

Persbericht

14 september 2006 – Rekenhof

Verkoop van vastgoed door de Regie der Gebouwen

14 september 2006 – Het onderzoeksverslag “Verkoop van vastgoed door de Regie der Gebouwen” is gisteren aan het federale parlement bezorgd. Het integrale verslag, de samenvatting en dit persbericht zijn vanaf nu ter beschikking op de homepage van het Rekenhof: www.rekenhof.be.

Het Rekenhof heeft de verkoop van overheidsgebouwen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat bij de beleidskeuze om eigen gebouwen te vervangen door gehuurde de kortetermijndoelstelling om de begroting in evenwicht te houden, primeerde. De gebouwen werden niet geselecteerd op grond van criteria die relevant waren voor de vooropgestelde doelstellingen. De ramingen van de waarde van de gebouwen waren niet altijd afdoende onderbouwd. Als gebouwen voor lange termijn teruggehuurd werden, werd de rendabiliteit daarvan zo goed als nooit berekend. De verkopen waarbij gebouwen om praktische redenen voor korte tijd onmiddellijk opnieuw werden gehuurd, waren onrendabel. Het Rekenhof beveelt aan dat de overheid vóór een verkoop een kwaliteitsvolle evaluatie zou uitvoeren, zoals een kosten-batenanalyse. De minister van Financiën, bevoegd voor de Regie der Gebouwen, gaat met die aanbeveling akkoord.

In oktober 2000 besliste de federale regering een aantal gebouwen te verkopen. Dit beleid werd voortgezet in de volgende jaren. De verkopen hadden een dubbel doel: enerzijds het begrotingsevenwicht veilig stellen en de staatsschuld afbouwen, anderzijds de ambtenaren een betere huisvesting bieden.

Tot 2004 bracht de verkoop in totaal 840.718.509 euro op. Van de verkochte kantoorruimte werd 60 % na de verkoop opnieuw gehuurd op lange termijn. Andere verkochte panden werden, meestal nadat ze kort opnieuw waren gehuurd of gratis waren gebruikt, vervangen door nieuwe gehuurde gebouwen.

Het Rekenhof heeft onderzocht hoe de verkopen werden voorbereid, welke selectiecriteria werden gebruikt en of de verkoopprijs aan de ramingen beantwoordde. Daarnaast ging het na of de verkoopoperaties en de wederinhuringen wettig verlopen zijn en hoe de verkopen budgettair en boekhoudkundig verwerkt werden.

Het onderzoek wees uit dat de beleidskeuze om gebouwen in eigendom te vervangen door gehuurde gebouwen niet gegrond was op een voorafgaande evaluatie in het licht van de doelstellingen (begroting in evenwicht houden en schuld afbouwen enerzijds en ambtenaren een betere huisvesting bieden anderzijds). Bij beslissingen primeerde de kortetermijndoelstelling om de begroting in evenwicht te houden. De gebouwen werden bovendien niet geselecteerd op grond van expliciete criteria die relevant waren voor de vooropgestelde doelstellingen.

De verkoopprijs bedroeg bijna altijd minstens evenveel als de raming vooraf. Die ramingen waren echter niet altijd afdoende onderbouwd. Dat vloeide voort uit het uitzonderlijke karakter van bepaalde gebouwen, soms gecombineerd met een grote tijdsdruk waaronder de raming tot stand moest komen. Soms gebruikte de regering verouderde ramingen; in andere gevallen werd er geen rekening mee gehouden dat de overheid het gebouw opnieuw zou huren.

In de enkele gevallen waarin de ‘netto actuele waarde’ van de te betalen huur vergeleken werd met de geboden verkoopprijs, ging de overheid altijd op het meest voordelige bod in.

Dat wil echter niet zeggen dat de verkopen in alle gevallen een gunstige zaak waren voor de federale overheid. De rendabiliteit van de operaties waarbij verkochte gebouwen onmiddellijk opnieuw werden gehuurd, werd alleen berekend voor de Financietoren, na de verkoop. De berekening vertrok echter van hypothesen die weinig plausibel waren.

Voor gebouwen die na de verkoop op korte termijn opnieuw werden gehuurd omdat nog geen vervangende huisvesting ter beschikking was, bedroeg de huurprijs voor die korte termijn meestal een aanzienlijk aandeel van de verkoopprijs. Deze verkopen waren onrendabel voor de federale overheid.

Voor enkele complexe verkopen deed de overheid een beroep op een privéconsultant. De gunning van de oorspronkelijke opdracht aan de consultant werd tweemaal uitgebreid op een manier die afwijkt van de reglementering op de overheidsopdrachten. De tussenkomst van de consultant kostte uiteindelijk veel meer dan oorspronkelijk werd geraamd. In de betalingsdossiers werd geen verantwoording gevonden voor de meerkosten. Evenmin kon worden afgeleid hoe de Regie der Gebouwen controleerde of de consultant alle aangerekende prestaties ook effectief leverde.

De belangrijkste aanbeveling van het Rekenhof luidt dat de overheid verkopen moet laten voorafgaan door een kwaliteitsvolle evaluatie, zoals een kosten-batenanalyse of een analyse op basis van meerdere criteria.

De minister van Financiën, bevoegd voor de Regie der Gebouwen, antwoordt in zijn reactie op het verslag dat niet kan worden ontkend dat het budgettaire aspect een rol heeft gespeeld bij het verkopen van vastgoed. Hij meent dat de verkoop ook moet worden gezien in het licht van de hervorming van de federale diensten (Copernicus) die bepaalde vastgoedoperaties noodzaakte.

De minister gaat akkoord met de aanbevelingen. Hij wijst erop dat de Regie der Gebouwen nu al een aantal gebreken die in het verslag worden vermeld, heeft verholpen. De reorganisatie van de regie zal tegemoet komen aan de wensen van het Rekenhof om kosten-baten analyses uit te voeren en de interne controle te versterken.

Informatie voor de pers

Het Rekenhof is een collaterale instelling van het parlement. Het controleert de openbare financiën van de Staat, de gemeenschappen en gewesten en de provincies. Het Hof streeft naar een verbetering van de werking van de overheden. Daartoe bezorgt het de parlementaire vergaderingen, bewindslui en gecontroleerde diensten op tegenspraak tot stand gekomen, bruikbare en betrouwbare informatie. Het Rekenhof werkt op onafhankelijke wijze, met inachtneming van internationale auditnormen.

Contactpersoon:
Karl Hendrickx
Federale Cel Publicaties
02 551 89 90