



## **Opschrift**

Vergadering van 17 april 2025

Nummer: 2025\_MV\_00336

### **Onderwerp:**

**Mondelinge vraag van raadslid Jonas Naeyaert: Verkoop van landbouwgronden door de stad Gent aan Fernand Huts – verantwoordelijkheid en toekomstvisie**

### **Raadslid(-leden):**

Jonas Naeyaert - Vlaams Belang

**Bevoegd:** Sofie Bracke

## **Omschrijving van de vraag**

### **Toelichting:**

De recente uitspraak van het Hof van Cassatie inzake de verkoop van 450 hectare landbouwgrond door de stad Gent/OCMW aan de Luxemburgse vennootschap Bijloke BV, gelinkt aan Fernand Huts, heeft voorlopig een einde gemaakt aan de juridische onzekerheid over deze dubieuze verkoop. Het Gentse stadsbestuur ontsnapt hiermee aan een financiële ramp, maar welke lessen we hieruit trekken is belangrijk.

In 2022 oordeelde het Hof van Beroep dat de verkoop niet wettig was verlopen. De stad had volgens de rechter geen voldoende marktgericht onderzoek gedaan naar alternatieven, zoals het opsplitsen van de percelen, en de verkoop was daardoor enkel toegankelijk voor zeer vermogende kopers. Bovendien toonde een taxatie aan dat de verkoopprijs van 17,5 miljoen euro ruim onder de geschatte waarde van meer dan 20 miljoen euro lag.

Om duidelijkheid te krijgen op de toekomstvisie van de stad op haar publieke grondenbezit, stel ik volgende vragen:

### **Vraag:**

1. Nu de verkoopprocedure reeds dateert van twee legislaturen geleden, heeft het stadsbestuur voortschrijdend inzicht ontwikkeld rond de afhandeling van deze dossiers. Kan men nu concrete fouten of tekortkomingen rond deze verkoop duiden die men in de toekomst wil voorkomen?
2. Was het mogelijk om de gronden opgesplitst te organiseren en te verkopen in kleinere percelen, zoals gangbaar en wenselijk voor lokale landbouwers?
  - o Kan dit naar de toekomst toe voor de resterende landbouwgronden van Gent?

3. Wat is de visie van de stad Gent op het beheer van publieke landbouwgronden in het algemeen?
  - o Geldt hier ook de vasthoudcascade of willen we aan versneld tempo onze landbouwgronden (aan marktconforme prijzen) verkopen, gezien een stad weinig kan doen met landbouwgrond, en al zeker niet buiten Gent?
4. Past deze verkoop in de zogenoemde Gentse voedselstrategie of wordt bij dergelijke verkopen geen rekening mee gehouden met de bestemming van de gronden?

## **Antwoord**

Uw eerste 2 vragen gaan over het verleden, uw laatste 2 vragen over de toekomst. Wat betreft de vragen over het verleden heb ik input van de juridische dienst ontvangen.

Het hof van beroep belicht voornamelijk het belang van een uitvoerige motivatieplicht en onderzoek naar de mogelijke alternatieven.

Bij de analyse van het verkoopdossier in casu, komt het hof tot een aantal vaststellingen die voor het overige nuttig kunnen zijn voor de lokale overheden bij de organisatie van verkoopprocedures van enige omvang. Zo formuleert het hof enkele praktijkgerichte criteria voor dergelijke verkoopprocedures (belang van het economisch geheel van de percelen, studie van alternatieven, uitgebreide kosten-batenanalyse, etc...)

Ook zou het schattingsverslag een veel actievere functie moeten krijgen als instrument om de marktconformiteit van de vastgoedtransactie te waarborgen.

Uit het arrest kan eveneens worden afgeleid dat - zelfs indien het taxatierapport niet ouder is dan 2 jaar en aldus voldoet aan de wettelijke vereisten - het aangewezen is om op het ogenblik van de transactie, opnieuw de waarde van de grond te laten vaststellen op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen.

Deze criteria kunnen bijdragen aan de toetsing van de marktconformiteit van toekomstige grote verkoopprocedures.

Wat betreft uw tweede vraag, rond de opsplitsing van percelen, was het OCMW in eerste instantie van oordeel dat de verkoop in één lot (in plaats van in opgesplitste kleinere percelen) bedrijfseconomisch, voor haar de beste oplossing was, gelet op volgende 6 argumenten:

1.- Weinig interesse bij zittende pachters

In 2012 onderhandelde OCMW Gent hiertoe gedurende een aantal maanden met de zittende pachters. Deze strategie bleek evenwel financieel onhaalbaar omdat er weinig interesse bleek te bestaan bij de zittende pachters.

2. Risico niet-verkoopbare percelen

Het gevolg was dat OCMW een groot risico liep om uiteindelijk niet alle gronden verkocht te krijgen en, aldus, zou moeten zorgen voor het verdere beheer van de niet-verkoopbare gronden hetgeen uiteraard volstrekt vreemd was aan haar wettelijke opdracht en volledig buiten haar werkingsfeer lag.

3. Schattingsverslag

Het derde schattingsverslag bevestigde dat er bij: “samenvoeging van meerdere percelen akkerbouwgrond [...] grotere en courantere percelen ontstaan die een hogere marktwaarde hebben” (stuk 1.10, pagina 4).

#### 4. Vervuiling

Voorts dient ook op de vastgestelde vervuiling te worden gewezen op het perceel Terneuzen en de doorsnee vervuiling van wegen, kavelpaden en damovergangen. Deze percelen zouden bijzonder onaantrekkelijk zijn om aan te kopen wanneer zij geen deel zouden uitmaken van een veel groter geheel. Het risico was reëel dat OCMW in de toekomst de saneringskosten zou moeten dragen.

#### 5. Bereikbaarheid percelen

Daarnaast dient erop te worden gewezen dat vrijwel alle percelen binnen een straal van 3,5 km liggen. Daarbij konden bepaalde percelen enkel worden bereikt via andere percelen.

#### 6. Administratieve kosten (bij de verkoop van afzonderlijke percelen)

Voor OCMW was het evident dat de administratieve kosten voor een verkoop van één enkel lot lager liggen dan bij één verkoop van vele aparte loten. Bovendien stelde dit OCMW Gent in staat om de opbrengsten snel(ler) te gebruiken voor noodzakelijke investeringen in belangrijke bouwprojecten waaronder de bouw van een woonzorgcentrum in Mariakerke. Het vermijden van deze kosten was ingegeven uit het zorgvuldig omgaan met overheidsmiddelen.

Evenwel, heeft het hof van beroep in haar arrest een aantal (voor de lokale overheid) nuttige criteria gekristalliseerd (zie antwoord vraag 1). Aldus, of het mogelijk was om de gronden opgesplitst te organiseren en te verkopen in kleinere percelen, zoals gangbaar en wenselijk voor lokale landbouwers, zou moeten blijken uit een afzonderlijke studie.

En dan nu uw twee vragen over de toekomst:

Eerst en vooral wil ik meegeven dat ik heel blij ben met de bevoegdheid landbouw. Ik ben al 6 jaar schepen van economie en landbouw is een waardevolle economische sector die vaak onderschat wordt in Gent.

Er zijn nog 77 landbouwers beroepsmatig actief in Gent die samen bijna 20% van het Gentse grondgebied gebruiken. Die 20% is veel lager dan het Vlaamse gemiddelde (45 à 50%) maar wel nog verrassend veel voor een stad als Gent.

Deze landbouwers zijn Gentse ondernemers, die hoewel relatief klein in aantal, een grote impact hebben op onze stad. De landbouwoppervlakte die ze bewerken zorgt uiteraard voor lokale voeding, maar zorgt ook voor een mooie leefomgeving voor Gentenaars in de meer landelijke deelgemeentes van Gent, samen met de groengebieden vormen ze ook een omgeving waar vele Gentenaars genieten van een wandeling of fietstocht, de landbouwbodem zorgt voor de opvang van water in natte periodes en zorgt voor verkoeling in tijden van droogte, ...

Qua beleid zitten er de meeste handvaten bij Vlaanderen en Europa, maar misschien nog meer dan andere ondernemers hebben boeren te kampen met een gebrek aan ruimte. En net op dat gebied hebben we als lokaal bestuur een stevige hefboom in handen om een gericht landbouwbeleid te voeren. Stad Gent heeft via het OCMW 1800 hectare gronden in bezit, waarvan 1600 hectare landbouwgronden. Ik ben dan ook heel blij met de passage in het bestuursakkoord over het behoud van landbouwgronden binnen de landsgrenzen.

Met die gronden moeten we een strategisch pachtbeleid voeren zodat boeren kunnen blijven boeren. Voor de Gentse landbouwers (en hun collega's in andere gemeentes die OCMW-gronden gebruiken) is landbouwruimte een cruciale productiefactor die noodzakelijk is voor het voortbestaan van hun bedrijf.

Zeker voor startende landbouwers is het een grote uitdaging om landbouwgrond ter beschikking te hebben. Als stad kunnen we met het landbouwgrond-patrimonium hier aan tegemoet komen, door grond in langdurige pacht ter beschikking te stellen aan starters, maar uiteraard ook aan onze bestaande boeren.

In lijn met de vastgoedcascade kan wel gesteld worden dat verder gelegen gronden niet per se in eigendom van Gent moeten blijven. In dat geval wordt bij verkoop best eerst gekeken welke andere overheden of maatschappelijke spelers de gronden kunnen inzetten voor landbouwdoelstellingen.

U verwijst ook naar de Gentse voedselstrategie. Daar ligt de focus op een korte en duurzame voedselketen. Dichtbijgelegen landbouwgebieden spelen daar uiteraard een cruciale rol in en zijn een zeer waardevolle hefboom om de doelstellingen van de Gentse voedselstrategie te bereiken. Bijna 74 % van de OCMW-landbouwgronden (dit is meer dan 1000 voetbalvelden) liggen op minder dan 10km van Gent. Korte keten is voor mij meer dan enkel zelfplukboerderijen. Ook bijvoorbeeld onze Gentse melkveebedrijven kunnen daar een belangrijke rol in spelen.

Maar zoals de boeren zeggen, we moeten de paarden niet achter de wagen spannen: ik zal de passage uit bestuursakkoord over het behoud van OCMW-gronden en een strategisch pachtbeleid verder uitwerken in mijn beleidsnota.

---