

Samenvatting

In oktober 2000 besliste de federale regering een aantal gebouwen te verkopen. Dit beleid werd voortgezet in de volgende jaren. De verkopen hadden tot doel het begrotingsevenwicht veilig te stellen en de staatsschuld af te bouwen. Daarnaast moesten ze leiden tot een betere huisvesting van de ambtenaren.

Tot 2004 bracht de verkoop in totaal 840.718.509 euro op. De verkochte gebouwen waren bijna uitsluitend kantoorgebouwen die door de federale administraties werden gebruikt. 60% van de verkochte kantoorruimte werd 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 de verkopen onderzocht vanuit drie invalshoeken:

- Vanuit doelmatigheidsstandpunt werd nagegaan hoe de verkopen werden voorbereid, welke selectiecriteria werden gebruikt en of de verkoopprijs beantwoordde aan de ramingen.
- Daarnaast werd de wettigheid van de verkoopoperaties en de wederinhuringen nagegaan.
- Tot slot werd onderzocht hoe de verkopen budgettair en boekhoudkundig zijn verwerkt.

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 om enerzijds de begroting in evenwicht te houden en de schuld af te bouwen en anderzijds de ambtenaren een betere huisvesting te bieden. Bij beslissingen primeerde kennelijk de kortetermijndoelstelling om de begroting in evenwicht te houden.

De door de Regie beheerde 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 voorafgaande raming. 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 bij de beoordeling van de biedingen verouderde ramingen. In andere gevallen werd geen rekening gehouden met de geplande wederinhuring van het gebouw door de overheid.

Een vergelijking tussen de overeengekomen huurprijzen en de huurprijzen die de Regie betaalt voor andere gebouwen die ze in huur heeft, bracht geen anomalieën aan het licht.

In de enkele gevallen waarin de 'netto actuele waarde' van de te betalen huur vergeleken werd met de geboden verkoopprijs, ging de overheid steeds in op het meest voordelige bod. Hieruit kan echter niet worden afgeleid 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 ofwel achteraf verkeerd bleken ofwel weinig plausibel waren.

Voor gebouwen die na de verkoop op korte termijn 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 beslist onrendabel voor de federale overheid.

Enkele wettelijke bepalingen over de bevoegdheid van en informatieverstrekking aan de wetgever bij de verkoop van vastgoed werden tot op heden slechts gedeeltelijk nageleefd.

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 in strijd is met de reglementering op de overheidsopdrachten. In de betalingsdossiers werd geen verantwoording gevonden voor de belangrijke overschrijding van de vermoedelijke hoeveelheden door de consultant. Evenmin kon worden afgeleid hoe de Regie controleerde of de consultant ook effectief zijn prestaties leverde.

De verkopen werden boekhoudkundig en administratief correct geregistreerd. Ook de budgettaire verwerking gebeurde reglementair.

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