



Bestemd voor de raad voor maatschappelijk welzijn
2025_VB_00456 Beslissingsboom OCMW-gronden met landbouwbestemming - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Sofie Bracke

Betrokken: Astrid De Bruycker, Joris Vandenbroucke, Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 - artikel 78, 11°

De beslissing wordt genomen op grond van:

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten (3 mei 2019);

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 - artikel 293

Het Burgerlijk Wetboek, boek 3 "Goederen"

Besluit (30/05/2023) Gentse visie op landbouw;

Motivering

Gelet op de historisch gegroeide, publieke eigendomssituatie van heel wat landbouwgronden (bij de rechtspersoon OCMW Gent) is het inzetten van publieke landbouwgronden als impactvolle hefboom voor een lokaal, duurzaam en stadsgericht landbouwbeleid een logisch gevolg. In de Gentse landbouwvisie wordt toegang tot grond en een stedelijk grondenbeleid als één van de belangrijkste (potentiële) hefboomen voor het realiseren van de landbouwdoelstellingen (goedgekeurd door de GR van 30/05/2023) gezien. De druk op landbouwgrond is immers groot in Gent. De beschikbare ruimte voor landbouw neemt jaar na jaar af, waardoor de vraag naar landbouwruimte bij bestaande én startende landbouwbedrijven zeer groot is. Ruimte voor landbouw is daardoor essentieel om kwaliteitsvolle en leefbare landbouwbedrijven te behouden in en rond Gent.

Landbouwruimte is eerst en vooral een cruciale hefboom voor de leefbaarheid van landbouwbedrijven. Zo'n 160 bedrijven in de Provincie Oost-Vlaanderen zijn voor minimum 10%

van hun bedrijfsoppervlakte afhankelijk van OCMW Gent. Gemiddeld zijn deze bedrijven zelfs voor 30% van hun bedrijfsoppervlakte afhankelijk van OCMW Gent. De leefbaarheid van deze bedrijven is dus sterk afhankelijk van de Gentse OCMW gronden. Ook voor andere landbouwbedrijven geldt dat hun leefbaarheid sterk afhankelijk is van voldoende beschikbare grond. Toegang tot grond is voor veel nieuwkomers ook hét knelpunt om een nieuw bedrijf te kunnen starten.

Afgelopen jaren kreeg Sogent de opdracht om de OCMW-gronden (en hoeves) tijdelijk te beheren (o.a. in de beheersovereenkomst voor de periode 2020-2025) en te verkopen, in functie van de wettelijk vastgelegde sociale missie van het OCMW Gent. Met het oog op het ontwikkelen van een visie op landbouw en op de OCMW-landbouwgronden werd in 2021 een moratorium op verkoop van OCMW-landbouwgronden ingesteld tot 31 december 2022. In mei 2023 keurde de gemeenteraad de Gentse visie op landbouw goed. Het moratorium op verkoop van OCMW-landbouwgronden werd bij dezelfde beslissing verlengd tot 31 december 2024, i.e. de lopende bestuursperiode. In het operationeel plan 2023-2025 dat aan de Gentse landbouwvisie gekoppeld is, werd voorzien dat Stad Gent zou onderzoeken hoe de grondpositie van OCMW Gent kan ingezet worden om de transitie naar een duurzame en stadsgerichte landbouw te stimuleren, rekening houdend met de OCMW-patrimoniumstrategie.

Het OCMW van Gent bezit zo'n 1800 ha gronden in Oost- en West-Vlaanderen. De meeste van deze gronden zijn momenteel in landbouwgebruik. Het overgrote deel heeft ook een agrarische bestemming (92%). 3,9% is natuur en bos, 2,6% is bestemd voor wonen, 0,4% voor industrie, 0,3% voor recreatie en nog 0,9% voor overige functies. Het overgrote deel van de totale oppervlakte OCMW-percelen (97,6%) is momenteel in landbouwgebruik. Net zoals in andere economische sectoren is ook voor boeren de aanwezigheid van gronden met de juiste bestemming cruciaal. Als overheid kunnen we over generaties heen en over het individueel belang van de landbouwers heen die bestemming beschermen. Maar dat betekent niet dat wij als stad al die landbouwgronden zelf in eigendom moeten houden en verpachten.

Om bovenstaande visie en landbouwbeleid in de praktijk om te zetten, wordt een transparante en éénduidige beslissingsboom vastgelegd over de pachtvrije OCMW-gronden met een landbouwbestemming.

De OCMW-landbouwgronden met agrarische bestemming op grondgebied Gent, bij de buurgemeenten en binnen 10 km van Gent verpachten we aan landbouwers (idealiter lang termijn zodat de landbouwer rechtszekerheid heeft en kan investeren in de grond en zijn bedrijf in het streven naar een stadsgerichte en duurzame landbouw).

Pachtvrije OCMW-landbouwgronden die buiten deze zone liggen worden verkocht ten behoeve van waardevaste herinvesteringen in de sociale missie van het OCMW. Zeker bij grote clusters geven we in eerste fase andere overheden en organisaties de tijd om tot aankoop over te gaan en onderzoeken we hoe we nodige voorwaarden kunnen inbouwen zodat deze gronden blijven ingezet worden voor landbouwdoelstellingen (langdurig pachten aan landbouwers ipv rechtstreeks door te verkopen aan landbouwers). Pas wanneer er geen alternatieven zijn gaan we over tot verkoop aan partijen die niet de nodige garanties willen onderschrijven bij de verkoop.

Een deel van de OCMW-gronden (= deze met een niet-agrarische bestemming) maken geen onderdeel uit van deze beslissing. Voor de pachtvrije gronden met een andere bestemming zoals groen en wonen is verkoop ten behoeve van waardevaste herinvesteringen in de sociale

missie van het OCMW wel de voorgestelde piste, ongeacht de ligging. Voor deze gronden is het immers de bedoeling dat de vooropgestelde bestemming gerealiseerd wordt op basis van bestaande kaders. Een deel zijn wel nog in landbouwgebruik. Voor deze gronden is het belangrijk om bij beslissingen rekening te houden met de impact op het betrokken landbouwbedrijf. Dit wordt geregeld door Vlaamse wetgeving zoals de leefbaarheidstoets in de vernieuwde pachtwetgeving.

Momenteel zijn er 125 van de circa 1.500 hectare landbouwgronden pachtvrij (jaarlijks wordt er gemiddeld 5 à 10 ha pachtvrij). Daarvan liggen er 18 hectare bij de buurgemeenten en 3,5 van de 125 ha ligt binnen een straal van 10 km van Gent. Dit maakt dat 103,5 ha buiten een straal van 10 km rond Gent ligt en pachtvrij is. In de meerjarenplanning 2026-2031 is een bedrag van 5,5 miljoen EUR vastgelegd voor de verkoop van OCMW-landbouwgronden deze legislatuur. Dit bedrag wordt gelabeld aan reeds begrote waardeevaste sociale projecten en werken van OCMW.

In bijlage van dit besluit vind je een overzicht van de OCMW-gronden die momenteel worden beheerd door Sogent met hierbij de toepassingscriteria van de beslissingsboom.

De raad voor maatschappelijk welzijn geeft de stadsadministratie en Sogent de opdracht om deze beslissingsboom verder uit te voeren met volgende concrete stappen:

- De stadsadministratie krijgt de opdracht tot het voeren van voorbereidende gesprekken met andere overheden en organisaties (vb. Vlaamse overheid, lokale besturen, landbouwverenigingen, ...) met het oog op de verkoop van pachtvrije OCMW-landbouwgronden buiten buurgemeentes en buiten een straal van 10 km met de doelstelling om duurzaam en langdurig landbouwgebruik te vrijwaren.
- Sogent krijgt de opdracht tot het opstellen van heldere verkoopvoorwaarden en het bepalen van criteria voor de toetsing van de marktconformiteit (schattingsverslagen, aanstelling landmeters, ...)
- De stadsadministratie krijgt de opdracht tot het uitwerken van een performant uitgiftebeleid (bruikleen, erfpacht of pacht) voor pachtvrije gronden gericht op duurzaam en stadsgericht landbouwbeleid in Gent, bij buurtgemeenten of binnen de straal van 10 km

Bijgevoegde bijlage(n):

- beslissingsboom OCMW landbouwgronden.pdf (deel van de beslissing)
- Vastgoedinventaris OCMW In Beheer SOGent.xlsx

Beslissing

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

keurt goed de beslissingsboom tot inzetbaarheid OCMW-gronden met landbouwbestemming integraal deel uitmakend van dit besluit

Artikel 2:

Geeft de opdracht aan de administratie voor het voeren van voorbereidende gesprekken met andere overheden en organisaties en het opstellen van heldere verkoopvoorwaarden met de doelstelling om duurzaam en langdurig landbouwgebruik te vrijwaren

Artikel 3:

Geeft de opdracht aan de administratie voor het uitwerken van een performant uitgiftebeleid voor pachtvrije landbouwgronden gericht op stadsgericht en duurzame landbouw op het eigen grondgebied, bij buurgemeenten en binnen de straal van 10 km rond Gent

2025_VB_00456 - Beslissingsboom OCMW-gronden met landbouwbestemming

