



De vastgoeduitverkoop en het gebrek aan evaluatie

De maand december kreeg er dankzij de Paarse bestuurscultuur een nieuwe traditie bij; de snelverkoop van een reeks overheidsgebouwen als *last-minute* pasmunt voor het heilige budgettaire evenwicht. Met haar aanpak oogst de regering jaar na jaar forse kritiek. Deze kritiek is zeker gefundeerd maar gaat voorbij aan het echte Belgische bestuursprobleem, namelijk het ontbreken van een systematische evaluatie van beleidskeuzes.

Teveel vastgoed, te weinig evaluatie

Huisvest de overheid haar ambtenaren best in eigen of in gehuurde gebouwen? Het is aan de beleidsmakers om deze afweging te maken. Wanneer de regering overheidsgebouwen verkoopt, kan dit wijzen op marktopportunities of op andere kostenoverwegingen zoals dure renovatieverplichtingen waardoor huren financieel interessanter wordt dan het beheren van eigen gebouwen. Het verslag van het Rekenhof¹ over de recente verkopen

Gebouwen hiertoe een specifieke afdeling wordt opgericht.

Er is dus hoop op beterschap maar de vaststelling dat een dergelijke afdeling blijkbaar niet bestaat is toch andermaal een openbaring. Het vastgoeddossier brengt ons dan ook bij een fundamenteel probleem in het Belgische politieke systeem, namelijk het ontbreken van een systematische evaluatiecultuur. En de nood aan evaluatie overstijgt het vastgoeddossier. De kwaliteit van onze beleidsprocessen en van onze wetgeving – zowel op federaal als regionaal

Het vastgoeddossier brengt ons bij een fundamenteel probleem in het Belgische politieke systeem, namelijk het ontbreken van een systematische evaluatiecultuur.

benadrukt echter dat de verkoopsgolf van de laatste jaren vooral is ingegeven door kortetermijndoelstellingen en allesbehalve aansluit bij een doelmatig beheer van de overheidsgebouwen. Uiteindelijk zal de belastingbetaler het gelag betalen en het Rekenhof pleit er dan ook voor om geplande verkopen te laten voorafgaan door een kwaliteitsvolle evaluatie zoals een kosten-batenanalyse. Minister Reynders liet in zijn reactie op het verslag van het Rekenhof trouwens weten dat in het reorganisatieschema van de Regie der

niveau – is allesbehalve optimaal. De overheid creëert hierdoor aanzienlijke te vermijden kosten voor burgers en bedrijven. Dit is geen exclusief Belgische vaststelling en de evolutie naar een systematische beleidsevaluatie zet zich internationaal traag maar gestaag voort. In 25 van de 30 OESO-landen hanteren de overheden dan ook recent een vorm van reguleringssimpactanalyse (RIA) om de kwaliteit van de wetgeving en het beleid te verbeteren. Vlaanderen sluit zich gelukkig aan bij deze trend maar in een recente

¹ Rekenhof (2006). Verkoop van vastgoed door de Regie de Gebouwen. Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, augustus 2006 (<http://www.rekenhof.be/>).



evaluatie concludeert de SERV dat er nog heel wat werk aan de winkel is².

1% of 99%

Het potentieel van een systematische evaluatiecultuur is zonder meer enorm in een complex land zoals België. Het verslag van het Rekenhof toont aan dat de financiële consequenties van het vastgoeddossier niet bepaald miniem zijn. De toename van de toekomstige huurkosten drukt immers de beleidsruimte van de toekomstige regeringen. We mogen echter niet uit het oog verliezen dat het

vastgoedoperaties maar zou de geïrriteerde belastingbetaler zich ook niet moeten afvragen hoe doelmatig de overheid de andere 99% tot 99.6% van haar budget beheert? Tot zijn verbazing zal hij dan vaststellen dat een systematische doorlichting van het doelmatig functioneren van onze overheden amper of niet gebeurt. Wat zijn de maatschappelijke baten als gevolg van de kostenexplosie in de overheidsuitgaven voor gezondheidszorg en hoe renderen de recente meeruitgaven inzake openbare orde en veiligheid? Wanneer uit internationale vergelijkingen blijkt dat de Belgische overheden vooral

Zou de geïrriteerde belastingbetaler zich ook niet moeten afvragen hoe doelmatig de overheid de andere 99% tot 99.6% van haar budget beheert? Tot zijn verbazing zal hij dan vaststellen dat een systematische doorlichting van het doelmatig functioneren van onze overheden amper of niet gebeurt.

vastgoeddossier een relatief klein dossier blijft. Van 2001 tot 2004 bracht de verkoop van overheidsgebouwen 840 miljoen Euro op en eind 2006 staat de teller wellicht op 1.6 miljard Euro.

De gemiddelde jaarlijkse verkoopsopbrengst van de vastgoeditverkoop bedraagt ongeveer 350 à 400 miljoen Euro. Er zijn jaren geweest waarin de jaarlijkse toename van de overheidsuitgaven voor gezondheidszorg meer dan 1.6 miljard bedroeg. Kortom, de 1.6 miljard Euro krijgt zeer veel media-aandacht maar is nog steeds maar 1% van de jaarlijkse totale overheidsuitgaven terwijl de jaarlijkse opbrengst van de verkoop van overheidsgebouwen minder dan 0.4% bedraagt van de totale overheidsuitgaven. Dit is zeker geen pleidooi voor onrendabele

inefficiënt, inert en zwaarlijvig zijn, hoe reageren onze beleidsmensen hierop? Of kunnen ze niet reageren omdat het beeld pijnlijk juist is? Vele vragen maar naar de antwoorden dient de belastingbetaler vooral te gissen.

De Belgische overheid kan haar uitgaven ongetwijfeld beter beheersen wanneer ze kiest voor een systematische evaluatie van beleidsopties. Burgers en bedrijven kunnen er alleen maar beter van worden. Elk departement heeft ongetwijfeld genoeg deskundigen in huis die deze belangrijke taak op zich willen en kunnen nemen. Hoe meer kritiek op ondoordachte maatregelen zoals de snelverkoop van vastgoed, hoe dwingender de evolutie naar een systematische en ernstige evaluatie. De overheid dient zich net zoals private bedrijven continu in vraag dienen te stellen om alert te blijven en haar missie te kunnen vervullen.

² SERV (2006). Vlaamse RIA's ondermaats. SERV vraagt betere impactanalyse van wetgeving. SERV persbericht van 28 november 2006.



Communicatie en ‘goed bestuur’

De ‘gedwongen’ snelle verkoop van vastgoed kon in principe makkelijk vermeden worden door de forse toename van de overheidsuitgaven in diverse departementen tijdens deze legislatuur af te vlakken in de loop van het proces. Het is toch eigenaardig dat het niet mogelijk was om de totale overheidsuitgaven met 600 miljoen of amper 0.4% te verminderen? Door de sterk economische groei staat een relatieve vermindering een absolute toename van de overheidsuitgaven in vergelijking met voorgaande jaren trouwens niet in de weg. Door deze minimalistische vermindering kon Paars ook de negatieve perceptie en het aanleveren van munitie aan de oppositiepartijen vermijden. Toch is dit niet gebeurd.

Tevens valt het op dat een overhaaste verkoop van vastgoed niet aansluit bij het gekoesterde concept van ‘goed bestuur’. Hoe zou dit dossier volgens de filosofie van ‘goed bestuur’ kunnen aangepakt worden? Vooreerst kon de regering in functie van een doelmatigheidsanalyse omtrent ‘huren of zelf beheren’ elk jaar in januari een lijstje met te verkopen overheidsgebouwen opmaken om vervolgens de vastgoedspelers geduldig te verleiden tot een opbod. En gebouwen waarvoor in de loop van het jaar een te lage prijs geboden wordt, blijven gewoon nog een jaartje langer op de verkooplijst staan. Het is in principe dus zeer eenvoudig om een verkoop van

vastgoed te presenteren als een weloverwogen bestuursdaad. En geen haan kraait dan naar de vastgoedoperaties. Dit stelt onze bestuurders wel voor een dilemma. Echt goed besturen valt immers niet op in onze huidige mediacultuur en politici die zich dienen te profileren moeten dan ook naar andere middelen grijpen. Overigens, zelfs de haastige verkoop van vastgoed biedt profileringskansen. Want gaat de regering immers niet tot het uiterste om het budgettaire evenwicht te vrijwaren? Het is misschien niet leuk om vastgoed te moeten verkopen maar wat blijkbaar moet gebeuren zal gebeuren. Heilige huisjes worden letterlijk niet gespaard.

Met de juiste mediabenedering –en daar zijn toch al die coaches voor- komt de vastgoedverkoop misschien nog over als hard werken ‘in het belang van de mensen’. Over de andere 99.6% van de overheidsuitgaven wordt bij voorkeur ook niet gecommuniceerd, evenals over de forse fiscale meerontvangsten dankzij de economische groei van 3%. De vastgoeduitverkoop kanaliseert alle aandacht en kritiek naar een relatief klein dossier waardoor meer fundamentele hervormingen tijdelijke uitgesteld kunnen worden.

Johan Albrecht

Itinera Institute

Universiteit Gent, Faculteit Economie en

Bedrijfskunde



Het Itinera Institute is een onafhankelijke denktank en doetank die, boven partijgrenzen, regionale verschillen en belangengroepen heen, wegen wil aanreiken voor beleidshervormingen met het oog op duurzame economische groei en sociale bescherming in België en zijn regio's.

Itinera Institute VZW-ASBL

Boulevard Leopold II Laan 184d - B-1080 Brussel - Bruxelles

T +32 2 412 02 62 - F +32 2 412 02 69

info@itinerainstitute.org www.itinerainstitute.org

L'Institut Itinera est un think-tank et do-tank indépendant qui, au-dessus et au-delà des partis politiques, des différences régionales et des groupes d'intérêt, veut identifier les chemins de réformes qui garantissent une croissance économique et une protection sociale durables en Belgique et dans ses régions.

Verantwoordelijke uitgever – Editeur responsable: Marc De Vos, Directeur.

Disclaimer: The views presented in this Nota are those of the author(s) and do not necessarily represent those of the Itinera Institute. Nota describe research in progress by the author(s) and are published to elicit comments and to further debate.