

datum: 18 september 2024

Standpunt over landbouwgrond in eigendom van lokale overheden

(goedgekeurd op het bestuursorgaan van 16 oktober 2024)

Samenvatting standpunt

In de discussie over de toegang van landbouwers tot grond zijn de volgende punten voor de gemeenten van belang.

Eenzijds moet de Vlaamse overheid de nodige instrumenten creëren zodat lokale overheden een beleid kunnen voeren om landbouwers makkelijker toegang te geven tot grond.

Geef een lokaal bestuur als verpachter meer mogelijkheden om exploitatievoorwaarden op te leggen en geef een lokaal bestuur als verkoper meer mogelijkheden om de koper te kiezen.

Anderzijds moeten lokale besturen de autonomie hebben hoe ze hun patrimonium beheren. Zie de verkoop van gronden als een volwaardige optie. Voer geen Vlaams verbod in om gronden van lokale besturen te verkopen. Behandel publieke en private eigenaars op gelijke voet.

1. Aanleiding

De afgelopen maanden is het grondbezit van lokale besturen in landbouwgebied regelmatig in de pers gekomen, mede dankzij een doctoraat in Oost-Vlaanderen¹ over dit thema en de expositie 'Gentse gronden' in het Gentse stadsmuseum STAM.² De trend is dat lokale besturen deze gronden verkopen, zeker als deze gronden niet binnen de eigen gemeentegrenzen liggen.

Diverse organisaties namen inmiddels standpunten in over de toekomst van publieke landbouwgronden, waaronder de strategische adviesraad landbouw en visserij (SALV).³ Sommigen verwijten daarin de lokale besturen dat ze deze gronden veelal ondoordacht zouden verkopen, puur als eenmalige financiële inkomstenbron, en dat lokale besturen daarmee uit het oog zouden verliezen dat deze gronden ook een rol kunnen spelen in het

¹ <https://ilvo.vlaanderen.be/nl/nieuws/evolutie-van-publiek-grondbezit-voor-het-eerst-in-kaart>

² https://stamgent.be/nl_be/evenementen/gentse-gronden

³ advies SALV 28.06.2024 <https://www.salv.be/salv/publicatie/advies-publieke-landbouwgronden>

realiseren van andere lokale beleidsdoelstellingen, zoals het aanbod van betaalbare landbouwgrond voor boeren, duurzaam geproduceerd voedsel of voedselzekerheid.⁴

De discussie over de toekomst van het lokaal grondbezit is natuurlijk niet enkel voor Gent relevant, maar eigenlijk voor alle lokale besturen die grond bezitten in landbouwgebied. Op 19 september bracht het Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO) voor het eerste alle publiek grondbezit in heel Vlaanderen in kaart.⁵

Het Vlaams regeerakkoord stelt: "*Vlaanderen maakt lokale besturen bewust van de mogelijkheden van land- en tuinbouwgronden in publieke handen voor jonge land- en tuinbouwers en landbouwers die agro-ecologische landbouwtechnieken toepassen, waaronder duurzame teeltpraktijken.*" (p.64)

2. Het lokaal grondbezit in landbouwgebied

2.1. Creëer de nodige instrumenten

Als onderdeel van een algemeen Vlaams landbouwbeleid moet de Vlaamse overheid de nodige instrumenten creëren zodat lokale overheden een beleid kunnen voeren om landbouwers makkelijker toegang te geven tot grond.

1. Geef een lokaal bestuur als verpachter meer mogelijkheden om exploitatievoorwaarden op te leggen. Het is voor een (lokale) overheid niet aantrekkelijk om gronden te verpachten.

Enerzijds is de pachtprijs wettelijk geplafonneerd. Die opbrengst alleen maakt dit een onaantrekkelijke belegging. Zo mag een kerkfabriek van de Vlaamse overheid geen nieuwe landbouwgronden kopen omdat het een slechte belegging is.⁶ De jaarlijkse inkomsten uit grondbezit zijn een verwaarloosbaar kleine fractie in het totaalbudget van gemeenten en OCMW's.

Anderzijds is het ook niet mogelijk om een type landbouw op te leggen aan de pachter. De zgn. teeltvrijheid van de pachter verbiedt de eigenaar om voorwaarden op te leggen zoals vergroening, landschapsbewaring (weide i.p.v. akker, boomgaarden, serres),...⁷ Een aanpassing van de pachtregelgeving moet stimuleren dat publieke grondeigenaars hun grondbezit in eigendom houden, bijvoorbeeld doordat ze andere publieke doelstellingen kan realiseren via de pachtvoorwaarden.

⁴ Zie ook "Landbouwgrond heeft meer potentieel dan een eenmalige inkomst voor de stadskas", *Het Nieuwsblad* 21.08.2024, opinie van Tinne Heyse en Isabel Vertriest <https://share.belga.press/news/96af54fe-73f7-417e-a5e9-8c07fe6ce974>

⁵ <https://ilvo.vlaanderen.be/nl/agenda/publieke-landbouwgronden-vlaanderen>

⁶ Toezichtsvernietiging 11.10.2023 Kerkfabriek Sint-Walburga Meldert.

⁷ Pachtdecreet, art. 24, § 2: "De regels, criteria en contractuele bepalingen, vermeld in het eerste lid, kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing."

art. 32: "Voor niet-bestaande wordt gehouden, elk beding dat:

1° de vrijheid van de pachter over de wijze van bebouwing van de gepachte grond beperkt;

2° de vrijheid van de pachter over de beschikking over de producten van het landbouwbedrijf beperkt; ..."

2. Geef een lokaal bestuur als verkoper meer mogelijkheden om de koper te kiezen.

Geef een lokaal bestuur als verkoper de keuze om niet iedereen te laten bieden, maar de kring van potentiële kandidaat-kopers te beperken tot landbouwers of tot wie belooft te verpachten aan een landbouwer.

De algemene regel is nu dat een lokale overheid bij verkoop voor de hoogstbiedende moeten kiezen.⁸ Als lokale overheden alleen landbouwers laten bieden of de koper-niet-landbouwer willen verplichten te verpachten, dan fluit de Vlaamse overheid hen terug.⁹

2.2. Laat lokale overheden de autonomie hoe ze hun patrimonium beheren.

Het lokaal grondbezit dient om lokale beleidsdoelstellingen te realiseren, bijvoorbeeld op het vlak van korte keten landbouw, voedselstrategie en natuurontwikkeling. Soms is lokaal grondbezit louter een belegging.

De verkoop van gronden is ook een volwaardige optie. Met de opbrengst van de verkoop van gronden financiert de overheid andere nuttige lokale doelstellingen. Voor het financieren van zo'n investering is in de praktijk het verkopen van landbouwgrond aantrekkelijker dan lenen. Als een overheid een investering doet en ze moet kiezen tussen een lening en het verkopen van grond voor hetzelfde bedrag, dan is het slecht financieel beheer om te lenen als de niet verkochte grond onvoldoende opbrengt om de leninglast te kunnen dragen.

Andere beleidsdoelstellingen dan louter financiële, kunnen meespelen om deze gronden toch in eigendom te houden, zoals korte keten landbouw, voedselstrategie en natuurontwikkeling.

Geen Vlaams verbod aan lokale besturen om hun gronden te verkopen. Sommigen pleiten ervoor dat de Vlaamse overheid een moratorium op verkoop oplegt.¹⁰ Dit houdt in dat overheden geen landbouwgronden meer zouden mogen verkopen.

Zo'n moratorium vinden lokale besturen geen goed idee.

Enerzijds gaat grond niet verloren bij verkoop, zolang de koper de gronden in professioneel landbouwgebruik houdt. Een Vlaams opgelegd moratorium weert ook kopers die geen ongewenste functiewijzigingen in gedachten hebben.

Anderzijds, om landbouwgrond in daadwerkelijk landbouwgebruik te houden, zijn er naast overheidsbezit nog andere beleidsinstrumenten zoals belastingen of vergunningen.

⁸ Art. 293 decreet lokaal bestuur + Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 03.05.2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten, BS 27.05.2019

⁹ Toezichtsvernietigingen 27.06.2022 en 24.10.2022 Heers

¹⁰ Joris Relaes, administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO) en oud-kabinetschef van Kris Peeters, pleitte daarvoor in februari 2024: <https://vilt.be/nl/nieuws/waarom-een-tijdelijk-moratorium-op-de-verkoop-van-publieke-landbouwgronden-noodzakelijk-is>

Behandel publieke en private eigenaars op gelijke voet. Leg aan overheden geen strengere beperkingen op dan aan private eigenaars. Een beleid ter bescherming van de landbouwgronden moet zich richten op het hele landbouwareaal, ongeacht de eigenaar. Overheidsgronden zijn slechts een fractie van het landbouwareaal, een oplossing voor een betaalbare toegang tot grond voor startende landbouwers kan niet van overheidsbezit alleen komen.

- * -