

## **OPSCHRIFT**

**Nummer:** 2013\_MC\_00142

### **Onderwerp**

*portefeuille onroerend goed van het OCMW - Greet Riebbels*

### **Op voorstel van raadslid(-leden):**

Greet Riebbels - sp.a

---

## **OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG**

### **Toelichting**

Het OCMW van Gent beschikt, net als een aantal andere historische steden, over een omvangrijk patrimonium aan onroerende bezittingen. Veel eigendom zit al in portefeuille sinds de zogenaamde burgerlijke godshuizen (de verre voorlopers van het OCMW) de hoede kregen over de verbeurd verklaarde bezittingen van kloosters en abdijen (ten tijde van de Franse revolutie).

Het gaat niet alleen om gronden en panden op Gents grondgebied, maar ook over ettelijke honderden ha landbouwgrond, bos, jachtgebieden, tientallen boerderijen, kapellen, huizen en handelspanden buiten Gent (Deinze, Wachtebeke, Waarschoot, Nazareth) en zelfs in Nederland. Volgens mijn informatie bedraagt de waarde van het patrimonium ruw geschat rond de 70 miljoen euro. Zelfs als we de gebouwen buiten beschouwing laten die het OCMW zelf gebruikt/inzet voor de cliënten, moet het wellicht een hele taak zijn om dit patrimonium optimaal te beheren (exploitatie, verpachting, verhuur, eventuele verkoping...).

In het verleden zijn er bij grotere investeringsbehoeftes van het OCMW (bouw of renovatie van serviceflats, rusthuizen...) vrij grote verkopingen van patrimonium gebeurd. Ook nu staan enkele panden te koop.

### **Vraag**

Kan de OCMW voorzitter een huidige inventaris van onroerende goederen geven per categorie en gemeente?

Welke eigendommen brengen de jongste jaren wegens bepaalde kenmerken (kwaliteit, ligging, statuut...) (te) weinig op ifv de geschatte waarde en de beheersinspanningen? Welke scores net hoog en waarom? Kan de voorzitter een aanduiding geven van het totale jaarlijkse netto rendement van de OCMW eigendommen?

Welke strategie hanteert het OCMW wanneer moet gekozen worden welk onroerend goed dient aangehouden of omgezet in roerend goed? Gebeuren er in het kader van het vermogensbeheer soms nog acquisities? In welke mate speelt het criterium 'in Gent liggen of niet' een rol in deze strategie?

Voorziet de voorzitter in accentsverschuivingen wat de verhuring, verpachting, exploitatie of gebruikstoekenning van panden en eigendommen betreft, in functie van de beoogde doelstellingen van het OCMW en in functie van het financieel management?

---

## ANTWOORD

**21 februari 2013 15:07**

**Sinds 2008** is er een **beheersovereenkomst tussen het OCMW Gent en het AG SOB**, die de overdracht regelt van het beheer en de ontwikkeling van het OCMW-patrimonium dat gelegen is in België en dat niet in gebruik is door het OCMW Gent zelf.

Ik was zelf ook bijzonder onder de indruk als ik de lijsten zag.

Het OCMW Gent is eigenaar van **meer dan 2.450 ha** grond in Oost- en West-Vlaanderen.

De eigendommen liggen verspreid over **53** gemeenten.

Enkele gemeenten waar het OCMW grote gronden bezit zijn Nazareth-Eke ( 302ha), Assenede ( 201ha), Koksijde ( 185ha), Gent ( 180ha), Evergem ( 173ha).

In Oost-Vlaanderen ( 45 gemeenten) bezit het OCMW 2.174 ha en in West-Vlaanderen ( 8 gemeenten) 285ha.

In totaal een bezit van 2.450 ha waarvan:

- Woongebied: 161 ha
- Agrarisch gebied: 2.027 ha

Deze beide vormen het grootste aantal ha

- Natuurgebied: 216 ha
- Industriegrond: 19 ha
- Openbaar nut: 20 ha

Ook bezit het OCMW Gent **450 ha landbouwgrond in Zeeuws-Vlaanderen ( Nederland)** die beheerd wordt door een rentmeester, omdat de regelgeving daar ook anders is.

De jaarlijkse opbrengst van de lopende contracten ( erfpacht, huur, jachtrechten, opstalrecht en pacht) brengt **ongeveer 782.000 euro** per jaar op.

De gronden van het OCMW worden ook via opstalrecht ter beschikking gesteld van energieleveranciers.

De 1<sup>ste</sup> windmolen is gerealiseerd in Wachtebeke. Er zijn nog verschillende windmolendossiers opgestart in Nevele, Wachtebeke, Wetteren en Assenede.

Om de beheer- en verkoopstrategie van gronden te optimaliseren, wordt er in eerste instantie gekeken naar verkoop van bouwgronden, bossen, pachtvrije gronden, hoeves en gebouwen die vandaag niet voldoen aan de Vlaamse Woon code. Ik had hierover al een overleg met AG SOB.

Momenteel zijn er 23 leegstaande gebouwen. De leegstaande gebouwen moeten prioritair behandeld worden voor verkoop om waardevermindering en leegstandsbelasting tegen te gaan.

Daarom zal er vooral in 2013 en 2014 gewerkt worden, om deze gebouwen te koop aan te bieden.

Indien er gebouwen op het Gents grondgebied liggen, zal er gekeken worden of deze gebouwen in de toekomst dienstig kunnen zijn voor het OCMW ( en/of Stad Gent) of voor het algemeen nut.

De geschatte opbrengst uit verkoop voor de komende 6 jaar bedraagt ongeveer 24 miljoen euro, natuurlijk een schatting op dit moment.

We zullen ook niet nalaten om nog meer te verkopen indien er zich opportuniteiten aanbieden.

De opbrengst die het OCMW genereert uit deze verkopen zullen integraal geïnvesteerd worden in gebouwen die dienstig zullen zijn voor de Gentenaars. Dit is ook een verplichting opgelegd door de regelgeving.

Bijvoorbeeld In Nazareth zullen we een hoeve en de aanpalende grond aankomen, omdat de omliggende gronden eigendom zijn van het OCMW en daardoor de mogelijkheden van dit stuk grond groter worden.

Zo zullen we bijvoorbeeld deze legislatuur een investering doen van 25 miljoen euro in een nieuw woonzorgcentrum aan de Zuidbroek te Mariakerke. Het vorig bestuur heeft dit dossier voorbereid en wij zullen nu overgaan tot de uitvoering.

Hiervan wordt 50% gesubsidieerd door VIPA-middelen (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden) en 50% door eigen middelen.

Het aandeel leningslasten in de totaal berekende bijdrage in werking en aflossing in % bedraagt voor het OCMW Gent **4,69%**, wat bijzonder laag is.

Wij scoren alvast zeer goed ten opzichte van andere Vlaamse centrumsteden. We willen dit zo houden dankzij onze actieve verkoop politiek en zullen indien mogelijk nog een tandje bijsteken.

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**Bijkomende vragen:**

**1/Van Greet Riebbels – SP.a**

**Hoe zit het met de controle van de OCMW-raad? Kunnen zij op elk moment de toestand**

**van gronden opvragen?**

**Antwoord Voorzitter OCMW – Rudy Coddens**

-

Ik heb afgesproken dat er in het Bijzonder Comité van Personeel en Organisatie dat er regelmatig een stand van zaken wordt gegeven.

Daarnaast is er een maandelijks overleg met AG SOB en de deskundigen van het OCMW. Bij het AG SOB zijn er 5 mensen aangewezen om de dossiers van het OCMW op d te volgen.

Het samenwerkingsakkoord met AG SOB loopt af eind 2013. Dit wordt dan geëvalueerd, maar de samenwerking is zeer goed verlopen en zal zeer waarschijnlijk verder gezet worden.

Ook met de rentmeester in Nederland zijn er zeer regelmatige contacten.

**2/ Steven Vromman – Groen**

**Er zijn ook nog jonge landbouwers in de buurt van Gent waar deze gronden ook interessant voor kunnen zijn?**

**Zijn hierover afspraken gemaakt?**

**Antwoord Voorzitter OCMW – Rudy Coddens**

Op dit moment zijn de landbouwgronden allemaal verpacht, maar bij het vrijkomen van gronden kunnen de landbouwers zeker bijkomend landbouwgronden verwerven.

De doelstelling is “maximale winst maken” maar daar wil als Voorzitter toch op een andere manier mee omgaan.

Ik heb bijvoorbeeld ook een overleg met Natuurpunt, die interesse tonen voor bepaalde gronden. Natuurbeheer is ook belangrijk voor mij.

Ook bij uitbreiding van Woonzorgcentra, scholen en kinderopvang, en zeker niet enkel de stedelijke, kan onderzocht worden of er OCMW gronden in aanmerking komen.

**3/Sven Taeldeman- SP.a**

**Rond Gent zijn er ook 4 grote groene polen. Zijn er daar nog aanpalende OCMW gronden aanwezig?**

**Antwoord Voorzitter OCMW – Rudy Coddens**

Ik heb de lijst overlopen, maar ik dacht van niet.

Maar ik zal dit nog nakijken.

Ik wil er nog op wijzen dat het toch ook belangrijk is, dat deze gronden gebruikt worden om de groene energie te stimuleren via het gebruik van windmolens.

Hierbij wordt een win-win situatie gerealiseerd.

Het gebruik van groene energie én een financiële opbrengst voor 20 jaar van een 500-600 euro per jaar op voor het OCMW.

**4/ Greet Riebbels – SP.a**

**Het plaatsen van deze windmolens kan bij bewoners wel zorgen voor enige commotie. Wordt hiermee rekening gehouden?**

-

**Antwoord Voorzitter OCMW – Rudy Coddens**

Ik kan u geruststellen.

De mensen van het AG SOB zetelen ook in de Raad opgericht door de provincie Oost-Vlaanderen, die een trekkersrol spelen in het overleg over het inplanten van groene energie op het grondgebied van Oost-Vlaanderen. Ook de bewoners zijn hierin vertegenwoordigd en er wordt rekening gehouden met de verschillende adviezen.

---