

De Vlaamse en Brusselse lokale besturen bezitten samen 53.000 hectare landbouwgronden. Ze hebben die vaak al eeuwen in portefeuille, maar de voorbije decennia is de verkoop ervan in een versnelling gekomen. Is verkopen een goed idee? En kan een gemeente die niet verkoopt voorwaarden opleggen aan haar pachters, zodat ze bijdragen aan andere beleidsdoelstellingen op het vlak van open ruimte, klimaat, water enzovoort? Truiens burgemeester Ludwig Vandenhove, Beernems schepen Claudio Saelens en expert Hans Vandermaelen buigen zich over die actuele vragen.

# Grond is macht

---

**‘Omdat zekerheid op lange termijn er helemaal niet is op private gronden, hebben overheden een instrument in handen dat uniek is op de grondmarkt.’**

BART VAN MOERKERKE  
redacteur Lokaal



STEFAN DE WICKEPE



**C**laudio Saelens (CD&V) is pas begonnen aan zijn derde mandaat als schepen in Beernem. Hij is als eerste schepen bevoegd voor onder meer landbouw, grondbeleid en financiën. Ludwig Vandenhove (Vooruit) was al achttien jaar burgemeester van Sint-Truiden en heeft de functie onlangs weer opgenomen, na een onderbreking van twaalf jaar. Hij was ook tien jaar federaal parlementslid en senator, vijf jaar Vlaams parlementslid, onder meer als lid van de commissie landbouw, en zes jaar gedeputeerde van de provincie Limburg. Hans Vandermaelen is ruimtelijk onderzoeker bij het ILVO (Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek). Zijn hoofdbezigheid is sinds enkele jaren gericht op het thema van de publieke gronden. Hij bracht voor het eerst het publieke grondbezit in Vlaanderen en Brussel in kaart. Het onderzoek werd in september 2024 gepubliceerd, gevolgd door enkele studiedagen en beleidsaanbevelingen.

#### **Hoe staat het met het publieke grondbezit in Sint-Truiden en Beernem?**

**Ludwig Vandenhove:** 'De stad en vooral het OCMW hebben nog behoorlijk wat gronden in eigendom, 1228 hectare. Die liggen lang niet altijd in Sint-Truiden, er zijn eigendommen tot zelfs in Veurne. Dat patrimonium is historisch gegroeid, vooral via schenkingen. Vorig jaar heeft het stadsbestuur 111 hectare verkocht, voor ruim 6 miljoen euro. Dat gebeurde om puur financiële redenen. Wij waren het daar vanuit de oppositie niet mee eens. Gronden verkopen is sowieso een verarming, je bent iets kwijt. Met de nieuwe coalitie hebben we de verkoop on hold gezet. Met het oog op de financiële toestand van de stad zullen we wellicht nog wat moeten verkopen, maar of dat landbouwgronden of andere eigendommen zullen zijn, is nog niet duidelijk.'

**Claudio Saelens:** 'Op het grondgebied Beernem ligt het Beverhouts Veld, een aaneengesloten drevenlandschap met amper bebouwing, 550 hectare groot. Beernem heeft 400 hectare in eigendom, Oostkamp 150. De voor landbouw bruikbare gronden, ongeveer 330 hectare, verpachten we al decennialang aan plaatselijke landbouwers. Vandaag zijn er dat een tachtigtal. Aan de gronden hangt een specifiek statuut, het zijn gemene gronden. Dat maakt dat we een eigen toewijzingsreglement kunnen hanteren, los van het pachtdecreet.'

#### **Legt dat toewijzingsreglement ook voorwaarden op zoals burgemeester Vandenhove die voor ogen heeft?**

**Claudio Saelens:** 'De meeste gronden worden op een traditionele manier toegewezen, de landbouwers hebben alle teeltvrijheid. Voor 80 hectare geldt een ietwat andere regeling. Als daarvan gronden vrijkomen, omdat de pachter 65 jaar wordt en geen opvolger heeft, dan kunnen we die anders inzetten. Zo loopt er nu een project voor carbon farming, waarbij landbouwers CO<sub>2</sub> uit de lucht halen en opslaan in de bodem.'

#### **Is de situatie in Sint-Truiden en Beernem enigszins representatief voor Vlaanderen?**

**Hans Vandermaelen:** 'Er zijn behoorlijk wat publieke landbouwgronden, 53.000 hectare in het totaal, goed voor een kwart van alle publieke gronden. Dat zijn stevige cijfers. Ongeveer de helft van die landbouwgronden zit bij OCMW's en kerkfabrieken. Die grondposities hebben een geschiedenis die vaak teruggaat tot de late middeleeuwen.'

#### **Is er een evolutie in dat bezit?**

**Hans Vandermaelen:** 'Het publieke grondbezit in zijn totaliteit is de voorbije twintig jaar met tien procent toegenomen. Heel veel beleidsdomeinen hebben een actief grondbeleid, voor natuur, water, huisvesting, mobiliteit, economie, havens enzovoort. Voor landbouw zie je dat niet. Door de historische erfenis hebben OCMW's en kerkfabrieken wel veel publieke landbouwgrond in bezit, maar dat loopt sterk terug. Voor de kerkfabrieken met tien procent in de voorbije twee decennia, voor de OCMW's met dertig procent. Dat zijn spectaculaire dalingen als je ze in historisch perspectief plaatst.'

#### **Worden die gronden alleen verkocht om geld binnen te brengen?**

**Hans Vandermaelen:** 'Het kost doorgaans niets om de gronden te behouden, de opbrengsten dekken de beheerskosten. En in de context van stijgende vastgoedprijzen worden de gronden steeds meer waard. Toch verkopen lokale openbare instellingen heel wat grond. Dat is geen doel op zich, het is een middel om andere beleidsdoelen te financieren of om financiële tekorten weg te werken. Uiteraard is het op korte termijn financieel aantrekkelijk om te verkopen. Dat is op zich niet nieuw, die optie



STEFAN DEWICKE

is er altijd geweest. Toch werden in het verleden maar zelden gronden verkocht. De rechtsvoorgangers van het OCMW waren zich er eeuwenlang goed van bewust dat hun gronden naast een eenmalige verkoopswaarde ook een essentiële gebruikswaarde hadden: het nut dat het in bezit houden van de gronden met zich meebracht voor de langere termijn. Die gebruikswaarde is nu helemaal naar de achtergrond verdwenen. Er is nog amper een debat over wat die gronden kunnen betekenen voor het aanpakken van maatschappelijke en beleidsuitdagingen.’

**Ludwig Vandenhove:** ‘Vraagstukken in verband met klimaat, milieu, natuur hangen heel sterk samen met de richting waarin we met de landbouw willen uitgaan. Er is een ander soort landbouw nodig om het beleid op die andere domeinen te realiseren. Een stad van enige omvang kan de eigen landbouwgronden gebruiken om het voortouw te nemen in die omslag. Helaas wordt daar niet over nagedacht.’

#### **Maar is het net geen goed bestuur om bijvoorbeeld investeringen te bekostigen via de verkoop van gronden in plaats van via leningen?**

**Hans Vandermaelen:** ‘Dat is het argument dat sommige besturen gebruiken. Bij een verkoop van gronden gaat het niet zozeer over een financiële verarming maar wel over een verarming van de mogelijkheden om vervolgens nog een grondbeleid te voeren. Je kunt je afvragen hoe lokale besturen de doelen die ze formuleren voor open ruimte, natuur, water, voedsel, landbouw kunnen bereiken zonder een actief grondbeleid. Zou het behoud en de inzet van hun publieke gronden in veel gevallen niet de goedkoopste manier zijn om deze doelstellingen te realiseren? Grond is macht. In andere domeinen zoals stadsontwikkeling weten we dat zeer goed. Wie grond heeft, beslist mee. Dat is voor de open ruimte niet anders.’

**Claudio Saelens:** ‘Het Beverhouts Veld is onze grootste rijkdom. We hebben 130 actieve landbouwers in de gemeente en het is voor hen zeer moeilijk om aan gronden te geraken. Dankzij de landbouwgronden in ons bezit kunnen we het hen makkelijker maken en kunnen we ook jonge landbouwers een zetje geven. Voor de bevolking is het een schitterende plek om

te wandelen en te fietsen. Als je dat gebied niet meer in eigendom hebt, raakt het zonder twijfel versnipperd en kun je er geen beleid meer voor voeren.’

**Ludwig Vandenhove:** ‘Een burger kan een grond of huis maar één keer verkopen om zijn financiële situatie recht te trekken. Dat is bij een gemeente niet anders.’

#### **Wat met het voorstel van burgemeester Vandenhove om voorwaarden op te leggen aan de pachters van publieke landbouwgrond?**

**Hans Vandermaelen:** ‘Dat is een zeer gevoelig debat. Landbouwers die publieke gronden pachten, kampen al met grote onzekerheid, nu er steeds meer gronden verkocht worden. Het laatste wat zij erbij kunnen nemen is het eenzijdig opleggen van extra voorwaarden. Aan de andere kant komen de publieke landbouwgronden tegen een vrij hoog tempo vrij omdat de landbouwsector sterk vergrijsd en veel landbouwers geen opvolger hebben. Op dat moment heb je als publieke eigenaar een keuze. Verkopen? Een nieuwe pachter zoeken? Het verpachten verknopen met andere beleidsdoelen? Enkele succesvolle voorbeelden zoals het DubbelDoel-project op Linkerscheldeoever of de pilot van de stad Gent in Mendonk tonen aan dat een win-win mogelijk is. In beide projecten rusten er voorwaarden op publieke landbouwgronden, maar naast het algemene kader lieten de betrokken openbare instellingen ook heel wat ruimte voor landbouwers om concrete voorstellen te doen. Essentieel in dit alles is langetermijnzekerheid. Zekerheid over de toegang tot grond is de basis van duurzame landbouw. De landbouwer soigneert zijn gronden omdat hij weet dat hij er zelf de vruchten van zal plukken. Die zekerheid staat nu onder druk, omdat gemeenten steeds vaker gronden verkopen. Maar lokale besturen hebben nog altijd de mogelijkheid om weer zekerheid op lange termijn te bieden. Omdat die er helemaal niet is op private gronden, hebben overheden een instrument in handen dat uniek is op de grond-

---

**Hans Vandermaelen:**  
**‘Het publieke grondbezit in zijn totaliteit is de voorbije twintig jaar met tien procent toegenomen. Heel veel beleidsdomeinen hebben een actief grondbeleid, voor natuur, water, huisvesting, mobiliteit, economie, havens. Voor landbouw zie je dat niet.’**



**Ludwig Vandenhove: 'Waarom zou Vlaanderen niet het initiatief nemen voor proefprojecten om samen met de lokale besturen en de landbouwers te experimenteren met een landbouwmodel voor de toekomst en het grondbezit te gebruiken om ook andere beleidsdoelstellingen te bereiken?'**

markt. Overigens, die zekerheid is door de eeuwen altijd een unieke eigenschap geweest van publieke gronden: Een overheid verkocht nooit en sterft niet. Een landbouwer die erin slaagde om van een gemeente of OCMW te pachten, zat dus voor generaties goed.'

**Claudio Saelens:** 'In ons project van carbon farming was de pachttermijn aanvankelijk één jaar. Dat is niet doenbaar voor de landbouwers, dat hebben we nu uitgebreid naar vijf jaar, zodat hun inspanningen de tijd krijgen om te lonen.'

**Ludwig Vandenhove:** 'Als je wilt werken aan een ander soort landbouw, heb je een langetermijnvisie nodig, dat is duidelijk. Een overheid moet op bepaalde momenten zaken durven opleggen. Nu gaan we uit van de absolute vrijheid om te doen wat je wilt op je landbouwgrond, ook als pachter, ik vind dat we meer moeten sturen en grondbezit kan daar een hefboom voor zijn.'

**Claudio Saelens:** 'Onze gronden hebben een speciaal statuut waardoor we een eigen toewijzingsreglement kunnen hanteren, voor de meeste gemeenten is de vraag in hoeverre het nieuwe pachtdecreet het toelaat om voorwaarden op te leggen.'

**Hans Vandermaelen:** 'Je mag volgens het pachtdecreet geen voorwaarden opleggen die raken aan de teeltvrijheid. Daarom is er nu een verschuiving naar erfpachtovereenkomsten die minimaal 27 en maximaal 99 jaar gelden. Daar is wel ruimte om afspraken te maken over voorwaarden en prijs.'

**Er wordt gesproken over een tijdelijk moratorium op de verkoop van gronden en meer regie door Vlaanderen. Hoe staat u daar tegenover?**

**Ludwig Vandenhove:** 'De ILVO-studie toont duidelijk hoeveel publieke landbouwgronden er zijn en geeft aan dat het bezit ervan een hefboom kan zijn om andere beleidsdoelstellingen te bereiken. Vlaanderen zou op basis daarvan het initiatief moeten nemen om de gemeenten

te ontzorgen. Dat gebeurt helaas niet. Er wordt geen beleid gekoppeld aan de conclusies van de studie, die Vlaanderen zelf besteld heeft. De Vlaamse regering blijft vinden dat de gemeenten volledig autonoom mogen beslissen over wat ze met hun landbouwgronden doen.

Waarom zou Vlaanderen niet het initiatief nemen voor proefprojecten in een vijftal gemeenten die vrijwillig deelnemen, in elke provincie één, om samen met de lokale besturen en de landbouwers te experimenteren met een landbouwmodel voor de toekomst en het grondbezit te gebruiken om ook andere beleidsdoelstellingen te bereiken? Die gemeenten moeten dan natuurlijk ook bereid zijn om af te stappen van het volledig autonoom beslissen wat ze met hun landbouwgronden doen.'

**Hans Vandermaelen:** 'Er is natuurlijk een belangrijk verschil tussen de situatie in Beernem en die in Sint-Truiden. De gronden in Beernem liggen op het eigen grondgebied, die van Sint-Truiden grotendeels erbuiten. Sint-Truiden is niet de enige in die situatie. Ongeveer de helft van alle OCMW-gronden in Vlaanderen en Brussel ligt buiten het grondgebied van de eigenaar. Die lokale besturen worstelen echt wel met de vraag hoe ze daarmee moeten omgaan. Zij kijken natuurlijk sneller dan bijvoorbeeld Beernem naar hogere overheden om initiatief te nemen.'

**Claudio Saelens:** 'Onze situatie maakt het inderdaad makkelijker om er een beleid rond te voeren. Meer algemeen vind ik dat een gemeente zelf moet kunnen beslissen wat ze met haar gronden doet. Maar ik ben er ook van overtuigd dat verkopen het laatste is wat ze moet doen.'

**Ludwig Vandenhove:** 'Er is ontzettend veel mogelijk tussen absolute vrijheid voor de gemeente en volledige sturing door Vlaanderen. Net zoals er een grote ruimte is tussen de absolute teeltvrijheid voor de landbouwer en het opleggen van voorwaarden door de gemeente. Als je lokaal kunt praten met de landbouwers en de plaatselijke afdelingen van de verschillende belangenorganisaties is er veel mogelijk.'

**Hans Vandermaelen:** 'Je voelt goed de spanning tussen het individuele en het collectieve belang. Individuele verkopen van individuele publieke instellingen zijn goed te verklaren.



Maar er is ook een andere kant aan het verhaal: het opgetelde verlies van al die publieke landbouwgrond en het collectieve verlies van de mogelijkheid om met die gronden aan de slag te gaan. Als lokale besturen de komende jaren helemaal voor eigen rekening rijden, zullen ze wellicht veel gronden op elkaars grondgebied verkopen. We weten dat dit vaak negatieve effecten heeft, waaronder de teloorgang van lokale landbouwbedrijven en het aanzwengelen van het niet-agrarische gebruik. Fenomenen die lokale besturen op het eigen grondgebied niet wensen. Op een wat meer

regionaal niveau is het makkelijker om dit te ontmythen en solidariteit te organiseren. Het is dan ook hoopgevend om te merken dat in heel wat regio's initiatieven worden genomen om met dit thema aan de slag te gaan, met respect voor individuele openbare instellingen maar ook met de ambitie om het collectieve belang van de publieke landbouwgronden te vrijwaren.' –

**Claudio Saelens:**  
**'Een gemeente moet zelf kunnen beslissen wat ze met haar gronden doet. Tegelijk vind ik dat verkopen het laatste is wat ze moet doen.'**

**Stop met zoeken,  
START MET BOUWEN!**

# Quality2Build

De zoekmachine van bouwmaterialen van gecertificeerde kwaliteit!  
die u helpt bij het opstellen van uw bestek

By vzw  
**BENOR**  
TROUW AAN KWALITEIT

**COPO**

**atg**

MEER INFORMATIE? [www.quality2build.be](http://www.quality2build.be)  
[info@benor.be](mailto:info@benor.be)