Projectgroep MOW
Onderzoek naar valorisatie restgronden en –gebouwen

Vlaamse Brede Heroverweging

Datum: 30.06.2021

Status: [Definitief]

Vlaanderen
verbeelding werkt

Inhoudstafel

DEEL 1: BESCHRIJVING 2
DEEL 2: ANALYSE 3
DEEL 3: BEVOEGDHEID 7
DEEL 4: GOVERNANCE 8
DEEL 5: BESPARINGSOPTIES 8
DEEL 6: CONCLUSIES 9
BIJLAGE : ACHTERGRONDINFORMATIE 10

DEEL 1: BESCHRIJVING

In het kader van de Vlaamse Brede heroverweging heeft de projectgroep van het beleidsdomein MOW beslist om langs de ontvangstenzijde een onderzoek te voeren naar de doeltreffendheid van de procedure(s) van de verkopen van restgronden en gebouwen en mogelijke opportuniteiten om meeropbrengsten te genereren.

Alle onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, die niet meer op een nuttige wijze kunnen worden aangewend voor het functioneel doel waarvoor ze werden bestemd en waaraan er geen nieuwe bestemming kan worden gegeven, kunnen door de beherende entiteit ter beschikking worden gesteld. Deze dossiers worden gecentraliseerd bij het Team Vastgoed met het oog op de optimale valorisatie ervan.

Het Team Vastgoed adviseert, staat in voor de afhandeling van deze valorisatiedossiers en waakt erover dat de toepasselijke procedures worden nageleefd en een marktconforme prijs wordt betaald.
De omzendbrief VR 2017/42 van 12 mei 2017 ("omzendbrief domeinbeheer") regelt de (interne) procedures die de entiteiten dienen te volgen indien zij de bestemming van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest willen wijzigen of een onroerend goed aan zijn bestemming willen onttrekken.
Het decreet van 30 november 2018 betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest beschrijft het juridisch kader waarbinnen de onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest (extern) kunnen worden vervreemd bij wijze van verkoop of ruiling.

Het beheer van gronden en gebouwen is geen kerntaak van de overheid. Dit zou een reden kunnen zijn om de grond te verkopen, echter vele gronden zijn naar verwachting op korte of langere termijn nodig voor het dienen van een publiek doel. Bij de verkoop van onroerende goederen moet de overheid daarom goed overwegen of het object in de toekomst een bijdrage kan leveren aan de realisering van publieke doelstellingen (no-regret beleid). Als dit niet gebeurt kan dit leiden tot inefficiënties (bijvoorbeeld omdat grond terug moet worden gekocht tegen hogere prijzen) en kan dit toekomstige planologische ontwikkelingen bemoeilijken.

Binnen het beleidsdomein MOW werden de voorbije jaren volgende verkoopopbrengsten gerealiseerd door de verschillende entiteiten.

AWV:
Geraamd 2019 : 2.522.000 euro
Gerealiseerd 2020: 5.075.349,08 euro
Geraamd 2020: 2.522.000 euro
Gerealiseerd 2020: 1.301.064,72 euro

MDK:
Geraamd 2019: 0 euro
Gerealiseerd 2019: 20.475 euro
Geraamd 2020: 11.141.000 euro[1]
Gerealiseerd 2020: 0 euro

DVW:
Geraamd 2019: 5.000.000 euro
Gerealiseerd 2019: 4.606.964,91 euro
Geraamd 2020: 5.000.000 euro
Gerealiseerd 2020: 5.012.276 euro

DEEL 2: ANALYSE

Doeltreffendheid beleidsinstrument – regelgevend kader

In deze oefening werd de doeltreffendheid van de procedure bekeken en werd nagegaan of een actiever beleid bij de MOW-entiteiten tot een hogere opbrengst zou kunnen leiden in de loop van deze legislatuur.

Sinds januari 2019 is er een nieuw regelgevend kader van kracht voor onroerende transacties uitgevoerd door Vlaamse besturen. De regelgeving is up to date, maar de huidige procedure blijkt nog steeds een log instrument te zijn.

[1] De geraamde ontvangst in 2020 betreft een eenmalige ontvangst uit de verkoop van gronden in het kader van het RON-project. Cf. de beslissing van de Vlaamse Regering m.b.t. het RON dossier worden de ontvangsten uit de verkoop van de gronden gerecupereerd voor de investeringen in de uitvoering van dit project. Binnen het RON-project is er vertraging owv de bijkomende noodzaak van project-MER en de vertraging owv Corona bij de opmaak van een brownfieldconvenant. Dit maakt dat het project (zowel ontvangsten als uitgaven) een jaar is opgeschoven.

De omzendbrief domeinbeheer regelt de (interne) procedures die de entiteiten dienen te volgen indien zij de bestemming van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest willen wijzigen of een onroerend goed aan zijn bestemming willen onttrekken.

De betreffende diensten, waarvan verplicht gebruik gemaakt dient te worden indien een entiteit een onroerend goed wenst te verkopen hebben een beperkte capaciteit. Hierdoor ontstaat een bottleneck wat ervoor zorgt dat de doorlooptijden toenemen, van zodra de dossiers de administratieve procedure bij de beherende entiteiten doorlopen hebben en ter beschikking zijn gesteld bij het Team Vastgoed van het facilitair bedrijf. De gemiddelde doorlooptijden van de overdrachtsdossiers bij de entiteiten van het beleidsdomein MOW variëren van minimaal 1 jaar en 9 maanden bij DVW naar een gemiddelde doorlooptijd van 2 jaar bij AWV na effectieve terbeschikkingstelling aan het Team Vastgoed.

Dit resulteert in een groot aantal dossiers die door de beherende entiteiten werd overgemaakt aan het team Vastgoed en waarvoor de verkoop nog niet werd gerealiseerd met als gevolg uitgesteld verkoopopbrengsten:
- Van DVW liggen momenteel 129 percelen bij Team Vastgoed en/of vastgoedtransacties, ter waarde van ongeveer 15 miljoen euro.
- Voor AWV zitten 544 percelen in het verkoopsproces voor een geraamde waarde van 19 miljoen euro (waardebepaling van FB 2019).

Door een actief verkoopbeleid te voeren, kan De Vlaamse Waterweg een jaarlijkse doelstelling van verkoopopbrengst van 5 miljoen euro vooropstellen in de periode van 2019-2022. Nadien zal dit terugvallen naar 1,5 miljoen euro op jaarbasis voor de periode 2023-2024. Het betreft immers eenmalige inkomsten, die eindig van aard zijn.

In het kader van het relanceplan en de bijkomende taken van vastgoedtransacties (onteigeningen) loopt deze doorlooptijd nog op.

Conclusie doeltreffendheid huidig beleidsinstrument

Door de vervreemding van de niet bestemde onroerende goederen ligt het beheer en de daarbijhorende kosten niet meer bij de Vlaamse Overheid. De Vlaamse Waterweg hanteert bovendien een voorwaarde dat de beheerskosten voldoende moeten slinken waardoor er een minimumbedrag van 5.000 euro gehanteerd wordt alvorens het dossier wordt opgestart.

De maatregel kan bijgevolg als doeltreffendheid beschouwd worden doch is uit het onderzoek gebleken dat de doeltreffendheid verhoogd kan worden indien op korte termijn alle verkopen gerealiseerd zouden kunnen worden. Uit gesprekken met de diensten die hiervoor instaan is gebleken dat de middelen hiervoor ontbreken.
Indien hierop ingezet moet worden, kan eventueel ook gekeken worden naar de privé markt (notarissen, landmeters...) maar dan zal ook de afweging gemaakt worden of deze bijkomende kosten ook effectief tot hogere inkomsten zullen leiden.

Voor de verkoopdossiers van AWV is reeds een kandidaat koper gekend en dient enkel de akte verleden te worden. Voor de verkoopdossiers van DVW is de werkelijke verkoop afhankelijk van het vinden van een kandidaat koper.

Zijn er positieve of negatieve neveneffecten?

De bevoegdheid voor de vervreemding van de onroerende goederen in eigendom van het Vlaams Gewest ligt niet bij de beherende entiteit maar behoort, voor zover de budgettaire weerslag niet meer dan 1.250.000 EUR bedraagt, tot de exclusieve bevoegdheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer.

Hierdoor ligt de bevoegdheid en bijgevolg verantwoordelijkheid voor de effectieve verkoop niet in handen van de entiteit die het onroerende goed onder zijn beheer had en het initiatief neemt voor de terbeschikkingstelling, maar ligt de verantwoordelijkheid in handen van het Team Vastgoedbeleid van het Facilitair bedrijf ressorterend onder de Vlaams minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer en vastgoedtransacties. Het verschil in belangen kan een oorzaak betekenen van de bottleneck.

De bottleneck bij Team Vastgoed / vastgoedtransacties zorgt voor een vertraging in de verkoop van gronden en bijgevolg ook in een vertraging van de inkomsten bij de Vlaamse Overheid. De mogelijkheid om de privé markt in te schakelen zou dit proces kunnen versnellen.

Vermits verkopen niet de kerntaak is van de entiteiten binnen MOW en de werkelijke realisatie van de verkopen zeer lang op zich laat wachten is er minder incentive om hier bijkomend op in te zetten door de beherende entiteiten.

Evaluatie best practices binnen de entiteiten van het beleidsdomein MOW

In dit onderzoek werden geen best practices uit het buitenland bekeken. Wel werd het beleid van de verschillende entiteiten van het departement MOW met elkaar vergeleken en werd binnen het beleidsdomein van elkaar geleerd. Een belangrijke best practice was terug te vinden binnen het patrimoniumbeheer van De Vlaamse Waterweg (DVW).

Verkoopbeleid DVW

DVW zet haar patrimonium in beheer en in eigendom in als hefboom voor het bereiken van de ruimere doelstellingen opgenomen in de beleidsnota door aanwending in functie van het takenpakket van de vennootschap. In de eerste plaats gebeurt dit door een rechtstreekse inzet voor de uitbouw van de waterwegen, het beheersen van de waterstanden en de watergebonden ontwikkelingen. De terreinen worden tezelfdertijd ingezet voor het ondersteunen van de rechtstreekse inzet.

Het bezit van grond an sich is geen kerntaak van de overheid. Dit zou een reden kunnen zijn om de grond te verkopen, echter vele gronden zijn naar verwachting op korte of langere termijn nodig voor het dienen van een publiek doel. Om haar doelstellingen te kunnen realiseren, is en blijft DVW op de schaarse grondmarkt een grote vragende partij. Ook kunnen op het eerste zicht niet-strategische gronden indirect een bijdrage leveren aan de opdracht van DVW door middel van het beschikbaar zijn

als compensatiegrond bij uitvoering van watergebonden projecten op andere locaties of door ruilen. Compensatiegronden zijn belangrijk in gebieden waar watergebonden projecten gerealiseerd worden. Het aanbieden van compensatiegronden creëert draagvlak bij de betrokkenen op lokaal niveau (bvb. boscompensaties, terrein voor teloorgegane functies). Daarom werd een screening gedaan van alle gronden op het aanwenden van het beste instrument.

Wanneer een terrein rechtstreeks bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen van DVW wordt niet verkocht. Wanneer een terrein onrechtstreeks bijdraagt aan het realiseren van de doelstellingen wordt verkoop als één van de mogelijke te overwegen opties gezien. In beginsel zou bij het afwegen van een verkoop dan moeten uitgegaan worden van de optie die voor DVW de beste is en het meeste opbrengt: als dit verkoop is, moet verkocht worden; als dit niet zo is, wordt niet verkocht. Als "opbrengst" kan zowel financiële opbrengst gezien worden als maatschappelijke opbrengst. Het concrete proces met afwegingskader voor verkoop wordt in bijlage toegevoegd.

Conclusie: door inspanningen te leveren en personeel vrij te maken kan een beperkte hoeveelheid inkomsten gegenereerd worden gedurende enkele jaren. Bepaalde restgronden zijn echter moeilijk of niet te vermarkten. Zelf met een actief verkoopbeleid blijft de bottleneck zoals hierboven beschreven, van toepassing.

Verkoopbeleid AWV

In tegenstelling tot De Vlaamse Waterweg hanteert AWV geen actief maar eerder reactief verkoopbeleid, om zekerheid te hebben dat de ter beschikking stelling voor verkoop ook effectief leidt tot de geraamde verkoopopbrengst.

Net zoals bij DVW is het beheer van gronden en gebouwen geen kerntaak van het Agentschap Wegen en Verkeer. AWV koopt enkel gronden aan voor de realisatie van wegenisprojecten. Gronden worden aangekocht of onteigend voor de realisatie van wegenisprojecten. Vandaag wordt veel aandacht besteed aan het nauwkeurig opmaken van onteigeningsplannen om het aantal restpercelen tot een minimum te beperken. De eigenaar van een grond waarvan maar een gedeelte wordt onteigend kan volgens het nieuwe onteigeningsdecreet, de overname van de grond in zijn geheel eisen, op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar. Op die manier zullen er steeds restprecelen blijven ontstaan.

Door de verplichte aankoop van restpercelen heeft het AWV een groot aantal gronden in beheer, die niet allemaal op een nuttige wijze kunnen ingezet worden. Om een inzicht te krijgen in de functionaliteit van de 12.400 percelen die vandaag in beheer zijn bij AWV is een eerste screening gestart van de mogelijke verkoopbaarheid.

De mogelijke redenen waarom een perceel niet in aanmerking komt voor verkoop zijn:

- Er is een gekend project waarvoor het perceel nodig is
- Het perceel is in gebruik door AWV
- Het perceel komt in aanmerking om te gebruiken in het kader van een boscompensatie
- Het perceel dient opgenomen te worden in het openbaar domein

Er werden reeds 7.250 percelen gescreend waarvan er 2.700 in aanmerking zouden kunnen komen voor verkoop. Voor 2.543 van de 2.700 percelen werd in 2019 een waarde opgenomen in de herwerkte beginbalans van de Vlaamse overheid. De waardebepaling werd op vraag van het departement Financiën en Begroting uitgevoerd door een onafhankelijke dienstverlener.

Zodra een kandidaat koper zicht kenbaar heeft gemaakt wordt de voor verkoop in aanmerking komende percelen ter beschikking gesteld. Op dat ogenblik wordt een definitieve beslissing genomen over de verkoopbaarheid. Hiervoor worden interne diensten bevraagd of het perceel voor hen nog nut heeft of kan verkocht worden. Indien er geen nuttige toepassing kan gegeven worden aan het perceel wordt aan de landmeter gevraagd een opmetingsplan op te maken en worden de nodige stukken opgezocht en indien nodig opgevraagd bij externe overheidsdiensten (OVAM, gemeente, kantoor rechtszekerheid, ...). Na opmaak van het dossier wordt de procedure gevolgd volgens de omzendbrief.

Het huidige verkoopbeleid van AWV is in tegenstelling tot het DWV geen actief maar eerder reactief, om zekerheid te hebben dat de ter beschikking stelling voor verkoop ook effectief zal leiden tot de geraamde inkomsten. De werkingsmiddelen en personeelsbezetting van AWV wordt op deze manier zo efficiënt mogelijk ingezet.

Conclusie AWV:
AWV zou in navolging van DVW ook een actief verkoopbeleid kunnen voeren maar ervaring leert dat dit niet meteen voor een versnelling of verhoging van de inkomsten zal zorgen gelet op de grote achterstand die er momenteel is bij de entiteiten die effectief de verkopen realiseren en de onzekerheid of er interesse is op de markt. Zoals reeds hoger aangehaald zitten op dit moment 500 percelen in een verkoopproces voor een geraamde verkoopwaarde van 19.000.000 € .

DEEL 3: BEVOEGDHEID

De bevoegdheid voor de vervreemding van de onroerende goederen in eigendom van het Vlaams Gewest ligt niet bij de beherende entiteit maar behoort voor zover de budgettaire weerslag niet meer dan 1.250.000 EUR bedraagt, tot de exclusieve bevoegdheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer.

De effectieve realisatie van de verkoop ligt niet in handen van de entiteit die het onroerende goed onder zijn beheer had, maar ligt in handen van het Team Vastgoedbeleid van het Facilitair Bedrijf ressorterend onder de Vlaams minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer.

Vermits verkopen niet de kerntaak is van de entiteiten binnen MOW en de opbrengsten van verkoop niet (geheel) toekomen aan de entiteiten en de werkelijke realisatie van de verkopen zeer lang op zich laat wachten, is er minder incentive om hier bijkomend op in te zetten door de beherende entiteiten.

Volgens de projectgroep zou de mogelijkheid om de privé markt in te schakelen dit proces en de realisatie van de verkoopopbrengsten kunnen versnellen. Het inschakelen van de privé markt zal evenwel leiden tot een verhoging van de kosten.

DEEL 4: GOVERNANCE

Het proces bevat diverse beheers- en administratieve kosten, naast de interne personeelskost:

- Landmeter voor opmaak plannen
- Kost aanvraag bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, oriënterende bodemonderzoeken indien van toepassing.

De opzet van de omzendbrief was de valoriserende entiteiten binnen de Vlaamse overheid te ontlasten van hun verkoopdossiers. Echter, blijft een groot deel van de administratieve last en kost bij de entiteiten liggen (bodemonderzoeken, stedenbouwkundige attesten, bodemattesten, verwervingsactes,...).

Voor DVW kan de kost om een private speler in te schakelen voor onderstaande taken begroot worden op 485.000 euro:
- het verkopen van onroerende goederen, in uitvoering van de vastgelegde strategie en conform de opgezette procedures;
- het verlenen van ondersteuning/advies bij het beheer en commercialisering van onroerende goederen door het uitvoeren van praktijkgerichte screenings van gronden en panden uit het werkingsgebied van DVW;
- het in kaart brengen van commerciële opportuniteiten en het verlenen van ondersteuning inzake zakelijke overeenkomsten zoals erfpachten, concessies, tijdelijke gebruiksovereenkomsten, huurovereenkomsten etc. op de gescreende gronden en panden om de waarde van het vastgoed te verzekeren en te verhogen;
- het ondernemen van de nodige acties om zakelijke rechten te kunnen sluiten voor de gronden en gebouwen, waaronder het tijdig aanleveren van de hiervoor vereiste documenten (onder meer het opvragen van plaatsbeschrijvingen, waardebepalingen, kadastrale leggers, bodemattesten);
- bijhouden van relevante informatie in een vastgoeddatabank (DVW).

DEEL 5: BESPARINGSOPTIES

Door een actief verkoopbeleid te voeren, kan De Vlaamse Waterweg een jaarlijkse doelstelling van verkoopopbrengst van 5 miljoen euro vooropstellen.

Bij AWV en MDK worden de goederen ter beschikking gesteld zodra er een kandidaat koper zich gemeld heeft. Uit de beschikbare data van de opvolgingsapplicaties blijkt dat voor AWV op heden 500 percelen momenteel in het verkoopsproces zitten.

AWV en MDK hebben trachten in kaart te brengen wat mogelijke meeropbrengsten zouden zijn van een actiever verkoopbeleid. Echter daar AWV en MDK niet over voldoende data beschikken om de potentiële marktwaarde correct te bepalen voor percelen waar nog geen kandidaat koper voor gekend is én om de bijkomende administratieve- en personeelkosten in kaart te brengen kan hierover voorlopig geen

uitspraak gedaan worden en wordt eerst ingezet op de meeropbrengsten waar wel zekerheid over bestaat nl de verkoop van percelen die momenteel in het verkoopproces zitten.

Van DVW liggen momenteel 129 percelen bij Team Vastgoed en/of vastgoedtransacties, ter waarde van ongeveer 15 miljoen euro.
AWV heeft momenteel voor een geraamd bedrag van 19 miljoen euro percelen in het verkoopproces gebracht waarbij de administratieve procedure bij de entiteit volledig doorlopen is.
Indien deze dossiers op korte termijn effectief gerealiseerd kunnen worden door Team Vastgoed en of vastgoedtransacties zal dit op korte termijn een grote stijging van de (eenmalige) opbrengsten tot gevolg hebben. Het betreft weliswaar eenmalige inkomsten, die eindig van aard zijn.

DEEL 6: CONCLUSIES

Om op korte termijn de jaarlijkse verkoopinkomsten te verhogen door de effectieve realisatie van de verkopen van de reeds ter beschikking gestelde onroerende goederen (34 miljoen euro voor AWV en MDK samen) zullen bijkomende investeringen (personeel of externe ondersteuning) nodig zijn bij Team Vastgoed en vastgoedtransacties.

BIJLAGE : ACHTERGRONDINFORMATIE

Procedure De Vlaamse Waterweg

1. Strategische gronden

De domeingronden kunnen op verschillende manieren bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen waardoor zij als strategisch worden beschouwd:

- de grond heeft een watergebonden bestemming of afhankelijkheid (bvb. een sluiscomplex of bij uitbreiding gelegen aan een kunstwerk);
- de grond is gelegen aan een waterweg van het TEN-T netwerk;
- de grond heeft een andere bestemming (bvb. natuur of recreatie) en is dienstig in het kader van gekende beleidsplannen;
- de grond krijgt in de toekomst een andere bestemming en daardoor meerwaarde;
- de grond kan worden aangewend als compensatiegrond voor projecten die elders worden gerealiseerd.

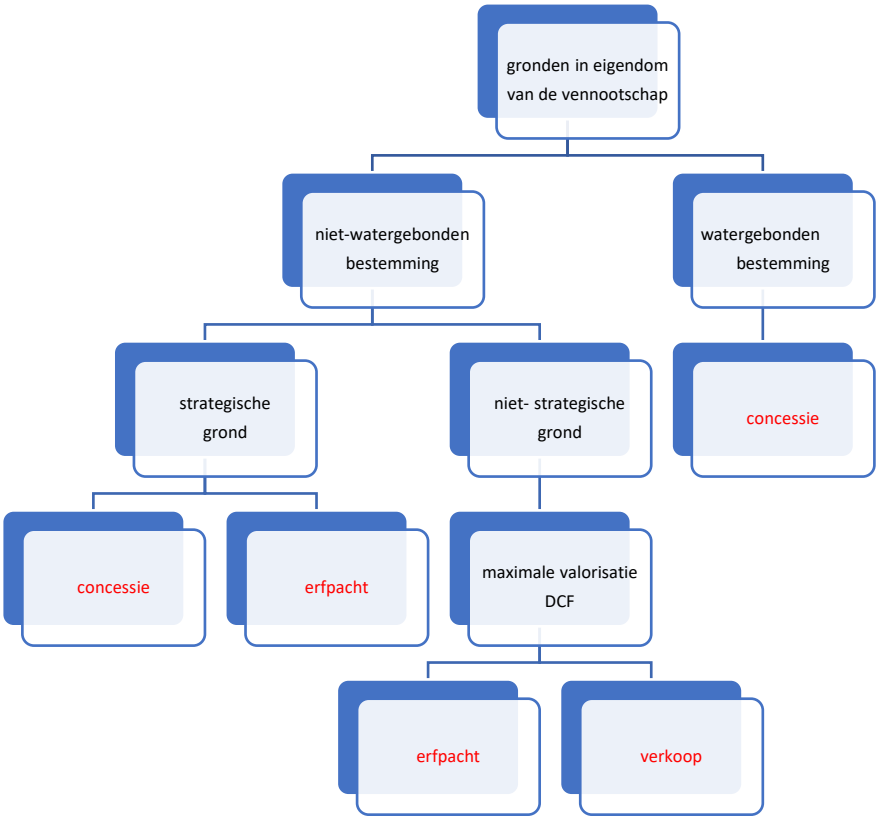
De strategische grond wordt ten alle tijde in eigendom behouden. De gronden die op die manier het vermogen van de vennootschap uitmaken, worden vervolgens zo effectief mogelijk beheerd middels een flexibel concessie en erfpachtenbeleid.

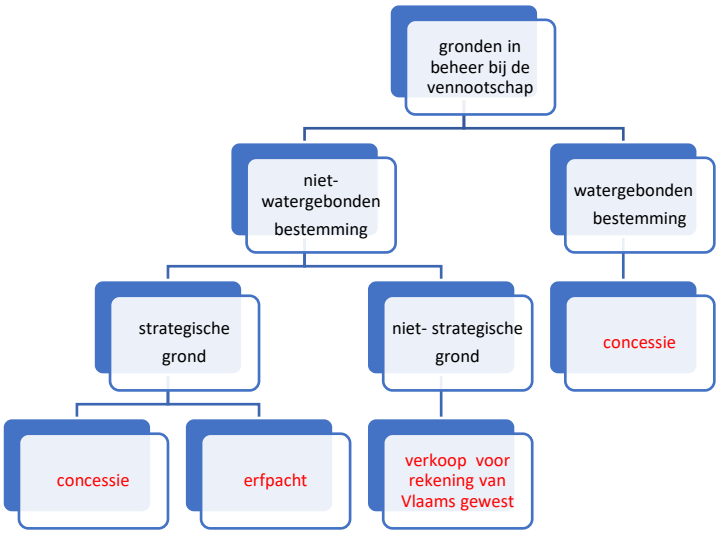
2. Niet-strategische gronden

In geval van niet-strategische zones of gebouwen wordt een verkoop pro-actief overwogen in elk dossier op basis van het goedgekeurde afwegingskader en in elk geval wanneer er interesse uit de markt is gebleken. Voor verkoop komen sowieso in aanmerking: kleine vrij gelegen oppervlakten grond (indicatief tot ca. 1 ha), die niet behoren tot een groter domeincomplex of geheel, waarop geen andere bestemming komt en waarvan niet verwacht wordt dat ze op enige wijze kunnen bijdragen aan de vennootschapsdoelstellingen.
De gerichte screening naar voor verkoop in aanmerking komende terreinen verloopt op continu basis, parallel aan de opname van dossiers door de commercieel verantwoordelijken. Zij hebben als opdracht gekregen om bij elke vermarking de verschillende instrumenten (verkoop, concessie of erfpacht) in overweging te nemen.
In elk geval wordt binnen de perimeter van het voorkooprecht niet automatisch voor verkoop gekozen. Het betreft het gebied waarbinnen DVW om strategische redenen aankoop overweegt. Binnen de perimeter werden bij DVW gerichte preferentiële aankoopzones gedefinieerd waarbinnen het uitoefenen van het voorkooprecht systematisch wordt overwogen in functie van de uitbouw van de waterweg. Het zou goed zijn om deze zones ook te gebruiken als begrenzing waarbinnen verkoop niet wordt overwogen. Daarbuiten kan, ook in de voorkoopperimeter wel verkocht worden via toepassing van het afwegingskader.

5.3. Afwegingskader

Het afwegen van het verkoop van gronden kan gebeuren volgens het hierna opgegeven stroomdiagramma. Daarin zijn de hogerstaande elementen opgenomen. Een nauwgezette toepassing hiervan biedt een soliede houvast voor het behandelen van dossiers vanaf heden. Het laat toe om steeds alle elementen in overweging te nemen bij de beoordelen en het formuleren van voorstellen.





Voorgesteld wordt deze werkwijze te volgen in de dossiers die thans opgezet worden. De enkele dossiers die nog lopende zijn worden nog afgehandeld zoals destijds opgestart.

Op 27 januari 2021 aan de Raad nog een actieplan voorgesteld om verkoopdossiers te versnellen. Volgende acties werden daarbij vooropgesteld:

Actie 1: Actieve interne opvolging

Actie 2: Overleg met afdeling Vastgoed en afdeling Vastgoedtransacties
Permanent op dossierniveau, tweemaandelijkse feedback van de entiteiten Vastgoed en Vastgoedtransacties en driemaandelijks op managementniveau voor probleemdossiers

Actie 3: Extra instrumenten en maatregelen

Subactie: Aanstelling externe landmeter
In een aantal dossiers vormt het niet beschikbaar zijn van een landmeter een bottleneck. Deze problematiek zal in het kader van de personeelsbesparingen en het relanceplan sterk toenemen. Daarom wordt voorgesteld om een raamcontract in de markt te zetten om op ad hoc basis voor de opmaak van definitieve plannen of voor verkavelingsplannen een landmeter in te huren.

Subactie: Aanstelling notaris
Voor de gronden in eigendom kan De Vlaamse Waterweg een notaris aanstellen nadat de commissarissen van vastgoedtransacties de minimumwaarde hebben geschat. Om sneller vooruitgang te boeken en de commissarissen te ontlasten zal voor de gronden in eigendom gebruik gemaakt worden van een notaris.

Subactie: Verkoop opstallen met huurovereenkomst

Actie 4: Permanente screening percelen in beheer en in eigendom
Er vond een screening plaats van de 15.881 kadastrale percelen die ofwel in eigendom dan wel in beheer zijn van De Vlaamse Waterweg. Door wijzigingen binnen de organisatie zoals het bundelen van de districtswerking, het uitdovend gebruik van bepaalde magazijnen, alsmede andere inzichten en omstandigheden (het opzeggen en het aflopen van huurcontracten en erfpachten, een alternatieve locatie om een brug aan te leggen) komen periodiek nieuwe gebouwen en percelen voor verkoop in aanmerking. Soms geven nieuwe inzichten of geen interesse van kopers ook aanleiding om bepaalde percelen terug te trekken uit de verkoopprocedure.
Timing: De screening van de gebouwen en percelen betreft dus een **permanente opdracht** in samenspraak met de territoriale afdeling.

Actie 5: Periodieke rapportering aan de Raad van Bestuur
De Raad van Bestuur van DVW dient voor alle vervreemdingen van onroerende goederen haar goedkeuring te verlenen. De Vlaamse Waterweg volgt hierbij de procedure inzake vervreemding van onroerende goederen zoals vastgelegd in de Omzendbrief VR/2017/42, waarbij afhankelijk van het feit of het gaat om onroerende goederen in eigendom van De Vlaamse Waterweg nv dan wel van het Vlaams Gewest en in beheer bij De Vlaamse Waterweg nv, de Raad van Bestuur beslist dan wel gunstig adviseert omtrent de vervreemding.

Halfjaarlijkse rapportering (januari en september) aan de Raad op basis van de gekende tabellen waarin per dossier een stand van zaken wordt meegegeven van:

- de onroerende goederen opgelijst welke werden goedgekeurd om te vervreemden dan wel waarvoor er een gunstig advies werd verleend. In de tabellen is aangegeven in welk stadium de procedure voor vervreemding van deze onroerende goederen zich bevindt.
- de nieuwe voorstellen tot vervreemding waarvoor van de Raad het akkoord tot vervreemding (gronden in eigendom) dan wel een gunstig advies voor vervreemding (gronden in beheer) wordt gevraagd.
- een overzicht van de verkopingen ingevolge vervreemdingen die tot op heden gerealiseerd werden.
- overzicht van goedgekeurde verkopingen dewelke op korte termijn niet gerealiseerd kunnen worden met hun reden.
- overzicht van de verkopingen die definitief dienen teruggetrokken omwille dat ze toch voor onze kerntaken kunnen gebruikt worden.