

Beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent

periode 2020 - 2025

Inhoud

1.	HISTORIEK EN DOELSTELLING.....	3
2.	VERKOOP PATRIMONIUM OCMW - JURIDISCH.....	5
2.1.	Investerings en exploitatie.....	5
2.2.	Verkoopprocedures.....	5
2.2.1.	Algemeen principe ‘openbare verkoop’.....	6
2.2.2.	Verkoop aan openbare besturen	6
2.2.3.	Wederkerigheidsprincipe kerngroep Gent.....	6
3.	INKOMSTEN en UITGAVEN 2009 - 2019.....	8
3.1.	Inkomsten.....	8
3.2.	Uitgaven	9
4.	SAMENSTELLING EN WAARDE PASSIEF PRIVAAT PATRIMONIUM OCMW GENT.....	10
4.1.	Gents grondgebied	11
4.2.	Buiten Gent	11
5.	DESINVESTERINGEN EN INVESTERINGEN.....	12
5.1.	Gents grondgebied	12
5.1.1.	Bouwgronden (ongeveer 3 ha).....	12
5.1.2.	Landbouwgronden – bosgebieden (ongeveer 117 ha)	12
5.2.	Buiten Gent	13
5.2.1.	Desinvesteringen.....	13
5.2.1.1.	Gebouwen	15
5.2.1.2.	KMO- en bouwgronden	16
5.2.1.3.	Landbouwgronden	17
5.2.2.	Investerings.....	18
6.	EXPLOITATIE: INKOMSTEN EN UITGAVEN	19
6.1.	Inkomsten.....	19
6.1.1.	Pacht.....	19



GEEFT GENT VORM



6.1.2.	Jachtverpachting	20
6.1.3.	Huur	20
6.1.4.	Recht van opstal	20
6.1.5.	Erfpacht	21
6.1.6.	Diverse opbrengsten	21
6.2.	Uitgaven	22

1. HISTORIEK EN DOELSTELLING

Het patrimonium van OCMW Gent heeft wortels in de middeleeuwen en kent een historiek van armenbeleid, weldadigheid en maatschappelijke dienstverlening. Vanaf de 9de eeuw waren liefdadigheid en ziekenzorg vooral een taak van geestelijken. Door de Franse revolutionairen werd de Armenkamer afgeschaft en vervangen door twee burgerlijke instellingen: de Commissie van Burgerlijke Godshuizen (BG) en het Bureel van Weldadigheid (BW). De bezittingen van kloosters, kerken en godshuizen werden toebedeeld aan deze nieuwe burgerlijke instellingen om hun opdrachten te realiseren. In 1925 werden de twee besturen verenigd in de nieuw opgerichte Commissies van Openbare Onderstand (COO). Op 1 april 1977 werden deze commissies tenslotte vervangen door de huidige OCMW's.

De OCMW's hebben de wettelijke opdracht om de maatschappelijke dienstverlening aan te bieden die iedere persoon in de mogelijkheid moet stellen om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Het patrimonium wordt beheerd in functie van deze sociale doelstelling in Gent. Dit impliceert concreet dat het beheer van het patrimonium ten goede moet komen aan inwoners van Gent, die zelf niet de mogelijkheid hebben om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid.

2009-2013

Op 17 december 2008 werd een beheersovereenkomst ondertekend tussen OCMW Gent en sogent, houdende de overdracht van het beheer en de ontwikkeling van het OCMW-patrimonium dat gelegen is in België en dat niet in gebruik was door OCMW Gent zelf, voor de duur van vijf jaar, met ingang van 1 januari 2009.

2014-2019

De OCMW-Raad van 10 december 2013 en de Raad van Bestuur van sogent van 29 januari 2014 keurden een nieuwe beheersovereenkomst goed voor de periode 2014 tot en met 2019. In het kader van deze nieuwe beheersovereenkomst werd een visienota goedgekeurd door de OCMW-Raad van 8 april 2014. Op de OCMW-Raad van 18 februari 2016 werd een gewijzigde visienota goedgekeurd.

Periode 2020-2025:

Voor de periode 2020 tot en met 2025 is het beheer van het passief OCMW-patrimonium¹ opnieuw toegekend aan sogent. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent zoals goedgekeurd op de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn van 16 december 2019.

In artikel 14.2 van deze beheersovereenkomst is opgenomen dat sogent zal samenwerken met de Stad Gent en OCMW Gent aan een gezamenlijke nog te valideren nota inzake de principes rond vastgoedbeheer over de volledige groep Gent heen.

In artikel 14.5 is opgenomen dat voor de periode 2020 tot en met 2025 een nieuwe nota met betrekking tot het door sogent beheerde OCMW-patrimonium zal goedgekeurd worden.

¹ Met passief OCMW patrimonium wordt bedoeld de onroerende goederen van het OCMW die niet in gebruik zijn - permanent of tijdelijk - door het OCMW zelf en de zakelijke rechten op die onroerende goederen.

Voorliggend document is de uitwerking van deze nieuwe nota voor de periode 2020-2025.

De nota is bedoeld als een richtkader dat gehanteerd moet worden voor het beheer en de verkoop van het passief OCMW-patrimonium bij sogent.

In artikel 23.4 verbindt sogent zich er toe de door de gemeenteraad bepaalde desinvesteringen te realiseren in de daarvoor voorziene periode.

Beheer in functie van sociale missie

Het beheer van het patrimonium staat in functie van onderstaande sociale missie.

"Het is onze missie om de sociale dienstverlening te verzekeren zodat alle inwoners van Gent een menswaardig leven kunnen leiden. We hebben hierbij prioritaire aandacht voor kwetsbare groepen. We willen deze groepen blijvend kansen geven in het streven naar zelfredzaamheid."

Toegepast komt het erop neer dat het beheer van het patrimonium ten goede moet komen aan personen die zelf niet de mogelijkheid hebben om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid of aan het sociaal beleid dat inzet op deze doelstelling (inhoudelijk element). Dit is de juridische bestaansreden van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn die wordt behouden in het decreet lokaal bestuur. Het is in functie van deze taakstelling dat de rechtsvoorgangers van de OCMW's het actuele patrimonium hebben verworven. Het beheer van het patrimonium moet dan ook in de toekomst maximaal bijdragen aan het menswaardig leven van Gentenaars (territoriaal element).

2. VERKOOP PATRIMONIUM OCMW - JURIDISCH

2.1. Investerings en exploitatie

De regels over de aanwending van opbrengsten van het patrimonium worden vastgelegd door de bepalingen van financiering, planning en financieel beheer. Sinds 1 januari 2014 geldt daarenboven de reglementering betreffende de beleids- en beheercyclus van de gemeenten, de provincies en de OCMW's (afgekort als BBC)².

Het patrimonium van het OCMW, bestaande uit gronden en gebouwen, zijn vaste activa. De vervreemding van vaste activa maakt deel uit van de **investeringsverrichtingen** (= verrichtingen die verbonden zijn aan de aanschaf, het gebruik en de vervreemding van duurzame middelen). De geïnde bedragen of opbrengsten die uit vervreemding van deze eigendommen gehaald worden dienen aangewend te worden voor investeringen. De waardevastheid van patrimonium moet behouden blijven om de sociale missie ook op lange termijn te kunnen inzetten. Concreet betekent dit dat het niet mogelijk is om patrimonium te verkopen om te investeren in goederen die op korte termijn afgeschreven worden. De naleving hiervan zal opgevolgd worden door de Stad en OCMW en hierover zal een rapportage opgezet worden.

De opbrengsten uit investeringsverrichtingen kunnen dus niet aangewend worden om de exploitatierekening in evenwicht te houden. Indien er tekorten zijn op deze rekening mag deze niet worden aangevuld met investeringsgeld. De reden hiervoor is het systeem van de autofinancieringsmarge³. Dit is om te vermijden dat de OCMW's zouden verplicht worden om activa te verkopen om zo het financiële evenwicht in stand te houden.

Opbrengsten die wel kunnen worden toegewezen op de **exploitatierekening** zijn recurrente opbrengsten zoals huuropbrengsten, pachtgelden, etc.

2.2. Verkoopprocedures

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 bevat enkele richtlijnen over de procedure die openbare besturen moeten volgen bij het beheer van en de beschikking over hun onroerend patrimonium. Zo moet het bestuur over een geldig en recent schattingsverslag beschikken voor de objectieve waardebeoordeling van de onroerende transacties. Een schattingsverslag moet opgemaakt zijn door een landmeter-expert of de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst. Het schattingsverslag is recent als het niet ouder is dan twee jaar.

Bij de verkoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de minimumprijs die betaald moet worden, tenzij het bestuur kan motiveren waarom daarvan wordt afgeweken.

² Besluit van de Vlaamse Regering van 25 juni 2010 betreffende de beleids- en beheercyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn - verslag aan de Vlaamse regering.

³ Dat houdt in dat het bestuur moet aantonen dat op het einde van de bestuursperiode de exploitatieontvangsten zullen volstaan om de exploitatie-uitgaven en de intresten en aflossingen te financieren. Hiermee wordt dus het evenwicht op lange termijn aangetoond; G. Van Goethem, Beleids- en beheercyclus voor mandatarissen, p. 118.

Voor onroerende transacties⁴ moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie. Het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken.

Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden aan voormelde criteria. Dat geldt uiteraard ook voor de notariële openbare verkopen en verkoopprocedure Biddit.

Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

2.2.1. Algemeen principe 'openbare verkoop'

Naar verkoopprocedure toe is de algemene regel dat de onroerende goederen verkocht worden via een **openbare verkoop**. Naast de klassieke openbare verkoop en Biddit (via een notaris) wordt ook de procedure 'biedingen onder gesloten omslag' (met voldoende en gerichte publiciteit) toegepast.

In de toekomst kan onderzocht worden voor welke verkopen van onroerende goederen van het OCMW van Gent gewerkt kan worden met een vastgoedmakelaar, zoals dit nu ook al gebeurt voor verkopen van de Stad Gent.

2.2.2. Verkoop aan openbare besturen

Bij onderhandse verkopen aan openbare besturen wordt de **onteigeningsvergoeding (inclusief wederbeleggingsvergoeding⁵ en wachtinterest⁶)** gevraagd. De wederbeleggingsvergoeding en wachtinterest zijn verbonden aan de regeling betreffende onteigeningen en kan uitgekeerd worden indien een onteigeningsbesluit bestaat of indien de onteigende overheid verklaart desgevallend bereid te zijn een onteigeningsbesluit te zullen uitlokken (**omzendbrief BB 2011/05**).

Indien het openbaar bestuur geen wederbeleggingsvergoeding en wachtinterest wil betalen, kan overwogen worden om een procedure 'biedingen onder gesloten omslag' op te starten.

2.2.3. Wederkerigheidsprincipe kerngroep Gent

Binnen kerngroep Gent wordt het **wederkerigheidsprincipe** toegepast. De partners van kerngroep Gent werken constructief mee aan de verschillende doelstellingen van Gent, elk met hun eigen instrumenten. Indien OCMW-patrimonium kan helpen om een doelstelling van de Stad Gent te realiseren, dan is het wederkerigheidsprincipe van toepassing. In dit geval wordt afgestapt van de

⁴ Dit omvat volgende onroerende transacties: een verkoop, een aankoop, een ruil, een recht van opstal, een erfpacht, een verhuur, een huur of een concessie.

⁵ Wederbeleggingsvergoeding is een vergoeding bovenop de huidige venale waarde. Wordt berekend als % dat schommelt tussen 13,5% en 24,5% en is een vergoeding voor de kosten gemaakt bij aankoop (notariskosten, registratiebelasting, overschrijvingskosten).

⁶ Wachtinterest moet enkel betaald worden als de koopsom niet betaald wordt voor ondertekening van de authentieke akte.



GEEFT GENT VORM



financiële maximalisatie en geldt een marktconforme wederkerigheid op basis van een **schattingverslag** dat de verkoopwaarde bepaalt.

Het spreekt voor zich dat deze wederkerigheid gebruikt wordt om directe beleidsdoelstellingen te realiseren en niet om verkoopsmeerwaardes te realiseren met het patrimonium van andere partners.

3. INKOMSTEN en UITGAVEN 2009 - 2019

De eerste beheersovereenkomst tussen het OCMW van Gent en sogent liep van 2009 tot en met 2013, de tweede beheersovereenkomst liep 2014 tot en met 2019.

3.1. Inkomsten

In de periode 2009 tot en met 2019 werd een totale verkoopopbrengst uit **desinvesteringen** van **70.631.657,60 euro** gerealiseerd, een **gemiddelde van 6.421.059,78 euro per jaar**.

De inkomsten uit **exploitatie** bedroegen in deze periode in totaal **8.038.531,36 euro**, **gemiddeld 730.775,58 euro/jaar**. In 2019 bedroegen de inkomsten uit exploitatie 606.670,64 euro.

De inkomsten uit exploitatie vertonen een dalend patroon. Dit is uiteraard te wijten aan de verdere afname van het totaal patrimonium.

	Desinvesteringen (verkoopopbrengsten)	Exploitatie inkomsten ⁷
2009	€ 626.550,00	€ 768.868,61
2010	€ 3.710.602,24	€ 808.154,85
2011	€ 4.703.817,37	€ 797.623,68
2012	€ 7.014.450,50	€ 782.185,22
2013	€ 7.104.066,19	€ 752.310,08
2014	€ 7.418.999,67	€ 827.213,71
2015	€ 18.308.937,81	€ 725.103,54
2016	€ 9.832.432,30	€ 682.340,06
2017	€ 5.324.097,50	€ 664.563,84
2018	€ 3.870.944,72	€ 623.497,13
2019	€ 2.716.759,30	€ 606.670,64
totaal sogent 2009-2019:	€ 70.631.657,60	€ 8.038.531,36
gemiddeld per jaar:	€ 6.421.059,78	€ 730.775,58

⁷ Pacht, erfpacht, opstal, huur, jacht, diverse opbrengsten.

3.2. Uitgaven

Investerings (overname gebouwen en infrastructuurwerken bij verkavelingen):

2014	€ 147.832,13
2015	€ 106.440,00
2016	€ 124.405,12
2017	€ 75.550,00
2018	€ 84.538,09
2019	€ 317.025,00

Exploitatie

	directe kosten ⁸	onroerende voorheffing	polderbelasting	werkingssubsidie sogent	Fee bonus/malus ⁹
2009	€ 36.739,49	€ 135.915,79	€ 52.299,39	€ 131.000,00	€ 0,00
2010	€ 29.263,48	€ 159.648,32	€ 46.057,17	€ 551.489,26	€ 22.385,60
2011	€ 136.403,14	€ 294.676,94	€ 47.551,72	€ 546.452,65	€ 45.972,70
2012	€ 168.884,21	€ 149.452,01	€ 46.133,08	€ 561.445,69	€ 112.688,32
2013	€ 144.808,61	€ 124.474,92	€ 52.821,77	€ 553.199,75	€ 95.925,92
2014	€ 135.326,38	€ 122.865,52	€ 22.418,11	€ 592.500,00	€ 14.756,25
2015	€ 86.338,03	€ 118.276,98	€ 22.615,39	€ 590.256,58	€ 24.200,00
2016	€ 179.806,92	€ 100.144,78	€ 18.201,73	€ 599.112,20	€ 24.200,00
2017	€ 182.905,65	€ 100.388,37	€ 18.272,29	€ 611.273,91	€ 19.965,00
2018	€ 183.776,24	€ 77.252,95	€ 17.778,19	€ 624.321,19	€ 24.200,00
2019	€ 96.985,41	€ 77.396,40	€ 17.111,09	€ 638.903,45	€ 0,00 ¹⁰

⁸ Kosten die gemaakt worden door sogent in het kader van het beheer en verkoop van het OCMW-patrimonium (vb. notariskosten, publiciteitskosten, landmeter,...).

⁹ In de vorige beheersovereenkomsten werd een bonus toegekend aan sogent als de doelstellingen van de desinvesteringen overschreden werden. In de beheersovereenkomst 2020 tot en met 2025 werd deze bonus niet meer opgenomen.

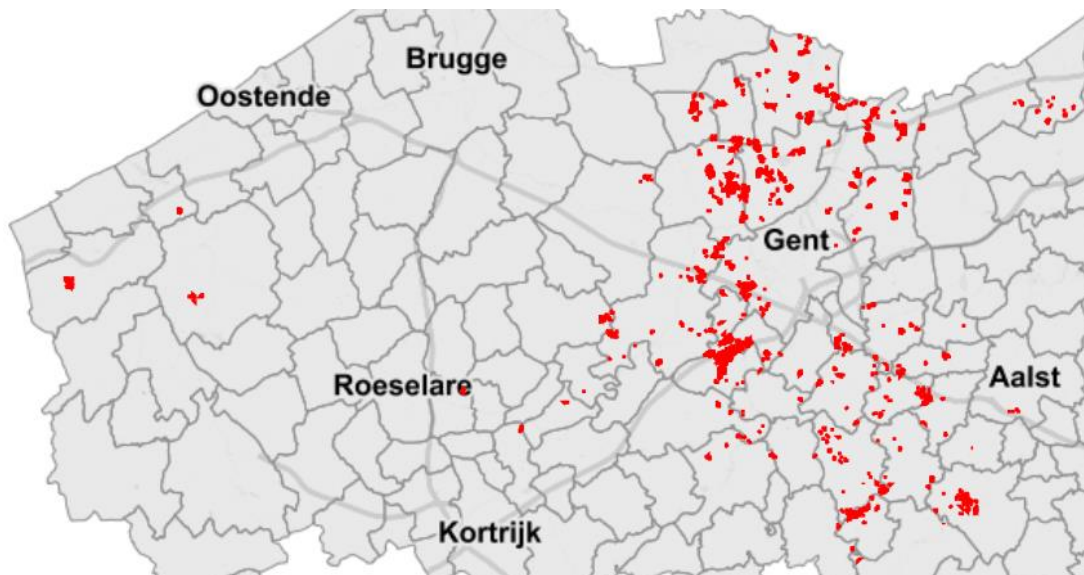
¹⁰ Voor de verkopen 2019 werd door sogent geen bonus meer opgevraagd.

4. SAMENSTELLING EN WAARDE PASSIEF PRIVAAT PATRIMONIUM OCMW GENT

Begin 2014 was het OCMW van Gent nog eigenaar van ongeveer **2.400 ha** grond. **Begin 2020** had het OCMW van Gent nog ongeveer **1.800 ha** (600 ha minder op 6 jaar) in eigendom.

Van deze 1.800 ha ligt ongeveer **120 ha** (6,7 %) (hoofdzakelijk landbouwgrond) op Gents grondgebied, de resterende **1.680 ha** (93,3 %) ligt buiten Gent in de provincies Oost- en West-Vlaanderen.

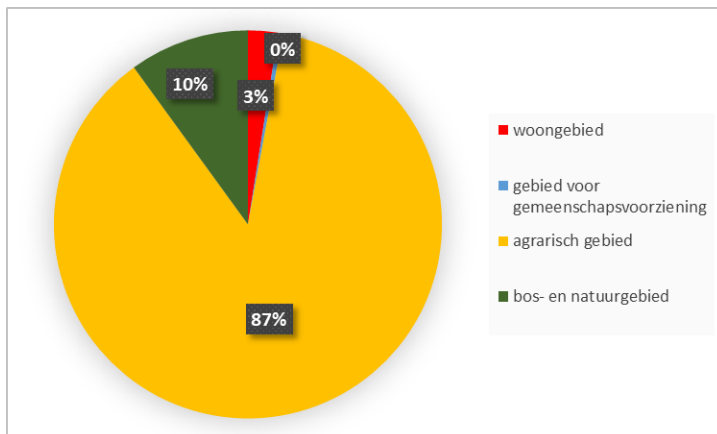
Verspreiding van het patrimonium van het OCMW van Gent:



4.1. Gents grondgebied

De totale waarde van het patrimonium op Gents grondgebied (ongeveer **120 ha**) wordt geschat op ongeveer **9.000.000,00 euro**. De boekhoudkundige waarde van het patrimonium op Gents grondgebied is 1.700.000,00 euro.

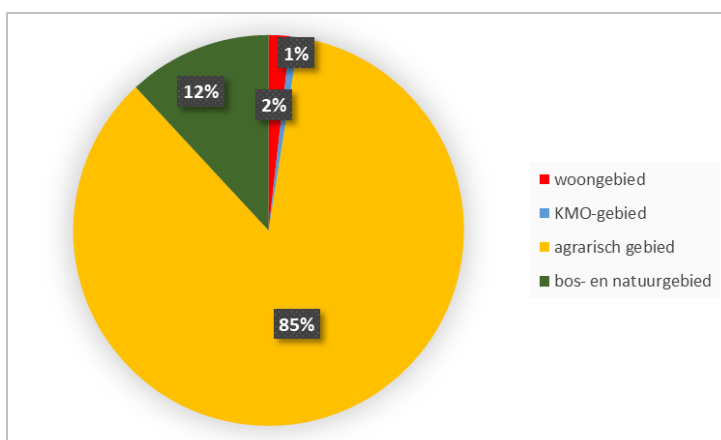
- woongebied: ongeveer 3 ha
- gebied voor gemeenschapsvoorziening: ongeveer 0,5 ha
- agrarisch gebied: ongeveer 104,5 ha
- bos- en natuurgebied¹¹: ongeveer 12 ha



4.2. Buiten Gent

De totale verkoopwaarde van het OCMW-patrimonium buiten Gent (ongeveer **1.680 ha**) wordt door sogent geschat tussen **58.000.000,00 euro** en **108.000.000,00 euro**¹². De boekhoudkundige waarde van dit patrimonium is bijna 34.000.000,00 euro.

- woongebied: ongeveer 30 ha
- KMO-gebied: ongeveer 12 ha
- agrarisch gebied: ongeveer 1.438 ha
- bos- en natuurgebied: ongeveer 200 ha



¹¹ Inclusief de gronden die in een zone voor natuur gelegen zijn in RUP Groen.

¹² Waarde sterk afhankelijk van welke aannames er worden gedaan, om een correcte schatting te hebben zou elk perceel afzonderlijk geschat moeten worden.

5. DESINVESTERINGEN EN INVESTERINGEN

Wat verkoop van OCMW-patrimonium betreft, wordt een onderscheid gemaakt of het onroerend goed gelegen is op Gents grondgebied of er buiten.

5.1. Gents grondgebied

Het **algemeen principe voor het Gents grondgebied** is dat er **geen onroerend patrimonium vervreemd wordt**. We willen in de eerste plaats de grondpositie binnen de stad Gent behouden en inzetten voor de realisatie van de doelstellingen van groep Gent.

Indien een onroerend goed **niet kan ingezet worden voor een van de doelstellingen van groep Gent**, kan dit toch vervreemd worden. In dit geval moet voldoende gemotiveerd worden waarom van het algemeen principe afgeweken wordt

5.1.1. *Bouwgronden (ongeveer 3 ha)*

Het OCMW van Gent is eigenaar van ongeveer 3 ha bouwgrond:

- Oostakker – Molzelestraat 50: 15.187 m²,
- Oostakker – Wittewalle: 2.000 m²,
- Mendonk – Mendonkdorp: 1.100 m²,
- Afsnee – Afsneekouter: 7.734 m²,
- Sint-Denijs-Westrem – Beukenlaan: 4.597 m².

Binnen de groep Gent wordt gekeken naar wie de geschikte en vragende partij is om deze bouwgronden zelf te ontwikkelen en aan welke voorwaarden. In de eerste plaats onderzoeken we of de bouwgronden in aanmerking komen voor sociale en/of bescheiden woningbouw. Ook zal afgetoetst worden met de Stad Gent of **verdichting** in de toekomst mogelijk en wenselijk is voor een aantal van deze bouwgronden. Indien deze gronden niet ingezet kunnen worden binnen de groep Gent, dan moet de afweging gemaakt worden om deze gronden op de markt te koop aan te bieden.

5.1.2. *Landbouwgronden – bosgebieden (ongeveer 117 ha)*

Sinds enkele jaren is er **de facto een moratorium op de verkoop van landbouwgronden** op grondgebied Gent. Dit moratorium blijft behouden.

In 2016 hebben verschillende diensten van de Stad Gent een onderzoek gedaan naar **het potentieel van de OCMW-gronden voor natuur, bos en landbouw**:

- ongeveer 27 ha kan een rol spelen voor het stedelijk natuur- of bosbeleid,
- ongeveer 79 ha kan dienen voor het stedelijk landbouwbeleid,
- ongeveer 11 ha kan dienen voor een experimenteel gemengd natuur-bos-landbouwbeleid.

Momenteel is nog een **groot gedeelte verpacht** en kan dus nog niet op korte termijn ingezet worden voor deze doelstellingen. Er is momenteel ongeveer **19 ha landbouwgrond pachtvrij** die op korte termijn zou kunnen ingezet worden voor Gentse doelstellingen. De resterende 98 ha verpachte landbouwgrond kan pas op langere termijn ingezet worden.

Beschikbare landbouwgronden zullen in eerste instantie ingezet worden in kader van de realisatie van het **RUP Groen**. In tweede instantie kunnen deze gronden ingezet worden als **testgronden voor vernieuwende en waar mogelijk sociaal gerichte landbouwbedrijfsmodellen**.

In functie van de goedkeuring van het RUP Groen¹³ werd een flankerend landbouwbeleid uitgewerkt, waarin als basisprincipe wordt gesteld dat de pachtvrije landbouwgronden van het OCMW in eerste instantie zullen ingezet worden voor dit flankerend beleid. Hiervoor zullen zowel pachtvrije OCMW-landbouwgronden op Gents grondgebied als in de Gentse regio ingezet worden.

Voor deze gronden wordt gekozen voor een langdurige overeenkomst tegen een marktconforme vergoeding (langdurige pachtvergoeding) tussen Stad Gent en OCMW Gent.

5.2. Buiten Gent

5.2.1. Desinvesteringen

In artikel 23.4 van de beheersovereenkomst verbindt sogent zich er toe de door de Gemeenteraad bepaalde desinvesteringen te realiseren in de daarvoor voorziene periode. In het meerjarenplan 2020-2025 is een ontvangst uit de **verkoop van het privaat OCMW-patrimonium ingeschreven voor 40.000.000,00 euro** (gemiddeld 6.666.666,67 euro per jaar te realiseren).

Deze opbrengsten dragen mee bij aan de realisatie van de sociale doelstellingen van de stad en OCMW Gent. De OCMW's hebben immers de wettelijke opdracht om de maatschappelijke dienstverlening aan te bieden die iedere persoon in de mogelijkheid moet stellen om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Dit impliceert concreet dat het beheer van het patrimonium ten goede moet komen aan inwoners van Gent, die zelf niet de mogelijkheid hebben om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid.

Van deze opbrengsten zal 30 miljoen euro aangewend worden voor investeringen in kader van het woonbeleid van de stad Gent (1/3 van de 90 miljoen euro extra investeringen voorzien in het bestuursakkoord).

De overige 10 miljoen euro dragen mee bij aan de realisatie van diverse andere sociale doelstellingen van de stad en OCMW Gent.

Deze opbrengst zal voor het grootste gedeelte gerealiseerd worden door de verkoop van OCMW-patrimonium dat **gelegen is buiten Gents grondgebied**.

¹³ Voorlopige vaststelling van het ontwerp en procesnota van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) Thematisch RUP Groen op Gemeenteraad van 28 september 2020.

Naast het afwerken van de lopende verkoopdossiers ligt de prioriteit in eerste instantie op het beëindigen van de ‘precaire erfpachten en bezettingen’ (verwerven en nadien verkopen)¹⁴ en de verkoop van KMO- en bouwgronden.

Pas in tweede orde zullen ook pachtvrije landbouwgronden verkocht worden.

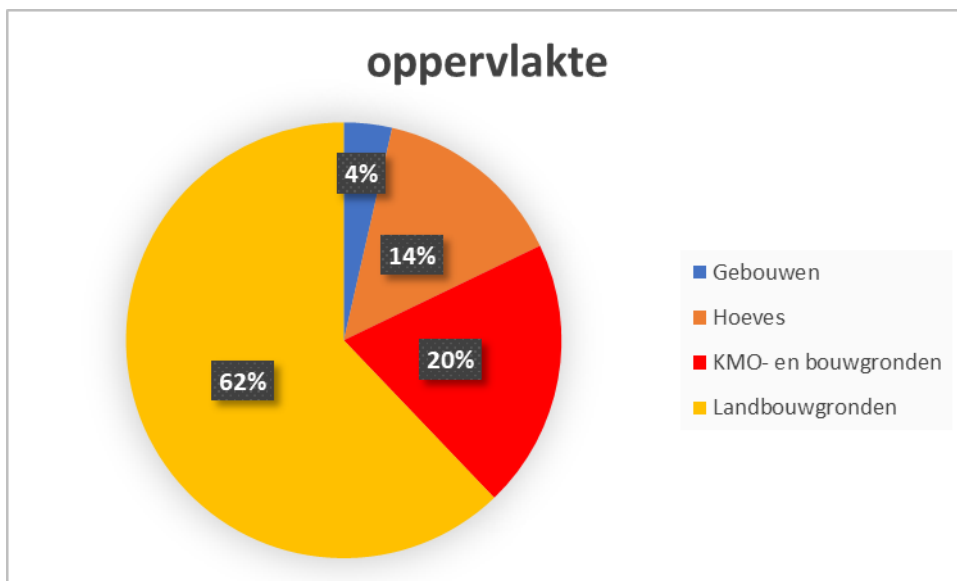
Indien bij de verkoop van de geplande KMO- en bouwgronden meerinkomsten worden gerealiseerd dan zal dit in mindering gebracht worden van het aandeel landbouwgronden dat verkocht dient te worden.

Om dit te realiseren wordt ongeveer voor **140 ha verkopen** gepland. Dit is 8,3 % van het nog beschikbare areaal van 1.680 ha buiten Gents grondgebied.

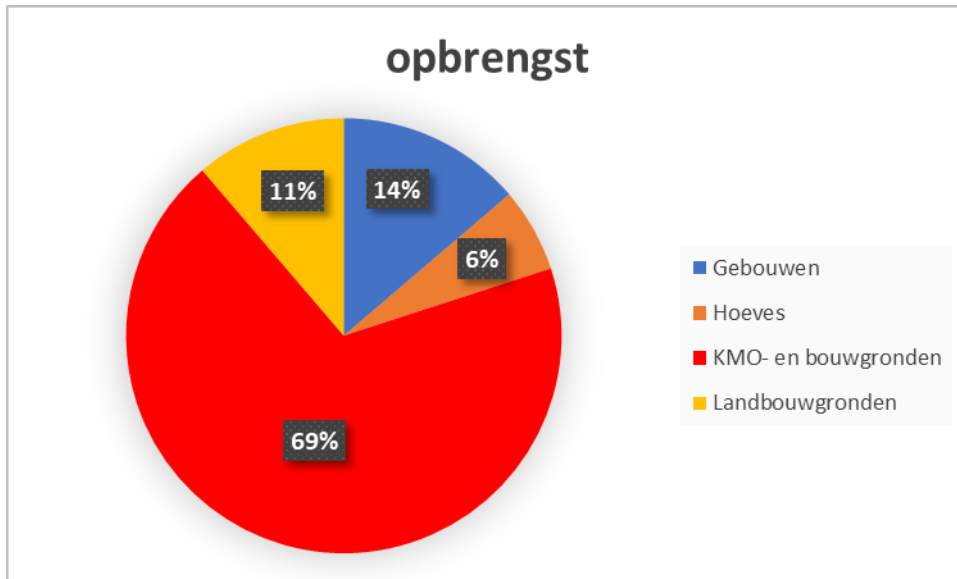
In euro’s ligt dit tussen de 37 % en 69 % van de geschatte verkoopwaarde van het patrimonium buiten Gent. De waarde van het patrimonium buiten Gent wordt tussen 58.000.000 euro en 108.000.000,00 euro geraamd.

De **samenstelling van de 140 ha die verkocht zullen worden in 2020-2025** (afgerond):

- KMO- en bouwgronden: 28 ha – 27.500.000,00 euro
- Gebouwen: 5 ha – 5.500.000,00 euro
- Landbouwgronden: 87 ha – 4.500.000,00 euro
- Hoeves met bijhorende landbouwgronden: 20 ha – 2.500.000,00 euro



¹⁴ Hierbij wordt het plan van aanpak, goedgekeurd door de OCMW-Raad op 14 oktober 2015, verder gevolgd.



Om de doelstelling van 40.000.000,00 euro te halen zal het principe van **winstmaximalisatie** gehanteerd worden, waarbij in zoveel mogelijk gevallen gebruik zal gemaakt worden van de procedure openbare verkoop¹⁵ zodat een **maximale opbrengst** kan verkregen worden.

Bij de verkoop van landbouwgrond, natuur- en bosgebied kan afgeweken worden van het principe van winstmaximalisatie en opteren we voor het principe van winstoptimalisatie als de verkoop van deze gronden een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de Gentse beleidsdoelstellingen. Dit criterium zal per dossier beoordeeld en gemotiveerd worden.

Bij een verkoop aan een andere overheid van landbouwgrond, natuur- en bosgebied kan de verkoop gebeuren tegen schattingswaarde als ook Gentse beleidsdoelstellingen op vlak van landbouw en natuur bereikt kunnen worden. De onteigeningsvergoeding zal in deze gevallen dan niet gevraagd worden.

Bij verkoop van natuur- en bosgebieden kunnen bij de openbare verkoopprocedure specifieke voorwaarden opgelegd worden zoals opmaak van een natuurbeheersplan of toegankelijkheid.

Bij verkoop van bouwgrond gelegen in een **aangrenzende gemeente aan een ander openbaar bestuur** en op voorwaarde dat de grond ingezet wordt voor **sociaal wonen**, kan de verkoop aan schattingswaarde gebeuren en wordt de onteigeningsvergoeding niet gevraagd.

5.2.1.1. Gebouwen

Het OCMW van Gent is nog eigenaar van **acht hoeves**. Gelet op de **zeer slechte bouwfysische staat** van sommige hoevegebouwen (woning en stallen) van het OCMW van Gent, de noodzakelijke zware investeringen die het OCMW zou moeten uitvoeren en de zeer lage pachtvergoeding is het aangewezen om de hoeves op korte termijn te verkopen.

Elke hoeve zal met zo weinig mogelijk omliggende landbouwgrond verkocht worden.

¹⁵ Klassieke openbare verkoop, Biddit, de procedure 'biedingen onder gesloten omslag' of via een vastgoedmakelaar.

- Bij 2 hoeves werd de pacht beëindigd en een recht van opstal afgesloten (tot 2024 en 2028). Eén van deze hoeves kan dus vrij verkocht worden in deze legislatuur.
- 3 hoeves staan op de planning om te verkopen in 2021.
- Voor 2 hoeves zijn er ontwikkelingsmogelijkheden die verder onderzocht zullen worden.
- Voor één hoeve zijn de onderhandelingen lopende met de pachter om de pacht te beëindigen en een recht van opstal af te sluiten.

Vooraleer over te gaan tot de verkoop van een hoeve zal in eerste instantie nagevraagd worden bij de diverse stadsdiensten of de hoeve kan ingezet worden voor hun beleidsdoeleinden. De diensten hebben hiervoor 2 maand de tijd om een advies te verstrekken.

Indien er binnen de stad geen interesse is, zal vervolgens bij het betrokken lokaal bestuur waar het goed gelegen is en tevens bij het provinciebestuur nagevraagd worden of zij interesse hebben in de hoeve. Het lokaal bestuur of de provincie heeft 2 maand de tijd aan te geven of de hoeve voor hen interessant is. Indien er interesse is zal de verkoop opgeschort worden en zal onderzocht worden wat de verdere mogelijkheden zijn. Indien er geen interesse is kan het onroerend goed verkocht worden. Bij onderhandse verkopen aan lokale besturen of de provincie wordt de onteigeningsvergoeding (inclusief wederbeleggingsvergoeding en wachtinterest) gevraagd.

Er zijn nog een **twintigtal gebouwen** waarvan **de preciaire erfpacht** nog beëindigd moet worden (plan van aanpak goedgekeurd door de OCMW-Raad op 14 oktober 2015). Indien de preciaire erfpachters niet voor de optie van recht van opstal kiezen, kunnen deze woningen na beëindiging van de preciaire erfpachten verkocht worden.

In de periode 2020-2025 wordt de verkoopopbrengst van gebouwen geschat op ongeveer **8.000.000,00 euro** (gebouwen: 5,5 miljoen euro + hoeves: 2,5 miljoen euro).

5.2.1.2. KMO- en bouwgronden

Er wordt **prioriteit gegeven aan de verkoop van bouwgronden**. In eerste instantie de verkoop van pachtvrije bouwgronden en in tweede instantie de verpachte bouwgronden.

Voor **kleinere bouwpercelen** waar er weinig opties zijn naar verkavelen wordt geopteerd om **zelf te verkavelen** om de bouwloten apart te kunnen verkopen.

Bij **grotere bouwpercelen** waar er verschillende opties zijn gaat de voorkeur naar het **niet-ontwikkeld verkopen**. Bij grotere verkavelingen is het verkavelingsproces arbeidsintensiever en neemt veel tijd in beslag, bovendien zijn de investeringskosten aanzienlijk. Zo kunnen de verkoopopbrengsten van bouwgronden op relatief korte termijn (deze legislatuur) gerealiseerd worden.

De verwachte verkoopopbrengst van KMO-en bouwgronden wordt voor de periode 2020-2025 ingeschat op ongeveer **27.500.000,00 euro**.

Gronden die gelegen zijn in **niet-aangesneden woonuitbreidingsgebieden** worden in **portefeuille gehouden**. Zolang er geen concrete plannen zijn om woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen is de verwachte verkoopopbrengst laag. In de toekomst bestaat de mogelijkheid dat deze gronden kunnen ontwikkeld worden en dan ligt de verkoopopbrengst veel hoger. De kans bestaat natuurlijk dat

woonuitbreidingsgebied nooit ontwikkeld kan worden en dan heeft deze grond de waarde van landbouwgrond.

5.2.1.3. Landbouwgronden

Landbouwgronden met een agrarische bestemming behouden ook deze bestemming bij verkoop.

De focus ligt op de verkoop van **pachtvrije landbouwgrond** buiten Gents grondgebied. De verkoop van **verpachte landbouwgrond** is voorlopig geen prioriteit.

Om interferentie te vermijden met de beleidsdoelstellingen zoals geformuleerd in het bestuursakkoord (2019 - 2024) met betrekking tot het inzetten van beschikbare landbouwgronden als testgronden voor vernieuwende en waar mogelijk sociale landbouwbedrijfsmodellen en het flankerend landbouwbeleid in kader van de realisatie van het RUP Groen voorzien we een tijdelijk moratorium van twee jaar (dat afloopt op 31/12/2022) op de verkoop van alle landbouwgronden in eigendom van het OCMW. Dit geeft de mogelijkheid om de implementatie van het flankerend landbouwbeleid in kader van de realisatie van RUP Groen te concretiseren en tegelijkertijd het potentieel van de beschikbare landbouwgronden voor de inzet als testgronden voor vernieuwende en waar mogelijk sociale landbouwbedrijfsmodellen te onderzoeken en het budget voor de verwerving vrij te maken.

Na afloop van het moratorium zal vooraleer (pachtvrije) landbouwgronden buiten Gents grondgebied verkocht kunnen worden eerst afgetoetst worden of deze kunnen ingezet worden in kader van de realisatie van het RUP Groen. Gronden die potentieel ingezet kunnen worden voor het flankerend landbouwbeleid in functie van het RUP Groen verkopen we niet.

In tweede instantie zal **voor de gronden gelegen in aangrenzende gemeentes** advies gevraagd worden bij diverse stadsdiensten (o.a. Dienst Milieu, Dienst Economie, Groendienst) of deze gronden mogelijk potentieel bieden voor het realiseren van de doelstellingen van Stad Gent. De beleidsdomeinen hebben 2 maanden de tijd om hun advies hierover uit te brengen. Indien het advies bepaalt dat de gronden niet kunnen gebruikt worden voor het realiseren van andere stadsdoeleinden of als er geen advies uitgebracht wordt binnen de termijn kunnen de gronden verkocht worden.

Verder gelden volgende algemene principes:

Pachtvrije landbouwgronden worden niet opnieuw (openbaar) verpacht.

Indien pachtvrije grond verkocht wordt dan moet per dossier onderzocht worden wat de meest geschikte grootte is om te verkopen.

In sommige gevallen kan het aangewezen zijn om andere landbouwgrond in de omgeving mee te verkopen omdat dit een meerwaarde geeft aan het geheel. Indien deze grond verpacht is, dan moet onderzocht worden of deze grond niet pachtvrij gemaakt kan worden (vb. onderpacht). Indien deze landbouwgrond niet pachtvrij gemaakt kan worden, dan kan er toch geopteerd worden om deze grond ook openbaar te koop aan te bieden. Uiteraard zal dit gebeuren met respect voor de bepalingen van de pachtwetgeving.



GEEFT GENT VORM



In andere gevallen zal het eerder aangewezen zijn om grote partijen landbouwgrond op te splitsen in kleinere oppervlaktes zodat ook familiale kleinere landbouwbedrijven en nieuwe vormen van landbouw financieel in staat zijn om landbouwgrond te kunnen kopen.

Buiten Gents grondgebied is ongeveer 97 ha landbouwgrond pachtvrij. De verwachting is dat er gemiddeld 5 ha per jaar pachtvrij zullen komen. De verkoopopbrengsten van pachtvrije landbouwgronden in de periode 2020-2025 worden geschat ongeveer **4.500.000,00 euro**.

Indien het OCMW van Gent de intentie heeft om gronden met een zachte bestemming (recreatie, landbouw, bos, overig groen, reservaat en natuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen of ontginning en waterwinning) te verkopen dan moet zij voorafgaand aan de verkoop een aanbod tot verkoop doen aan de VLM (art. 7.1.5. van het Decreet betreffende de landinrichting d.d. 28/03/2014). De vraagprijs mag niet hoger zijn dan de venale waarde zoals geschat door een beëdigde schatter. De VLM moet binnen de 2 maanden meedelen of zij dit recht van voorkeur wensen uit te oefenen. Indien de VLM het recht van voorkeur niet uitoefent dan is het OCMW van Gent vrij om deze gronden te verkopen binnen een periode van 1 jaar aan minimum de voorwaarden aangeboden aan de VLM.

5.2.2. Investerings

De investeringen (infrastructuurwerken bij verkavelingen en natrekkingen bij preciaire erfpachten) worden voor de volgende legislatuur voorlopig begroot op 100.000,00 euro per jaar.

6. EXPLOITATIE: INKOMSTEN EN UITGAVEN

6.1. Inkomsten

Afhankelijk van de soort verkopen zullen ook de opbrengsten uit exploitatie (pacht, opstal,...) verder dalen. Deze **inkomsten** waren **580.437,00 euro** in 2020 en de verwachting is dat deze jaarlijks ongeveer met 2.000 euro zullen dalen¹⁶.

6.1.1. Pacht

De pacht opbrengst in 2020 was **486.845,08 euro**. Afhankelijk van het aantal pachtbeëindigingen zal de pacht opbrengst verder dalen tegen 2025. Daar tegenover staat dat om de drie jaar de pacht prijscoëfficiënt wordt aangepast, de huidige pacht prijscoëfficiënten zijn geldig tot 12 december 2022. Tot heden was dit altijd een stijging, de verwachting is dat dit in de toekomst ook een stijging zal zijn.

Als gekozen wordt om verpachte grond niet te verkopen, kan eventueel gekeken worden naar het afsluiten van een **langdurige pacht** waardoor een grotere jaarlijkse pachtvergoeding kan bekomen worden. Door bestaande pachtcontracten om te zetten in langdurige pachtcontracten kan de pachtvergoeding voor landbouwgrond verhoogd worden met:

- o 18 jaar: +36 %,
- o 21 jaar: +42 %,
- o 24 jaar: +48 %,
- o 25 jaar of meer: +50 %.

Niet alle pachters staan open om hun huidige pacht om te zetten naar een langdurige pacht omdat dan een hogere pacht prijs betaald moet worden. Daar tegenover staat wel een grotere zekerheid voor de pachter.

Indien **landbouwgrond voor lange termijn verpacht** wordt, betekent dit wel een **serieuze minwaarde** bij een eventuele verkoop binnen deze periode. Sommige schatters stellen dat landbouwgrond dat voor lange termijn verpacht is tot **15 % goedkoper is dan verpachte landbouwgronden** zonder lange termijn en tot **30 % ten opzichte van pachtvrije landbouwgronden**. Een factor die dit verschil in waarde kan beïnvloeden is het type pachter (leeftijd, opvolger,...).

Om een idee te geven over welk bedrag dit maximaal zou gaan: indien voor alle gronden een langdurige pacht wordt afgesloten voor 25 jaar impliceert dit dat de jaarlijkse inkomsten kunnen stijgen met maximaal 290.000,00 euro.

¹⁶ De verwachte daling is klein omdat de nadruk zal liggen op de verkoop van pachtvrije bouw- en landbouwgronden.

6.1.2. Jachtverpachting

De gebruikelijke duur voor de verpachting van gronden voor de jacht bedraagt 9 jaar. De vorige jachtverpachting op de gronden van het OCMW van Gent liep af op 31 augustus 2018.

Het Vast Bureau van 25 juni 2018 besliste om de OCMW-gronden niet opnieuw voor de gebruikelijke 9 jaar te verlengen maar de jachtverpachting - **als uitdoofscenario** - slechts opnieuw te verpachten voor de jacht voor een beperkte periode van 22 maanden, namelijk van 1 september 2018 tot en met 30 juni 2020. Hiermee is de jachtverpachting van OCMW-gronden dus geëindigd op **30 juni 2020**.

6.1.3. Huur

Geen verhuring meer, enkel voor twee woningen te Lochristi werd in 2014 een recht van bewoning afgesloten waar een jaarlijkse vergoeding van 250,00 euro/bewoning voor wordt betaald. Dit is nog een regeling van voor het algemeen plan van aanpak inzake preciaire erfpachten¹⁷.

6.1.4. Recht van opstal

De opbrengsten in 2020 uit het recht van opstal bedraagt **77.589,31 euro**.

Het belangrijkste deel van de opbrengsten is afkomstig uit de **twee actieve windturbines** maar ook een klein gedeelte door **afsluiten van een recht van opstal na beëindiging preciaire erfpacht en beëindiging hoevepacht** (telkens 250,00 euro/jaar/dossier).

Tot op heden werd er voor twee windturbines een vergunning afgeleverd. De windturbine in Wachtebeke is in gebruik genomen in september 2012, de vergoeding bedroeg 44.842,47 euro in 2020. De windturbine te Eeklo is in gebruik genomen midden 2020, de vergoeding in 2020 was 31.096,84 euro.

In het verleden werden meerdere contracten afgesloten met verschillende ontwikkelaars van windturbines. De contracten vestigen in het voordeel van deze ontwikkelaars een recht van opstal of een recht van erfpacht en/of erfdienstbaarheden op percelen van het OCMW van Gent. De contracten zijn telkens afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de ontwikkelaar de nodige vergunningen krijgt. In de meeste gevallen is ook het bereiken van een akkoord met de pachter opgenomen als opschortende voorwaarde. De termijn voor het vervullen van deze opschortende voorwaarden werd in alle contracten beperkt tot 1 of maximum 2 jaar. Op die manier werd vermeden dat de eigendommen van het OCMW 'geblokkeerd' blijven zonder dat de projectontwikkelaar werk maakt van zijn project.

Wat betreft de **nieuwe windturbineprojecten** wordt voorafgaand overleg opgezet met de Provincie Oost-Vlaanderen. Het project "Oost-Vlaanderen Energielandschap" zal hierbij instaan voor informatie over haalbaarheid en modaliteiten van windenergieprojecten en is om die reden een primaire gesprekspartner. Windturbineprojecten op Gents grondgebied worden uitgevoerd in nauw overleg met de Stad Gent en in overeenkomst met de visie van de Stad.

¹⁷ Cf. plan van aanpak, goedgekeurd door de OCMW-Raad op 14 oktober 2015

De provincieraad heeft op 24 april 2013 een windplan goedgekeurd waarin men streeft naar financiële en/of rechtstreekse participatie door burgers, bedrijven en overheden. De provincie heeft als richtcijfer dat 20 % van de turbines per deelgebied voor burgers en overheid kunnen gereserveerd worden via rechtstreekse participatie. De provincie legt de projectontwikkelaars daarom op om per windpark 20 % van de windmolens open te stellen voor rechtstreekse participatie van burgers en gemeenten. Dat betekent dat de lokale gemeenschap haar eigen windmolens zal bezitten en ze zelfstandig zal kunnen exploiteren.

Het is de ambitie om bij onderhandelingen burgers rechtstreeks te laten participeren in windmolenprojecten. Daarom is het een streefdoel om bij de onderhandelingen burgerparticipatie op te nemen in de opstalovereenkomst, maar er wordt steeds een afweging gemaakt wat de invloed daarvan is op de financiële opbrengsten voor het OCMW.

Het OCMW is eigenaar van een aantal potentiële gronden voor windturbines. Bij potentiële gronden kan er bij sterke interesse en na afoetsen bij de provincie en desbetreffende gemeente een **marktbevraging** opgestart worden.

Na marktbevraging (minimumvoorwaarden en hoogste bieder) kan een recht van opstal afgesloten worden met een projectontwikkelaar (dit kan ook een coöperatieve vennootschap of vereniging zijn). De termijn voor het vervullen van de opschortende voorwaarden wordt opgetrokken tot **maximum vijf jaar**, het voordeel daarvan is om niet elke twee jaar de overeenkomst te moeten verlengen indien er nog geen vergunning is en vijf jaar is nog beperkt in tijd. Bij voorkeur sluit de projectontwikkelaar een overeenkomst af met de pachter (en niet het OCMW) nadat een overeenkomst is afgesloten met het OCMW. **De potentiële opbrengst is minimum 30.000,00 euro/jaar/windturbine.**

6.1.5. Erfpacht

De **precaire erfpachten** (zie eerder) zullen verder beëindigd worden volgens het goedgekeurde plan van aanpak. Naast de precaire erfpachten heeft het OCMW van Gent twee erfpachten die lopen tot 2050 en 2065. Buiten het innen van de jaarlijkse canon (**ongeveer 6.000,00 euro/jaar**) moet voor deze erfpachten niets gebeuren.

6.1.6. Diverse opbrengsten

De verkoop van **hout** (vb. kappen noodzakelijk om de veiligheid te kunnen garanderen met verplichting tot heraanplant) zal tot een minimum dalen door verdere **overdracht van laanbomen aan de gemeenten en de verkoop van bossen**. Indien bomen op verpachte grond staan is de opbrengst en lasten voor de pachter, niet voor het OCMW.

Bij het afsluiten van **bruikleenovereenkomsten** wordt in de meeste gevallen een éénmalige administratieve vergoeding gevraagd, meestal 500,00 euro/bruikleenovereenkomst. Afhankelijk van het aantal landbouwgronden die pachtvrij komen en die niet direct verkocht worden, zullen er toch een aantal bruikleenovereenkomsten per jaar worden afgesloten. Voor 2020 is de verwachting dat deze opbrengst **ongeveer 9.000,00 euro** zal bedragen, daarna jaarlijks 1.000,00 euro.



6.2. Uitgaven

De directe kosten die voornamelijk gemaakt worden in functie van een verkoop (vb. notariskosten, publiciteitskosten, landmeter, schatter,...) worden voor de volgende legislatuur geschat op **100.000,00 euro/jaar**. De belastingen (onroerende voorheffing en polderbelasting) worden op ongeveer **97.000,00 euro/jaar** geschat.