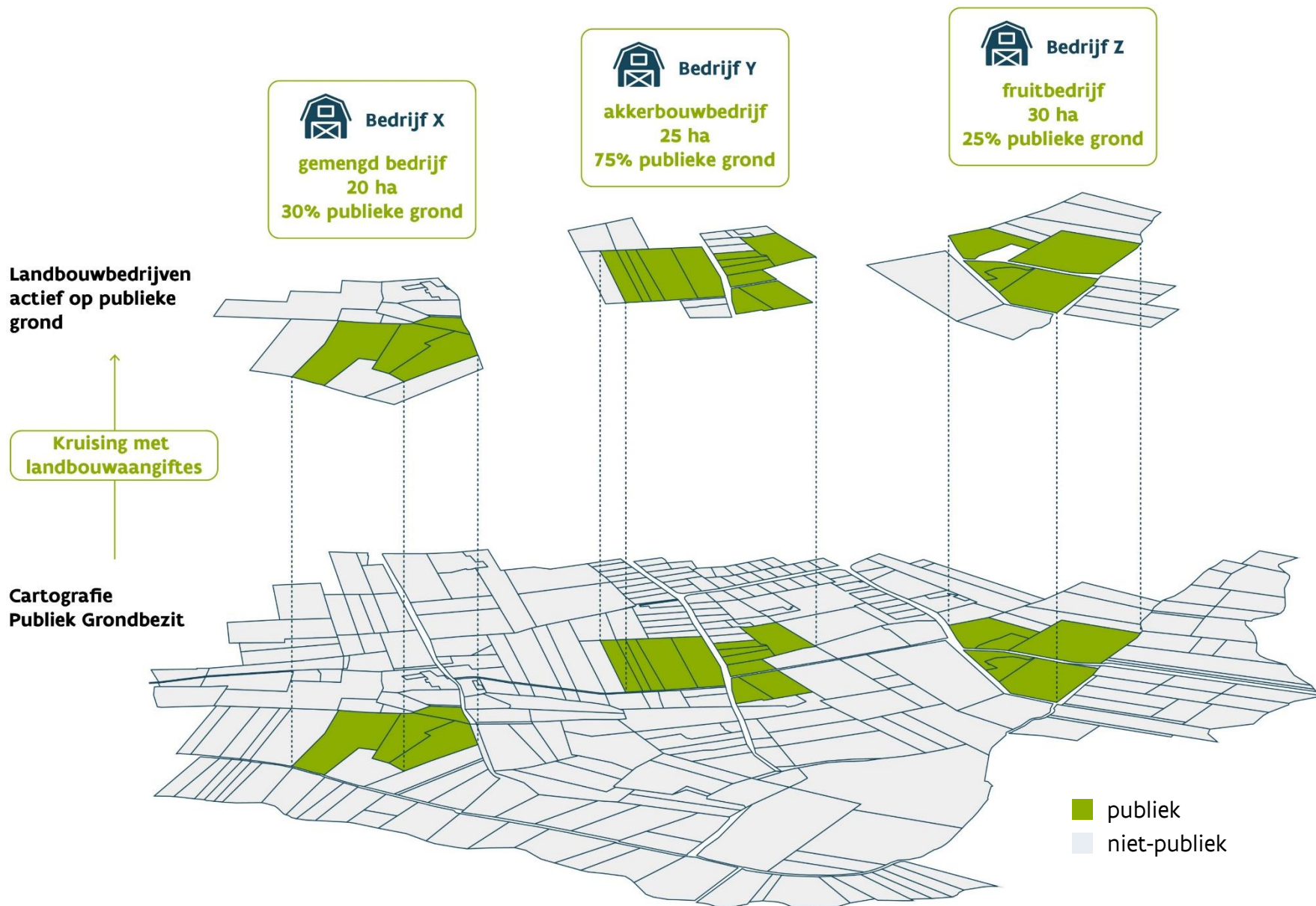
Feitelijk landbouwgebruik van publiek grondbezit in Oost-Vlaanderen 1/1/2020



- Bijna 10.000 ha publiek grondbezit kent feitelijk landbouwgebruik
- In allerlei bestemmingen
- Landbouwperspectief kan dus niet opgesloten worden in landbouwbestemming



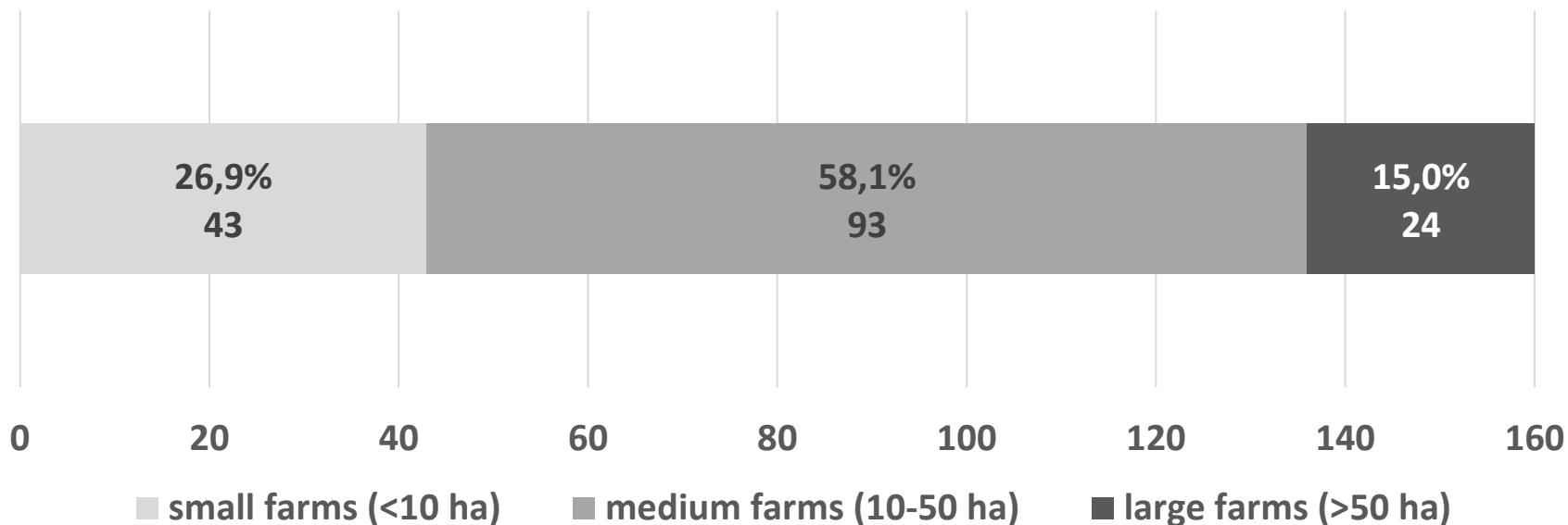
Bedrijfsperspectief op publieke grond



Case: OCMW Gent

160 landbouwbedrijven in Oost-Vlaanderen pachten meer dan 10% van hun totaal areaal bij het OCMW van Gent

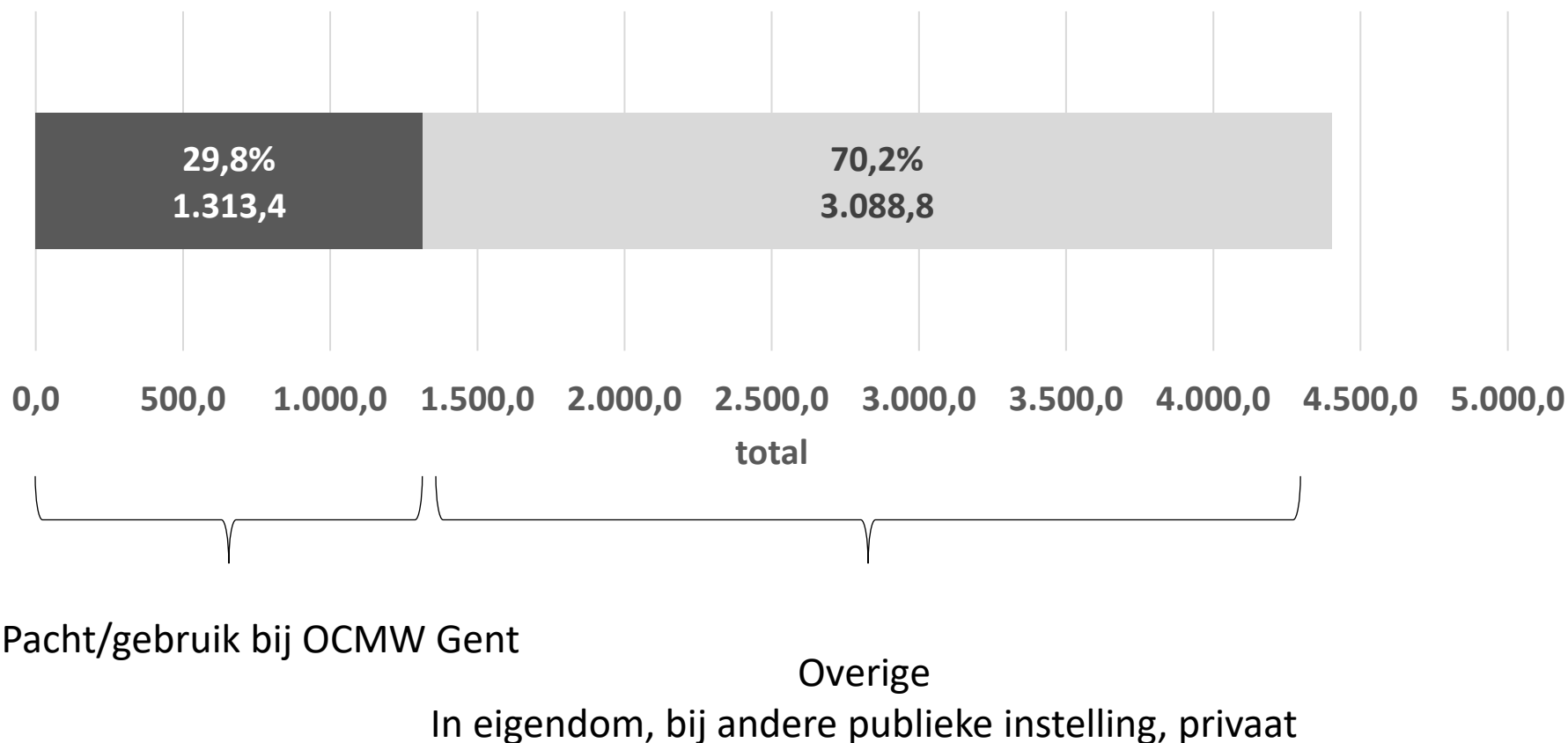
Totaal areaal:



Case: OCMW Gent

160 landbouwbedrijven in Oost-Vlaanderen pachten meer dan 10% van hun totaal areaal bij het OCMW van Gent

Aandeel publieke grond in het areaal:



Inhoud

- 1. Oorsprong en methodiek**
- 2. Cartografie publiek grondbezit Oost-Vlaanderen**
 - Toestand 2020
 - Evolutie 2010-2020
 - Landbouwkundig gebruik 2020
- 3. Aantal conclusies**

Opvallende afwezigheid van landbouwdoelestellingen

- Instellingen met het meeste publieke landbouwgrond zijn grootste verkopers (verdere uitverkoop waarschijnlijk bij ongewijzigd beleid)
- Grondbeleid van publieke instellingen niet of nauwelijks in het teken van echte landbouwdoelestellingen (vs. natuur, water, wonen, industrie, mobiliteit, financiën...)
- Zeer beperkt aantal uitzonderingen (oude ruilverkavelingen, open oproepen lokaal voedselbeleid...)



<https://vilt.be/nl/nieuws/openbare-besturen-heel-actief-op-grondenmarkt-maar-landbouwvisie-ontbreekt>

<https://www.landbouwleven.be/15959/article/2023-02-03/publiek-grondbezit-voor-het-eerst-kaart-gebracht>

Geen beleid is ook beleid (1)

- **Misverstand: “Verkopen hebben geen effect op de landbouwbestemming” ... “dus geen impact op landbouw”**
 - Bestemming wijzigt niet bij verkoop, maar feitelijk gebruik vaak wel
 - kapitaalkrachtige kopers met eigen landbouwnummer (mogelijkheden voor beëindiging pacht, seizoenspacht...)
 - kapitaalkrachtige plattelandsbewoners (bijv. vertuining, verpaarding, verzet tegen bepaalde landbouwactiviteiten...)
 - indien boeren zelf kopen bedreigt toenemende schuldgraad alsnog de toekomst van familiale landbouwbedrijven
 - ...
 - Zelfs verlies klein deel van het areaal kan drastisch effect hebben op landbouwbedrijven (winst, aantal dieren, mestafzet, voederautonomie, lopende investeringen, nabijheid of specifieke gebruikswaarde van bepaalde gronden...)

Geen beleid is ook beleid (2)

- **Grondbeleid van publieke instellingen beslist de facto mee over toekomst bestaande landbouwbedrijven en een significant deel van de landbouwruimte**
 - Case OCMW Gent in Oost-Vlaanderen
 - 160 bedrijven pachten er meer dan 10% van hun areaal → grondbeleid beslist de facto mee over hun toekomst
 - Indien grondbeleid negatief effect heeft op bestaande landbouwbedrijven kantelt niet alleen het gebruik van de publieke gronden maar ook van de rest van het areaal (schaalfactor x 3: van 1300 ha naar 4400 ha)
 - Heel Vlaanderen en alle publieke instellingen?
 - Wellicht vele honderden landbouwbedrijven afhankelijk van grondbeleid publieke instellingen
 - Ook hier wellicht groot schaaffect en dus impact op significant deel van de landbouwgebruiksruimte in heel Vlaanderen

→ **Afwezigheid van landbouwdoelstellingen laat niet na dat er een sterke impact is op landbouw (op bestaande bedrijven en op het toekomstig landbouwgebruik)**

Beleidspotentieel publiek grondbezit en grondenbeleid voor landbouw

- **Veel publieke grond en hoge relevantie vanuit landbouwkundig perspectief**
 - Omvangrijk publiek grondbezit waarvan 2/3 in open ruimte
 - 7777 ha landbouwgrond
 - Bijna 10.000 ha momenteel in landbouwgebruik
 - Wellicht vele honderden bestaande bedrijven zeer afhankelijk van publieke grond
- **Publieke grond als steun i.p.v. als bedreiging?**
 - Publiek grondbezit = troef om aan toekomst betrokken landbouwbedrijven te bouwen + om perspectief te bieden aan nieuwkomers
 - LT perspectief op publieke grond kan zekerheid bieden om verduurzaming van landbouwsector mee mogelijk te maken (bijv. herstel grondgebondenheid, omschakeling, experimenten nieuwe teelten...)
 - Agrarisch medegebruik van publiek grondbezit in andere bestemmingen biedt extra mogelijkheden
 - Positief effect van grondbeleid op bestaande bedrijven heeft wellicht ook effect op rest areaal (schaaleffect)

<https://www.apache.be/2023/02/06/publieke-grond-onderbenutte-motor-voor-landbouwtransitie?cdInk=VmxQM21TbWNYRzIXVKE4OEhnbzFNSExOHdESFpXTINMeFFsU3g3ck8wSHUyYkpZS3dDcm81eGtKV2xQQ3c9PTo67mNmZDVjMzJhYTFhODgyMWNhNDFkNzU2MjNiNmRIOTc%3D>



Concrete uitdagingen

- **Bijkomend onderzoek noodzakelijk**
 - Uitbreiding cartografie publiek grondbezit naar rest van Vlaanderen (België?)
 - Uitbreiding analyse huidig landbouwkundig gebruik voor alle instellingen en op Vlaams niveau
 - Verdieping beleidswaarde van publiek grondbezit
- **Beleidsontwikkeling op verschillende bestuursniveaus**
 - Urgente nood aan meer reflectie over strategische beleidswaarde van publiek grondbezit/grondbeleid voor landbouwbeleid, voedselbeleid, openruimtebeleid...
 - Zie ook opiniestuk Joris Relaes “Gooi publieke landbouwgrond niet te grabbel”
- **Afstemming op bovenlokaal niveau noodzakelijk**
- **Data-ontsluiting**

<https://www.tijd.be/opinie/algemeen/gooi-publieke-landbouwgrond-niet-te-grabbel/10445660.html>

Joris Relaes Gooi publieke landbouwgrond niet te grabbel

Vlaanderen is een dichtbevolkte regio. Op onze 13.614 vierkante kilometer moeten we wonen, werken, recreëren en ons verplaatsen. Iedereen wil de ruimte voor de biodiversiteit en het produceren van voedsel.

Dat is niet eenvoudig en leidt geregeld tot spanningen. Denk maar aan de recente discussies over onze luchthavens en over de ontwikkelingsmogelijkheden van landbouwbedrijven, groot of klein, in de buurt van natuurgebieden.

Hoe we zorgzaam met onze beperkte ruimte kunnen omgaan, is een van de belangrijkste beleidsvragen op Vlaams niveau voor de volgende decennia. Alle overheden (gemeenten, provincies, Vlaamse overheid) moeten zich daarvan bewust zijn. Zeker omdat, zoals blijkt uit de doctoraatsverdediging van ILVO-onderzoeker Hans Vandermaden, publieke overheden en instanties zoals kerkfabrieken en OCMW's nog veel gronden in hun bezit hebben. In Oost-Vlaanderen gaat om zo'n 10 procent van het areaal, bijna 20.000 hectare.

Het bezit van deze publieke gronden is een kans en een belangrijke hefboom om beleid te voeren. Jammer genoeg blijkt uit het doctoraatswerk dat de insteek vanuit een landbouw- of voedselbelevise bijna totaal ontbreekt in het grondenbeleid van de meeste overheids- of semi-overheidsinstanties die over die gronden beschikken.

Hoewel veel steden en gemeenten aan een voedselbeleid werken, vindt dat geen of nauwelijks een vertaling in een op landbouw gericht grondenbeleid. Dat is nochtans dringend nodig.

Willen we in Vlaanderen een van onze strategische troeven, onze landbouw en voedselproductie, vrijwaren en tegelijk de benodigde omslag maken naar duurzame landbouw- en voedselproductie, dan dringt een doordacht landbouwgrondenbeleid zich op. Overheden moeten zich bewust worden dat snel landbouwgronden verkopen aan de meest biedende nefast gevolg heeft voor die omslag.

De verkoop van publieke landbouwgronden heeft vaak tot gevolg dat landbouwers die die gronden gebruiken plots in de problemen komen met de grondgebondenheid van hun bedrijf. Dat geldt



De auteur
Joris Relaes is administrator-generaal van het Instituut voor Landbouw, Visserij en Voeding (ILVO).

De kwestie
Vlaanderen heeft geen doordacht landbouwgrondenbeleid. Dat is nochtans nodig om de omslag te maken naar duurzame landbouw en voedselproductie.

Het voorstel
Overheden moeten inzien dat gronden verkopen aan de meest biedende nefast gevolg heeft voor die transitie. Een tijdelijk moratorium op de verkoop van publieke landbouwgronden zou geen slecht idee zijn.

specifiek voor rundveebedrijven. Die hebben een bepaalde hoeveelheid grond nodig om hun mest op uit te voeren. Hun aantal dieren moet daarom in verhouding zijn met hun areaal. Anders komen ze in de problemen met hun vergoedingen en de mestweggeving. Als er dus grond uit hun portfolio verdwijnt, moeten ze alpraken maken met andere landbouwers (die meestal ook al hun gronden daarvoor nodig hebben), of hun mest in de mestverwerking kwijtraken, wat hen geld kost.

Visie
Geduldig zijn er ook positieve uitzonderingen. De stad Leuven koppelt haar voedselbeleid al veel meer aan een visie op landbouw en het daarmee samenhangende grondenbeleid. In Gent stelde onlangs een tijdelijk verkoopmoratorium in voor de landbouwgronden van zijn OCMW.

Voor landbouwers die zich gemotiveerd inschrijven in een duurzaam landbouwverhaal draait het om de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en de bodemkwaliteit van landbouwgrond. Jarenlang hadden overheden, kerkfabrieken, OCMW's en hun voorgangers, abdijen en kloosters, landbouwgronden in hun bezit. Die waren hen vaak geschonken om de voedselproductie veilig te stellen.

Waarom zouden we dat nu te grabbel gooien voor snel geld? Het publieke landbouwgrondenbeleid kan een hefboom zijn voor een duurzame landbouw en dito voedselproductie in Vlaanderen. Zouden we daarom niet beter pleiten voor een tijdelijk moratorium op de verkoop van publieke landbouwgronden, en vragen dat overheden en semipublieke instellingen een duidelijke visie ontwikkelen om er hun grondenbeleid op af te stemmen?



Publiek grondbezit, de evolutie en het landbouwkundig gebruik

**Commissie Landbouw, Visserij en
Plattelandsbeleid van het Vlaams
Parlement**

15 maart 2023

Hans Vandermaelen & Joris Relaes

Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek
Afdeling Landbouw en Maatschappij
Flanders Research Institute for Agriculture, Fisheries and Food
Social Sciences Unit

Burg. Van Gansberghelaan 115

9820 Merelbeke (Belgium)

T 003292722386 M 0032487168915

hans.vandermaelen@ilvo.vlaanderen.be

www.ilvo.vlaanderen.be