

Raadscommissie Financiën en patrimonium

-

Strategie (land)bouwgronden

Bestemming huidige gronden in eigendom

Groep Mechelen



- Een **strategisch vastgoedplan**, op maat van Groep Mechelen dat aansluit op de beleidsvisie en MJP (Meerjarenplanning)
- Een helder **inzicht** in de strategische uitgangspunten waarop het vastgoed wordt gemanaged om een **optimale balans** te behouden tussen ‘de vraag naar/van onze klantengroepen’ en ‘ons aanbod’ van vastgoed.
- Dit strategisch vastgoedplan verwoordt de **koers** van ons vastgoedbeleid en geeft duidelijkheid over de daarmee samenhangende besluitvorming voor de **lange termijn**.
- De voorbije decennia heeft het beleid de optie genomen om geregeld eigendommen te verkopen.
- Is het slim al ons vastgoed in bezit te **houden** of kunnen we beter overtollig vastgoed **verkopen**?
- Een gigantische klus, want de groep M bezit vele tientallen hectaren gronden

De dienst vastgoedbeleid beheert diverse gronden, zijnde:

- Landbouwgronden
- Bouwgronden
- Bosgebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Restpercelen

- Klantengroepen met zeer verschillende vastgoedbehoeften: (zorg – sport – cultuur -wonen – kantoren – onderwijs – bedrijfshuisvesting – multifunctionele dienstverlening)
- Het beheer van overtollige gronden (vaak buiten Mechelen) is geen kerntaak van de groep Mechelen – gespecialiseerde partners zijn oa:
 - VLM (Vlaamse Land Maatschappij)
 - Natuurpunt beheer vzw
 - ANB (Agentschap Natuur en Bos)
 - POM Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij
 - Betrokken gemeente
- Overtollig vastgoed – een verkoop portefeuille die men moet managen.
- Beslissing van het M-team van 20.12.2016, het beleid heeft geopteerd voor de verkoop van overtollige gronden omdat het beheer ervan niet behoort tot de kerntaak

Belangrijkste verkoopfactoren:

- **Prijs:** realistische schattingen die rekening houden met de bestemming, ligging en staat van de gronden.

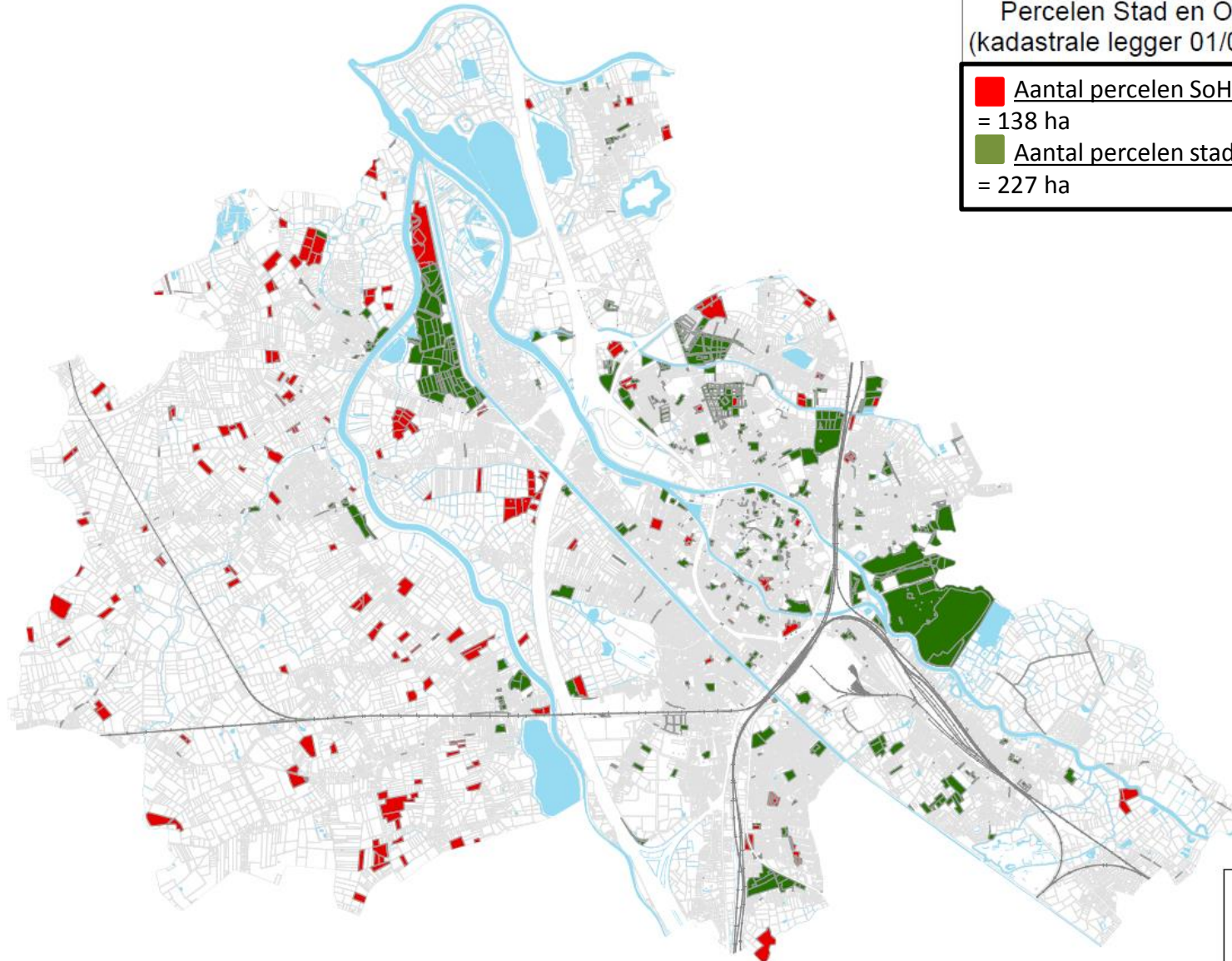
- **Lasten** die het vastgoed meedraagt:
 - Administratie voor verhuur, pacht ...
 - Voor het vastgoedbeheer zijn er zes personeelsleden in dienst
 - Onderhoud (sluikstorten, onderhoud van vrije percelen)
 - Dispuut over grenzen en wegenis.
 - Belaste percelen met pacht schrikt kandidaat investeerders af
 - Onderhoud op terrein door partner Natuurpunt Beheer vzw

- De wettelijke pachtprizen zijn heel laag en dekken de kosten niet.

Kaart van alle eigendommen in Mechelen van de groep Mechelen

Percelen Stad en OCMW
(kadastrale legger 01/01/2019)

■ Aantal percelen SoHu: 215
= 138 ha
■ Aantal percelen stad: 629
= 227 ha



Legende

- Percelen OCMW
- Percelen Stad
- Overige percelen
- Waterwegen
- Spoorwegen

Gronden van de Groep Mechelen / SoHu



SOCIAAL
HUIS
MECHELEN



MECHELEN

Gronden SHM per gewestplan	agrarisch gebied	bos gebied	buffer zone	gemeen- schaps voorziening	industrie gebied	natuur gebied	recreatie gebied	woon gebied	woon uitbreidings gebied	Totaal
1 AFD/MECHELEN								0,02		0,02
2 AFD/MECHELEN		3,64	1,26	4,67	1,75			0,57		11,89
3 AFD/MECHELEN	4,05		1,25					0,00		5,30
4 AFD/MECHELEN	16,51	9,22						0,40		26,13
5 AFD/HOMBEEK	32,53	0,17					1,88	1,58	1,01	37,16
6 AFD/LEEST	20,10							0,00	0,89	20,99
7 AFD/HEFFEN	27,39	2,28				0,03	1,56	0,28		31,54
8 AFD/WALEM	1,25	0,67						0,23	0,49	2,64
9 AFD/MUIZEN	2,52							0,00		2,52
TOTAAL	104,35	15,98	2,51	4,67	1,75	0,03	3,44	3,09	2,38	138,19

Gronden van de Groep Mechelen / Stad



SOCIAAL
HUIS
MECHELEN



Gronden STAD per gewestplan	agrarisch gebied	bos gebied	buffer zone	gemeenschaps voorziening & openb.nut	industrie gebied	landsch. Waardevol gebied	natuur gebied	ontginning gebied	recreatie gebied	woon gebied	woon uitbreidings gebied	Totaal
1 AFD/MECHELEN					0,01				2,56	1,59		4,16
2 AFD/MECHELEN	1,14	2,01	5,11	9,78	0,32	1,19	3,24		69,25	34,56	3,79	130,39
3 AFD/MECHELEN			1,30		0,71					2,69	10,16	14,86
4 AFD/MECHELEN		32,75				0,99		9,31		0,75		43,80
5 AFD/HOMBEEK	0,11									3,74		3,85
6 AFD/LEEST	1,92	2,21					0,46		1,10	0,55	0,02	6,26
7 AFD/HEFFEN	0,12	5,05				1,55		0,64	0,23	0,53		8,12
8 AFD/WALEM		0,17								0,61		0,78
9 AFD/MUIZEN	3,83		1,19	0,11		0,17			0,59	1,18	2,82	9,89
TOTAAL	7,12	42,19	7,60	9,89	1,04	3,90	3,70	9,95	73,73	46,20	16,79	222,11

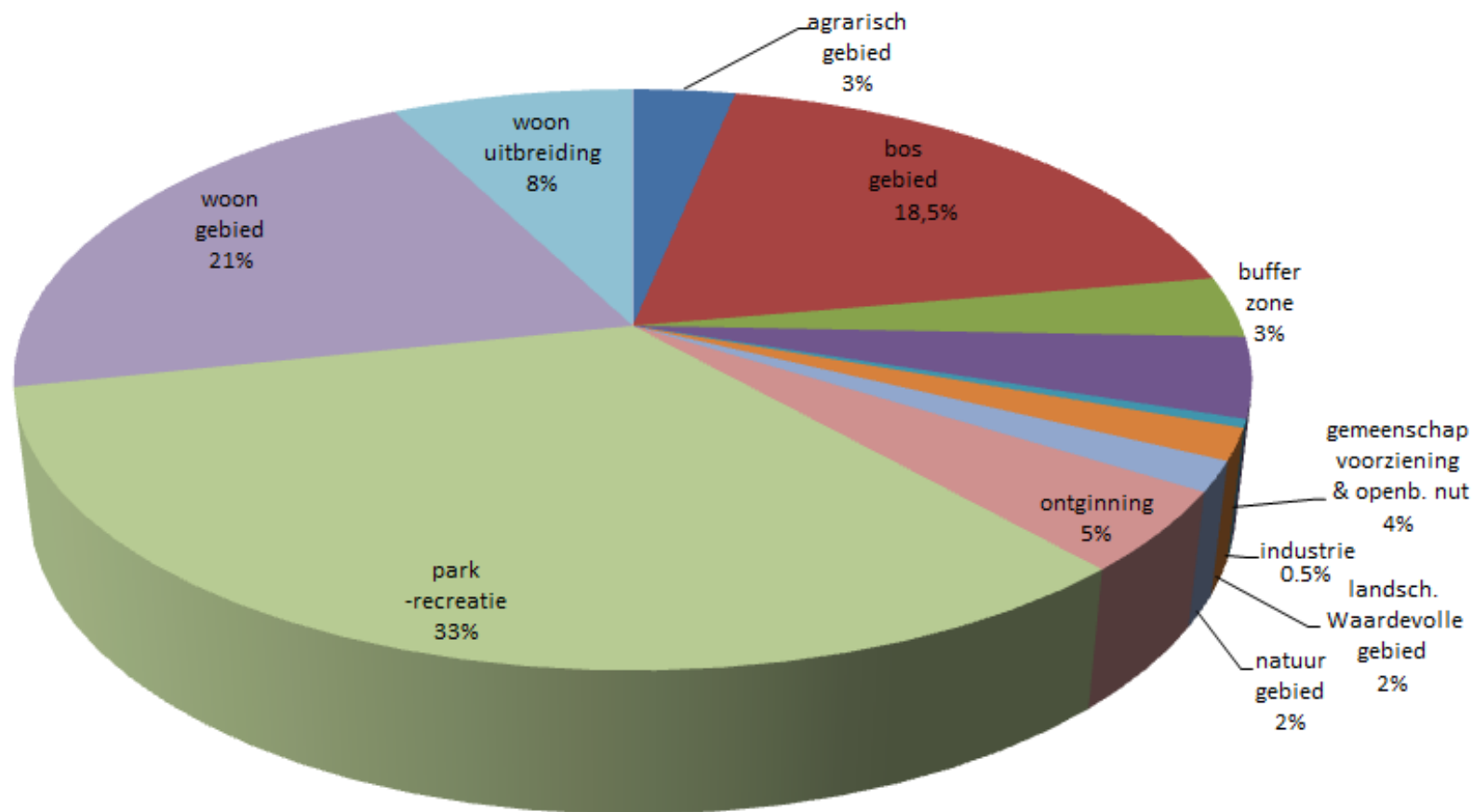
De Stad Mechelen zelf bezit ook nog percelen grond, maar deze zijn moeilijker om in de verkoop te brengen.

Dit gaat vooral om:

- Restpercelen
 - (wegenis, nutsbediening, vlieten)
- Specifieke bestemmingen
 - (kerkhoven, parken, recreatiegebied, parkings, ..)
- Woonuitbreidingsgebied
- Bouw- en projectgrond
 - (Jubellaan, Keerdok/Rode Kruisplein, Grote Nieuwedijkstraat)
- Agrarisch gebied
- Openbaar Domein

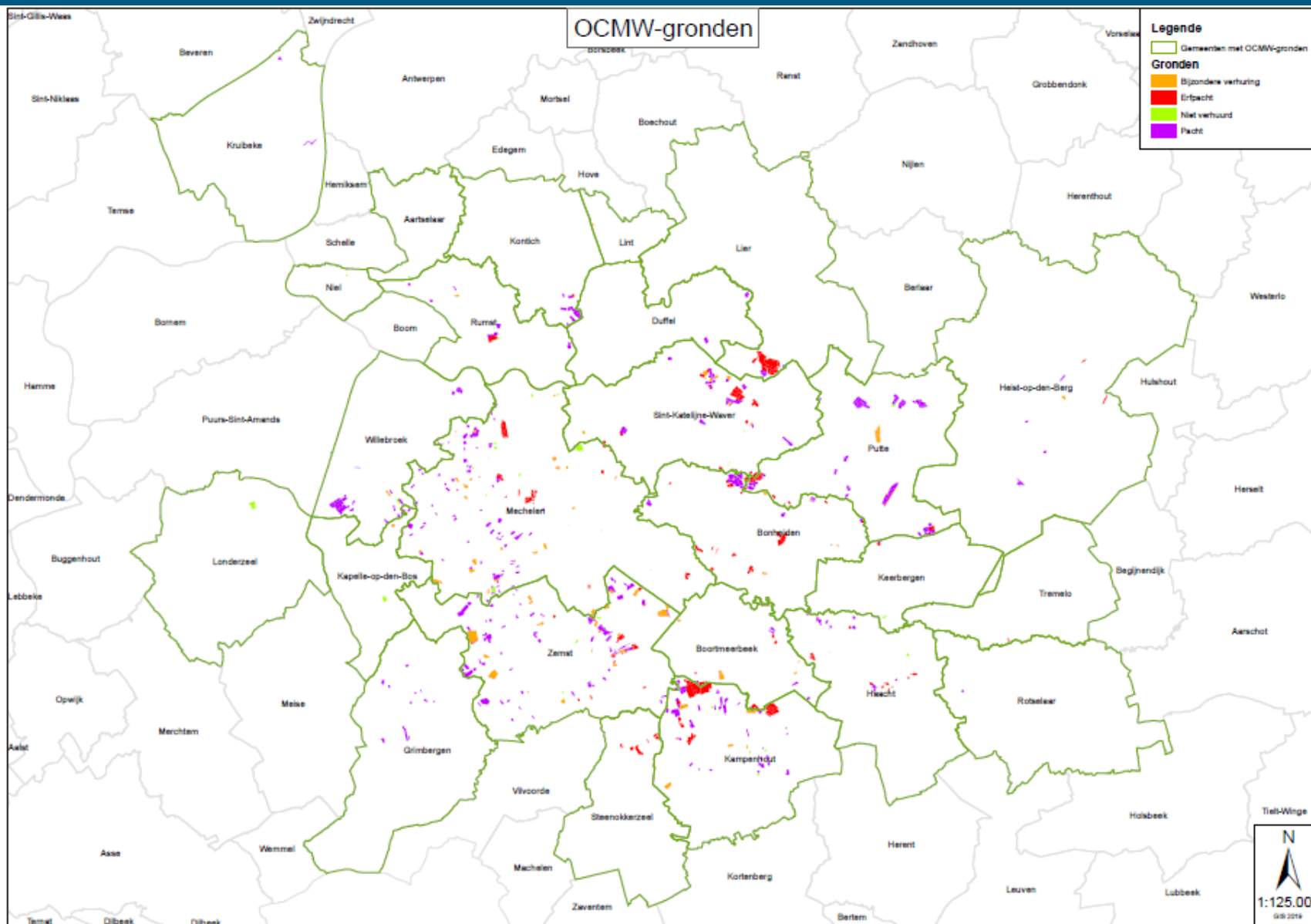
Enkel bouw- en projectgronden komen in de verkoop na akkoord Gemeenteraad.

Overzicht alle eigendommen Stad per gewestplanbestemming



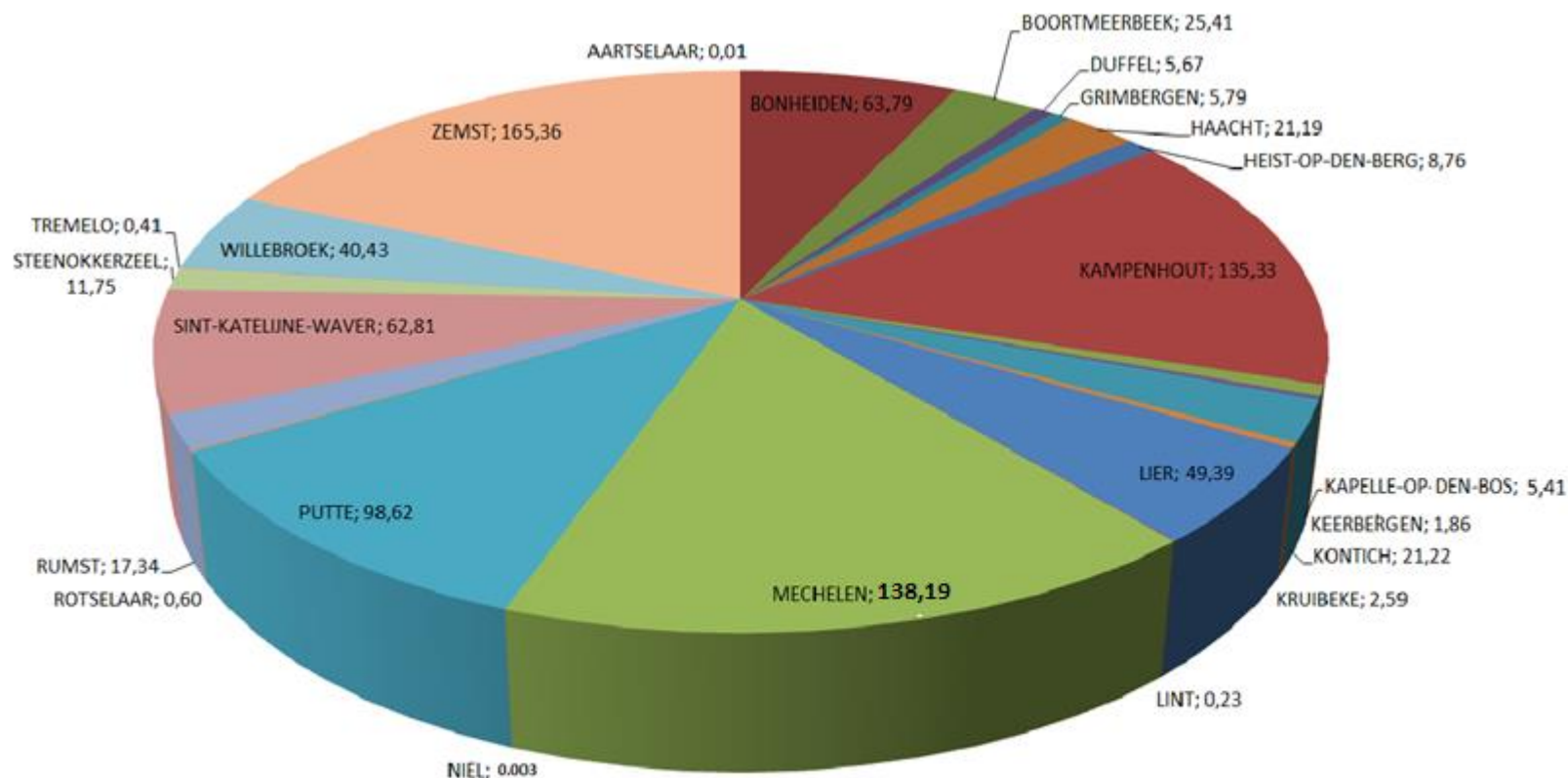
Patrimonium in kaart

Overzicht SHM



Overzicht van alle gronden = 882 ha van het SHM / per gemeente.

AARTSELAAR	0,0128ha	GRIMBERGEN	5,789ha	KAPELLE-OP-DEN-BOS	5,4138ha	LIER	49,39ha	PUTTE	98,616ha	STEENOKKERZEEL	11,7459ha
BONHEIDEN	63,7942ha	HAACHT	21,1938ha	KEERBERGEN	1,8635ha	LINT	0,228ha	ROTSELAAR	0,604ha	TREMELO	0,413ha
BOORTMEERBEEK	25,41ha	HEIST-OP-DEN-BERG	8,7605ha	KONTICH	21,2228ha	MECHELEN	138,19 ha	RUMST	17,3384ha	WILLEBROEK	40,425ha
DUFFEL	5,6735ha	KAMPENHOUT	135,334ha	KRUIBEKE	2,5944ha	NIEL	0,0036ha	SINT-KATELIJNE-WAVER	62,8116ha	ZEMST	165,3627ha



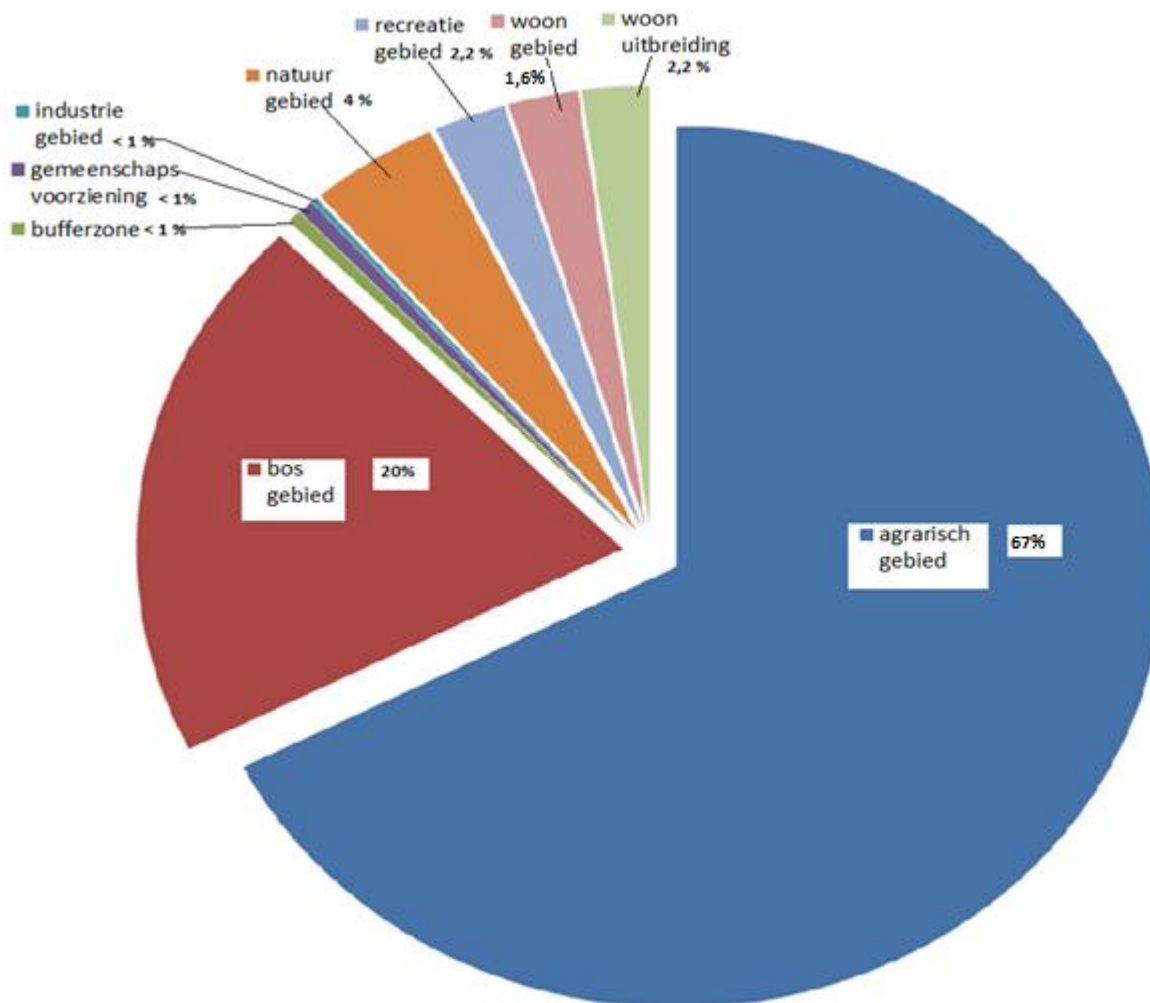
Overzicht alle eigendommen SHM: per gemeente en gewestplanbestemming



Percelen per Gewestplanbestemming	agrarisch gebied		bos gebied		bufferzone		gemeenschaps voorziening		industrie gebied		natuur gebied		recreatie gebied		woon gebied		woonpark gebied		woon uitbreiding		Totaal	Totaal
	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen	oppervl. in ha	aantal percelen
AARTSELAAR															0,01	1					0,01	1
BONHEIDEN	37,65	46	12,41	18							4,43	6	9,27	8	0,03	1					63,79	79
BOORTMEERBEEK	12,72	14	1,15	2							11,54	5									25,41	21
DUFFEL	5,67	8																			5,67	8
GRIMBERGEN	5,79	12																			5,79	12
HAACHT	13,91	22	3,67	10							2,98	6	0,63	1							21,19	39
HEIST-OP-DEN-BERG	7,66	14													1,10	2					8,76	16
KAMPENHOUT	67,31	58	67,95	39							0,08	2									135,33	99
KAPELLE-OP-DEN-BOS	5,41	6																			5,41	6
KEERBERGEN	1,24	2															0,62	2			1,86	4
KONTICH	19,21	21									2,02	2									21,22	23
KRUIBEKE	2,59	4																			2,59	4
LIER	34,04	22	15,35	10																	49,39	32
LINT															0,23	2					0,23	2
MECHELEN	104,35	159	15,98	21	2,51	4	4,67	7	1,75	2	0,03	1	3,44	4	3,09	12			2,38	7	138,19	215
NIEL	0,003	1																			0,0036	1
PUTTE	71,98	107	13,09	20									3,12	2	1,33	1			9,10	17	98,62	147
ROTSOLAAR	0,60	1																			0,60	1
RUMST	6,81	6	8,26	5											2,27	2					17,34	13
SINT-KATELIJNE-WAVER	34,83	47	27,12	27											0,87	1					62,81	75
STEENOKKERZEEL	3,27	6	8,47	7																	11,75	13
TREMELO											0,41	2									0,41	2
WILLEBROEK	33,44	32											4,93	17					2,05	4	40,43	53
ZEMST	133,61	118	5,62	11	1,61	2					16,86	23			1,32	3			6,34	5	165,36	162
Eindtotaal	602,11	706	179,06	170	4,12	6	4,67	7	1,75	2	38,36	47	21,40	32	10,23	25	0,62	2	19,87	33	882,19	1030

*aantal percelen = één perceel per kadastraal nummer

Overzicht alle eigendommen SHM per gewestplanbestemming



Overzicht alle eigendommen SHM, per gemeente en volgens gebruik

GEBRUIK PERCELEN	BIJZONDERE VERHUURING		ERFPACHT		PACHT		PERCELEN NIET VERHUURD		Andere*		TOTAAL	
	oppervlakte in ha	aantal percelen	oppervlakte in ha	aantal percelen	oppervlakte in ha	aantal percelen	oppervlakte in ha	aantal percelen	oppervlakte in ha	aantal percelen	oppervlakte in ha	aantal percelen
AARTSELAAR									0,01	1	0,01	1
BONHEIDEN	3,32	6	28,50	40	31,22	30			0,76	3	63,79	79
BOORTMEERBEEK	6,28	7	13,33	8	5,80	6					25,41	21
DUFFEL	0,92	1			4,67	5			0,08	2	5,67	8
GRIMBERGEN					5,77	11			0,02	1	5,79	12
HAACHT			9,14	22	11,17	15			0,89	2	21,19	39
HEIST-OP-DEN-BERG	1,23	2	1,92	3	5,61	11					8,76	16
KAMPENHOUT	10,01	5	71,13	48	52,48	42	1,71	4			135,33	99
KAPELLE-OP-DEN-BOS	3,52	4			1,89	2					5,41	6
KEERBERGEN			0,83	1	0,41	1			0,62	2	1,86	4
KONTICH	0,38	1	2,02	2	18,82	20					21,22	23
KRUIBEKE					2,59	4					2,59	4
LIER			43,44	22	5,11	8			0,84	2	49,39	32
LINT									0,23	2	0,23	2
MECHELEN	30,09	42	33,05	50	63,88	99	0,37	1	10,80	25	138,19	215
NIEL									0,00	1	0,0036	1
PUTTE	12,22	18	19,04	26	65,98	96			1,38	7	98,62	147
ROTSELAAR					0,60	1					0,60	1
RUMST	0,74	1	6,66	3	9,52	8			0,42	1	17,34	13
SINT-KATELIJNE-WAVER	1,97	3	31,92	35	28,78	35			0,13	2	62,81	75
STEENOKKERZEEL			9,44	10	2,31	3					11,75	13
TREMELO			0,41	2							0,41	2
WILLEBROEK	1,25	2			39,17	51					40,43	53
ZEMST	52,53	32	15,67	26	95,89	100	1,24	3	0,03	1	165,36	162
Eindtotaal	124,47	124	286,50	298	451,68	548	3,32	8	16,22	52	882,19	1030

Andere* : uitwegen, kleine restpercelen, hok, vervuiling perceel, bomen op terrein, in verkoop, in optie zorg, in optie stad...

