

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

14 septembre 2012

**LA GESTION ET LA VENTE
DE BIENS IMMOBILIERS
PAR LA RÉGIE DES BÂTIMENTS**

AUDITIONS

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES FINANCES ET DU BUDGET
PAR
M. **Steven VANDEPUT**

SOMMAIRE

Page

I. Audition de représentants de la Cour des comptes (24 novembre 2010).....	3
II. Audition de M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments (12 janvier 2011) ..	26
III. Audition de représentants des organisations syndicales (9 février 2011).....	56
IV. Audition de M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments (9 février 2012) ..	62
V. Audition de M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments (22 mai 2012)	71

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

14 september 2012

**HET BEHEER EN DE VERKOOP
VAN VASTGOED
DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN**

HOORZITTINGEN

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN EN DE BEGROTING
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Steven VANDEPUT**

INHOUD

Blz.

I. Hoorzitting met vertegenwoordigers van het Rekenhof (24 november 2010).....	3
II. Hoorzitting met de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal bij de Regie der Gebouwen (12 januari 2011).....	26
III. Hoorzitting met vertegenwoordigers van de vakbonden (9 februari 2011).....	56
IV. Hoorzitting met de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal bij de Regie der Gebouwen (9 februari 2012).....	62
V. Hoorzitting met de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal bij de Regie der Gebouwen (22 mei 2012)	71

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Georges Gilkinet

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Peter Dedecker, Jan Jambon, Steven Vandeput, Veerle Wouters
PS	Guy Coëme, Olivier Henry, Alain Mathot, Christiane Vienne
MR	Olivier Destrebecq, Philippe Goffin
CD&V	Jenne De Potter, Carl Devlies
sp.a	Karin Temmerman
Ecolo-Groen	Georges Gilkinet
Open Vld	Gwendolyn Rutten
VB	Hagen Goyvaerts
cdH	Josy Arens

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Manu Beuselinck, Karolien Grosemans, Peter Luykx, Karel Uyttersprot, Bert Wollants
Laurent Devin, Isabelle Emmery, Yvan Mayeur, Franco Seminara, Eric Thiébaud
David Clarinval, Luc Gustin, Marie-Christine Marghem
Raf Terwingen, Jef Van den Bergh, Kristof Waterschoot
Dirk Van der Maelen, Peter Vanvelthoven
Meyrem Almaci, Muriel Gerkens
Willem-Frederik Schiltz, Luk Van Biesen
Alexandra Colen, Barbara Pas
Christian Brotcorne, Catherine Fonck

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	Afkortingen bij de nummering van de publicaties:
PS	:	Parti Socialiste	DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
MR	:	Mouvement Réformateur	QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
sp.a	:	socialistische partij anders	CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft)
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
VB	:	Vlaams Belang	PLEN: Plenum
cdH	:	centre démocrate Humaniste	COM: Commissievergadering
LDD	:	Lijst Dedecker	MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants	Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers
Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.lachambre.be e-mail : publications@lachambre.be	Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a entendu les personnes suivantes:

— 24 novembre 2010: représentants de la Cour des comptes;

— 12 janvier 2011: M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments;

— 9 février 2011: représentants des organisations syndicales et M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments.

— 22 mai 2012: M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments.

I. — AUDITION DE REPRÉSENTANTS DE LA COUR DES COMPTES (24 NOVEMBRE 2010)

1. Introduction de M. Rudi Moens, conseiller à la Cour des comptes

Au fil des ans, la Cour des comptes a évoqué, dans plusieurs de ses rapports, la problématique de la gestion et de la vente d'immeubles.

Les enquêtes les plus importantes sont les suivantes:

— une enquête effectuée en 2006 au sujet de la première vague de ventes (dans la période 2000-2004);

— une enquête sur les frais de construction et d'investissement afférents aux palais de justice d'Anvers et de Gand;

— les divers commentaires relatifs au budget et au compte d'exécution du budget.

Dans le courant de 2006, la Cour des comptes a effectué une enquête globale concernant la vente, par la Régie des Bâtiments, d'immeubles qui sont ensuite repris en location.

Cette enquête a examiné les opérations immobilières effectuées entre 2000 et 2004, et qui se sont traduites par des ventes pour un montant de plus de 840 millions d'euros, sous trois angles différents:

— l'efficacité: plus particulièrement la préparation et les critères de sélection des ventes et la conformité des prix de vente avec les estimations;

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft de volgende personen gehoord:

— 24 november 2010: vertegenwoordigers van het Rekenhof;

— 12 januari 2011: de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie de Gebouwen;

— 9 februari 2011: vertegenwoordigers van de vakbonden en de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie de Gebouwen.

— 22 mei 2012: de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen.

I. — HOORZITTING MET VERTEGENWOORDIGERS VAN HET REKENHOF (24 NOVEMBER 2010)

1. Inleiding door de heer Rudi Moens, raadsheer bij het Rekenhof

In de loop der jaren is het Rekenhof in meerdere van zijn rapporten ingegaan op de problematiek van het beheer en de verkoop van gebouwen.

De belangrijkste onderzoeken zijn:

— een onderzoek uitgevoerd in 2006 naar de eerste golf van verkopen (in de periode 2000-2004);

— een onderzoek naar de bouw- en investeringskost van de gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent;

— de diverse commentaren bij de begroting en bij de uitvoeringsrekening van de begroting.

In de loop van 2006 heeft het Rekenhof een globaal onderzoek uitgevoerd naar de verkoop en het vervolgens terug inhuren van vastgoed door de Regie der Gebouwen.

In dit onderzoek werden de vastgoedoperaties die tussen 2000 en 2004 werden uitgevoerd, en die leidden tot verkopen ten belope van ruim 840 miljoen euro, onderzocht vanuit drie invalshoeken:

— de doelmatigheid: in het bijzonder de voorbereiding en de selectiecriteria van de verkopen en de overeenstemming van de verkoopprijs met de ramingen;

- la légalité des opérations;
- le traitement budgétaire et comptable.

Les résultats de cette étude ont été communiqués à la Chambre des représentants en août 2006, sous la forme d'une publication particulière.

La principale conclusion, et en même temps recommandation, de cette étude était que les autorités devaient faire précéder les ventes d'une analyse coût-profit, ce qui n'a pas été fait à l'époque. L'objectif (à court terme) visant à équilibrer le budget a été un moteur important dans la prise de décision. En réaction au rapport, le vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles a souligné que la réforme (Copernic) et le regroupement de certains services publics qui s'est ensuivi ont nécessité un certain nombre d'opérations immobilières et que les moyens nécessaires à la rénovation de certains bâtiments faisaient défaut.

En ce qui concerne les prix de vente obtenus par l'État, la Cour des comptes a constaté dans son rapport qu'ils étaient presque toujours au moins aussi élevés que l'estimation initiale de la Régie des Bâtiments. On a cependant fait observer que la qualité de ces estimations, parfois réalisées dans l'urgence, laissait souvent à désirer.

En ce qui concerne les opérations par lesquelles les immeubles vendus ont été immédiatement reloués, ce qui fut le cas d'environ 60 % des espaces de bureaux vendus, il a été constaté que la rentabilité de ces opérations n'avait pas été calculée au préalable. Dans un cas, celui de la Tour des Finances, une analyse a été réalisée *a posteriori* mais cette analyse était fondée sur des hypothèses peu fiables.

La Cour des comptes a comparé les loyers dans le cadre des opérations "*sale and rent back*" avec les autres loyers que la Régie paie et n'a pas constaté d'anomalies frappantes. L'orateur attire toutefois l'attention sur le fait que l'on ne peut bien évidemment pas en déduire que la vente suivie de la relocation de bâtiments est une opération budgétairement positive (rentable) pour l'État. L'étude réalisée par la Cour des comptes a en outre montré que le loyer des bâtiments reloués (seulement) à court terme à l'issue de la vente était souvent élevé, ce qui peut en tout cas faire douter de la rentabilité de ces opérations.

Le rapport a conclu que le traitement budgétaire et comptable a été réalisé conformément aux prescrip-

- de la wettigheid van de verrichtingen;
- de budgettaire en de boekhoudkundige verwerking.

De resultaten van het onderzoek werden in de vorm van een bijzondere publicatie meegedeeld aan de Kamer van volksvertegenwoordigers in augustus 2006.

De belangrijkste conclusie en tegelijkertijd aanbeveling van het onderzoek was dat de overheid de verkopen moet laten voorafgaan door een kosten-batenanalyse wat toen niet gebeurd is. De (korte termijn-)doelstelling om de begroting in evenwicht te houden blijkt een belangrijke drijfveer te zijn geweest. De vice-eersteminister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen heeft er in zijn antwoord op het rapport ook op gewezen dat de (Copernicus)hervorming en de hieruit voortvloeiende hergroepering van sommige overheidsdiensten een aantal vastgoedoperaties noodzaakte en dat voor sommige gebouwen ook de nodige middelen voor renovatie ontbraken.

Wat betreft de verkoopprijzen die de Staat bekomen heeft, heeft het Rekenhof in dit onderzoek vastgesteld dat deze bijna altijd minstens evenveel bedroegen als de voorafgaande raming door de Regie der Gebouwen. Daarbij werd wel opgemerkt dat de kwaliteit van deze ramingen, die soms onder grote tijdsdruk tot stand kwamen, vaak te wensen over liet.

In verband met de operaties waarbij de verkochte gebouwen onmiddellijk opnieuw werden gehuurd, wat het geval was voor ongeveer 60 % van de verkochte kantoorruimte, werd vastgesteld dat de rendabiliteit van deze operaties niet vooraf berekend was. In één geval, namelijk dat van de Financietoren werd er wel achteraf een analyse uitgevoerd maar die analyse ging uit van weinig betrouwbare hypothesen.

Het Rekenhof heeft de huurprijzen in het kader van de '*sale and rent back*-verrichtingen' vergeleken met de andere huurprijzen die de Regie betaalt maar heeft daarbij geen opvallende afwijkingen vastgesteld. Ik vestig er wel de aandacht op dat men hieruit uiteraard niet mag afleiden dat het verkopen en vervolgens terug inhuren van gebouwen voor de Staat een budgettair gunstige (rendabele) operatie zou zijn. Uit het onderzoek van het Rekenhof is voorts gebleken dat voor de gebouwen die na de verkoop (enkel) op korte termijn nog zijn gehuurd de huurprijs vaak aanzienlijk was waardoor in elk geval de rendabiliteit van deze operaties kan in vraag worden gesteld.

Inzake de budgettaire en boekhoudkundige verwerking werd in het onderzoek geconcludeerd dat

tions réglementaires. Pour ce qui est du respect de la législation relative aux marchés publics, plusieurs observations ont été formulées, notamment en ce qui concerne l'extension (non autorisée) de la mission confiée au consultant privé.

Dans sa réaction à ce rapport, le vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles a indiqué que les analyses coût-profit demandées par la Cour des comptes (préalablement aux ventes et locations) pourraient à l'avenir être réalisées par la nouvelle section "Stratégie et Gestion du patrimoine" prévue dans le schéma de réorganisation de la Régie.

Une autre étude importante réalisée par la Cour des comptes porte sur la construction des nouveaux palais de justice d'Anvers et de Gand, qui a été réalisée par le biais d'un financement alternatif sous la forme d'une convention de promotion. Ce dossier a fait l'objet d'un rapport transmis en juin de cette année à la Chambre des représentants.

Il ressort de ce rapport que le coût final, surtout du palais de justice d'Anvers - plus de 280 millions d'euros -, est beaucoup plus élevé que l'estimation initiale. L'écart est plus faible pour le palais de justice de Gand, dont le coût final est de 154 millions d'euros. Les causes de ce dérapage sont décrites dans le rapport et sont multiples. Dans le cas d'Anvers, ce sont surtout les estimations déficientes et incomplètes au lancement du projet, le choix d'un ouvrage complexe et monumental devant répondre à des exigences esthétiques élevées, la concordance avec le chantier du tunnel, situé sous le palais de justice, et les délais serrés qui ont parfois contraint à des solutions onéreuses. À Gand, les principaux facteurs expliquant la hausse des coûts de construction résident dans le caractère incomplet des estimations initiales, ainsi que dans la pollution des nappes phréatiques et les diverses prolongations de délais qui en ont résulté.

Dans ce rapport, la Cour des comptes a formulé un certain nombre de recommandations pour que la Régie maîtrise mieux le coût de tels projets et assure une plus grande transparence et efficacité de la gestion administrative et du contrôle interne. Une recommandation précise que la Régie des Bâtiments doit prendre des mesures pour que les décisions relatives à de nouveaux projets de construction puissent être prises à l'avenir sur la base d'estimations des coûts complètes et détaillées. Lors de l'estimation, il ne faut pas seulement tenir compte du coût de construction proprement dit, mais il convient aussi de fournir un relevé complet de tous les autres coûts prévisibles (y compris, par exemple, les frais d'étude, les assurances, le coût de financement,

deze gebeurde conform de reglementaire voorschriften. Betreffende de naleving van de wetgeving overheidsopdrachten werden enkele opmerkingen geformuleerd onder meer inzake de (niet geoorloofde) uitbreiding van de opdracht van de privé-consultant.

De vice-eerste minister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen heeft in zijn reactie op dit rapport laten weten dat de door het Rekenhof gevraagde kosten-batenanalyses (voorafgaand aan de verkopen en inhuringen) in de toekomst zouden kunnen worden gerealiseerd door de nieuwe afdeling "Strategie en Beheer van het patrimonium" die in het reorganisatieschema van de Regie is voorzien.

Een ander belangrijk onderzoek van het Rekenhof betreft het onderzoek naar de bouw van de gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent die gerealiseerd zijn via alternatieve financiering in de vorm van een promotieovereenkomst. Daarover werd verslag uitgebracht in een rapport dat in juni van dit jaar is overgelegd aan de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Uit dit onderzoek is gebleken dat vooral voor het gerechtsgebouw te Antwerpen de uiteindelijke kost, die ruim 280 miljoen euro bedraagt, veel hoger was dan initieel geraamd. Voor het gerechtsgebouw te Gent waarvan de kostprijs 154 miljoen euro bedraagt, is de afwijking kleiner. De oorzaken worden in het rapport beschreven en zijn velerlei. In het geval van Antwerpen waren het vooral de gebrekkige en onvolledige ramingen bij de aanvang van het project, de keuze voor een complex, monumentaal bouwwerk waaraan hoge esthetische eisen werden gesteld, de afstemming met de werf van de tunnel die onder het gerechtsgebouw liep, en de tijdsdruk die soms tot kostelijke oplossingen noopte. De belangrijkste verklaring voor de toename van de kosten in Gent lag eveneens in de onvolledige initiële kostenramingen alsook in de grondwatervervuiling en de termijnverlengingen die daarvan het gevolg waren.

Het Rekenhof heeft in dit rapport een aantal aanbevelingen geformuleerd om de kostprijs van dergelijke projecten beter te beheersen en het administratief beheer en de interne controle op een meer transparante en efficiënte wijze te doen verlopen. Eén aanbeveling strekt ertoe dat de Regie der Gebouwen maatregelen moet treffen opdat de beslissingen over nieuwe bouwprojecten in de toekomst op basis van volledige en gedetailleerde kostenramingen zouden worden genomen. Bij de raming moet niet enkel rekening worden gehouden met de eigenlijke bouwkost, maar moet een volledig overzicht worden gegeven van alle andere voorzienbare kosten (ook bijvoorbeeld studiekosten, verzekeringen, financieringskosten e.d.). Voorts wordt er in het rapport

etc.). Le rapport recommande en outre notamment que la Régie organise mieux son contrôle des chantiers complexes. Il semblerait opportun qu'outre le chef de projet qui assure le suivi du chantier, la Régie constitue un groupe de pilotage comprenant aussi des spécialistes juridiques et financiers et chargé d'assister le chef de projet dans le suivi et le contrôle des chantiers de grande envergure.

L'augmentation du coût des palais de justice d'Anvers et de Gand est également évoquée dans *les rapports budgétaires* de la Cour des comptes. Ces rapports ont également attiré l'attention à plusieurs reprises sur les conséquences budgétaires tant des opérations 'sale and rent back' que du recours croissant au financement alternatif, ce dernier principalement en vue de la mise en œuvre du plan pluriannuel Justice (la construction de prisons, de cours de justice, etc.).

Au cours de la période allant de 2005 à 2010, la dotation annuelle à la Régie des Bâtiments pour couvrir les loyers et les travaux d'installation dans les bâtiments loués est passée de 264 millions d'euros à 416 millions d'euros (au niveau des crédits de liquidation). Cela représente une augmentation de plus de 57 %, due en grande partie à la vente de bâtiments qui sont ensuite repris en location, et il s'agit d'une augmentation récurrente.

Les montants mentionnés ci-dessus concernent les dotations à la Régie des Bâtiments prévues dans le budget général des dépenses et ne constituent pas les dépenses réelles de la Régie, ces dépenses pouvant diverger quelque peu. La raison en est que la Régie des Bâtiments accuse toujours un retard important dans la présentation de ses comptes à la Cour des comptes. Le dernier compte que nous avons reçu est celui de l'année 2005. Le compte de l'année 2006 devrait être présenté dans quelques semaines.

Même si les charges locatives ont augmenté, la vente de bâtiments a eu des effets positifs pour les budgets des années précédentes. Ces effets positifs ont été les plus manifestes durant les années 2001, 2002 et 2004 (en raison des recettes de la première vague de ventes, qui s'élevaient à un montant total de 840 millions d'euros) et pendant l'année 2006 (en raison des recettes de la seconde vague de ventes, fin 2006, par le biais de Fedimmo, qui s'élevaient à 575 millions d'euros). On peut ajouter à cela le produit de la vente d'une partie du terrain de l'ambassade à Tokyo, qui s'élevait à environ 420 millions d'euros (mais cette opération n'a pas eu lieu par le biais de la Régie).

Il est difficile de dire si la vente des bâtiments a également eu un effet positif et récurrent sur le plan des dépenses. Théoriquement, on pourrait affirmer,

ouder meer voor gepleit dat de Regie haar controle op complexe werven beter zou organiseren. Het lijkt aangewezen dat de Regie naast de projectleider, die instaat voor de opvolging van de werf, een stuurgroep samenstelt, met ook juridische en financiële specialisten, die de projectleider moeten bijstaan bij de opvolging en controle van grootschalige werven.

De stijging van de kostprijs van de gerechtsgebouwen van Antwerpen en Gent is eveneens aan bod gekomen in de begrotingsrapporten van het Rekenhof. In deze rapporten werd ook meermaals de aandacht gevestigd op de budgettaire gevolgen zowel van de "sale and rent back"-verrichtingen als van de toenemende alternatieve financiering, die laatste voornamelijk met het oog op de uitvoering van het meerjarenplan justitie (de bouw van gevangenissen, gerechtshoven e.d.).

De jaarlijkse dotatie aan de Regie der Gebouwen tot dekking van de huurgelden en inrichtingswerken in de gehuurde gebouwen is in de periode van 2005 tot 2010 gestegen van 264 miljoen euro tot 416 miljoen euro (op het niveau van de vereffeningskredieten). Dat is een stijging met ruim 57 % die in grote mate het gevolg is van de verkoop en het terug inhuren van gebouwen, en het gaat daarbij om een recorrente stijging.

De hierboven vermelde bedragen hebben betrekking op de dotaties aan de Regie der Gebouwen die zijn opgenomen in de Algemene Uitgabenbegroting en zijn niet de reële uitgaven van de Regie die daar enigszins van kunnen afwijken. De reden hiervoor is dat de Regie der Gebouwen nog altijd een belangrijke achterstand heeft in de voorlegging van zijn rekeningen aan het Rekenhof. De laatste rekening die we hebben ontvangen is die van het jaar 2005. De rekening van het jaar 2006 zou binnen enkele weken voorgelegd worden.

Tegenover deze gestegen huurlasten staat dat de verkoop van gebouwen positieve gevolgen heeft gehad voor de begrotingen van de voorbije jaren. Dit was het meest uitgesproken voor de jaren 2001, 2002 en 2004 (door de ontvangsten uit de eerste verkoopgolven belope van in totaal 840 miljoen euro) en het jaar 2006 (door de ontvangsten uit de tweede verkoopgolf eind 2006 via Fedimmo die 575 miljoen euro bedroegen). Daarnaast was er ook nog de opbrengst van de verkoop van een deel van het terrein van de ambassade in Tokio die ongeveer 420 miljoen euro bedroeg (maar deze operatie is niet via de Regie verlopen).

Of de verkoop van de gebouwen ook een positief, recurrent effect heeft gehad aan uitgavenzijde is moeilijk te beoordelen. Theoretisch zou men hier kunnen opwer-

en la matière, que, sans ces recettes, l'État aurait dû emprunter (davantage) pour financer le déficit budgétaire et/ou supporter certains frais de rénovation (qui sont maintenant à charge de l'investisseur privé), et que, sans ces opérations, les charges d'intérêts annuelles seraient actuellement plus élevées. La question se pose bien sûr est de savoir ce que l'on aurait fait sans ces recettes supplémentaires (aurait-on effectivement prêté plus ou aurait-on plutôt opté pour des économies supplémentaires ou cherché d'autres revenus?).

Dans ses rapports sur le budget, la Cour des comptes s'est aussi intéressée plusieurs fois aux conséquences des techniques de financement dites alternatives.

La dotation annuelle (estimée) à la Régie des Bâtiments pour les financements alternatifs passera de 15,4 millions d'euros en 2007 à 55,9 millions d'euros en 2013 (estimation). Par financement alternatif, on entend tous les projets d'investissement qui ne sont pas immédiatement financés par le biais de crédits budgétaires, mais bien par le biais d'emprunts, de locations-ventes, de leasing immobilier, de marchés de promotion, etc... Ces techniques ont pour avantage que leur coût est réparti sur une longue période, mais ont dès lors également pour conséquence que les budgets futurs seront de plus en plus grevés. En ce sens, elles ont donc un effet similaire à la vente et la reprise en location de bâtiments.

Étant donné que certains contrats ont des effets jusqu'en 2037, la Cour des comptes a insisté, dans ses rapports budgétaires, sur le fait que les conséquences précises de ces techniques de financement (également à long terme) devraient être décrites de façon plus détaillée dans le budget. M. Moens souligne que l'on peut cependant constater une évolution positive sur ce point. La justification du budget de l'année 2010 comprend beaucoup plus d'informations sur les financements alternatifs qu'auparavant (peut-être pas toujours transparentes, mais il s'agit tout de même d'un net progrès).

En guise de conclusion, M. Moens constate que la Cour des comptes a souvent adopté, dans le passé, une attitude critique vis-à-vis des opérations immobilières de la Régie des Bâtiments, en particulier les ventes et les constructions par le biais du financement alternatif. La raison n'en est pas que la Cour soit, par définition et au préalable, contre ce genre d'opérations, mais bien qu'elle estime qu'un certain nombre de conditions essentielles n'étaient pas ou pas entièrement remplies. Ces conditions sont:

— que la décision de procéder à ce genre d'opérations ne soit pas uniquement prise sur la base d'objectifs budgétaires à court terme, mais fasse partie d'une stra-

pen dat zonder deze ontvangsten de Staat (meer) had moeten lenen om het begrotingstekort te financieren en/of bepaalde renovatiekosten (die nu ten laste van de privé-investeerder vallen) te dragen, en dat zonder deze operaties de jaarlijkse rentelasten nu hoger zouden zijn. De vraag is natuurlijk wat men had gedaan zonder deze extra ontvangsten (had men effectief meer geleend of eerder geopteerd voor bijkomende besparingen of nog andere inkomsten gezocht).

In zijn begrotingsrapporten is het Rekenhof ook meermaals blijven stilstaan bij de gevolgen van de zogenaamde alternatieve financieringstechnieken.

De (geraamde) jaarlijkse dotatie aan de Regie der Gebouwen voor alternatieve financieringen stijgt van 15,4 miljoen euro in 2007 naar 55,9 miljoen euro in 2013 (raming). Onder alternatieve financiering wordt verstaan alle investeringsprojecten die niet onmiddellijk worden gefinancierd via begrotingskredieten maar wel via leningen, huurkoop, onroerende leasing, promotieopdrachten etc... Deze technieken hebben het voordeel dat de kostprijs ervan wordt gespreid over een lange periode maar hebben dus ook tot gevolg dat toekomstige begrotingen in toenemende mate worden belast. In die zin hebben ze dus een gelijkaardig effect als het verkopen en terug inhuren van gebouwen.

Aangezien sommige contracten effecten hebben tot 2037 heeft het Rekenhof er in zijn begrotingsrapporten op aangedrongen dat de precieze gevolgen van deze financieringstechnieken (ook op lange termijn) meer omstandig zouden worden toegelicht in de begroting. De heer Moens onderstreept dat er op dit punt wel een positieve evolutie is. De verantwoording bij de begroting voor het jaar 2010 bevat heel wat meer informatie over de alternatieve financieringen dan vroeger het geval was (misschien niet altijd even transparant maar het is toch een duidelijke vooruitgang).

Als conclusie stelt de heer Moens vast dat het Rekenhof zich in het verleden geregeld kritisch heeft opgesteld ten opzichte van de vastgoedoperaties van de Regie der Gebouwen, in het bijzonder de verkopen en de constructies via alternatieve financiering. De reden hiervoor is niet dat het Hof per definitie en bij voorbaat tegen dit soort operaties is, maar wel dat enkele essentiële voorwaarden volgens het Hof niet of niet volledig vervuld waren. Die voorwaarden zijn:

— dat de beslissing om tot dit soort operaties over te gaan niet alleen wordt genomen op grond van korte termijn budgettaire doelstellingen doch deel uitmaakt van

tégie à long terme soutenue par une analyse détaillée tenant compte des coûts et des profits de l'opération. Par exemple, si le produit de la vente des bâtiments est destiné à la réduction progressive de la dette, cela doit être indiqué clairement et les avantages (par exemple, les réductions des dépenses en matière de charges d'intérêts, les économies en matière de frais de rénovation,...) doivent être mis en balance avec les inconvénients (par exemple, les charges locatives supplémentaires);

— que l'on communique clairement et de manière complète au parlement au sujet des conséquences budgétaires (également à long terme) de ces opérations, en particulier dans les documents budgétaires.

2. Exposé de M. Pierre Rion, conseiller à la Cour des comptes

M. Rion indique que son intervention s'intéressera plus particulièrement à l'exécution des contrats de cession-bail passés par la Régie des Bâtiments.

Suite aux ventes d'immeubles effectuées par la Régie, celle-ci a conclu des contrats de bail avec les nouveaux propriétaires, prévoyant que ces derniers renoveraient les immeubles concernés au début de la location, généralement en contrepartie d'une augmentation du loyer après les travaux.

Ces opérations constituent ce qu'on peut qualifier de "cessions-bails" (*sale & rent back*), dans la mesure où les baux conclus n'accordent pas au locataire la possibilité de racheter le bien à la fin de la location.

L'exécution de ces contrats a fait l'objet d'un audit de la Cour des comptes dont les conclusions, soumises à débat contradictoire avec la Régie et le ministre, seront publiées dans son prochain Cahier d'observations à paraître tout prochainement.

La Cour a analysé en l'occurrence la manière dont la Régie et les nouveaux propriétaires ont exécuté les dispositions des contrats de bail liés à ces cessions.

Pour mener à bien son audit, la Cour a analysé un échantillon de 26 contrats, soit un tiers de tous les contrats de ce type conclus depuis 2000. Cette sélection s'est principalement fondée sur le montant des opérations. Ont été ainsi retenus les 19 complexes vendus pour plus de dix millions d'euros. Sept autres dossiers,

een langetermijnstrategie die wordt ondersteund door een gedetailleerde analyse die de kosten en baten van de operatie in rekening brengt. Ik geef een voorbeeld: indien de opbrengst van de verkoop van de gebouwen bijvoorbeeld bestemd zou zijn voor de afbouw van de schuld dan dient dit duidelijk te worden gesteld en dienen zowel de voordelen (b.v. de minderafgaven inzake rentelasten, besparingen inzake renovatiekosten,...) te worden afgewogen tegenover de nadelen (b.v. de bijkomende huurlasten);

— dat over de budgettaire gevolgen (ook op lange termijn) van deze operaties duidelijk en volledig wordt gecommuniceerd aan het parlement in het bijzonder in de begrotingsstukken.

2. Uiteenzetting van de heer Pierre Rion, raadsheer bij het Rekenhof

De heer Rion stipt aan dat hij zijn uiteenzetting meer bepaald zal toespitsen op de uitvoering van de door de Regie der Gebouwen gesloten sale-and-rentback-contracten.

De Regie heeft, als gevolg van de verkoop van gebouwen, met de nieuwe eigenaars huurovereenkomsten gesloten die bepalen dat zij de betrokken gebouwen zullen renoveren bij aanvang van de huur, doorgaans met als tegenprestatie een verhoging van het huurbedrag nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Die transacties kunnen worden bestempeld als "*sale-and-rentback*" omdat de gesloten huurovereenkomsten de huurder niet de mogelijkheid verlenen het goed aan het einde van de huurperiode terug te kopen.

Het Rekenhof heeft de uitvoering van die overeenkomsten doorgelicht. Over de conclusies van het Rekenhof zal een tegensprekelijk debat plaatshebben met de Regie en ze zullen worden gepubliceerd in het volgende Boek van opmerkingen, dat zeer binnenkort zal verschijnen.

Het Rekenhof heeft onderzocht hoe de Regie en de nieuwe eigenaars de bepalingen van de aan die overdrachten gerelateerde huurovereenkomsten hebben toegepast.

Het Rekenhof heeft, om zijn doorlichting uit te voeren, 26 overeenkomsten geanalyseerd, wat neerkomt op één derde van de sinds 2000 gesloten overeenkomsten van dat type. Bij de selectie werd vooral het bedrag van de transacties in aanmerking genomen. Zo werd gekozen voor de 19 gebouwencomplexen die voor een bedrag

choisis de façon aléatoire, font également partie de l'échantillon.

Les principales conclusions de cet audit peuvent être synthétisées de la manière suivante.

1. Contenu et exécution des clauses contractuelles

1.1. Réalisation des travaux de rénovation

Bien que les contrats antérieurs à la constitution de Fedimmo prévoient notamment que les travaux de rénovation ne donneront lieu à aucune augmentation de loyer tant qu'ils n'auront pas fait l'objet d'une réception provisoire entre le bailleur et le locataire, réception portant sur l'ensemble des travaux de rénovation, la Cour des comptes a constaté que, parmi les dix dossiers examinés, le bailleur n'a respecté le délai d'exécution des travaux que dans la moitié des cas. En outre, les retards ont été seulement sanctionnés dans un cas sur les cinq observés.

Dans les contrats passés avec Fedimmo, le bailleur dispose d'un délai plus long (trois ans) pour réaliser les travaux et une pénalité n'est pas expressément prévue si ce délai est dépassé. Dans sa réponse adressée à la Cour, le ministre estime que la clause de ces contrats, prévoyant qu'en cas de non-exécution des travaux dans le délai de trois ans les risques découlant de leur non-réalisation sont transférés du preneur à Fedimmo, constitue bien une pénalité. A cet égard, la Cour est cependant d'avis que la notion de pénalité ne peut se confondre avec la charge des risques. La clause invoquée par le ministre ne crée pas véritablement de pénalité, mais elle fixe seulement la limite ultime au-delà de laquelle Fedimmo doit assurer la charge des risques.

Par ailleurs, selon les clauses contractuelles avec Fedimmo, le bailleur accorde lui-même la réception provisoire des travaux à l'entrepreneur auquel il recourt, lors d'une réunion à laquelle le locataire est seulement invité. Le bailleur n'est pas lié par les remarques du locataire. A ce propos, le ministre fait remarquer que le bailleur a intérêt à rencontrer les remarques du locataire, pour éviter que la Régie lui refuse l'augmentation de loyer. Il n'en reste pas moins que la Régie a accordé au bailleur l'augmentation de loyer dans tous les cas où le bailleur a accordé la réception provisoire à l'entrepreneur, bien qu'il ressorte de nombreux procès-verbaux que les travaux de rénovation n'avaient pas été agréés par le représentant de la Régie.

van meer dan toen miljoen euro zijn verkocht. Voorts werden zeven andere dossiers willekeurig gekozen.

De voornaamste conclusies van die doorlichting kunnen als volgt worden samengevat.

1. Inhoud en uitvoering van de contractbepalingen

1.1. Uitvoering van de renovatiewerkzaamheden

De vóór de oprichting van Fedimmo gesloten overeenkomsten bepalen dat de renovatiewerkzaamheden tot geen enkele verhoging van de huurprijs zullen leiden zolang er tussen de verhuurder en de huurder geen voorlopige oplevering ervan is geweest die betrekking heeft op de volledige renovatiewerken. Desondanks heeft het Rekenhof vastgesteld dat de verhuurder zich slechts in vijf van de tien onderzochte dossiers aan de uitvoeringstermijn van de werkzaamheden heeft gehouden. Bovendien werd aan de vertraging slechts in één van die vijf gevallen een sanctie verbonden.

In de met Fedimmo gesloten overeenkomsten beschikt de verhuurder over een langere termijn (met name drie jaar) om de werkzaamheden uit te voeren en is niet uitdrukkelijk in een straf voorzien als de termijn wordt overschreden. De minister geeft in zijn antwoord aan het Rekenhof aan dat in die overeenkomsten een beding is opgenomen dat bepaalt dat ingeval de werkzaamheden niet binnen de termijn van drie jaar zijn uitgevoerd, de daaruit voortvloeiende risico's worden overgedragen van de huurder aan Fedimmo, en dat dit wel degelijk een straf is. Het Rekenhof is in dat opzicht echter van oordeel dat het begrip straf niet mag worden verward met de last van de risico's. De door de minister aangevoerde contractbepaling houdt geen echte sanctie in, maar stelt alleen de maximumlimiet vast waarboven Fedimmo de risico's moet dragen.

Volgens de contractbepalingen met Fedimmo is het voorts de taak van de verhuurder om zelf in te stemmen met de voorlopige oplevering door de aannemer met wie hij werkt, tijdens een vergadering waarop de huurder gewoon wordt uitgenodigd. De verhuurder is niet gebonden door de opmerkingen van de huurder. In dat verband stipt de minister aan dat de verhuurder er wel belang bij heeft op de opmerkingen van de huurder in te gaan, om te voorkomen dat de Regie hem een verhoging van de huurprijs weigert. Desalniettemin kent de Regie in de praktijk altijd een verhoging van de huurprijs toe aan de verhuurder, zo die heeft ingestemd met de voorlopige oplevering door de aannemer en hoewel soms uit de processen-verbaal blijkt dat de renovatiewerkzaamheden niet door de vertegenwoordiger van de Regie werden erkend.

Enfin, les travaux à effectuer, détaillés dans un métré, peuvent générer une augmentation de loyer après exécution de chaque poste distinct. Cette augmentation est proportionnelle à l'importance du poste considéré, le montant étant fixé en tenant compte de l'évolution de l'indice santé à la date de réception provisoire du poste concerné depuis la conclusion du bail. Chaque augmentation est à nouveau indexée lors de l'indexation annuelle du loyer global (loyer de base + augmentations pour les rénovations accomplies). Le ministre fait valoir en la circonstance que cette adaptation ne doit pas être considérée comme une indexation au sens du Code civil, mais plutôt comme une fixation du prix définitif de l'augmentation suite aux travaux réalisés.

1.2. Répartition des charges entre bailleurs et locataire

Pour le bailleur, les travaux de remise en état réalisés au début d'un bail de rénovation limitent le risque de devoir supporter de grosses réparations en cours de bail. Pour le locataire, ces travaux lui permettent de bénéficier d'un bien remis en bon état et répondant aux normes de sécurité, de qualité et de confort.

Les contrats passés avec Fedimmo imposent au locataire des dépenses qui incombent habituellement au bailleur. C'est le cas, par exemple, des frais d'aménagement intérieur (revêtements de sol, murs, plafonds) ou des investissements exigés par la loi en matière de prévention de l'incendie et de sécurisation des ascenseurs. Les contrats conclus avec d'autres bailleurs que Fedimmo imputent d'ailleurs les travaux de protection contre l'incendie au bailleur.

À cet égard, le ministre estime que la prise en charge de ces travaux par le preneur a permis d'optimiser le résultat de l'opération budgétaire.

1.3. Durée des travaux par rapport à la durée du bail

Dans le dossier du WTC 3, le contrat initial prévoyait la réalisation de travaux de mise en état à charge du propriétaire, à réaliser dans un délai de trois ans et donnant lieu à une augmentation de loyer. La Régie a ensuite programmé la réalisation de travaux d'aménagement, financés directement à charge de son budget (notamment mise en conformité, assainissement de l'amiante

Tot slot kunnen de — in een opmetingsstaat toegelichte — werken leiden tot een verhoging van de huur na de verwezenlijking van elke afzonderlijke post. Die verhoging moet in verhouding staan tot het gewicht van de post in kwestie. Daarbij wordt het bedrag vastgesteld met inachtneming van de evolutie van de gezondheidsindex sinds de datum van de huurovereenkomst tot de datum van de voorlopige oplevering van de post in kwestie. Elke verhoging wordt opnieuw geïndexeerd tijdens de jaarlijkse indexatie van de algemene huurprijs (basishuurprijs + verhogingen wegens uitgevoerde renovaties). In casu voert de minister aan dat die aanpassing niet moet worden beschouwd als een indexering in de zin van het Burgerlijk Wetboek, maar veeleer als de vaststelling van een definitief verhoogde huurprijs na de uitvoering van de werken.

1.2. Verdeling van de lasten tussen de verhuurders en de huurder

Voor de verhuurder beperken renovatiewerkzaamheden bij aanvang van een renovatiehuur het risico dat hij tijdens de huur te grote reparatiekosten moet dragen. Voor de huurder hebben die werken het voordeel dat hij zijn intrek kan nemen in een naar behoren gerenoveerde woning die beantwoordt aan de normen inzake veiligheid, kwaliteit en comfort.

De met Fedimmo ondertekende huurovereenkomsten leggen de huurders uitgaven op die normaal door de verhuurder moeten worden gedragen. Dat is bijvoorbeeld het geval met de kosten voor binneninrichting (bekleding van de vloer, de muren en de plafonds) of nog met wettelijk vereiste investeringen met het oog op de brandpreventie en de beveiliging van de liften. In de met andere verhuurders dan Fedimmo gesloten overeenkomsten komen die kosten voor beveiligingswerkzaamheden overigens wél ten laste van de erhuurder.

In dat opzicht is de minister van oordeel dat de betaling van die werken door de huurder het mogelijk heeft gemaakt het resultaat van deze budgettaire transactie te optimaliseren.

1.3. Duur van de werkzaamheden ten aanzien van de duur van de huurovereenkomst

In het WTC 3-dossier bepaalde de aanvankelijke overeenkomst dat de herstellingswerkzaamheden ten laste zijn van de eigenaar, dat ze binnen een termijn van drie jaar moesten worden uitgevoerd, alsook dat de huur zou worden opgetrokken. Vervolgens heeft de Regie aanpassingswerkzaamheden rechtstreeks ten laste van haar budget gepland (meer bepaald aanpassing aan de

non inventorié et travaux de première installation). À la demande de la Régie, le propriétaire a accepté d'exécuter les travaux de mise en état concomitamment aux travaux d'aménagement pris en charge par la Régie. À cet effet, une prolongation du délai initialement prévu pour la réalisation de ces travaux de mise en état a été consentie par la Régie. Ces travaux, à réaliser en plusieurs phases, devraient s'achever en 2012. La rénovation s'étendra alors sur plus de cinq ans, soit un quart de la durée totale de la location (21 ans).

À ce propos, le ministre considère que le propriétaire a accepté de réaliser ces travaux d'aménagement en même temps que ses travaux de mise en état. Leur réalisation se déroulant en cours de bail ne peuvent dès lors induire une prolongation de sa durée dans la mesure où ils sont le fait du preneur. En ce qui concerne la question de la durée des travaux de rénovation par rapport à la durée totale du bail, le ministre considère par ailleurs qu'il serait moins intéressant de conclure des baux plus longs que de négocier une éventuelle prolongation des contrats quand ils arriveront à échéance.

1.4. Suivi des obligations du bailleur

Plusieurs contrats (passés avec Fedimmo ou non) obligent le bailleur à exécuter certaines rénovations (notamment l'enlèvement de l'amiante) sans augmentation de loyer à la clé. Or, dans ces cas, aucune clause n'impose au bailleur de faire agréer ces travaux par le locataire.

Dans sa réponse à la Cour, le ministre assure que les obligations du bailleur feront l'objet d'un suivi adéquat en ce qui concerne la présence d'amiante, du fait que l'inventaire et le programme de gestion du risque doivent obligatoirement être actualisés.

1.5. Travaux supplémentaires confiés au bailleur en cours d'exécution du contrat

Pour trois bâtiments importants, la Régie a confié au bailleur des travaux supplémentaires en cours de bail. Ces travaux sont payés par la Régie sur la base des factures et non sous forme d'augmentation de loyer. Le

normes, verwijdering van niet-geïnteriseerd asbest en eerste-inrichtingswerkzaamheden). Op verzoek van de Regie heeft de eigenaar ermee ingestemd de herstellingswerkzaamheden uit te voeren samen met de door de Regie bekostigde aanpassingswerkzaamheden. Daartoe stemde de Regie in met een verlenging van de termijn die aanvankelijk was gepland om die herstellingswerkzaamheden uit te voeren. Die werkzaamheden, die in meerdere fasen moeten worden uitgevoerd, zouden in 2012 moeten worden afgerond. De renovatie zal dan meer dan vijf jaar in beslag hebben genomen; dat is een vierde van de totale duur van de huurovereenkomst (21 jaar).

In dat verband wijst de minister erop dat de eigenaar ermee heeft ingestemd die aanpassingswerkzaamheden te laten samenvallen met de herstellingswerkzaamheden. Dat de aanpassingswerkzaamheden tijdens de huurovereenkomst worden uitgevoerd, mag derhalve niet leiden tot een verlenging van de huurovereenkomst, aangezien die werkzaamheden door de huurder worden uitgevoerd. Met betrekking tot de duur van de renovatiewerkzaamheden ten aanzien van de totale duur van de huurovereenkomst meent de minister voorts dat het minder interessant is langer lopende huurovereenkomsten te sluiten, en dat veeleer moet worden onderhandeld over een eventuele verlenging van de overeenkomsten op het ogenblik dat zij aflopen.

1.4. Opvolging van de verplichtingen van de verhuurder

In een aantal (al dan niet met Fedimmo gesloten) huurovereenkomsten is de verhuurder verplicht bepaalde renovatiewerkzaamheden uit te voeren (meer bepaald de verwijdering van asbest), zonder dat dit aanleiding geeft tot een verhoging van de huurprijs. In die gevallen is er evenwel geen enkele clausule die bepaalt dat de verhuurder die werkzaamheden door de huurder moet laten erkennen.

In zijn antwoord aan het Rekenhof geeft de minister aan dat de verplichtingen van de verhuurder inzake de verwijdering van asbest adequaat zullen worden opgevolgd, aangezien de inventaris en het risicobeheerprogramma bij de tijd moeten worden gebracht.

1.5. Bijkomende werkzaamheden die de verhuurder tijdens de huurovereenkomst moet uitvoeren

Voor drie grote gebouwen heeft de Regie de verhuurder tijdens de huurovereenkomst verzocht bijkomende werkzaamheden uit te voeren. Die werkzaamheden worden betaald door de Regie, op basis van facturen,

coût de ces travaux est de 48,7 millions d'euros pour la tour des finances à Bruxelles, 365 618,30 euros pour un bâtiment situé à Liège et 70,5 millions d'euros pour la tour WTC 3 de Bruxelles.

Comme ces différentes extensions doivent être payées au prix coûtant et directement après travaux, elles ne font pas partie intégrante des contrats de bail. Il s'agit de contrats d'entreprise distincts, que la Régie aurait dû attribuer dans les conditions de concurrence qu'impose la législation sur les marchés publics. Les deux premiers marchés constituent plus précisément des marchés de promotion. En effet, le prix de chaque marché doit être financé par un emprunt contracté auprès de l'opérateur privé chargé des travaux. Pour la tour des finances, le marché de travaux a en outre été passé "à livre ouvert", c'est-à-dire sans fixation préalable de prix forfaitaires. Or, pour déroger au principe du forfait, il faut justifier qu'une des conditions prévues par l'article 7, § 2, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services est remplie, ce qui n'a pas été le cas.

Dans sa réponse, le ministre estime que le bail de rénovation est une formule coûteuse, du fait que les augmentations de loyers sont indexées jusqu'à la fin du bail, d'une part, et qu'elles restent dues après qu'elles aient permis au bailleur d'amortir le coût des travaux, d'autre part. Pour ces motifs, certains travaux, notamment pour l'installation des futurs services occupants, sont confiés au bailleur par la Régie en cours de bail et payés par celle-ci, non sous forme d'augmentations de loyers, mais contre paiement immédiat du prix convenu avec le bailleur. Par ailleurs, le ministre considère que l'application en la matière de la législation sur les marchés publics rencontre certaines difficultés techniques.

La Cour reste toutefois d'avis que la législation n'interdit pas de réaliser l'ensemble des travaux, qu'ils soient de rénovation, de mise en état ou d'installation, dans le cadre d'un seul et même marché, confié à un seul et même entrepreneur. À défaut, le risque existe d'installer un promoteur dans les lieux en le rendant ensuite incontournable chaque fois que des travaux devront être réalisés dans le bien.

en niet via een verhoging van de huurprijs. Voor de Financietoren in Brussel bedroeg de kostprijs van die werkzaamheden 48,7 miljoen euro, voor een gebouw in Luik 365 618,30 euro, en voor de WTC 3-Toren in Brussel 70,5 miljoen euro.

Aangezien die verschillende uitbreidingen contant en onmiddellijk na de werkzaamheden kunnen worden betaald, maken ze geen deel uit van de huurovereenkomsten. Het gaat om afzonderlijke aannemingscontracten die de Regie met inachtneming van de mededingingsregels had moeten gunnen, zoals verplicht is krachtens de wetgeving op de overheidsopdrachten. De eerste twee opdrachten betreffen meer bepaald opdrachten bij wege van een promotieovereenkomst. De prijs van elke opdracht moet immers worden gefinancierd met een lening die wordt aangegaan bij de met de werken belaste privéoperator. Voor de Financietoren is de aannemingsopdracht trouwens "met een open begroting" gegund, dus zonder vooraf forfaitaire prijzen vast te leggen. Een afwijking van het forfaitbeginsel moet evenwel ermee worden verantwoord dat is voldaan aan een van de voorwaarden die worden gesteld bij artikel 7, § 2, van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten; zulks was niet het geval.

In zijn antwoord geeft de minister aan dat een renovatieovereenkomst een dure formule is, aangezien enerzijds de stijgingen van de huurprijzen tot het einde van de overeenkomst worden geïndexeerd, en anderzijds dergelijke overeenkomsten verschuldigd blijven nadat zij de verhuurder de gelegenheid hebben geboden de kosten van de werkzaamheden af te schrijven. Om die redenen belast de Regie de verhuurder, op diens kosten, gedurende de looptijd van de overeenkomst met sommige werkzaamheden, met name met die voor de installatie van de diensten die er hun intrek gaan nemen; zulks gebeurt niet in de vorm van huurprijsstijgingen, maar tegen onmiddellijke betaling van de met de verhuurder overeengekomen prijs. Voorts doet de toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten daarbij bepaalde technische knelpunten rijzen.

Toch blijft het Hof van mening dat de wetgeving geenszins de volledige verwezenlijking van de werkzaamheden verhindert, ongeacht of het daarbij gaat om werkzaamheden met het oog op renovatie, ingereedheidbrenging of installatie in het kader van een en dezelfde opdracht waarmee een en dezelfde aannemer belast is. Zo niet dreigt de site te worden ingepalmd door een projectontwikkelaar, die zich onmisbaar maakt telkens wanneer in dat goed werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

2. Rendement des opérations

Si l'on considère que l'augmentation du loyer consécutive aux travaux de rénovation est de même nature que le loyer de base, elle peut être évaluée en termes de rendement annuel que le propriétaire obtient sur son investissement.

Selon la Régie, les bailleurs utilisent le concept de rendement brut initial (RBI), mesuré par le rapport entre le loyer brut et le coût total de l'investissement. Ce rendement est fonction des taux d'intérêt sur le marché des capitaux, de l'importance des charges d'entretien et d'exploitation (assurances, impôts, frais de gestion), des risques locatifs, qui dépendent de la localisation, du bâtiment, du locataire et des conditions des contrats.

La Cour a effectué cette mesure pour les 17 contrats et a relevé que le RBI moyen est de 7,77 % pour l'ensemble des cessions-bails examinées, de 8,63 % pour les contrats avec Fedimmo et de 7,74 % pour les autres contrats.

3. Recommandations

En conclusion, la Cour des comptes a formulé six recommandations:

1. L'agrération formelle et sans réserve des travaux de rénovation par le locataire doit constituer, dans les contrats de cession-bail, un préalable à toute augmentation de loyer.

2. Il convient d'appliquer strictement les pénalités de retard ou les réductions de loyer prévues, par exemple si les délais d'exécution des travaux sont dépassés. En outre, la Cour recommande de prévoir expressément que le bailleur n'est pas déchargé de son obligation d'effectuer les rénovations dans les délais prévus, même si l'entrepreneur ou le sous-traitant chargé de l'exécution des travaux fait éventuellement faillite, de manière à éviter toute polémique sur les responsabilités respectives des parties.

3. Pour le locataire, l'avantage d'un bail de rénovation dépend largement du temps pendant lequel il jouira du bien rénové. Si la rénovation prend plusieurs années, la durée totale du bail doit être adaptée en conséquence.

2. Rendement van de verrichtingen

Indien er vanuit wordt gegaan dat de stijging van de huurprijs na de renovatiewerkzaamheden gelijk is aan de basishuurprijs, dan kan die stijging worden getoetst op het jaarlijkse rendement dat de investeerder uit zijn investering haalt.

Volgens de Regie hanteren de verhuurders het begrip "bruto aanvangsrendement" (BAR), dat wordt afgemeten aan de verhouding tussen de bruto huurprijs en de totale investeringskosten. Dat rendement hangt af van de rentevoeten op de kapitaalmarkt, de onderhouds- en exploitatiekosten (verzekeringen, belastingen, beheerskosten) en de huurrisico's (welke afhangen van de ligging van het gebouw, de huurder en de contractvoorwaarden).

Het Hof heeft die meting verricht voor de 17 overeenkomsten, en heeft erop gewezen dat het gemiddelde BAR 7,77 % bedraagt voor alle onderzochte *sale-and-lease-back*-overeenkomsten, 8,63 % voor de overeenkomsten met Fedimmo en 7,74 % voor de andere overeenkomsten.

3. Aanbevelingen

Tot slot heeft het Rekenhof zes aanbevelingen geformuleerd:

1. De formele aanvaarding, zonder voorbehoud, van de renovatiewerkzaamheden door de huurder moet in de *sale-and-rent-back*-overeenkomsten worden opgenomen als een voorwaarde voor elke verhoging van de huurprijs.

2. De contractueel bepaalde boetes bij wanbetaling en huurverlagingen moeten strikt worden toegepast, bijvoorbeeld wanneer de termijn voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt overschreden. Voorts beveelt het Rekenhof aan uitdrukkelijk te bepalen dat de verhuurder verplicht is de renovaties binnen de overeengekomen termijnen uit te voeren, ook als de aannemer of onderaannemer die de werkzaamheden moet uitvoeren, eventueel failliet gaat; dat moet elke discussie over de respectieve aansprakelijkheid van de partijen voorkomen.

3. Voor de huurder hangt het voordeel van een renovatiehuurovereenkomst grotendeels af van de tijdspanne waarin hij het gerenoveerde pand zal kunnen betrekken. Als de renovatie jaren in beslag neemt, moet de duur van de huurovereenkomst overeenkomstig worden aangepast.

Cette prolongation s'impose *a fortiori* quand la durée de la rénovation est prolongée par un avenant pendant l'exécution de la cession-bail, un tel avenant remettant effectivement en cause l'équilibre global des conventions initiales.

4. Le contrôle systématique de la bonne exécution de toutes obligations du bailleur s'impose, en particulier quand celles-ci n'entraînent pas d'agrément expresse du locataire ni d'autre conséquence explicitement prévue dans le contrat. À cet égard, une clause stipulant l'approbation formelle des travaux par la Régie constituerait une meilleure garantie d'exécution.

5. En ce qui concerne la répartition des charges entre bailleur et locataire, la Cour estime qu'il conviendrait notamment d'éviter de reporter sur le locataire toutes les améliorations ou réparations qui devraient incomber au bailleur dans un bail ordinaire, comme les frais de l'aménagement intérieur ou les investissements exigés légalement pour prévenir l'incendie et les accidents.

La Cour recommande également d'éviter, à l'avenir, d'inclure ces améliorations ou réparations dans les travaux de rénovation.

6. Enfin, lorsque la Régie souhaite confier au bailleur l'exécution d'un travail dont le coût doit être remboursé autrement que sous la forme de loyers, elle est légalement tenue de respecter la législation sur les marchés publics.

3. Questions des membres

M. Servais Verherstraeten (CD&V) fait observer que les opérations de *sale and rent back* réalisées ces dernières années ont coûté beaucoup d'argent au contribuable belge, comme en témoignent les rendements élevés dont ont bénéficié les investisseurs privés, qui jouissaient en outre d'une garantie de l'État. La construction des palais de justice d'Anvers et de Gand constitue l'exemple le plus frappant de cet état de fait.

La législation sur les baux comporte un certain nombre de dispositions d'ordre public protégeant le locataire privé contre le bailleur. Il est surprenant qu'alors qu'elles avaient elles-mêmes acquis la qualité de locataire dans le cadre des opérations de *sale and rent back*, les autorités n'aient apparemment pas jugé nécessaire de pouvoir bénéficier des mêmes droits qu'un locataire privé.

Die aanpassing geldt *a fortiori* wanneer de renovatieduur tijdens de duur van de *sale-and-rent-back* overeenkomst wordt verlengd krachtens een contractuele toevoegingsclausule; een dergelijke toevoegingsclausule zet immers het algehele evenwicht van de oorspronkelijke overeenkomsten op de helling.

4. Er moet stelselmatig worden toegezien op de goede uitvoering van alle verplichtingen van de verhuurder, met name wanneer aan die verplichtingen geen uitdrukkelijke toestemming van de huurder is verbonden, noch een ander contractueel bepaald gevolg. In dat opzicht zou een clausule waarbij wordt gesteld dat de werkzaamheden formeel moeten worden goedgekeurd door de Regie, een betere garantie voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn.

5. Wat de verdeling van de kosten over verhuurder en huurder betreft, meent het Rekenhof dat vooral moet worden voorkomen dat alle verbeteringen of herstellingen die bij een gewone huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder zijn (zoals kosten voor binnenhuisinrichting of voor wettelijk verplichte investeringen in verband met brand- en ongevalpreventie), worden afgewenteld op de huurder.

Het Hof formuleert ook de aanbeveling te vermijden dat verbeteringen of herstellingen worden opgenomen in de renovatiewerkzaamheden.

Wanneer, tot slot, de Regie de verhuurder de uitvoering wenst op te dragen van een werk waarvan de kosten op een andere manier dan in de vorm van huurbedragen moeten worden terugbetaald, is ze er wettelijk toe gehouden de wetgeving op de overheidsopdrachten in acht te nemen.

3. Vragen van de leden

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt op dat de *sale and rent back*-operaties van de afgelopen jaren veel hebben gekost aan de Belgische belastingbetaler. Dat leidt hij af uit de hoge rendementen die de privé-investeers hebben binnengehaald. Bovendien konden de investeerders rekenen op een staatswaarborg. De bouw van de gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent vormen op dit vlak de markantste voorbeelden.

De private huurder wordt door de huurwetgeving beschermd tegen de verhuurder door een aantal bepalingen van openbare orde. Het is eigenaardig dat de overheid wanneer zij zelf als huurder optreedt in het kader van *sale and rent back*-operaties het blijkbaar niet nodig acht om over dezelfde rechten te kunnen beschikken als de private huurder.

Les opérations de *sale and rent back* ont une incidence positive sur le budget, parce qu'elles permettent de réaliser des économies et génèrent des revenus supplémentaires à court terme. Mais le coût de ces contrats de longue durée (dont certains ont été conclus pour une période de 20 à 30 ans) s'avère extrêmement élevé à long terme: il convient à cet égard de tenir compte non seulement du loyer, mais aussi des augmentations de loyer et des frais supplémentaires assumés par le preneur. Ces frais supplémentaires ne sont pas repris dans le budget. La Cour des comptes pourrait-elle les chiffrer?

Étant donné l'absence d'une comptabilité en partie double, les pouvoirs publics sont contraints de se tourner vers des formes de financement alternatif. Or, la législation relative à la comptabilité en partie double a déjà été adoptée par le Parlement en 2003, mais chaque année, son entrée en vigueur est reportée. Est-il exact qu'une instauration plus rapide de cette forme de comptabilité permettrait aux autorités de réaliser des économies conséquentes, grâce à la disparition consécutive des frais de financement alternatif? Ou bien l'instauration d'une comptabilité en partie double est-elle trop coûteuse?

M. Verherstraeten déplore enfin que la Régie des Bâtiments ne parvienne pas à déposer ses propres comptes postérieurs à 2005 devant la Cour des comptes. Cela prouve que la réforme promise de la Régie des Bâtiments, initiée sous le précédent gouvernement — violet — et censée engendrer une plus grande autonomie et un meilleur management, s'est soldée par un échec. Il s'indiquerait d'entendre également le ministre des Finances et la direction de la Régie des Bâtiments à ce sujet.

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) renvoie à l'émission "Questions à la une" diffusée le 6 octobre 2010 par la RTBF, qui a révélé que les opérations de *sale and rent back* étaient déficitaires pour les pouvoirs publics et que les autorités auraient mieux fait de faire réaliser les travaux de rénovation de leurs bâtiments en régie propre plutôt que de vendre ces bâtiments. De nombreux bâtiments publics nécessitaient d'urgence des travaux de rénovation, qui représentaient un coût important. Pour éviter d'exposer ces frais élevés, le gouvernement a mis au point les opérations de *sale and rent back*, ce qui a eu pour effet de reporter les frais. En fin de compte, ce système a uniquement profité aux investisseurs privés (avec un rendement brut moyen de 7,7 %, et même, pour les contrats conclus avec Fedimmo, un rendement brut de 8,63 %) et non à l'État.

L'intervenant trouve inquiétant que la Régie des Bâtiments n'ait pas encore déposé de comptes à la Cour des comptes au-delà de 2005. Pourtant, la Régie gère des montants très importants. En outre, il s'avère que

Sale and rent back-opérations hebben een positief effect op begroting om dat zij op korte termijn een besparing inhouden en extra inkomsten generen. Op lange termijn blijken deze langlopende contracten (soms tot 20 à 30 jaar) echter zeer duur uit te vallen: niet alleen de huurprijs moet in aanmerking worden genomen maar ook de huurprijsverhogingen en de extra kosten ten laste van de huurder. Deze meerkosten zijn niet opgenomen in de begroting. Kan het Rekenhof deze meerkosten becijferen?

Wegens het ontbreken van een dubbele boekhouding is de overheid verplicht zijn toevlucht te zoeken tot vormen van alternatieve financiering. Nochtans is de wetgeving m.b.t. de dubbele boekhouding reeds gestemd in 2003 door het parlement maar de inwerkingtreding ervan wordt elk jaar uitgesteld. Is het juist dat door een snellere invoering van de dubbele boekhouding de overheid heel wat zou kunnen besparen aangezien de kosten van de alternatieve financiering dan wegvallen? Of valt de invoering van een dubbele boekhouding daarvoor te duur uit?

Ten slotte betreurt de heer Verherstraeten dat de Regie der Gebouwen er niet in slaagt om zijn eigen rekeningen van na 2005 bij het Rekenhof neer te leggen. Dit toont aan dat de beloofde hervorming van de Regie der Gebouwen die onder de vorige paarse regering is geïnitieerd en moest leiden tot meer autonomie en beter management, niet is geslaagd. Het zou nuttig zin om ook de minister van Financiën en de top van de Regie der Gebouwen hierover te kunnen horen.

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) verwijst naar de RTBF-uitzending "Questions à la une" op 6 oktober 2010. Uit deze uitzending bleek dat de *sale and rent back*-operaties voor de overheid verlieslatend waren en dat de overheid de renovatiewerken aan haar gebouwen beter in eigen beheer had kunnen laten uitvoeren dan de gebouwen te verkopen. Heel wat overheidsgebouwen waren dringend aan renovatie toe met hoge renovatiekosten tot gevolg. Om deze hoge kosten te ontwijken, heeft de regering de *sale and rent back*-operaties in het leven geroepen waardoor de hoge kosten werden doorgeschoven naar de toekomst. Uiteindelijk zijn enkel de privé-investeerders er beter van geworden (met een gemiddeld bruto-rendement van 7,7 % en voor de contracten met Fedimmo zelfs met een bruto-rendement van 8,63 %) en dus niet de Staat.

De spreker vindt het verontrustend dat de Regie der Gebouwen enkel nog maar de rekeningen tot 2005 bij het Rekenhof heeft neergelegd. Nochtans gaat de Regie om met heel grote bedragen. Voorts blijkt dat de Regie

la Régie laisse pourrir les bâtiments dont elle assure la gestion et qu'elle ne suit pas les travaux de rénovation exécutés. L'étude récente de la Cour des comptes sur les opérations de *sale and rent back* présentée par le conseiller Rion montre notamment que des augmentations de loyer sont acceptées avant même la réception des travaux de rénovation, qu'aucune pénalité n'est réclamée en cas de retard des travaux, que les travaux concernant la sécurité d'un bâtiment, qui sont normalement à charge du bailleur, sont répercutés sur le locataire et que la législation relative aux marchés publics n'est pas respectée lors de l'exécution de travaux supplémentaires.

La Cour des comptes estime-t-elle que les contrats de *sale and rent back* existants peuvent encore être revus? Comment faire en sorte que la Régie des Bâtiments puisse effectuer un meilleur suivi des travaux à l'avenir?

À plusieurs reprises, M. Gilkinet a constaté que les bâtiments gérés par la Régie des Bâtiments ont une faible efficacité énergétique. Les nouveaux bâtiments, tels que les nouveaux palais de justice et les nouvelles prisons, laissent aussi souvent à désirer à cet égard. La Cour des comptes formule-t-elle également des recommandations pour rendre les bâtiments publics plus efficaces sur le plan énergétique?

Enfin, M. Gilkinet fait observer que l'opération Fedimmo a été réglée en quelques jours fin décembre 2006, pour que le produit de cette opération puisse encore être enregistré dans le budget de 2006. La concurrence a-t-elle pu jouer dans cette courte période? Était-il optimal, d'un point de vue budgétaire, d'encore réaliser rapidement cette opération à la fin de l'année?

M. Steven Vandeput (N-VA) estime que la Régie des Bâtiments a conclu des contrats de *sale and rent back* avec des investisseurs privés sans y être préparée. On observe un manque cruel de planification, de cohérence, de suivi et de contrôle ainsi que le non-respect des clauses de pénalité. En outre, il s'avère que la Régie des Bâtiments n'a plus déposé de comptes à la Cour des comptes depuis 2005 déjà. Tout cela a entraîné d'énormes dépassements budgétaires, tels que ceux enregistrés lors de la construction des palais de justice d'Anvers et de Gand.

L'intervenant souligne que si des investisseurs privés tirent des rendements injustifiés de ces contrats, c'est uniquement dû à l'incompétence de la Régie des Bâtiments. On peut raisonnablement attendre de la part d'une entreprise privée de s'efforcer de maximiser ses rendements.

de gebouwen onder haar beheer laat verkommeren en de uitgevoerde renovatiewerken niet opvolgt. Uit de recente studie van het Rekenhof over de *sale and rent back*-operaties voorgesteld door raadsheer Rion blijkt ondermeer dat de huurprijzen worden verhoogd zonder een oplevering van de renovatiewerken, dat boetes ingeval van vertraging van de werken niet worden opgevraagd, dat werken die de veiligheid van een gebouw aangaan en die normaal door de verhuurder moeten worden betaald, verhaald worden op de huurder en dat de wetgeving over overheidsopdrachten niet wordt nageleefd bij de uitvoering van extra werken.

Acht het Rekenhof het mogelijk dat de bestaande *sale and rent back*-contracten nog worden herzien? Hoe kan men ervoor zorgen dat de Regie der Gebouwen de werken in de toekomst beter kan opvolgen?

Herhaaldelijk heeft de heer Gilkinet vastgesteld dat de gebouwen die door de Regie der Gebouwen worden beheerd weinig energieëfficiënt zijn. Ook de nieuwe gebouwen laten op dit vlak vaak te wensen over, zoals de nieuwe justitiepaleizen en gevangenissen. Heeft het Rekenhof ook aanbevelingen om de overheidsgebouwen energieëfficiënter te maken?

Ten slotte merkt de heer Gilkinet op dat de Fedimmo-operatie eind december 2006 op een aantal dagen werd afgehandeld, om de opbrengst nog te kunnen boeken in de begroting van 2006. Heeft de concurrentie wel kunnen spelen in deze korte periode? Was het budgettair optimaal om de operatie nog snel op het einde van het jaar door te voeren?

De heer Steven Vandeput (N-VA) is van mening dat de Regie der Gebouwen onvoorbereid *sale and rent back*-contracten heeft afgesloten met privé-investeerders. Er is een groot gebrek aan planning, consistentie, opvolging en controle en boeteclausules worden niet nageleefd. Bovendien blijkt de Regie der Gebouwen al sinds 2005 geen rekeningen meer neer te leggen bij het Rekenhof. Dit alles heeft geleid tot enorme budgetoverschrijdingen zoals bij de bouw van de gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent.

De spreker benadrukt dat als privé-investeerders onredelijke rendementen halen uit deze contracten dat enkel te wijten is aan de onbekwaamheid van de Regie der Gebouwen. Van een privébedrijf kan redelijkerwijze worden verwacht dat dat het streeft naar een maximaal rendement.

En outre, M. Vandeput pose encore une série de questions:

1) Le rapport de la Cour des comptes de juin 2010 relatif au coût de construction et d'investissement de nouveaux palais de justice révèle (voir p.54) que lors de la préparation et de l'exécution des travaux, les autorités et la Régie des Bâtiments ne disposaient pas d'un cadre permettant une utilisation optimale des instruments et du savoir-faire (financier, juridique, technique, de contrôle et de rapportage) disponibles. Le budget de 2010 prévoyait, en ce qui concerne la Régie des Bâtiments, un crédit de 6,4 millions d'euros pour l'externalisation d'études, la rédaction de cahiers des charges et l'encadrement de projets. Lors du contrôle budgétaire, ce montant a été augmenté de près de 6 millions d'euros. L'externalisation d'études à des bureaux d'études privés permet-elle de remédier à la complexité de telles opérations? Comment le secteur privé peut-il être associé à l'exécution des missions de la Régie des Bâtiments? Le secteur privé peut-il jouer un rôle dans le processus de contrôle et d'audit interne?

2) L'une des recommandations formulées par la Cour des comptes dans son rapport d'août 2006 concernant la vente de patrimoine immobilier par la Régie des Bâtiments (voir p. 35) était qu'il fallait fixer des normes auxquelles l'hébergement des agents de l'État doit répondre et intégrer ces normes dans les décisions politiques. Ces normes ont-elles été élaborées dans l'intervalle? Si tel est le cas, sont-elles appliquées et utilisées dans le calcul des loyers?

3) Dans le même rapport d'août 2006, la Cour des comptes recommandait au gouvernement d'organiser une évaluation correcte préalablement à toute décision de vente et de reprise en location, telle qu'une analyse des coûts et profits ou une analyse multicritère (voir p. 35). La Cour des comptes a réitéré cette recommandation dans son rapport de juin 2010 (p. 55). A-t-on effectué ces analyses coûts-bénéfices dans l'intervalle?

4) En collaboration avec le SPF Budget et Contrôle de la gestion, la Régie des Bâtiments a pris une série d'initiatives en matière de contrôle et d'audit internes censées permettre au management de mieux comprendre le fonctionnement de l'institution. Où en sont ces projets et quels ont été leurs résultats?

5) L'arrêté royal du 17 août 2007 relatif aux activités d'audit interne dans certains services du pouvoir exécutif fédéral (*Moniteur belge* du 18 octobre 2007) impose que toutes les activités des institutions concernées soient soumises à une analyse des risques. La Régie des Bâtiments a répondu qu'une cellule d'Audit interne sera prévue dans le cadre de la réorganisation de la Régie.

Voorts stelt de heer Vandeput nog een aantal vragen:

1) Uit het verslag van het Rekenhof over de bouw- en investeringskost van nieuwe gerechtsgebouwen van juni 2010 (zie p. 53) blijkt dat de Regie der Gebouwen en de overheid bij de voorbereiding en de uitvoering van de werken niet beschikte over een kader waarbinnen de beschikbare instrumenten en knowhow (financieel, juridisch, technisch, controle en rapportering) optimaal konden worden gebruikt. In de begroting van 2010 is voor de Regie der Gebouwen een krediet voorzien van 6,4 miljoen euro voor de outsourcing van studies, het opstellen van lastenboeken en projectbegeleiding. Bij de begrotingscontrole is dit bedrag verhoogd met bijna 6 miljoen euro. Kan het outsourcen van studies aan private studiebureaus een oplossing bieden voor de complexiteit van dergelijke operaties? Hoe kan de privé-sector betrokken worden bij het uitvoeren van de taken van de Regie der Gebouwen? Kan de privésector een rol spelen in het proces van controle en interne audit?

2) Een van de aanbevelingen uit het verslag van het Rekenhof over de verkoop van vastgoed door de Regie der Gebouwen van augustus 2006 (zie p. 34) luidde dat er normen moesten worden vastgelegd voor de huisvesting van ambtenaren en dat die normen moeten worden betrokken bij de beleidsbeslissingen. Zijn die normen ondertussen opgesteld? Zo ja, worden ze toegepast en worden zij gebruikt bij de berekening van huurbedragen?

3) In hetzelfde verslag van augustus 2006 gaf het Rekenhof de regering de aanbeveling om *sale and rent back*-operaties te laten voorafgaan door een behoorlijke evaluatie zoals een kosten-batenanalyse of een multicriteria-analyse (zie p. 34). Deze aanbeveling werd herhaald in het verslag van het Rekenhof van juni 2010 (p. 54). Zijn die kosten-baten-analyses in tussentijd gerealiseerd?

4) De Regie der Gebouwen heeft in samenwerking met de FOD Begroting en Beheerscontrole een aantal initiatieven genomen inzake controle en interne audit die het management een beter inzicht moeten geven in de werking van de instelling. Wat is de stand van zaken van deze projecten en tot welke resultaten hebben ze geleid?

5) Het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 betreffende het intern controlesysteem binnen sommige diensten van de federale uitvoerende macht (*Belgisch Staatsblad*, 18 oktober 2007) legt op dat alle activiteiten van de betrokken instellingen moeten worden onderworpen aan een risicoanalyse. De Regie der Gebouwen heeft geantwoord dat er binnen de reorganisatie van

Bien que l'on ait nommé les membres du Comité d'audit de l'autorité fédérale début 2010, la Régie des Bâtiments n'a toujours pas mis en œuvre l'arrêté du 17 août 2007. Comment cela s'explique-t-il?

Mme Christiane Vienne (PS) se demande si les opérations de *sale and rent back* n'ont pas été réalisées pour apurer la dette publique afin d'améliorer l'image de la Belgique auprès de l'Union européenne.

L'intervenante constate avec étonnement que la Régie n'a pas déposé de comptes auprès de la Cour des comptes au-delà de 2005. Le ministre des Finances a-t-il pris des mesures pour combler ce retard? Dans quel délai la Cour des comptes disposera-t-elle des comptes manquants?

Combien de bâtiments pour lesquels un contrat de *sale and rent back* a été conclu sont-ils vides pour cause de rénovation? De quel pourcentage s'agit-il? Comment éviter à l'avenir que les bâtiments soient ainsi laissés à l'abandon?

Comment est-il possible que la Régie des Bâtiments ne respecte pas la législation relative aux marchés publics lors de l'adjudication de marchés supplémentaires au bailleur? Le respect de cette législation relève pourtant des principes fondamentaux de la bonne gouvernance que chaque organe public doit s'efforcer d'appliquer.

Un certain nombre de dossiers de fraude découverts à la Régie des Bâtiments concernant certains chantiers tels que le Palais royal, le Mont des Arts, Val Duchesse, l'Observatoire d'Uccle, seront portés devant le tribunal correctionnel encore avant la fin de l'année. Ces dossiers de fraude sont-ils actuellement bien suivis par la Régie des Bâtiments? Quels sont les mécanismes de fraude qui ont été utilisés?

Mme Vienne conclut en disant que les malversations et les problèmes rencontrés à la Régie des Bâtiments sont suffisamment graves pour entendre le ministre à ce sujet en commission.

M. Bruno Tobback (sp.a) souhaite également confronter les représentants de la Régie des Bâtiments eux-mêmes aux nombreux problèmes rencontrés par la Régie, tels que l'exécution et le suivi des différents contrats de *sale and rent back*.

L'intervenant ne souscrit pas à la suggestion du groupe N-VA selon laquelle la Régie des Bâtiments pourrait faire appel à des bureaux d'étude privés. S'il apparaît

de la Régie un cel Interne Audit zal worden voorzien. Ondanks het feit dat begin 2010 de leden van het Auditcomité van de federale overheid werden benoemd, heeft de Regie der Gebouwen het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 nog altijd niet uitgevoerd. Hoe valt dit te verklaren?

Mevrouw Christiane Vienne (PS) vraagt zich af of de *sale and rentback*-operaties niet zijn uitgevoerd om de overheidsschuld aan te zuiveren om op die manier een België een beter imago te bezorgen bij de Europese Unie.

De spreker stelt met verwondering vast dat de rekeningen van de Regie maar tot het jaar 2005 bij het Rekenhof zijn neergelegd. Heeft de minister van Financiën maatregelen genomen om de achterstand in te halen? Binnen welke termijn zal het Rekenhof beschikken over de achtergebleven rekeningen?

Hoeveel van de gebouwen waarvoor een *sale and rent back*-contract is gesloten, staan er leeg ten gevolge van renovatie? Om welk percentage gaat? Hoe kan men in de toekomst vermijden dat de gebouwen zo worden verwaarloosd?

Hoe is het mogelijk dat de Regie der Gebouwen de overheidsopdrachtenwetgeving niet respecteert bij de gunnen van extra opdrachten aan de verhuurder? De naleving van dergelijke wetgeving behoort nochtans tot de basisprincipes van goed bestuur dat elk overheidsorgaan moet nastreven.

Nog voor het einde van het jaar zullen aan aantal fraudedossiers die bij de Regie der Gebouwen aan het licht gekomen zijn m.b.t. een aantal werven zoals het Koninklijk Paleis, de Kunstberg, Hertoginnendal, het Observatorium van Ukkel voor de correctionele rechtbank worden gebracht. Worden deze fraudedossiers momenteel door de Regie der Gebouwen goed opgevolgd? Welke fraudemechanismen werden er aangewend?

Mevrouw Vienne concludeert dat de malversaties en de problemen bij de Regie der Gebouwen voldoende ernstig zijn om de minister hierover te horen in de commissie.

De heer Bruno Tobback (sp.a) wenst ook de vertegenwoordigers van de Regie der Gebouwen zelf te confronteren met de vele problemen waarmee de Regie kampt zoals de uitvoering en de opvolging van de verschillende *sale and rent back*-contracten.

De spreker gaat niet akkoord met de suggestie van de N-VA-fractie dat de Regie der Gebouwen een beroep zou kunnen doen op private studiebureaus. Als

que la Régie dispose d'un savoir-faire insuffisant, il faut précisément renforcer le niveau des connaissances à la Régie elle-même.

Le rendement brut de 7,74 % dont bénéficient les investisseurs privés dans le cadre des opérations de *sale and rent back* est-il conforme au marché? Ce rendement est-il disproportionné par rapport au rendement obtenu dans d'autres secteurs? Il est parfaitement admissible et même logique qu'un investisseur privé ait une marge bénéficiaire, mais celle-ci doit être proportionnelle aux services fournis.

Comment se fait-il que les clauses pénales contenues dans les contrats de *sale and rent back* n'aient pas été appliquées? Est-ce dû à la complexité des contrats, ou à l'attitude de ceux qui les exécutent? Comment se fait-il que les clauses pénales inscrites dans le cadre de travaux de voirie soient quant à elles activées, et qu'elles fonctionnent efficacement?

Combien aurait coûté une solution alternative aux opérations de *sale and rent back*? Si les autorités avaient décidé de rester propriétaires de la totalité des bâtiments, d'en financer elles-mêmes la rénovation par un emprunt et de continuer à en assurer elles-mêmes l'entretien, quel en aurait été le coût à court et à long terme? De quel instrument comptable la Régie des Bâtiments devrait-elle disposer pour pouvoir réaliser pour chaque bâtiment une analyse coût-profit des différentes options possibles?

M. Christian Brotcorne (cdH) constate que les contrats de *sale and rent back* conclus par la Régie des Bâtiments ne respectent pas toujours la législation sur les baux: des coûts normalement assumés par le bailleur, comme ceux afférents aux travaux de réparation et d'amélioration, sont mis à la charge du preneur (c'est-à-dire de la Régie des Bâtiments). La législation relative aux marchés publics n'est pas non plus toujours respectée. Ensuite, les avantages que représentent les opérations de *sale and rent back* pour le Trésor ne peuvent pas être chiffrés. Malgré des demandes réitérées depuis déjà plusieurs années, il n'existe toujours pas de contrôle interne au sein de la Régie des Bâtiments. Cette dernière n'étant du reste pas en mesure de présenter des comptes pour les années postérieures à 2005, la Cour des comptes a beaucoup plus de mal à suivre et à évaluer ses opérations.

Il est dès lors essentiel d'entendre la direction de la Régie des Bâtiments, ainsi que le ministre de tutelle compétent. En vue de cette audition, il serait utile que la Cour des comptes:

zou blijken dat er te weinig knowhow aanwezig is bij de Regie, moet juist de aanwezige kennis bij de Regie zelf worden versterkt.

Is het bruto-rendement ten belope van 7,74 % van de privé-investeerders bij *sale and rent back*-operaties marktconform? Is die rendement disproportioneel in vergelijking met andere sectoren? Het is perfect aanvaardbaar en zelfs logisch dat een privé-investeerder een winstmarge heeft. Echter dient deze winstmarge in verhouding te staan tot de geleverde diensten.

Hoe komt het dat in de *sale and rent back*-contracten de boeteclausules niet worden uitgevoerd? Is dit te wijten aan de complexiteit van de contracten of aan de uitvoerders? Hoe komt het dat boeteclausules bij wegenwerken wel worden uitgevoerd en efficiënt werken?

Wat zou een alternatieve oplossing voor de *sale and rent-back*-operaties gekost hebben? Wat zou de kostprijs geweest zijn op korte en op lange termijn als de overheid beslist had om alle gebouwen in eigendom te houden, de renovatie ervan via een lening zelf te financieren en de gebouwen zelf verder te onderhouden? Welk boekhoudkundig instrument heeft de Regie der Gebouwen nodig om per gebouw een kostenbatenanalyse te kunnen maken van de verschillende mogelijke opties?

De heer Christian Brotcorne (cdH) constateert dat in de *sale and rent back*-contracten afgesloten door de Regie der Gebouwen de huurwetgeving niet altijd wordt nageleefd: kosten die normaal ten laste zijn van de verhuurder vallen zoals herstel- en verbeteringswerken, worden doorgeschoven naar de huurder (=Regie der Gebouwen). Ook de overheidsopdrachtenwetgeving wordt soms niet gerespecteerd. Voorts kunnen de voordelen van de *sale and rent back*-operaties voor de Schatkist niet worden becijferd. Ondanks het feit er al gedurende enkele jaren wordt op aangedrongen, is er nog altijd geen interne controle bij de Regie der Gebouwen. Doordat de rekeningen van de Regie der Gebouwen van na 2005 ontbreken kan het Rekenhof de operaties van de Regie veel moeilijker opvolgen en beoordelen.

Het is daarom noodzakelijk om de leidinggevenden van de Regie der Gebouwen en de bevoegde voogdij-minister te horen. Ter voorbereiding van deze hoorzitting is het nuttig indien het Rekenhof:

— prépare un résumé de toutes les recommandations qu'elle a déjà adressées à la Régie des Bâtiments et des suites qui y ont été données;

— dresse un relevé des cocontractants de la Régie dans le cadre des opérations de *sale and rent back*;

— puisse fournir des précisions quant aux éléments constitutifs du rendement brut des investisseurs privés. Ce rendement tient-il compte d'une augmentation éventuelle du loyer à la suite des travaux réalisés par le bailleur?

— puisse réaliser une étude comparative du rendement brut des immeubles de bureaux situés dans la Région de Bruxelles-Capitale et de celui des opérations de *sale and rent back*.

M. Hagen Goyvaerts (VB) fait observer que la Cour des comptes a déjà effectué de nombreuses enquêtes sur le fonctionnement de la Régie des Bâtiments, qui révèlent que celle-ci présente de nombreux dysfonctionnements en ce qui concerne son fonctionnement, la conclusion et le suivi des contrats et la politique du personnel. Il serait certainement utile de réaliser un relevé objectif de l'ensemble des contractants de la Régie des Bâtiments.

L'intervenant déplore qu'en dépit de toutes les informations et recommandations, rien ne change en pratique à la Régie des Bâtiments parce qu'on ne prend pas les bonnes décisions au niveau politique. C'est pourquoi il est utile de confronter, en commission, les dirigeants de la Régie et le ministre de tutelle aux conclusions de la Cour des comptes.

Mme Muriel Gerken (Ecolo-Groen), présidente, s'étonne du contenu des recommandations. Celles-ci portent sur les principes de base de la bonne gestion de bâtiments publics. Il est presque hallucinant de constater que la Régie des Bâtiments ne peut même pas respecter ces principes de base. La situation est donc très grave à la Régie.

La Cour des comptes dispose-t-elle des instruments nécessaires pour répondre aux questions supplémentaires posées par les membres de la commission?

4. Réponses des représentants de la Cour des comptes

M. Pierre Rion, conseiller à la Cour des comptes, répond que la Cour des comptes est en mesure d'accéder aux demandes des membres. La Cour réalisera un relevé actualisé de toutes les recommandations qui

— een samenvatting zou maken van alle aanbevelingen die zij reeds gedaan heeft aan de Regie der Gebouwen en het gevolg dat er aan is gegeven;

— een overzicht van de tegenpartijen van de Regie m.b.t. de *sale and rent back*-operaties zou opstellen;

— een verfijning zou kunnen geven van de bestanddelen van het brutorendement van de prive-investeerders. Is een mogelijke verhoging van de huurprijs door werken die de verhuurder heeft uitgevoerd hierin begrepen?

— een vergelijkende studie zou kunnen maken van het brutorendement van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het brutorendement van de *sale and rent back*-operaties.

De heer Hagen Goyvaerts (VB) merkt op dat het Rekenhof reeds heel wat onderzoeken heeft gedaan naar de werking van de Regie der Gebouwen waaruit blijkt dat er bij de Regie veel fout loopt op het vlak van de werking, het afsluiten en de opvolging van de contracten en personeelsbeleid. Een geobjectiverd overzicht van alle contractanten van de Regie der Gebouwen zou zeker nuttig zijn.

De spreker betreurt dat er ondanks alle informatie en aanbevelingen er in de praktijk niets wijzigt bij de Regie der Gebouwen omdat er op politiek niveau niet de juiste beslissingen worden genomen. Het is daarom nuttig om de leidinggevenden van de Regie der Gebouwen en de voogdijminister in de commissie te confronteren met de bevindingen van het Rekenhof.

Mevrouw Muriel Gerken (Ecolo-Groen), voorzitter, is verwonderd over de inhoud van de aanbevelingen. Deze aanbevelingen gaan over de basisprincipes van het goed beheer van overheidsgebouwen. Het is haast hallucinant om vast te stellen dat de Regie der Gebouwen zelfs deze basisprincipes niet kan naleven. De situatie bij de Regie der Gebouwen is dus zeer ernstig.

Beschikt het Rekenhof over de nodige instrumenten om in te gaan op de bijkomende vragen van de commissieleden?

4. Antwoorden van de vertegenwoordigers van het Rekenhof

De heer Pierre Rion, raadsheer bij het Rekenhof, antwoordt dat het voor het Rekenhof mogelijk is om op de verzoeken van de leden in te gaan. Het Rekenhof zal een actualiseerd overzicht maken van alle aanbevelingen die

ont été faites à la Régie des Bâtiments. Au total, six publications sont déjà parues au sujet de la Régie. Qui plus est, la Régie est abordée chaque année dans le Cahier d'observations. Une liste des contrats de *sale and rent back* sera également transmise.

Il est difficile d'opérer une comparaison entre le rendement brut initial des opérations de *sale and rent back* et le rendement brut d'autres immeubles de bureaux en région bruxelloise. La Régie considère un rendement brut initial de 5 à 10 % comme acceptable eu égard aux conditions actuelles du marché. Le rendement brut initial comporte une série de coûts tels que les coûts opérationnels, les coûts d'assurances, les coûts de financement et une série de coûts d'opportunité. Le bénéfice net dans le chef de l'investisseur privé est donc nettement inférieur au rendement brut.

La Cour des comptes ne peut se prononcer sur le choix politique de la Régie des Bâtiments de recourir à l'opération de *sale and rent back* et de ne pas opter pour des solutions alternatives. La Cour des comptes a toutefois constaté que la Régie des Bâtiments ne disposait pas des paramètres objectifs nécessaires pour mettre en balance les différents choix politiques. Il n'est donc pas possible de déterminer sur la base de quels critères un choix a été opéré.

Le système actuel de comptabilité de caisse ne permet pas de suivre correctement les opérations de *sale and rent back* d'un point de vue comptable. La loi du 22 mai 2003 portant organisation du budget et de la comptabilité de l'État fédéral (*Moniteur belge* du 3 juillet 2003) et la loi du 22 mai 2003 modifiant la loi du 29 octobre 1846 relative à l'organisation de la Cour des comptes (*Moniteur belge* du 3 juillet 2003), qui visent à introduire le système de la comptabilité en double partie dans les services publics, devraient rendre ces opérations plus transparentes et faciliter leur suivi. Le nouveau système comptable permet en outre de faire facilement le lien avec la comptabilité budgétaire. Par le biais du projet FEDCOM, le nouveau système comptable est implémenté prioritairement dans tous les services publics fédéraux. L'implémentation devra être terminée dans tous les services publics pour le 1^{er} janvier 2012. L'implémentation est moins avancée dans les organismes d'intérêt public tels que la Régie des Bâtiments que dans les services publics fédéraux.

Toutefois, la Régie des Bâtiments dispose déjà d'un système de comptabilité en partie double basé sur la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises, qui s'applique également aux entreprises privées. Les lois du 22 mai 2003 instaurent également un système de comptabilité en partie double mais en l'adaptant à la situation spécifique des pouvoirs publics

gedaan zijn aan de Regie der Gebouwen. In totaal zijn er reeds een zestal publicaties verschenen over de Regie. Bovendien wordt de Regie elk jaar besproken in het Boek van opmerkingen. Een lijst met alle *sale and rent back*-contracten zal eveneens worden overgemaakt.

Een vergelijking tussen het initieel brutorendement van de *sale and rent back*-operaties en het brutorendement van andere kantoorgebouwen in de Brusselse regio is moeilijk realiseerbaar. Een initieel brutorendement tussen 5 en 10 % wordt door de Regie aanvaardbaar geacht gezien de huidige marktomstandigheden. Het initieel brutorendement houdt een aantal kosten in zoals de operationele kosten, verzekeringskosten, financieringskosten en een reeks opportunitetskosten. De nettowinst in hoofde van de privéinvesteerder is dus een stuk lager dan het brutorendement.

Het Rekenhof kan geen uitspraak doen over de politieke keuze die de Regie der Gebouwen heeft gemaakt om gebruik te maken van *sale and rent back*-operatie en niet te opteren voor alternatieven. Wel heeft het Rekenhof vastgesteld dat de Regie der Gebouwen niet over de vereiste objectieve parameters beschikte om de verschillende beleidskeuzes tegen elkaar af te wegen. Er kan dus niet achterhaald worden op basis van welke criteria er een keuze is gemaakt.

Het huidig systeem van kasboekhouding laat niet toe om de *sale and rent back*-operaties boekhoudkundig op een goede manier op te volgen. De wet van 22 mei 2003 houdende organisatie van de begroting en van de comptabiliteit van de federale Staat (*Belgisch Staatsblad*, 3 juli 2003) en de wet van 22 mei 2003 tot wijziging van de wet van 29 oktober 1846 op de inrichting van het Rekenhof (*Belgisch Staatsblad*, 3 juli 2003) die tot doel hebben om het systeem van dubbele boekhouding te introduceren in de overheidsdiensten zouden deze operaties transparanter en beter opvolgbaar moeten maken. Het nieuwe boekhoudsysteem maakt het bovendien mogelijk om gemakkelijk de link te leggen om de begrotingsboekhouding. Met het FEDCOM-project wordt het nieuw boekhoudsysteem prioritair in alle federale overheidsdiensten geïmplementeerd. Tegen 1 januari 2012 moet de implementatie bij alle overheidsdiensten rond zijn. Bij de instellingen van openbaar nut zoals de Regie der Gebouwen is de implementatie minder ver gevorderd dan bij de federale overheidsdiensten.

Nochtans beschikt de Regie der Gebouwen reeds over een systeem van dubbel boekhouden dat gebaseerd is de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen van die ook geldt voor privébedrijven. De wetten van 22 mei 2003 voeren eveneens een systeem van dubbele boekhouding in maar dan aangepast aan de specifieke situatie van de

et en prévoyant par conséquent un autre plan comptable. Le plan comptable de la Régie devra donc aussi être adapté.

Depuis de nombreuses années, la Cour des comptes dénonce le retard accusé par la Régie des Bâtiments dans le dépôt de ses comptes. Sous la pression des recommandations de la Cour des comptes et de l'introduction du nouveau système comptable, la Régie a accepté de combler son retard. Les comptes de 2006 et 2007 seront transmis assez rapidement à la Cour des comptes. Les comptes de 2008, 2009 et 2010 seront déposés au plus tard fin 2011.

L'arrêté royal du 17 août 2007 relatif au système de contrôle interne dans certains services du pouvoir exécutif fédéral et l'arrêté royal du 17 août 2007 relatif aux activités d'audit interne dans certains services du pouvoir exécutif fédéral ont respectivement imposé le contrôle interne et l'audit interne au sein des différents services publics. Le contrôle et l'audit internes constituent un élément important du nouveau système de comptabilité que l'on est en train de mettre en place. Les membres du Comité d'audit de l'Administration fédérale ont été nommés il y a quelques mois en exécution de l'arrêté royal du 17 août 2007 portant création du Comité d'audit de l'Administration fédérale. Chaque année, la Cour des comptes consacre dans son Cahier d'observations un article à la mise en œuvre du contrôle et de l'audit internes au sein des différents services publics. En ce qui concerne plus spécifiquement la Régie des Bâtiments, la Cour des comptes est en train de réaliser un audit visant à contrôler si les recommandations relatives au contrôle et à l'audit internes ont été suivies. Le résultat de cet audit sera disponible dans quelques mois.

M. Rion n'envisage pas d'autre solution que l'exécution pure et simple des contrats de *sale and rent back* existants. Si l'on tente de modifier ces contrats, il s'ensuivra une lutte juridique longue, coûteuse et complexe. Les recommandations de la Cour des comptes contribueront à éviter que les problèmes du passé se répètent. Eu égard au parc immobilier public, l'orateur doute que beaucoup d'opérations immobilières de grande envergure soient encore réalisées dans le futur.

La Cour des comptes ne peut pas apprécier l'opportunité de la décision de la Régie des Bâtiments de faire appel à des bureaux d'études et consultants privés. Il s'agit d'une décision politique. La Cour des comptes se prononce uniquement sur l'efficacité et l'efficacité économiques d'une telle décision, au regard des arguments développés.

overheid en met bijgevolg een ander boekhoudplan. Het boekhoudplan van de Regie zal dus ook moeten worden aangepast.

Sedert vele jaren heeft het Rekenhof de achterstand van de Regie der Gebouwen bij de neerlegging van haar rekeningen aan de kaak gesteld. Onder druk van de aanbevelingen van het Rekenhof en invoering van het nieuwe boekhoudsysteem heeft de Regie ingestemd met een inhaaloperatie. De rekeningen van 2006 en 2007 zullen vrij snel aan het Rekenhof worden overgemaakt. De rekeningen van 2008, 2009 en 2010 zullen ten laatste eind 2011 worden ingediend.

Het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 betreffende het intern controlesysteem binnen sommige diensten van de federale uitvoerende macht en het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 betreffende de interne auditactiviteiten binnen sommige diensten van de federale uitvoerende macht hebben respectievelijk de interne controle en interne audit in de verschillende overheidsdiensten verplicht ingevoerd. De interne controle en audit maken een belangrijk bestanddeel uit van het nieuwe boekhoudsysteem dat wordt geïmplementeerd. In uitvoering van het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 tot oprichting van het Auditcomité van de Federale Overheid werden de leden van dit comité enkele maanden geleden benoemd. Het Rekenhof wijdt jaarlijks een artikel in het Boek van opmerkingen over de implementatie van de interne controle en audit in de verschillende overheidsdiensten. Specifiek wat de Regie der Gebouwen betreft is het Rekenhof momenteel bezig met een audit om te controleren of de aanbevelingen i.v.m. interne controle en audit werden opgevolgd. Het resultaat ervan zal binnen enkele maanden beschikbaar zijn.

De heer Rion ziet geen andere oplossing dan de bestaande *sale and rent back*-contracten gewoon uit te voeren. Indien getracht wordt om deze contracten te wijzigen, zal dit aanleiding geven tot een lange, dure en complexe juridische strijd. De aanbevelingen van het Rekenhof zullen ertoe bijdragen dat de problemen uit het verleden zich niet meer zullen voordoen. Gezien het gebouwenpark van de overheid verwacht de spreker niet veel grote vastgoedoperaties meer in de toekomst.

Het Rekenhof kan niet beoordelen of de beslissing van de Regie der Gebouwen om beroep te doen op private studiebureaus en consultants een goede beslissing was. Dit is een politieke beslissing. Het Rekenhof spreekt zich enkel uit over de economische doelmatigheid en efficiëntie van dergelijke beslissing aan de hand van de gebruikte argumenten.

Eu égard au principe de la séparation des pouvoirs, la Cour des comptes ne peut pas davantage se prononcer sur les dossiers de fraude dans lesquels la Régie des Bâtiments est impliquée et dont la justice a été saisie.

Elle ne peut pas non plus juger si les opérations immobilières ont été utilisées dans le but de redorer le blason de la Belgique auprès de l'Union européenne. Le nouveau système de comptabilité en partie double aura l'avantage de mettre plus rapidement en évidence les effets de telles opérations, qui sont de reporter les charges à plus tard.

La norme généralement admise pour l'hébergement d'agents est de 14 m² d'espace de bureau par agent. Cette norme ne s'applique pas aux espaces publics comme les salles d'audience des palais de justice. Cette norme sert de base au calcul du coût moyen pour héberger un fonctionnaire.

M. Rion confirme que la Cour des comptes transmettra, comme demandé, le résumé de l'ensemble des recommandations ainsi que la liste de tous les contractants dans le cadre des contrats *sale and rent back* au secrétariat de la commission.

M. Rudi Moens, conseiller à la Cour des comptes, répond que les principaux coûts des opérations *sale and rent back* sont constitués par les charges locatives. Pour l'année budgétaire 2010, ces charges locatives s'élèvent à 411 millions d'euros (cf. l'allocation de base 55 22 41.00.01, Dotation pour couvrir les loyers et les travaux d'installation standard des bâtiments pris en location pour le compte de l'État par la Régie des Bâtiments, en vertu de sa mission statutaire, et payés par elle aux propriétaires de biens immobiliers, Section 19 Régie des Bâtiments, Premier ajustement du budget général des dépenses pour l'année budgétaire 2010, DOC 52-2534/001, p. 278-279). À cela s'ajoutent encore les frais d'entretien et d'autres frais. Ces frais sont toutefois difficiles à chiffrer, étant donné que la Régie des Bâtiments n'a déposé ses comptes que jusqu'à l'année 2005 et qu'elle utilise un plan comptable obsolète et erroné. Ainsi, la valeur des immeubles qui figure dans le bilan de la Régie ne correspond absolument pas à la valeur réelle de ceux-ci. Certains immeubles qui ont été vendus restent parfois inscrits au bilan. Par le passé, la Cour des comptes a formulé des observations à plusieurs reprises à cet égard. Selon l'orateur, la Régie n'adaptera sa comptabilité que lors de l'instauration du projet FEDCOM. Les comptes de 2007 et suivants seront probablement encore établis suivant le plan comptable obsolète.

Wegens het principe van de scheiding van machten kan het Rekenhof ook geen uitspraak doen over de fraudedossiers waarbij de Regie der Gebouwen betrokken partij is en die momenteel aanhangig zijn bij het gerecht.

Evemint kan het Rekenhof zich een oordeel vormen of de vastgoedoperaties zijn gebruikt om het imago van België bij de Europese Unie op te poetsen. Het nieuw systeem van dubbele boekhouding zal het voordeel hebben dat de gevolgen van dergelijke operaties sneller tot uiting komen, namelijk het doorschuiven van lasten naar de toekomst.

De algemeen aanvaarde norm voor de huisvesting van ambtenaren is 14 m² aan kantoorruimte per ambtenaar. Deze norm geldt niet voor publieke ruimtes zoals de zittingszalen van gerechtshoeven. Op basis van deze norm wordt de gemiddelde kost voor de huisvesting van een ambtenaar berekend.

De heer Rion bevestigt dat het Rekenhof de gevraagde samenvatting van alle aanbevelingen en de gevraagde lijst van alle contractanten in het kader van de *sale and rent back*-contracten zal overmaken aan het commissiesecretariaat.

De heer Rudi Moens, raadsheer bij het Rekenhof, antwoordt dat de belangrijkste kosten van de *sale and rent back*-operaties bestaan uit de huurlasten. Voor het begrotingsjaar 2010 bedragen deze huurlasten 411 miljoen euro (zie basisallocatie 55 22 41.00.01, Dotatie tot dekking van huurgelden en standaard inrichtingswerken van de door de Regie der Gebouwen voor rekening van de Staat in huur genomen goederen, in uitvoering van haar statutaire opdracht, en betaald door haar aan de verhuurders van onroerende goederen, Sectie 19 Regie der Gebouwen, Eerste aanpassing van de algemene uitgavenbegroting voor het begrotingsjaar 2010, DOC 52 2534/001, p. 278-279). Daarnaast zijn er ook nog onderhoudskosten en andere kosten. Deze kosten zijn echter moeilijk becijferbaar omwille van het feit dat de Regie der Gebouwen maar tot het jaar 2005 zijn rekeningen heeft neergelegd en omwille van het feit dat de Regie werkt met een verouderd en foutief boekhoudplan. Zo komt de waarde van de gebouwen die is opgenomen op de balans van de Regie totaal niet overeen met de reële waarde ervan. Bepaalde gebouwen die verkocht zijn, blijven soms toch nog op de balans staan. In het verleden heeft het Rekenhof hier reeds herhaaldelijk opmerkingen over geformuleerd. De spreker verwacht dat de Regie der Gebouwen zijn boekhouding maar zal aanpassen bij de invoering van het FEDCOM-project. De rekeningen van 2007 en volgende zullen vermoedelijk nog worden opgesteld volgens het verouderde boekhoudplan.

Dans son rapport d'août 2006, la Cour des comptes a recommandé à la Régie des Bâtiments de faire précéder la vente d'immeubles d'une analyse des coûts et profits. Au moment de la parution de ce rapport, la seconde vague de ventes 2006, l'"opération Fedimmo/BEFIMMO", venait tout juste de démarrer. Il est donc logique que la Régie n'ait pas pu tenir compte de cette recommandation lors de la seconde vague de ventes. Après 2006, il n'y a plus eu d'opérations de *sale and rent back*. Pour autant, la Régie a encore appliqué des formes de financement alternatif après 2006 pour une série de nouveaux immeubles (par le biais d'un emprunt, de leasing immobilier ou d'une convention de promotion). Le point commun entre ce financement alternatif et une opération de *sale and rent back* est que les charges sont étalées sur une certaine période. Outre l'audit des nouveaux palais de justice d'Anvers et de Gand, la Cour des comptes a encore effectué des enquêtes sur ces formes de financement alternatif. La Régie des Bâtiments estime le coût de ce financement alternatif à environ 50 millions d'euros pour l'année 2013.

Il ressort d'une étude non encore publiée de la Cour des comptes sur dix-sept opérations de *sale and rent back* que le rendement brut moyen était de 7,77 %. Le rendement brut le plus faible était de 7,64 % pour la Tour des Finances et le rendement brut le plus élevé était de 10,37 % pour un bâtiment à Tongres. Sur la base de ce rendement brut, il est difficile de calculer le rendement net pour l'investisseur privé. Pour ce faire, il faudrait connaître les frais exacts d'entretien, d'exploitation et de financement des bâtiments, des données dont l'investisseur privé est souvent le seul à disposer. À défaut de données relatives aux frais, il est très difficile pour la Cour des comptes de chiffrer le rendement net. On trouve davantage de données sur les derniers dossiers de financement alternatif dans les rapports des réviseurs d'entreprises. On constate donc une certaine amélioration.

L'impact des opérations de *sale and rent back* à long terme est difficile à chiffrer, tant en ce qui concerne les recettes qu'en ce qui concerne les dépenses. La Cour des comptes ne dispose pas des données nécessaires pour apprécier les alternatives possibles aux opérations de *sale and rent back*. En outre, ce choix implique un jugement d'opportunité sur lequel la Cour des comptes ne peut pas se prononcer.

Le produit total de toutes les opérations de *sale and rent back* s'élève à 2 milliards d'euros environ, dont un montant de 1,372 milliard d'euros a été versé au budget des Voies et Moyens. Une autre partie du produit a alimenté le fonds de financement de la Régie des Bâtiments. La Régie des Bâtiments a affecté cette

In haar verslag van augustus 2006 heeft het Rekenhof aan de Regie der Gebouwen aanbevolen om de verkoop van gebouwen te laten voorafgaan door een kosten-batenanalyse. Op het moment dat dit verslag verscheen, was de tweede verkoopgolf van 2006, "de zogenaamde Fedimmo/BEFIMMO-operatie" juist opgestart. Logischerwijze heeft de Regie der Gebouwen met deze aanbeveling nog geen rekening kunnen houden bij deze tweede verkoopgolf. Na 2006 zijn er geen *sale and rent back*-operaties meer doorgevoerd. Echter heeft de Regie na 2006 voor een aantal nieuwe gebouwen nog vormen van alternatieve financiering (via een lening, onroerende leasing of een promotieovereenkomst) toegepast. Deze alternatieve financiering heeft met een *sale and rent back*-operatie gemeen dat de lasten over een bepaalde periode worden gespreid. Behalve de audit van de nieuwe gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent heeft het Rekenhof nog onderzoek verricht naar deze alternatieve financieringsvormen. De Regie der Gebouwen raamt de kosten voor deze alternatieve financiering op ongeveer 50 miljoen euro voor het jaar 2013.

Uit een nog niet gepubliceerde studie van het Rekenhof over 17 *sale and rent back*-operaties is gebleken dat het gemiddeld brutorendement 7,77 % bedroeg. Het laagste brutorendement bedroeg 7,64 % voor de financieroren en het hoogste brutorendement bedroeg 10,37 % voor een gebouw in Tongeren. Op basis van dat brutorendement is het moeilijk om het nettorendement voor de privé-investeerder te berekenen. Daarvoor moet men de exacte financierings-, de exploitatie-, en onderhoudskosten kennen van de gebouwen waarover dikwijls enkel de privé-investeerder beschikt. Bij gebrek aan gegevens over deze kosten is het voor het Rekenhof zeer moeilijk om het nettorendement te becijferen. Over de laatste dossiers van alternatieve financiering zijn er wel meer gegevens beschikbaar in de verslagen van bedrijfsrevisoren. Er is dus wel een zekere verbetering merkbaar.

De impact van de *sale and rent back*-operaties op lange termijn is moeilijk te becijferen zowel wat inkomsten als de uitgaven betreft. Het Rekenhof beschikt niet over de nodige gegevens om een oordeel te vormen over mogelijke alternatieven voor de *sale and rent back*-operaties. Bovendien houdt dit een opportuiniteitsbeoordeling in waarover het Rekenhof geen uitspraak kan doen.

De totale opbrengst van alle *sale and rent back*-operaties samen vormt ongeveer 2 miljard euro. Daarvan is 1,372 miljard euro op de rijksmiddelenbegroting gestort. Een ander gedeelte van de opbrengst is terecht gekomen bij het financieringsfonds van de Regie der Gebouwen. De Regie der Gebouwen heeft

somme à un certain nombre de dépenses, conformément à l'article 335 de la loi-programme du 22 décembre 1989 et moyennant l'accord du gouvernement. Par le biais d'un cavalier budgétaire, le gouvernement peut décider de reverser une partie des ressources au Trésor. M. Moens en conclut que le produit des opérations de *sale and rent back* a été affecté à différentes fins.

Il incombe en premier lieu à la Régie des Bâtiments de réaliser une analyse coût-profit des différentes possibilités de gérer un bâtiment (opération de *sale and rent back*, conserver en propriété...). Pour réaliser cette analyse, il faut lister et mettre en balance tous les avantages et les inconvénients des différentes alternatives. La Cour des comptes peut alors valider ou évaluer cette analyse a posteriori. En pratique, la Cour des comptes a constaté que la Régie des Bâtiments n'a pas effectué cette analyse coût-profit et qu'elle s'est principalement concentrée sur les objectifs budgétaires à court terme.

M. Claude Belleflamme, premier auditeur près la Cour des comptes, fournit des précisions quant aux opérations de *sale and rent back* réalisées par la Régie des Bâtiments. On distingue essentiellement deux vagues d'opérations, qui diffèrent par la méthode de travail utilisée.

La première vague concerne une série d'opérations réalisées entre 2001 et 2004. À l'époque, chaque immeuble (comme la Tour des finances, par exemple) a fait l'objet d'une opération de vente distincte. Chacune de ces opérations a également été annoncée séparément dans la presse. On a donc fait jouer la concurrence pour chaque bâtiment.

La deuxième vague porte sur l'opération Fedimmo de 2006, au cours de laquelle la propriété de 56 bâtiments publics a été transférée à une société — Fedimmo — créée par l'État via la Société fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI). Nonante pour cent des actions de la société à créer ont été mises en vente par adjudication. Après l'attribution, la société Fedimmo a été créée. Dix pour cent des actions de cette société sont aux mains de la SFPI, et 90 % aux mains du secteur privé. Cette méthode présente l'avantage d'imposer l'établissement d'un plan financier par un réviseur d'entreprises, puisqu'il y a création de société. On peut donc partir du principe que l'apport des immeubles a été certifié par un réviseur d'entreprises et qu'une analyse coût-profit a été réalisée. Elle permet également à l'État de conserver 10 % des actions de Fedimmo par l'intermédiaire de la SFPI, et donc de garder un certain contrôle sur la gestion de ces bâtiments.

hiermee conform artikel 335 van de programmawet van 22 december 1989 en mits het akkoord van de regering een aantal uitgaven gedaan. Via een begrotingsruiter kan de regering beslissen om een deel van de middelen terug in de Schatkist te storten. De heer Moens besluit hieruit dat de opbrengst van de *sale and rent back*-operaties voor verschillende doeleinden is aangewend.

Het komt in de eerste plaats toe aan de Regie der Gebouwen om een kosten-batenanalyse te maken van de verschillende mogelijkheden die er zijn om een gebouw te beheren (*sale and rent back*-operatie, in eigendom houden...). Om dergelijke analyse te maken, moeten alle voor- en nadelen van de verschillende alternatieven worden opgelijst en tegen elkaar worden afgewogen. Achteraf kan het Rekenhof deze analyse wel valideren of evalueren. In de praktijk heeft het Rekenhof vastgesteld dat de Regie der Gebouwen deze kosten-batenanalyse niet heeft gemaakt en dat de Regie zich voornamelijk heeft geconcentreerd op de budgettaire kortetermijndoelstellingen.

De heer Claude Belleflamme, eerste auditeur bij het Rekenhof, geeft meer uitleg bij de *sale and rent back*-operaties van de Regie der Gebouwen. In essentie zijn er twee golven te onderscheiden die verschillen op vlak van werkmethode.

De eerste golf bestond uit een reeks operaties tussen 2001 en 2004 waarbij telkens per gebouw (zoals de financiertoren) een aparte operatie werd opgezet waarbij elk gebouw apart werd verkocht. Per operatie werd er ook een aankondiging geplaatst in de pers. Per gebouw liet men dus de concurrentie spelen.

De tweede golf was de Fedimmo-operatie in 2006 waarbij de eigendom van 56 overheidsgebouwen werd overgedragen aan een vennootschap, Fedimmo genaamd die door de Staat werd opgericht via de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (FPIM). Via een aanbesteding werd 90 % van de aandelen van de nog op te richten vennootschap te koop aangeboden. Na de gunning werd de vennootschap Fedimmo opgericht waarvan 10 % van de aandelen in handen is van de FPIM en 90 % in handen van de privé-sector. Het voordeel van deze werkwijze is dat er een financieel plan moet worden opgesteld door een bedrijfsrevisor naar aanleiding van de oprichting van een vennootschap. Bijgevolg kan men er dus vanuit gaan dat de inbreng van de onroerende goederen door een bedrijfsrevisor is gecertificeerd en dat er een kosten-batenanalyse is opgemaakt. Een tweede voordeel bestaat erin dat 10 % van de aandelen van Fedimmo via de FPIM in handen blijft van de Staat waardoor de Staat toch nog enige controle heeft over het beheer van deze gebouwen.

Le fait que la société Fedimmo n'ait été constituée que le 28 décembre 2006 ne signifie pas que l'opération n'ait pas été préparée convenablement. Un projet avait déjà été mis sur le métier six mois plus tôt. Le scénario dut être adapté à la suite d'une annulation par le Conseil d'État.

Les deux vagues d'opérations immobilières présentent plusieurs caractéristiques communes. Tout d'abord, les opérations à court terme génèrent des recettes budgétaires supplémentaires et entraînent le report d'un certain nombre de charges, dont les frais de rénovation. Beaucoup de ces bâtiments publics étaient en mauvais état et nécessitaient d'urgence des travaux de rénovation. Ensuite, ces opérations permettent de contourner la législation sur les marchés publics, et donc d'entamer plus rapidement les travaux de rénovation. Troisièmement, à la suite de ces opérations, tous les impôts afférents à ces bâtiments (principalement le pré-compte immobilier) sont actuellement à charge de l'État, qui en était exonéré lorsqu'il était propriétaire. L'État est contractuellement tenu de payer tous les impôts afférents aux bâtiments, même si ceux-ci appartiennent à une société privée.

II. — AUDITION DE M. LAURENT VRIJDAGHS, ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL DE LA RÉGIE DES BÂTIMENTS (12 JANVIER 2011)

1. Exposé du vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles

M. Didier Reynders, vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles, rappelle que les dossiers dont il est question aujourd'hui portent principalement sur une période antérieure à son entrée en fonction en tant que ministre de tutelle de la Régie des Bâtiments. Il a lui-même demandé à plusieurs reprises que la Cour des comptes puisse faire l'analyse du détail des opérations menées, notamment dans le cadre du dossier de la Tour des Finances. À l'époque, le ministre était uniquement responsable de l'occupation et de l'utilisation de la Tour par l'administration des Finances.

Le ministre rappelle que les bâtiments dont question sont propriété de l'État. La Régie se borne à exécuter les missions qui lui sont confiées par l'État. C'est le cas des opérations de vente et de relocation. Lorsque

Het feit dat de vennootschap Fedimmo pas op 28 december 2006 werd opgericht, betekent niet dat de operatie niet goed zou zijn voorbereid. Een half jaar vroeger werd reeds begonnen aan een ontwerp. Na een nietigverklaring door de Raad van State werd het scenario aangepast.

Beide golven van vastgoedoperaties hebben een aantal gemeenschappelijke eigenschappen. De eerste eigenschap bestaat erin dat de operaties op korte termijn leiden tot meerontvangsten voor de begroting en dat een aantal lasten, waaronder renovatiekosten worden doorgeschoven naar de toekomst. Heel wat van die overheidsgebouwen waren in slechte staat en waren dringend aan renovatie toe. De tweede eigenschap houdt in dat deze operaties het mogelijk maken om de overheidsopdrachtenwetgeving te ontwijken waardoor de renovatiewerken sneller konden worden aangevat. De derde eigenschap is dat door deze operaties alle belastingen i.v.m. de gebouwen (vooral de onroerende voorheffing) ten laste vallen van de Staat terwijl de Staat van deze belastingen vrijgesteld was toen ze eigenaar was van de gebouwen. De Staat is contractueel verplicht om alle belastingen i.v.m. de gebouwen te betalen, zelfs al is het een privévennootschap die eigenaar is van die gebouwen.

II. — HOORZITTING MET DE HEER LAURENT VRIJDAGHS, ADMINISTRATEUR-GENERAAL BIJ DE REGIE DER GEBOUWEN (12 JANUARI 2011)

1. Uiteenzetting door de vice-eersteminister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen

De heer Didier Reynders, Vice-eersteminister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen, brengt in herinnering dat de dossiers waarover het vandaag gaat, veelal stammen uit de periode vóór hij als minister bevoegd werd voor de Regie der Gebouwen. Zelf heeft hij meermaals gevraagd dat het Rekenhof de ondernomen transacties, met name het dossier in verband met de Financietoren, grondig zou kunnen onderzoeken. Indertijd was de minister alleen maar bevoegd voor het betrekken en het gebruiken van de Financietoren door de Administratie der Financiën.

De minister brengt in herinnering dat de gebouwen in kwestie staatseigendom zijn. De Regie beperkt zich ertoe de haar door de Staat opgelegde taken uit te voeren. Dat geldt voor de transacties van verkoop en

la Régie mobilise des moyens financiers, elle le fait dans le cadre des crédits d'investissement libérés par le Conseil des ministres. Toute question relative aux raisons de politique budgétaire pour lesquelles il a été décidé, parfois dans les tous derniers jours de l'année, de vendre un bâtiment et éventuellement de le relouer pour une longue période, doivent donc être adressées au ministre du Budget et au ministre de tutelle de la Régie des Bâtiments de l'époque.

Le ministre souligne deux éléments:

— on oublie souvent la situation budgétaire de l'État au moment où la décision a été prise: la vente de bâtiments a été décidée collectivement par le Conseil des ministres en fin d'année afin de mobiliser des moyens financiers pour réduire un déficit budgétaire bien plus élevé qu'aujourd'hui. Dans cette hypothèse, il ne faut évidemment pas s'attendre à obtenir le meilleur rendement en termes de prix de vente.

Dans ce contexte, il est d'autant plus étonnant que l'on ait par ailleurs reproché au gouvernement de ne pas avoir réalisé une opération de vente-relocation pour les bâtiments de la cité administrative (CAE);

— il faut se rendre compte de l'état de délabrement, voire d'insalubrité dans lequel se trouvaient certains bâtiments publics lorsque leur vente a eu lieu. Lorsque l'on compare le prix de location à terme au prix de vente obtenu, il ne faut pas oublier que des travaux de rénovation ont été entrepris entre-temps. Ces travaux ont été prix en charge par le nouveau propriétaire. Il y a donc lieu de comparer le loyer au coût global de l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire, y compris le coût des travaux.

2. Exposé de M. Laurent vrijdaghs, administrateur général de la régie des bâtiments

M. Laurent Vrijdaghs constate que le débat porte sur trois grands thèmes: la gestion de la Régie des Bâtiments, les opérations de cession-bail et les comptes annuels de la Régie.

La Régie est en pleine réforme. Pour ce faire, un nouveau comité de direction a été mis en place en février 2008. M. Vrijdaghs préside ce comité en tant qu'administrateur général.

La Régie s'est fixée un plan stratégique (*New R*) en huit points pour la période 2008 à 2011:

wederhuur. Wanneer de Regie financiële middelen inzet, dan gebeurt dat in het raam van de door de Minister-raad vrijgemaakte investeringskredieten. De minister van Begroting en de minister die indertijd bevoegd was voor de Regie der Gebouwen, zijn dus de aangewezen personen om te antwoorden op vragen aangaande de redenen waarom, in het raam van het begrotingsbeleid, soms tijdens de laatste dagen van een jaar werd beslist een gebouw te verkopen en eventueel over te gaan tot de langdurige wederhuur ervan.

De minister vestigt de aandacht op twee aspecten:

— vaak ziet men over het hoofd hoe de Rijksbegroting eraan toe was toen de bewuste beslissingen werden genomen. De verkoop van gebouwen was steeds het resultaat van een collectief en op een einde van een jaar genomen beslissing van de Ministerraad, teneinde de nodige financiële middelen vrij te maken om begrotingstekorten terug te dringen die toen veel groter waren dan vandaag. In die omstandigheden is het uiteraard illusoir te hopen op een heel hoge verkoopprijs.

Bovendien is het in die context écht wel verwonderlijk dat men de regering heeft verweten niet te zijn overgegaan tot een verkoop en wederhuur van de gebouwen van het Rijksadministratief Centrum (RAC);

— men moet zich er rekenschap van geven dat sommige overheidsgebouwen in slechte staat of zelfs onbewoonbaar waren toen ze werden verkocht. Bij het vergelijken van de huurprijs op termijn en de verkregen verkoopprijs, mag men niet vergeten de kosten van de naderhand uitgevoerde renovatiewerkzaamheden mee te rekenen. Die kosten zijn ten laste gekomen van de nieuwe eigenaar. Het komt er dus op aan de huurprijs te vergelijken met het totale bedrag dat de aankoop van het gebouw de nieuwe eigenaar heeft gekost, dus inclusief de renovatiekosten.

2. Uiteenzetting door de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen

De heer Laurent Vrijdaghs stelt vast dat het debat rond drie grote thema's draait: het beheer van de Regie der Gebouwen, de verkoop en wederhuur, alsook de jaarrekeningen van de Regie.

De Regie is in volle hervorming. Daartoe werd in februari 2008 een nieuw directiecomité aangesteld, dat de heer Vrijdaghs als administrateur-generaal voorziet.

De Regie heeft een strategisch plan (*New R*) opgesteld, dat voor de periode 2008-2011 acht punten omvat:

- modernisation de l'organisation;
- plans pluriannuels;
- objectivation des techniques de financement;
- optimisation du patrimoine immobilier;
- gestion des risques;
- meilleure préservation et gestion du savoir-faire;
- gestion par les résultats;
- modernisation de la comptabilité.

La Régie des Bâtiments est gestionnaire des biens qui sont propriétés de l'état fédéral. Elle est également locataire de différents bâtiments. Le portefeuille géré par la Régie représente environ 8 millions de m², dont 5 millions qui restent propriété de l'État fédéral (les autres 3 millions étant loués).

Pour ce qui est du personnel, en 2008, la Régie comptait environ 1 300 équivalents temps plein. Le but est de réduire le personnel à 1 047 équivalents temps plein à l'horizon 2013, en mettant l'accent sur les compétences des personnes qu'il est important de recruter pour assurer le métier de la Régie. La Régie bénéficie d'une opportunité vu le nombre assez important de départs naturels au cours des prochaines années.

M. Vrijdaghs souligne l'importance de deux projets, à savoir: la construction du siège du Conseil européen attendu pour fin 2013 (Résidence Palace) et la contribution de la Régie à la construction du pavillon belge lors de l'exposition universelle à Shanghai. Ce dossier a été mené de main de maître par le commissaire général pour la Belgique, M. Léo Delcroix.

Il remet à la commission un ensemble de documents traitant de ces différents sujets en détail.

Par ailleurs, M. Vrijdaghs a eu l'occasion de prendre connaissance des rapports de la Cour des comptes et des remarques formulées par la Cour dans son 167^e Cahier (pp. 396 à 413). Il souhaite fournir les réponses suivantes:

1. Contexte (p. 396)

Les opérations de valorisation (type "*sale and rent back*" ou "*cession-bail*") se sont déroulées de 2001 à 2006.

Conformément à la stratégie de deux gouvernements successifs, ces opérations, basées sur un portefeuille de bâtiments administratifs de type "bureau", ont entraîné une transition du régime de propriétaire (État fédéral) vers celui de locataire, principalement dans le

- modernisering van de organisatie;
- meerjarenplannen;
- objectivering van de financieringstechnieken;
- optimalisering van het onroerend goederen;
- risicobeheer;
- betere bescherming en beheer van de knowhow;
- resultatenbeheer;
- modernisering van de boekhouding.

De Regie der Gebouwen beheert gebouwen die eigendom zijn van de federale Staat. Tevens huurt ze verschillende gebouwen. De door de Regie beheerde portefeuille bestrijkt circa 8 miljoen m²; 5 miljoen m² is eigendom van de federale Staat, 3 miljoen m² wordt gehuurd.

Qua personeelssterkte telde de Regie in 2008 circa 1 300 voltijdse equivalenten. Het is de bedoeling dat aantal voltijdse equivalenten tegen 2013 terug te brengen tot 1 047, door de klemtoon te leggen op de indienstneming van mensen wier bekwaamheden belangrijk zijn voor de specifieke taak van de Regie. Voor de Regie valt het wat dat betreft mee, want de komende jaren zullen er heel wat natuurlijke afvloeiingen zijn.

De heer Vrijdaghs wijst op het belang van twee projecten: de bouw van de zetel van de Europese Raad tegen eind 2013 (Residence Palace) en de bijdrage van de Regie tot de bouw van het Belgische paviljoen op de wereldtentoonstelling van Shanghai. Dat dossier werd heel goed beheerd door de heer Leo Delcroix, die als commissaris-generaal voor België optrad.

De spreker overhandigt de commissie een aantal documenten die gedetailleerd ingaan op al deze onderwerpen.

Voorts heeft de heer Vrijdaghs de rapporten van het Rekenhof en de opmerkingen in het 167^e Boek van het Rekenhof kunnen inkijken (blz. 397 tot 413). Hij beantwoordt de vragen als volgt.

1. Context (blz. 397)

De verrichtingen met het oog op de tegeldemaking van vastgoed (*sale and rent back*-verrichtingen of *sale and lease back*-verrichtingen) hadden plaats in de periode van 2001 tot 2006.

Overeenkomstig de strategie van twee opeenvolgende regeringen hebben die verrichtingen, die betrekking hadden op een portefeuille van administratieve kantoorgebouwen, de overgang ingeluid van een eigenaarsregeling (met de Federale Staat als eigenaar) naar een

but de réaliser des recettes budgétaires (relativement conséquentes) pour l'État.

Cette opération a aussi permis de procéder à une réallocation efficace des ressources internes et budgétaires limitées de la Régie des Bâtiments et d'accroître de manière significative l'efficacité globale de son intervention en tant que représentant et gestionnaire des biens immobiliers de l'État.

Cette stratégie a permis également:

- d'améliorer l'environnement de travail des agents de l'État;
- d'externaliser une partie importante des budgets liés aux bâtiments;
- de transférer le risque du "propriétaire" vers le nouvel acquéreur;
- d'allouer les ressources internes de la Régie des Bâtiments vers des fonctions à plus haute valeur ajoutée.

De ce fait, l'État, au travers de la Régie des Bâtiments, pouvait se consacrer pleinement à ses fonctions de base tout en conservant des tâches de planification, de contrôle et de coordination des travaux accomplis par les investisseurs privés.

Ce type d'opération immobilière et financière a été utilisé pour permettre la remise en état, l'entretien et le financement par le secteur privé de biens immobiliers dans le respect des instructions des pouvoirs publics et de la planification de ses besoins en matière d'hébergement de ses services.

Ces opérations de valorisation des biens de l'État ont été réalisées en toute transparence et conformément aux règles applicables en matière de mise en concurrence dans le cadre de ventes publiques classiques. Une mise en concurrence, basée sur des critères de sélection objectifs, a été un facteur important de réussite de ces opérations. La transparence est essentielle pour le succès économique et politique de tels projets: plus les concurrents sont nombreux, mieux les objectifs de l'État peuvent être atteints. Dans ces dossiers, la Régie s'adresse au Comité d'acquisition d'immeubles (qui dépend du service des Domaines du SPF Finances), mandaté pour estimer la valeur des biens et les vendre en vente publique après que la Régie ait déterminé les conditions de vente sur la base des programmes de besoins établis par l'ensemble de ses clients.

huurdersregeling, met als belangrijkste doel (tamelijk hoge) begrotingsontvangsten voor de Staat te genereren.

Dankzij die verrichtingen is men er tevens in geslaagd de beperkte interne en budgettaire middelen van de Regie der Gebouwen efficiënt te herschikken, alsook de algemene efficiëntie van de taak van de Regie, als vertegenwoordiger en beheerder van de onroerende goederen van de Staat, aanzienlijk te verbeteren.

Door die strategie kon men tevens

- de arbeidsomgeving van de overheidsambtenaren verbeteren;
- de budgetten voor de gebouwen grotendeels uitbesteden;
- het eigenaarsrisico naar de nieuwe eigenaar overhevelen;
- de interne middelen van de Regie der Gebouwen aan taken met een grotere meerwaarde besteden.

Daardoor kon de Staat, via de Regie der Gebouwen, zich volledig wijden aan zijn basistaken, en alsnog de planning, de controle en de coördinatie van de door de privé-investeerdere uitgevoerde werkzaamheden behouden.

Soortgelijke financiële en vastgoedverrichtingen werden uitgevoerd om onroerende goederen door de privésector te laten herstellen, onderhouden en financieren, met inachtneming van de instructies van de overheden en de planning van hun behoeften inzake de huisvesting van hun diensten.

Die tegeldemakingsverrichtingen van de overheidsgoederen werden geheel transparant uitgevoerd en overeenkomstig de mededingingsregels die van toepassing zijn voor de traditionele openbare verkopen. Dat de concurrenten tegen elkaar werden uitgespeeld, met inachtneming van objectieve selectiecriteria, heeft aanzienlijk bijgedragen tot het succes van die verrichtingen. Transparantie is essentieel voor het economisch en politiek welzijn van dergelijke projecten: hoe talrijker de concurrenten, hoe beter de doelstellingen van de Staat kunnen worden gehaald. In die dossiers doet de Regie een beroep op het Comité tot aankoop van onroerende goederen (dat ressorteert onder de Dienst der Domeinen van de FOD Financiën), dat gemachtigd is om de waarde van de goederen te schatten en ze openbaar te verkopen, nadat de Regie de verkoopsvoorwaarden heeft vastgesteld op grond van de door alle klanten in kaart gebrachte behoeftenprogramma's.

Concernant Fedimmo, M. Vrijdaghs indique que la valorisation de cette opération a été réalisée par la Société fédérale de participations et d'investissement (SFPI). Moyennant la constitution d'une société immobilière dans laquelle l'État participait par l'apport de 62 immeubles (dont huit provenant du portefeuille de la SOPIMA), la SFPI a organisé la vente de 90 % des actions de la société via la publication d'un avis de marché conforme aux principes d'égalité, de mise en concurrence des candidats intéressés et de transparence.

Depuis 2006, plus aucune opération de la sorte n'a été réalisée par la Régie. Le gouvernement a décidé de ne se séparer que de bâtiments vides, désaffectés ou à désaffecter suite à des regroupements fonctionnels de certains services publics fédéraux. M. Vrijdaghs souligne que l'occupation de la Tour des Finances a permis à l'État fédéral de quitter 21 autres bâtiments, certains étant loués, d'autres étant la propriété de l'État.

2. Réponses de la Régie des Bâtiments sur la base des résultats de l'audit de la Cour des Comptes — Contenu et exécution des clauses contractuelles — Réalisation des travaux de rénovation (p. 398).

M. Vrijdaghs rappelle que les nouveaux propriétaires sont toujours contraints à exécuter certains travaux pour la Régie. Pour les opérations dans le cadre de Fedimmo, le portefeuille a nécessité un investissement de 50 millions d'euros de la part des nouveaux propriétaires pour la réalisation de travaux de remise en état, de désamiantage et de mise en sécurité des biens.

Concernant les contrats antérieurs à la constitution de Fedimmo et comme mentionné dans les réponses fournies par le vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles en septembre 2010 et par la Régie des Bâtiments en juin 2010, il faut souligner que dans les quatre cas de retard sur cinq non sanctionnés, on ne peut pas à proprement parler de manque de rigueur vu que:

— dans le cas d'Arlon, le retard de 58 jours dans les travaux de désamiantage est justifiable dès l'instant où:

- ces travaux d'assainissement ont été "jumelés", à la demande du SPF Finances et afin d'éviter deux déménagements en 5 ans, avec les travaux de rafraî-

De heer Vrijdaghs geeft in verband met Fedimmo aan dat de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (FPIM) voor de valorisatie van die verrichting heeft gezorgd. Dankzij de oprichting van een vastgoedmaatschappij waarin de Staat deelnam door de inbreng van 62 gebouwen (waarvan er 8 van de SOPIMA-portefeuille kwamen) heeft de FPIM de verkoop georganiseerd van 90 % van de aandelen van de vennootschap, via de publicatie van een bekendmakingsbericht dat strookt met de principes van gelijkheid, het met elkaar in mededinging stellen van belangstellende kandidaten en transparantie.

De Regie heeft sinds 2006 geen enkele soortgelijke verrichting meer uitgevoerd. De regering heeft beslist zich alleen te ontdoen van leegstaande en als gevolg van de functionele hergroeperingen van bepaalde federale overheidsdiensten buiten gebruik gestelde of te stellen gebouwen. De heer Vrijdaghs stipt aan dat de Federale Staat dankzij de ingebruikname van de Financietoren 21 andere gebouwen heeft kunnen verlaten. Sommige ervan werden gehuurd en andere zijn eigendom van de Staat.

2. Antwoorden van de Regie der Gebouwen op grond van de resultaten van de doorlichting door het Rekenhof — Inhoud en toepassing van de contractuele bepalingen — Uitvoering van de renovatiewerkzaamheden (blz. 399).

De heer Vrijdaghs herinnert eraan dat de nieuwe eigenaars steeds verplicht zijn bepaalde werkzaamheden uit te voeren voor de Regie. Voor de verrichtingen in het kader van Fedimmo heeft de portefeuille vanwege de nieuwe eigenaars een investering van 50 miljoen euro vereist voor werkzaamheden met het oog op de renovatie, de asbestverwijdering en de beveiliging van de gebouwen.

In verband met de contracten van vóór de oprichting van Fedimmo moet, zoals aangegeven in de antwoorden die de vice-eersteminister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen in september 2010 en de Regie der Gebouwen in juni 2010 hebben gegeven, erop worden gewezen dat in vier van de vijf niet-gesanctioneerde gevallen van vertraging niet echt van slordigheid kan worden gesproken:

— wat Aarlen betreft, kan de vertraging van 58 dagen voor de asbestverwijdering worden gerechtvaardigd om de volgende redenen:

- die saneringswerkzaamheden werden, op vraag van de FOD Financiën en om twee verhuizingen in een tijdspanne van 5 jaar te voorkomen, "gekoppeld" aan

chissement (remplacement de plafonds, nouveaux luminaires, revêtements de sol et panneaux coupe-feu pour un montant de 716 750 euros);

- le planning initial de l'ensemble de ces travaux respectait le délai contractuel de 4 ans;

- suite au retard pris par le SPF Finances pour le déménagement de ses services, le planning a été modifié et la date de début de chantier a été reportée de 2 mois.;

— pour Brugge et Veurne, l'argumentation du service juridique de la Régie des Bâtiments relative à la non-application d'amende a été visée favorablement par l'Inspection des Finances accréditée auprès de la Régie des Bâtiments comme suit: *“Gelet op deze bijkomende - overtuigende - motivatie, geen verdere bezwaar tegen het voorstel van minnelijke schikking.”*;

— enfin pour Egmont I, la non-application de sanction se justifie par:

- la faillite d'un sous-traitant chargé d'effectuer ces travaux exécutés *in fine* par l'entrepreneur chargé de construire Egmont II,

- l'importance minime de ces travaux, à savoir le remplacement de charnières, la prise des mesures nécessaires pour permettre l'utilisation de la nacelle de nettoyage des vitres intérieures de l'atrium et l'installation d'un système d'accrochage pour le nettoyage de certaines vitres de façade non accessibles dans un bâtiment occupé depuis 1997.

En ce qui concerne les contrats conclus avec Fedimmo, il faut avant tout remarquer que ces contrats font partie d'une opération de valorisation unique et spécifique de biens de l'État.

Pour des raisons de rentabilité de cette opération vu l'objectif budgétaire fixé et attendu par le gouvernement, le contrat-type de la Régie des Bâtiments, tel qu'appliqué généralement dans d'autres opérations de ce type, voire prises en location classiques, n'a pas été repris dans son intégralité. Outre ces différences, les contrats Fedimmo offrent néanmoins une sécurité juridique optimale au locataire.

opfrissingswerkzaamheden (vervangen van plafonds, nieuwe verlichting, vloerbekledingen en brandwerende panelen voor een bedrag van 716 750 euro);

- de oorspronkelijke planning van al die werkzaamheden nam de contractueel bepaalde termijn van 4 jaar in acht;

- als gevolg van de vertraging die de FOD Financiën heeft opgelopen in de verhuizing van zijn diensten werd de planning gewijzigd en zijn de werkzaamheden 2 maanden later van start gegaan;

— wat Brugge en Veurne betreft, werd de argumentatie van de juridische dienst van de Regie der Gebouwen betreffende het niet-opleggen van een boete als volgt van een goedkeuring voorzien door de bij de Regie der Gebouwen geaccrediteerde Inspectie van Financiën: *“Gelet op deze bijkomende — overtuigende — motivatie, geen verdere bezwaar tegen het voorstel van minnelijke schikking.”*;

— tot slot kan wat Egmont I betreft, het feit dat geen sanctie werd opgelegd, worden verantwoord door:

- het faillissement van een onderaannemer die belast was met de uitvoering van die werkzaamheden, die uiteindelijk werden uitgevoerd door de aannemer die met de bouw van Egmont II was belast;

- de zeer geringe omvang van die werkzaamheden, met name het vervangen van scharnieren, het nemen van maatregelen zodat gebruik kon worden gemaakt van de gondel voor het schoonmaken van de ruiten aan de binnenkant van het atrium en het installeren van een bevestigingssysteem voor het schoonmaken van bepaalde onbereikbare gevelruiten in een gebouw dat sinds 1997 in gebruik is.

In verband met de contracten die met Fedimmo werden gesloten, moet eerst worden opgemerkt dat die contracten deel uitmaken van een eenmalige en specifieke valorisatieverrichting van Staatsgoederen.

Omwille van de rentabiliteit van die verrichting en rekening houdend met de door de regering vooropgestelde en verwachte begrotingsdoelstelling, werd de modelovereenkomst van de Regie der Gebouwen, zoals die doorgaans in andere soortgelijke verrichtingen of zelfs voor traditionele inhuringen wordt toegepast, niet integraal overgenomen. In weerwil van die verschillen bieden de Fedimmo-contracten toch een optimale rechtszekerheid aan de huurder.

Vu ces clauses contractuelles spécifiques et tenant compte des réponses apportées par le ministre des Finances et par la Régie des Bâtiments aux remarques émises par la Cour des Comptes concernant le respect de ces contrats, il est utile de rappeler que le produit de la vente des 90 % des actions Fedimmo s'est élevé à un montant de 576 millions d'euros.

Partant de l'objectif de 500 millions d'euros fixé en 2005 par le gouvernement et de la valorisation des immeubles évaluée en valeur nette à 491,1 millions d'euros par le consultant immobilier de l'État, force est de constater que cette opération a généré une plus-value non négligeable, démontrant de ce fait son efficacité.

Après la prise en compte des travaux de mise en état locatif, à charge du bailleur, estimés à 50 millions d'euros (bien avant la vente des actions de la société) et des loyers évalués à un montant annuel total de 40,073 millions d'euros (valeur 2007), le rendement acquis atteignait un niveau de 5,5 %, niveau raisonnable pour ce type d'opération.

De plus, l'exécution de ces travaux de mise en état, à charge du bailleur et lui donnant droit à une augmentation de loyer, devait être terminée dans un délai contractuel de 3 ans.

Passé ce délai, les risques inhérents à la non-exécution de ceux-ci étaient transférés du preneur vers le bailleur conformément aux clauses contractuelles. Il était donc de l'intérêt du propriétaire d'exécuter correctement ces travaux vu la plus-value qu'ils apportent au patrimoine de Fedimmo et le droit qu'ils donnent à une augmentation de loyer.

Ces travaux, décrits et inventoriés préalablement à la publication du marché, constituaient une obligation imposée au lauréat de la procédure et représentaient dès lors une des conditions principales de l'opération.

Le rendement moyen calculé pour l'ensemble des opérations antérieures à Fedimmo avoisine un niveau de 7 %.

3. Réponses de la Régie des Bâtiments sur la base des conclusions et recommandations de l'audit de la Cour des Comptes (p. 410)

Gelet op de specifieke contractuele bepalingen en rekening houdend met de antwoorden van de minister van Financiën en van de Regie der Gebouwen op de opmerkingen van het Rekenhof in verband met de inachtneming van die contracten, is het nuttig eraan te herinneren dat de verkoop van de 90 % Fedimmo-aandelen 576 miljoen euro heeft opgebracht.

Uitgaande van de door de regering in 2005 bepaalde doelstelling van 500 miljoen euro en van het feit dat de vastgoedconsulent van de Staat de waarde van de onroerende goederen op netto 491,1 miljoen euro heeft geraamd, moet worden vastgesteld dat die verrichting voor een niet onaanzienlijke meerwaarde heeft gezorgd, wat meteen ook de doeltreffendheid ervan heeft bewezen.

Nadat rekening was gehouden met de werkzaamheden om de gebouwen verhuurbaar te maken, die voor rekening van de verhuurder komen en die (lange tijd vóór de verkoop van de aandelen van de vennootschap) op 50 miljoen euro werden geraamd, en met de huurgelden, die werden geschat op een jaarlijks bedrag van 40,073 miljoen euro (waarde 2007), bereikte het verkregen rendement een niveau van 5,5 %, wat voor dat soort van verrichting als redelijk mag worden beschouwd.

Krachtens een contractuele bepaling moesten die herstellingswerkzaamheden, die ten laste van de verhuurder komen en die hem het recht geven de huurprijs te verhogen, bovendien binnen een termijn van 3 jaar worden uitgevoerd.

Na het verstrijken van die termijn gingen, overeenkomstig de contractuele bepalingen, de risico's die inherent zijn aan het niet-uitvoeren van die werkzaamheden over van de huurder naar de verhuurder. De eigenaar had er dus belang bij dat werk correct uit te voeren, gelet op de meerwaarde die ze met zich brengen voor het vermogen van Fedimmo en op het recht dat ze geven de huur te verhogen.

Die werkzaamheden, die vóór de bekendmaking van de opdracht werden beschreven en geïnventariseerd, waren een verplichting die werd opgelegd aan de laurëaat van de procedure. Die werkzaamheden werden dus een van de hoofdvoorwaarden van de verrichting.

Het gemiddelde rendement van alle verrichtingen van vóór Fedimmo is om en bij 7 %.

3. Antwoorden van de Regie der Gebouwen op grond van de conclusies en de aanbevelingen van de doorlichting van het Rekenhof (blz. 411)

— Suivi et agréation des travaux exécutés par le bailleur

Le contrat-type de la Régie des Bâtiments stipule, en ce qui concerne l'agréation des travaux, les clauses suivantes:

“Art. 10.a.3. Suivi et agréation des travaux exécutés par le bailleur

Le preneur se réserve le droit de surveiller et de contrôler, partout et à n'importe quel moment, la préparation et/ou la réalisation des études, des travaux et des fournitures par tous moyens appropriés. Le bailleur ne pourra se prévaloir des possibilités d'intervention que le preneur s'est ménagées pour prétendre être dégage, tant lors des contrôles de réception qu'à l'occasion des insuffisances ou manquements qui seraient constatés à l'usage, de sa responsabilité de mettre à la disposition du preneur un immeuble strictement conforme aux conditions exigées.

Après achèvement des travaux, il est procédé contradictoirement à leur réception; cette réception est constatée dans un procès-verbal qui, après signature par les parties, fait partie intégrante du présent contrat.

La mise à disposition du bien loué s'effectue conformément aux dispositions en la matière reprises à l'article 3 du présent contrat et, au plus tôt, à la réception précitée des travaux. Le loyer n'est dû qu'à partir de cette mise à disposition.”

M. Vrijdaghs fait remarquer que pour l'opération Fedimmo, certaines dispositions du contrat-type n'ont pas été suivies. Certaines différences significatives ont été apportées au contrat de location de ces bâtiments pour la simple raison que plus les contraintes et les responsabilités de l'acquéreur sont importantes, moins sa contribution financière sera significative.

Certaines responsabilités ont donc encore été assumées par l'État malgré la vente et la relocation des bâtiments pour garantir une recette budgétaire significative, supérieure ou égale à l'objectif budgétaire fixé par le gouvernement, à savoir un minimum de 500 millions d'euros. La vente de 90 % des actions de Fedimmo a finalement rapporté 576 millions d'euros, soit un montant supérieur de 76 millions d'euros dont 60 millions ont été versés directement dans les caisses de la Régie des Bâtiments. Le fait est qu'en 2007, la dotation de la Régie a été diminuée du même montant.

— Follow-up en goedkeuring van de door de verhuurder uitgevoerde werkzaamheden

In verband met de goedkeuring van de werkzaamheden bepaalt de modelovereenkomst van de Regie der Gebouwen het volgende:

“Art. 10.a.3. Suivi et agréation des travaux exécutés par le bailleur

Le preneur se réserve le droit de surveiller et de contrôler, partout et à n'importe quel moment, la préparation et/ou la réalisation des études, des travaux et des fournitures par tous moyens appropriés. Le bailleur ne pourra se prévaloir des possibilités d'intervention que le preneur s'est ménagées pour prétendre être dégage, tant lors des contrôles de réception qu'à l'occasion des insuffisances ou manquements qui seraient constatés à l'usage, de sa responsabilité de mettre à la disposition du preneur un immeuble strictement conforme aux conditions exigées.

Après achèvement des travaux, il est procédé contradictoirement à leur réception; cette réception est constatée dans un procès-verbal qui, après signature par les parties, fait partie intégrante du présent contrat.

La mise à disposition du bien loué s'effectue conformément aux dispositions en la matière reprises à l'article 3 du présent contrat et, au plus tôt, à la réception précitée des travaux. Le loyer n'est dû qu'à partir de cette mise à disposition.”

De heer Vrijdaghs merkt op dat voor de Fedimmo-verrichting sommige bepalingen van de modelovereenkomst niet werden gevolgd. Aan de huurovereenkomst van die gebouwen werden belangrijke wijzigingen aangebracht. Reden daartoe is dat hoe zwaarder de aan de koper opgelegde verplichtingen en verantwoordelijkheden zijn, hoe kleiner zijn financiële bijdrage wordt.

De Staat heeft dus nog bepaalde verantwoordelijkheden op zich genomen, ondanks de verkoop en de wederhuur van de gebouwen, met de bedoeling een aanzienlijke begrotingsontvangst te waarborgen, die gelijk zou zijn aan of hoger zou liggen dan de door de regering bepaalde begrotingsdoelstelling, namelijk minimum 500 miljoen euro. De verkoop van 90 % van de Fedimmo-aandelen heeft uiteindelijk 576 miljoen euro opgebracht, dat wil zeggen 76 miljoen euro meer, waarvan 60 miljoen euro rechtstreeks aan de Regie der Gebouwen werd overgemaakt. In 2007 werd de dotatie van de Regie echter met hetzelfde bedrag verlaagd.

La Régie vend encore chaque année de nombreux bâtiments (comme par exemple, les logements de la gendarmerie) même si cette vente ne rapporte pas toujours des montants très élevés vu l'état de délabrement des immeubles vendus.

Les recettes budgétaires varient en fonction de la réalisation des ventes par le Comité d'acquisition des immeubles et l'intérêt du marché. Certains bâtiments restent inoccupés parce qu'ils ne trouvent pas preneur au prix estimé par le Comité d'acquisition.

— Application stricte des pénalités

Pour les contrats éventuels qui diffèrent du contrat-type de la Régie des Bâtiments, la pénalité appliquée consiste à ne pas accorder au propriétaire une augmentation du loyer tant que les travaux y afférents ne sont pas correctement exécutés.

Lorsque des problèmes éventuels sont imputables au preneur ou à l'occupant et engendrent des retards de mise à disposition des surfaces (déménagements de services publics fédéraux, définition des besoins des clients qui doivent occuper les bâtiments (WTC-T3),...), le droit d'accorder malgré tout une augmentation du loyer au propriétaire doit toujours faire l'objet d'un accord formel et préalable de l'Inspection des Finances accréditée auprès de la Régie des Bâtiments.

— Prolongation du bail en fonction de la durée des travaux

Ces travaux sont généralement demandés par la Régie des Bâtiments ou par l'(es) occupant(s). Ils sont connus et inventoriés avant l'entrée en vigueur du bail (à l'exception du WTC-T3 faute d'identification de tous les occupants en temps utile).

Une prolongation de la durée du bail concomitamment avec la réalisation des travaux, ne rencontrera très certainement que l'intérêt du propriétaire et hypothèquerait une éventuelle prolongation ultérieure du bail à de meilleures conditions locatives.

En effet, si les besoins de l'occupant justifient une prolongation du contrat au-delà de l'échéance du bail, cette prolongation pourra être négociée à l'avantage de la Régie des Bâtiments pour autant que l'augmentation due à l'évolution des prix du marché reste inférieure à l'augmentation due à l'évolution de l'indice-santé.

De Regie verkoopt nog elk jaar tal van gebouwen (zoals bijvoorbeeld de woningen van de rijkswacht), ook al brengt die verkoop niet altijd zeer hoge bedragen op wegens de slechte staat waarin de verkochte gebouwen zich bevinden.

De begrotingsontvangsten variëren naargelang de totstandkoming van de verkopen door het Aankoopcomité van onroerende goederen en de belangstelling van de markt. Sommige gebouwen blijven ongebruikt omdat men er geen koper voor vindt die de door het Aankoopcomité geraamde prijs wil betalen.

— Strikte toepassing van de sancties

Voor eventuele overeenkomsten die afwijken van de modelovereenkomst van de Regie der Gebouwen, houdt de sanctie in dat de eigenaar de huurprijs niet mag verhogen zolang de contractueel bepaalde werkzaamheden niet correct zijn uitgevoerd.

Wanneer eventuele problemen te wijten zijn aan de huurder of de gebruiker van het gebouw, en die problemen het beschikbaar stellen van de kantoorruimte vertragen (verhuizing van federale overheidsdiensten, behoeftenanalyse voor de gebruikers van de gebouwen (WTC-T3) enzovoort), kan de eigenaar alleen een huurprijsverhoging worden toegestaan als de bij de Regie der Gebouwen geaccrediteerde Inspectie van Financiën daar vooraf formeel mee instemt.

— Verlenging van de huurovereenkomst volgens de duur van de werkzaamheden

De werkzaamheden worden doorgaans aangevraagd door de Regie der Gebouwen of de gebruiker(s) van het gebouw. De werkzaamheden zijn bekend en in een lijst opgenomen voordat de huurovereenkomst in werking treedt (behalve voor WTC-T3, waar niet alle gebruikers van het gebouw tijdig konden worden geïdentificeerd).

Een verlenging van de huurovereenkomst die samengaat met de uitvoering van de werkzaamheden is ontegensprekelijk alleen in het belang van de eigenaar en maakt de kans kleiner dat de huurovereenkomst achteraf nog tegen gunstiger huurvoorwaarden kan worden verlengd.

Als het gelet op de behoeften van de gebruiker van het gebouw gerechtvaardigd is de huurovereenkomst te verlengen tot na de einddatum van die overeenkomst, kan die verlenging immers worden heronderhandeld in het voordeel van de Regie der Gebouwen, mits de huurprijsverhoging op grond van de marktprijsrevolutie minder uitgesproken is dan de huurprijsverhoging op grond van de gezondheidsindexevolutie.

Or, M. Vrijdaghs fait remarquer que le marché locatif belge n'évolue que très peu, contrairement à d'autres capitales européennes. Aujourd'hui, le montant des loyers est inférieur ou égal aux prix payés il y a cinq ou six ans. Il est donc plus intéressant de négocier une prolongation éventuelle d'un contrat de location au terme du contrat ou peu avant son échéance si cela s'avère nécessaire.

— Répartition des charges entre bailleur et locataire

Pour les dispositions légales qui régissent les baux d'immeubles, force est de constater que les prescriptions du Code civil, auxquelles il est souvent fait référence, ne sont pas d'ordre public: seulement certains articles sont de portée impérative et les dérogations à d'autres articles que ces derniers ne sont en rien illégales.

Il faut ajouter que si une dérogation aux dispositions non impératives du Code civil est, après un avis favorable de l'Inspection des Finances accréditée auprès de la Régie des Bâtiments, acceptée en pleine connaissance de cause par les deux parties, le principe du *pacta sunt servanda* est d'application.

Une mise à charge du locataire de tous les impôts grevant ou pouvant grever le bien (précompte immobilier, taxes régionales, ...) est une disposition adoptée dans le contrat-type de la Régie des Bâtiments et similaire aux règles d'application sur les marchés privés (location de surfaces bureaux).

Cette disposition offre également les avantages suivants:

— étant d'application, en règle générale, sur le marché immobilier, elle permet ainsi la comparaison de prix unitaires de loyer;

— elle permet le paiement du prix "réel" sur la base du montant réclamé au propriétaire. Si les impôts et taxes de quelque nature que ce soit, existants ou pouvant être instaurés pendant la durée du contrat de location et inhérents au bien loué, étaient à charge du bailleur, ce dernier ne manquerait pas de les répercuter dans le prix du loyer demandé en y intégrant une marge de risques pour tenir compte de l'incertitude de leur évolution future et de l'éventuelle création de nouvelles taxes;

De heer Vrijdaghs merkt evenwel op dat de prijzen op de Belgische huurmarkt vrij stabiel zijn, in tegenstelling tot de situatie in andere Europese hoofdsteden. De huurprijzen zijn thans niet hoger dan de bedragen die vijf of zes jaar geleden werden betaald; soms liggen ze zelfs lager. Daarom is het interessanter over een eventuele verlenging van de huurovereenkomst te onderhandelen op de einddatum van de huurovereenkomst of, als dat nodig blijkt, kort daarvoor.

— Verdeling van de lasten tussen de verhuurder en de huurder

In verband met de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de huur van onroerende goederen, kan men er niet omheen dat de vaak aangehaalde bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet van openbare orde zijn: slechts enkele artikelen hebben een dwingend karakter en de bepalingen waarmee van andere dan die artikelen wordt afgeweken, zijn hoegenaamd niet onwettig.

Als een afwijking van de niet-dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek na gunstig advies van de bij de Regie der Gebouwen geaccrediteerde Inspectie van Financiën door beide partijen met kennis van zaken wordt aanvaard, geldt overigens het beginsel "*pacta sunt servanda*".

De aangepaste bepaling in de modelovereenkomst van de Regie der Gebouwen waarbij alle belastingen die met betrekking tot een onroerend goed worden of kunnen worden geheven (onroerende voorheffing, gewestbelastingen enzovoort), ten laste worden gelegd van de huurder, sluit aan bij de regels die van toepassing zijn op de privémarkten (verhuring van kantoorruimte).

Die bepaling biedt nog andere voordelen:

— aangezien dat principe algemeen gangbaar is op de vastgoedmarkt, ontstaan er eenheidshuurprijzen die met elkaar kunnen worden vergeleken;

— het bedrag dat aan de eigenaar wordt betaald, is de "reële" huurprijs. Ingeval de belastingen en heffingen, van welke aard ook, die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde gebouw worden of kunnen worden gevorderd, ten laste van de verhuurder zouden zijn, zou die laatste niet aarzelen de kosten daarvan op te nemen in de gevraagde huurprijs, met een bijkomende marge om de onzekere evolutie van die belastingen en eventuele toekomstige belastingen op te vangen;

— elle évite que, par leur intégration au montant du loyer annuel, les impôts et taxes ne soient soumis à l'évolution de l'indice-santé.

Lorsque des travaux de mise en conformité (prévention incendie et sécurité ascenseurs) sont également portés à charge du preneur (cf. opération Fedimmo), cette prise en charge a pour but d'offrir au bailleur un portefeuille de bâtiments conformes au niveau sécurité.

De plus, de telles dispositions portées à charge du locataire ont, surtout et avant tout, permis d'optimiser le résultat budgétaire des ces opérations de valorisation.

— Travaux dont le coût doit être remboursé autrement que sous forme de loyers: se conformer à la législation sur les marchés publics.

Le fait de ne pas intégrer le coût des travaux dans le prix du loyer évite:

— que ce coût ne soit indexé pendant la durée de leur amortissement;

— et que le preneur ne continue pas à payer le coût de ces travaux après que le propriétaire l'ait totalement amorti.

En se conformant à la législation sur les marchés publics pour les travaux à réaliser dans un immeubles pris en location:

— le loyer pourrait être dû pour un bâtiment inoccupé pendant toute la durée nécessaire aux procédures de mise en adjudication: désignation de l'adjudicataire, début de travaux, recours éventuels devant le Conseil d'État ... (difficilement *pensable* pour une location de courte durée, p. ex. 3 ans);

— les travaux de mise en état et les travaux d'aménagement sont indissociablement liés, tant pour des raisons techniques que de concomitance des travaux, de sorte qu'il s'impose pour le preneur, pour des raisons de coordination de chantier et d'économie budgétaire, de faire exécuter ses propres travaux par l'entrepreneur général et les intervenants (architecte, ingénieur stabilité, techniques spéciales, *quantity surveyor* (QS), coordinateur sécurité, etc.) désignés par le bailleur, tout en demandant à ce dernier d'assurer, à titre accessoire

— door die belastingen en heffingen op te nemen in de jaarhuurprijs zijn ze niet gekoppeld aan de ontwikkeling van de gezondheidsindex.

De werkzaamheden om het gebouw conform te maken (brandpreventie en veiligheid van de liften), zijn eveneens voor rekening van de huurder (zie verrichting "Fedimmo"); dat moet ervoor zorgen dat de verhuurder over een vastgoedportefeuille beschikt waarvan alle gebouwen aan de veiligheidsnormen beantwoorden.

Die bepalingen waarbij belastingen en heffingen ten laste van de huurder worden gelegd, hebben er evenwel in de eerste plaats voor gezorgd dat die valorisatieverrichtingen een optimale budgettaire impact hadden.

— Werkzaamheden waarvan de kosten op een andere manier dan via de huurprijs moeten worden terugbetaald: wetgeving inzake overheidsopdrachten volgen

Door de kosten van de werkzaamheden niet in de huurprijs op te nemen, wordt voorkomen:

— dat die kosten worden geïndexeerd terwijl ze worden afgelost,

— en dat de huurder niet voor die werkzaamheden blijft betalen als de eigenaar de kosten al volledig heeft afgeschreven.

Als voor werkzaamheden die in een gehuurd gebouw moeten worden uitgevoerd, de wetgeving inzake overheidsopdrachten in acht wordt genomen, brengt dat het volgende mee:

— terwijl het gebouw niet wordt gebruikt, zou huur verschuldigd kunnen zijn zolang de aanbestedingsprocedures lopen: aanwijzing van de opdrachtnemer, aanvang van de werkzaamheden, eventuele beroepsprocedures bij de Raad van State enzovoort (vrij onwaarschijnlijk voor korte huurtermijnen, bijvoorbeeld 3 jaar);

— herstellings- en inrichtingswerkzaamheden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, niet alleen technisch maar ook planmatig, waardoor de huurder, gelet op de werfcoördinatie en mogelijke besparingen, zijn eigen werkzaamheden moet laten uitvoeren door de algemene aannemer en de diverse betrokkenen (architect, stabiliteitsingenieur, ingenieur speciale technieken, *quantity surveyor* (QS), veiligheidscoördinator enzovoort) die door de verhuurder zijn aangewezen; daarbij wordt deze laatste gevraagd om, naast zijn hoedanigheid als

à sa qualité de maître d'ouvrage pour ses travaux de mise en état, un rôle de maître d'ouvrage délégué pour les travaux d'aménagement du preneur;

— au fait que certains travaux “touchent” aux installations techniques du propriétaire pour lesquelles il dispose de garanties qu'il risque de perdre de par les interventions demandées sur celles-ci par la Régie des Bâtiments ou par l(es) occupant(s);

— pour le WTC 3, la réglementation des marchés publics a été appliquée dans le sens que, avec l'accord de l'Inspection Finances et du Conseil des ministres, un contrat a été conclu moyennant une procédure négociée sans publicité avec l'entrepreneur général et les bureaux d'études du propriétaire.

Toutefois, selon M. Vrijdaghs, il est important de signaler que deux locations importantes récentes (pour le SPP Politique scientifique et la Police fédérale), ont fait l'objet d'une mise en œuvre par la Régie des Bâtiments d'un nouveau processus consistant à appliquer la réglementation en matière de marchés publics (procédure négociée après publicité) suivant laquelle les principes de mise en concurrence sont pris en compte pour le loyer, les taxes, le précompte immobilier et les travaux de première installation.

En ce qui concerne les bâtiments de plus de 5 000 m² qui sont loués par l'État depuis 2008 (date de mise en place du comité de direction à la Régie des Bâtiments), il a été décidé, pour éviter tout malentendu, d'appliquer la réglementation en matière de marchés publics pour la prise en location d'un bien. Normalement, toute prise en location n'est pas réglementée par les marchés publics.

L'application de cette procédure aux locations permet une plus grande transparence lors de la publication au *Moniteur belge* et au *Journal officiel de l'Union européenne* de l'annonce relative aux besoins locatifs. Cette procédure claire et transparente de sélection et d'attribution des marchés sur la base de critères prédéterminés en accord avec le SPF occupant permet d'appliquer les règles en matière de marchés publics au propriétaire, qui viendra d'entrée avec un entrepreneur chargé de réaliser les travaux. On pourra de la sorte comparer les bâtiments entre eux et déterminer dans quelle mesure ils répondent aux critères qu'on leur impose et ils offrent le meilleur rendement en termes de loyer par rapport aux travaux demandés pour pouvoir occuper le bâtiment conformément aux besoins du SPF.

bouwheer voor de herstellingswerkzaamheden, op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de inrichtingswerkzaamheden van de huurder;

— gelet op het feit dat sommige werkzaamheden aan de technische installaties van de eigenaar “raken”, beschikt hij over waarborgen die hij kwijt dreigt te spelen bij werkzaamheden aan die installaties die door de Regie der Gebouwen of door de gebruiker(s) van het gebouw worden gevraagd;

— voor WTC 3 werd de regelgeving inzake overheidsopdrachten in die zin toegepast dat, met de goedkeuring van de Inspectie van Financiën en de Ministerraad, een overeenkomst met de algemene aannemer en de studiekantoren van de eigenaar werd gesloten via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

Niettemin acht de heer Vrijdaghs het belangrijk te vermelden dat de Regie der Gebouwen voor twee recente belangrijke locaties (voor de POD Wetenschapsbeleid en de Federale Politie) een andere procedure heeft gehanteerd; de reglementering inzake overheidsopdrachten (onderhandelingsprocedure met bekendmaking) werd daarbij in die zin toegepast dat de principes inzake het in mededinging stellen in acht werden genomen voor de huur, de belastingen, de onroerende voorheffing en de eerste inrichtingswerkzaamheden.

Aangaande de gebouwen met een oppervlakte van meer dan 5 000 m² die door de Staat worden gehuurd sinds 2008 (jaar waarin het directiecomité van de Regie der Gebouwen werd opgericht), werd, om elk misverstand te voorkomen, besloten bij het huren van gebouwen de reglementering inzake overheidsopdrachten in acht te nemen. Normaal gesproken wordt het huren van een gebouw niet geregeld door de wet- en regelgeving inzake overheidsopdrachten.

Door die procedure bij huurovereenkomsten in acht te nemen, wordt de bekendmaking van de huurbehoeften in het Belgisch Staatsblad en het Publicatieblad van de Europese Unie transparanter. Dankzij die duidelijke en transparante procedure voor de selectie en gunning van de overheidsopdrachten op basis van criteria die vooraf worden bepaald in samenspraak met de FOD die het gebouw zal betrekken, kunnen de regels inzake overheidsopdrachten worden toegepast op de eigenaar, die meteen over een aannemer beschikt om de werkzaamheden uit te voeren. Zo kunnen de gebouwen met elkaar worden vergeleken en kan worden vastgesteld in hoeverre ze aan de opgelegde criteria voldoen en *qua* huur het minst kosten, rekening houdend met de werkzaamheden die werden gevraagd opdat het gebouw zou voldoen aan de behoeften van de FOD.

M. Vrijdaghs conclut en insistant sur le fait que, depuis quelques années, la Régie tente d'améliorer son fonctionnement en modifiant son organisation et en imposant de nouvelles règles de contrôle. Il rappelle que la Régie reste la référence immobilière de l'État, un outil transversal et horizontal qui sert à tous les services publics fédéraux. La Régie applique également les mêmes principes de procédure suivis notamment par le Conseil européen et la Région flamande en matière de prise en location de bâtiments.

3. Échange de vues

M. Christian Brotcorne (cdH) souligne l'importance des remarques formulées par la Cour des comptes dans son 167^e Cahier.

En ce qui concerne les retards dans l'exécution des travaux, pour les opérations antérieures à Fedimmo, la Cour des comptes constate que sur dix dossiers examinés, le bailleur n'a respecté le délai d'exécution des travaux que dans la moitié des cas. Les retards ont seulement été sanctionnés dans un cas sur les cinq observés via des pénalités (pp. 398-399). La question est dès lors de savoir comment obtenir le respect des délais de rénovation si le bailleur n'est exposé à aucune sanction. En ce qui concerne Egmont I, le vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles a fait savoir que le retard a été causé par la faillite d'un sous-traitant. Ceci ne modifie cependant pas les engagements du bailleur (entrepreneur général) qui reste juridiquement responsable et doit donc normalement supporter les indemnités que la Régie pourrait lui réclamer au titre de pénalité, quitte à ce qu'il se retourne ensuite contre le failli. Cela amènerait peut-être en outre l'entrepreneur à faire preuve de plus de prudence dans le choix de ses sous-traitants. Qu'en pense M. Vrijdaghs?

Par ailleurs, M. Brotcorne se demande pourquoi il a été décidé de rembourser les pénalités qui découlaient légalement des retards dans les travaux de rénovation réalisés aux immeubles de Bruges et Furnes (p. 400-401). Le ministre a indiqué que, "selon une argumentation du service juridique de la Régie, admise "à titre exceptionnel" par l'Inspection des finances, la locataire pouvait seulement suspendre temporairement le paiement d'une partie du loyer jusqu'à ce que le bailleur ait exécuté ses propres obligations, à charge de lui payer les montants retenus lorsque les travaux seraient achevés". La Cour des comptes a estimé que cette interprétation n'est pas correcte. Dans ce cas, la clause

Tot slot onderstreept de heer Vrijdaghs dat de Regie der Gebouwen sinds enkele jaren haar werking probeert te verbeteren door haar organisatiestructuur aan te passen en nieuwe controleregels op te leggen. Hij herinnert eraan dat de Regie nog altijd de hoeksteen is van het vastgoedbeleid van de Staat, een horizontaal en transversaal instrument dat ten dienste staat van alle federale overheidsdiensten. De Regie der Gebouwen past ook dezelfde procedurele principes toe als met name de Europese Raad en het Vlaamse Gewest bij het huren van gebouwen.

3. Gedachtewisseling

De heer Christian Brotcorne (cdH) benadrukt het belang van de opmerkingen die het Rekenhof in zijn 167^e Boek heeft geformuleerd.

Wat de vertraging bij de uitvoering van de werkzaamheden betreft, stelt het Rekenhof in verband met de verrichtingen vóór Fedimmo vast dat op tien onderzochte dossiers de verhuurder de uitvoeringstermijn van de werkzaamheden in de helft van de gevallen niet heeft nageleefd. In maar één op de vijf onderzochte gevallen heeft die vertraging tot sancties geleid (blz. 398-399). De vraag is dus hoe men bij renovatie kan verkrijgen dat de termijnen worden nageleefd, als de verhuurder geen enkele sanctie ondergaat. Betreffende Egmont I heeft de vice-eersteminister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen aangegeven dat de vertraging werd veroorzaakt door het faillissement van een onderaannemer. Dit verandert echter niets aan de verbintenissen van de verhuurder (algemene aannemer), die juridisch aansprakelijk blijft en normalerwijze dus moet opdraaien voor de schadeloosstelling die de Regie hem als sanctie zou kunnen opleggen, wat niet wegneemt dat die verhuurder zich vervolgens tegen die gefailleerde onderaannemer kan keren. Dat kan de aannemer er bovendien misschien toe brengen voorzigtiger te zijn bij de keuze van zijn onderaannemers. Wat denkt de heer Vrijdaghs daarover?

Voorts vraagt de heer Brotcorne zich af waarom werd besloten tot de terugbetaling van de geldboetes die wettelijk voortvloeiden uit de vertragingen bij de renovatie van de gebouwen in Brugge en Veurne (blz. 400-401). De minister heeft aangegeven dat "dat volgens de argumentatie van de juridische dienst van de Regie, die "uitzonderlijk" door de inspectie van Financiën werd aanvaard, de huurder de betaling van de huurgelden slechts tijdelijk kon opschorten totdat de verhuurder zijn eigen verplichtingen had uitgevoerd, en moesten hem de ingehouden bedragen worden betaald zodra de werken voltooid waren.". Het Rekenhof was van oordeel dat deze interpretatie niet correct is, en dat die

de pénalité devient en effet totalement “inutile dans la mesure où l'exception d'inexécution appartient d'office à toute partie contractante”. La Cour précise qu' “une telle interprétation conduit aussi à exclure toute indemnisation du preneur pour le dommage ayant résulté de l'exécution tardive des travaux”. L'intervenant estime que cette situation est tout simplement incroyable et ne comprend pas l'attitude de la Régie en la matière.

Pour ce qui est des contrats conclus avec Fedimmo, le bailleur accorde lui-même la réception provisoire des travaux à l'entrepreneur auquel il recourt, lors d'une réunion à laquelle le locataire, c'est-à-dire, la Régie, est seulement invité. Le bailleur n'est donc pas lié par les remarques du locataire. La réponse du ministre selon laquelle le bailleur a intérêt à rencontrer les remarques du locataire pour éviter que la Régie lui refuse l'augmentation de loyer, a été réfutée par la Cour des comptes qui indique que *“la Régie a accordé au bailleur l'augmentation de loyer dans tous les cas où le bailleur a accordé la réception provisoire à l'entrepreneur, bien qu'il ressorte de nombreux procès-verbaux que les travaux de rénovation n'avaient pas été agréés par le représentant de la Régie”* (pp. 402-403). Comment le ministre explique-t-il ce fait? La Régie donne-t-elle carte blanche au bailleur? M. Vrijdaghs a indiqué que les contrats passés avec Fedimmo imposent des dépenses qui incombent habituellement au bailleur, comme par exemple des frais d'aménagement intérieur, pour répondre à certains objectifs budgétaires. Quels sont les montants versés par la Régie pour ce type de dépenses?

Concernant la durée des travaux par rapport à la durée du bail, M. Vrijdaghs a cité l'exemple du WTC-T3 où les travaux de mise en état ont duré cinq ans au lieu de trois, sur une période de bail de 21 ans. Ces travaux ont en outre entraîné d'importants dépassements budgétaires. Ils ont donc conduit à une inoccupation du bâtiment pendant cinq ans, sans qu'aucune pénalité ou diminution de loyer ne soit prévue. La Régie n'était-elle pas au courant des besoins précis du SPF occupant le bâtiment au moment de la négociation et de la signature du contrat?

Selon la Régie, il serait moins intéressant de conclure des baux plus longs que de négocier une éventuelle prolongation des contrats arrivés à échéance. La Cour des comptes souligne que *“cette position reflète la conviction que les nouveaux propriétaires seront prêts à renouveler les locations avec la Régie quant elles viendront à échéance, moyennant des conditions plus favorables. Si cela ne devait pas être le cas, cepen-*

interprétation in dit geval “de sanctieclausule overbodig maakt omdat elke contracterende partij ambtshalve de uitzondering van de niet-uitvoering kan laten gelden.” Het Rekenhof voegt er aan toe: “Een dergelijke interpretatie leidt er ook toe dat de huurder nooit een vergoeding verkrijgt voor de schade die uit de laattijdige uitvoering van de werken voortvloeit.” De spreker vindt deze situatie gewoonweg ongelooflijk en begrijpt de houding van de Regie terzake niet.

Aangaande de overeenkomsten met Fedimmo staat de verhuurder zelf de voorlopige oplevering van het werk toe aan de aannemer op wie hij een beroep doet, tijdens een vergadering waarop de huurder, dat wil zeggen de Regie, alleen is uitgenodigd. De verhuurder is dus niet gebonden door de opmerkingen van de huurder. Het antwoord van de minister dat de verhuurder er belang bij heeft tegemoet te komen aan de opmerkingen van de huurder om te voorkomen dat de Regie de huurverhoging weigert, werd door het Rekenhof weerlegd; het geeft aan dat *“de Regie heeft ingestemd met de huurgeldverhoging door de verhuurder in alle gevallen waar de verhuurder de voorlopige oplevering had toegekend aan de aannemer. Uit talrijke processen-verbaal blijkt nochtans dat de vertegenwoordiger van de Regie niet zijn fiat had gegeven over de renovatiewerken.”* (blz. 402-403). Hoe verklaart de minister dit feit? Geeft de Regie de verhuurder carte blanche? De heer Vrijdaghs heeft aangegeven dat de overeenkomsten met Fedimmo uitgaven nodig maken die gewoonlijk ten laste zijn van de verhuurder (zoals kosten voor de binneninrichting), om bepaalde budgettaire doelstellingen te halen. Welke bedragen heeft de Regie voor dit soort uitgaven betaald?

Aangaande de duur van de werkzaamheden ten opzichte van de duur van de huurovereenkomst heeft de heer Vrijdaghs het voorbeeld gegeven van WTC-T3, waar het herstellingswerk vijf jaar heeft geduurd in plaats van drie, over een huurperiode van 21 jaar. Zulks heeft daarenboven tot aanzienlijke budgettaire overschrijdingen geleid. Die werkzaamheden hebben dus een leegstand gedurende vijf jaar veroorzaakt, zonder dat in enige geldboete of huurverlaging was voorzien. Was de Regie ten tijde van de onderhandelingen en de ondertekening van het overeenkomst niet op de hoogte van de precieze behoeften van de FOD die het gebouw zou betrekken?

Volgens de Regie zou het minder interessant zijn langere huurovereenkomsten te sluiten dan te onderhandelen over een mogelijke verlenging van de op verval dag gekomen overeenkomsten. Het Rekenhof onderstreepte: *“Dat standpunt gaat uit van de overtuiging dat de nieuwe eigenaars bereid zullen zijn de huur met de Regie onder gunstigere voorwaarden te verlengen wanneer zij op verval dag komt. Indien dat niet het geval zou zijn, zouden*

dant, des risques coûteux en résulteraient pour l'État, à commencer par celui d'avoir financé des rénovations dont il aurait peu profité" (pp. 404-405). M. Brotcorne constate que la Régie fait ainsi le pari assez osé d'un marché locatif stable sur une période de vingt ans. Or, les prix ont à nouveau tendance à augmenter.

Par ailleurs, l'orateur demande quelle est la réponse de la Régie aux critiques de la Cour des comptes concernant les infractions à la législation sur les marchés publics (pp. 406-407). Depuis 2008, la Régie recourt à la procédure des marchés publics pour la désignation des locataires. Mais qu'en est-il pour les années antérieures? Quelle est la base juridique sur laquelle la Régie s'est basée pour ne pas appliquer la législation sur les marchés publics dans le dossier Fedimmo?

La Régie n'a fourni que peu de réponses à l'audit réalisé par la Cour des comptes, dont les résultats ont été publiés en 2006. Quand et comment la Régie entend-elle répondre de manière claire et précise aux remarques de la Cour?

Pour ce qui est du fonctionnement de la Régie des Bâtiments, la Cour des comptes a fait remarquer dans son 166e Cahier qu' *"en l'absence d'un système de contrôle interne intégral et d'un service d'audit interne, des lacunes importantes subsistent et l'ensemble des risques potentiels ne semblent pas couverts de manière adéquate"* (p. 322-323). Pourquoi la Régie n'a-t-elle pas encore satisfait aux obligations qui lui sont imposées par l'arrêté royal du 17 août 2007 relatif aux systèmes de contrôle interne dans certains services du pouvoir exécutif fédéral et l'arrêté royal du 17 août 2007 relatif aux activités d'audit interne dans certains services du pouvoir exécutif fédéral? Quelles sont les mesures prises pour remédier aux lacunes constatées? Dans quels délais la situation sera-t-elle complètement normalisée?

En ce qui concerne l'occupation des bâtiments, le membre souhaite connaître le nombre de fonctionnaires actuellement hébergés dans les immeubles gérés par la Régie. Certains bâtiments sont-ils inoccupés? Si oui, pourquoi?

La commission pourrait-elle rapidement obtenir un cadastre des biens loués par la Régie et des bâtiments dont la Régie est propriétaire, en précisant l'affectation de ces bâtiments, le nombre et le dispatching des fonctionnaires installés dans ces bâtiments, le nombre de m² disponibles et le coût du loyer éventuel?

daaruit echter dure risico's voor de Staat voortvloeien, in de eerste plaats het risico renovaties te hebben gefinancierd waarvan hij weinig gebruik kan maken." (blz. 404-405). De spreker stelt vast dat de Regie aldus een nogal gedurfde gok doet dat de huurmarkt over een periode van twintig jaar stabiel zal blijven. De prijzen hebben echter opnieuw de neiging te stijgen.

Voorts vraagt de spreker wat het antwoord van de Regie is op de kritiek van het Rekenhof met betrekking tot de overtredingen van de wetgeving op de overheidsopdrachten (blz. 406-407). Sinds 2008 gebruikt de Regie de procedure van de overheidsopdrachten bij het aanwijzen van eigenaars van gebouwen die de Regie wil huren. Maar hoe zit het met de voorgaande jaren? Wat is de wettelijke basis waarop de Regie zich heeft gebaseerd om de wetgeving op de overheidsopdrachten in het dossier-Fedimmo niet toe te passen?

De Regie heeft maar weinig antwoorden verstrekt naar aanleiding van de doorlichting door het Rekenhof, waarvan de resultaten in 2006 zijn gepubliceerd. Wanneer en hoe is de Regie van plan duidelijk en nauwkeurig te reageren op de opmerkingen van het Rekenhof?

In verband met de werking van de Regie der Gebouwen heeft het Rekenhof in zijn 166e Boek het volgende opgemerkt: *"Door het uitblijven van een integraal interne controlesysteem en van een interne auditdienst blijven er echter belangrijke hiaten en lijken niet alle mogelijke risico's adequaat te worden afgedekt"* (blz. 322-323). Waarom heeft de Regie nog niet voldaan aan de verplichtingen die haar zijn opgelegd bij het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 betreffende het intern controlesysteem binnen sommige diensten van de federale uitvoerende macht en bij het koninklijk besluit van 17 augustus 2007 betreffende de interne auditactiviteiten binnen sommige diensten van de federale uitvoerende macht? Welke maatregelen zijn er genomen om de tekortkomingen te verhelpen? Binnen welke termijnen zal de situatie volledig zijn genormaliseerd?

Met betrekking tot het gebruik van de gebouwen wenst de spreker te weten hoeveel ambtenaren er momenteel in de door de Regie beheerde gebouwen zijn ondergebracht. Zijn er gebouwen die leegstaan? Zo ja, waarom?

Kan de commissie snel een kadaster krijgen van het onroerend goed dat door de Regie der Gebouwen wordt gehuurd en van de gebouwen waarvan de Regie eigenaar is? Kan daarbij melding worden gemaakt van de toewijzing van die gebouwen, van het aantal en de verdeling van de erin ondergebrachte ambtenaren, van het aantal beschikbare m² en van de eventuele huurkosten?

M. Brotcorne souhaiterait aussi savoir quels sont les critères de sélection de la Régie lorsqu'elle entend louer un bâtiment. Le critère du prix est-il le plus important ou plutôt les besoins spécifiques des services administratifs à loger? Par exemple, quels sont les critères qui ont prévalu lorsque le SPP Politique scientifique a été transféré de la rue de la Science à l'avenue Louise à Bruxelles? Quel est l'avantage économique que l'État a retiré de toutes ces opérations successives (vente, location, puis départ de la rue de la Science; vente, rénovation puis location du bâtiment sis avenue Louise). Quel est le coût actuel de la location par rapport à la situation antérieure?

Dans le cadre de la politique d'accueil des réfugiés, la Régie s'était engagée à prévoir la création de constructions préfabriquées en vue d'accueillir 800 personnes. Les travaux ont commencé en novembre 2009. Où en est-on aujourd'hui? Quelles sont les raisons des retards importants et quelles sont les mesures prises pour résorber ces retards?

L'orateur s'interroge également sur la hiérarchie et les relations entre le siège central de la Régie et ses antennes décentralisées en province. Comment s'établit le processus de priorisation entre les différentes demandes que formulent les services décentralisés? Comment fonctionne le processus décisionnel? Comment s'effectue le contrôle de l'exécution des travaux en province?

Quel est le plan d'action à long terme de la Régie? Le membre fait remarquer que 50 % du budget de la Régie est actuellement consacré aux coûts des locations de bâtiments. Or, la Régie a des missions de rénovation, de construction et d'entretien. Les budgets sont-ils suffisants pour effectuer ces missions? Comment la Régie établit-elle les priorités pour le futur?

Par ailleurs, M. Brotcorne demande quel est l'état d'avancement du "masterplan prisons".

L'intervenant souhaiterait aussi connaître le montant des dépenses engagées à titre de frais de consultation pour les opérations de cession-bail. Comment les consultants sont-ils choisis? La commission peut-elle obtenir la liste des dix cabinets d'experts les plus importants sur les dix dernières années, en fonction du montant d'honoraires versés? Comment la collaboration entre ces experts et le personnel de la Régie est-elle organisée?

De heer Brotcorne wil ook graag weten wat de selectiecriteria zijn die de Regie der Gebouwen hanteert bij de huur van een gebouw. Is het criterium "prijs" het belangrijkste, of zijn dat veeleer de specifieke behoeften van de administratieve diensten die er moeten werken? Welke criteria stonden bijvoorbeeld voorop toen in Brussel de POD Wetenschapsbeleid werd overgebracht van de Wetenschapsstraat naar de Louizalaan? Welk economisch voordeel heeft de Staat uit al deze opeenvolgende verrichtingen gehaald (verkoop, huur en dan verhuizing uit de Wetenschapsstraat; verkoop, renovatie en dan huur wat het gebouw aan de Louizalaan betreft). Wat zijn de huidige huurkosten in vergelijking met de vorige situatie?

In het kader van het vluchtelingenbeleid heeft de Regie zich ertoe verbonden te voorzien in de oprichting van geprefabriceerde gebouwen teneinde er 800 personen in op te vangen. Het werk is begonnen in november 2009. Waar staan we vandaag? Wat zijn de redenen voor de aanzienlijke vertraging en welke maatregelen zijn er genomen om die vertraging weg te werken?

De spreker stelt zich ook vragen over de hiërarchie en de relaties tussen de hoofdzetel van de Regie der Gebouwen en haar gedecentraliseerde provinciale kantoren. Hoe verloopt het proces van prioriteitstelling tussen de verschillende verzoeken van de gedecentraliseerde diensten? Hoe werkt het besluitvormingsproces? Hoe wordt het toezicht op de uitvoering van het werk in de provincies verricht?

Wat is het langetermijnnactieplan van de Regie? De spreker merkt op dat 50 % van de begroting van de Regie thans gaat naar de huurkosten van de gebouwen. De Regie heeft echter renovatie, bouw en onderhoudsopdrachten. Volstaan de budgetten om die taken uit te voeren? Hoe bepaalt de Regie de prioriteiten voor de toekomst?

De heer Brotcorne vraagt ook wat de staat van vooruitgang is van het "masterplan gevangenissen".

De spreker zou voorts graag het bedrag kennen van de uitgaven aan consultancykosten voor de leaseback-verrichtingen. Hoe worden de consultants geselecteerd? Kan de commissie de lijst krijgen van de tien belangrijkste deskundigenkantoren in de afgelopen tien jaar, volgens het bedrag van de betaalde erelonen? Hoe is de samenwerking tussen die deskundigen en het personeel van de Regie der Gebouwen georganiseerd?

Enfin, le membre pose la question de savoir si la structure de la Régie est la meilleure. Les opérations de vente-location ont-elles réellement été une bonne opération pour l'État? Le fait d'avoir obéré le budget de l'État pendant 25 ans relève-t-il réellement d'une bonne gestion des finances publiques?

M. Steven Vandeput (N-VA) est convaincu qu'à long terme, il sera toujours plus coûteux de vendre des bâtiments pour les relouer par la suite et faire réaliser les travaux de rénovation par une entreprise privée que de rester propriétaire des bâtiments et de les faire rénover. L'entreprise privée qui achète l'immeuble doit en effet réaliser des bénéfices. L'intervenant ne conteste pas que ce type d'opérations peut avoir, à court terme, une incidence positive sur les résultats budgétaires, mais à long terme, les conséquences sont néanmoins néfastes.

M. Vandeput pose ensuite une série de questions:

En ce qui concerne l'immeuble WTC-III, les travaux confiés au bailleur seront-ils, à long terme, incorporés dans le loyer ou sont-ils directement remboursés au bailleur avant la mise en service du bâtiment? Est-il exact que ces travaux ne doivent pas faire l'objet d'un marché public? Le cas échéant, quel était l'avis de l'Inspection des Finances?

Il ressort du rapport de la Cour des comptes que les missions de la Régie des Bâtiments ont été fondamentalement modifiées au cours des 10 à 15 dernières années. Alors qu'autrefois, la Régie ne s'occupait que de construire et de gérer des immeubles, elle s'est désormais beaucoup plus orientée vers l'élaboration de montages financiers d'opérations immobilières, basés notamment sur des partenariats public-privé. La Régie des Bâtiments dispose-t-elle du cadre et du personnel nécessaires pour mener à bien ces nouvelles missions? La Régie dispose-t-elle d'une aide suffisante sur les plans juridique, comptable et financier?

Le budget de 2010 prévoit un montant de 12 millions d'euros pour l'outsourcing d'études. S'agit-il d'études purement techniques ou d'autres études, financières par exemple, sont-elles également concernées?

La Régie des Bâtiments a annoncé qu'elle rattraperait le retard accumulé dans le dépôt des comptes annuels. Les comptes annuels de 2006 et de 2007 devraient ainsi bientôt être déposés. Les comptes annuels restants devraient suivre rapidement. Quelles mesures la Régie a-t-elle prises pour garantir qu'à l'avenir, les comptes annuels seront déposés dans les délais?

Tot slot vraagt de spreker of de structuur van de Regie der Gebouwen optimaal is. Zijn de *sale and lease back*-verrichtingen voor de Staat echt een goede zaak geweest? Getuigt 25 jaar zware belasting van de Rijksbegroting echt van goed beheer van de overheidsfinanciën?

De heer Steven Vandeput (N-VA) is ervan overtuigd dat het op lange termijn altijd duurder is om gebouwen te verkopen, nadien te huren en door een privébedrijf renovatiewerken te laten uitvoeren dan de gebouwen in eigendom te houden en te laten renoveren. Het privébedrijf dat het vastgoed koopt, moet namelijk winst maken. De spreker betwist niet dat dergelijke operaties op korte termijn een positieve impact kunnen hebben op de begrotingscijfers, op lange termijn zijn de gevolgen echter nefast.

Vervolgens stelt de heer Vandeput een reeks vragen:

Zijn met betrekking tot het WTC-III-gebouw de werken die toevertrouwd zijn aan de verhuurder op lange termijn geïncorporeerd in de huurprijs of worden zij rechtstreeks vergoed aan de verhuurder alvorens het gebouw wordt in gebruik genomen? Is het juist dat er voor deze werken geen overheidsopdracht moet worden uitgeschreven? Wat was desgevallend het advies van de Inspectie van Financiën?

Uit het rapport van het Rekenhof blijkt dat het takenpakket van de Regie der Gebouwen de laatste 10 à 15 jaar grondig is gewijzigd. Terwijl de Regie zich vroeger enkel bezighield met het bouwen en beheren van vastgoed, is zij nu veel meer gericht op het uitwerken van financiële constructies voor vastgoedoperaties, zoals onder meer constructies gebaseerd op publiek-private samenwerking. Beschikt de Regie der Gebouwen over het juiste kader en personeel om het gewijzigde takenpakket te kunnen uitvoeren? Is de Regie voldoende ondersteund op juridisch, boekhoudkundig en financieel vlak?

In de begroting van 2010 is een bedrag van 12 miljoen euro voorzien voor de *outsourcing* van studies. Gaat het hier om puur technische studies of gaat het ook om andere studies, zoals financiële studies?

De Regie der Gebouwen heeft aangekondigd dat de achterstand betreffende de neerlegging van de jaarrekeningen zou worden ingehaald. Zo zouden de jaarrekeningen van 2006 en 2007 binnenkort worden neergelegd. De overige jaarrekeningen zouden snel volgen. Welke maatregelen heeft de Regie genomen om een tijdige neerlegging van de jaarrekeningen in de toekomst te kunnen verzekeren?

Ce serait une bonne chose si la Régie, qui a la forme d'un parastatal A, participait également au projet FEDCOM. La Régie a-t-elle ce type de projet? Si oui, dans quel délai compte-elle le réaliser? Un système de comptabilité en partie double permet de se faire une meilleure idée de la valeur du patrimoine géré par la Régie et d'établir des plans pluriannuels.

Au sein de la Régie des Bâtiments, plusieurs initiatives ont été prises en vue de mettre sur pied un système d'audit interne en coopération avec le SPF Budget et Contrôle de gestion. M. Vrijdaghs peut-il fournir un état de la situation à ce sujet? La Régie a-t-elle déjà chargé du personnel de s'occuper de l'audit interne et un directeur a-t-il déjà été désigné pour ce service d'audit interne? Si oui, ce personnel a-t-il suffisamment d'indépendance?

Dans son rapport d'août 2006 sur la vente de patrimoine immobilier par la Régie des Bâtiments, la Cour des comptes a formulé la recommandation de faire précéder les projets relatifs à l'hébergement de fonctionnaires et de services d'une analyse des coûts et profits ou une analyse multicritère (p. 34). L'un des plus grands projets des dernières années est le regroupement des services de la police fédérale en un seul lieu. Ce projet a-t-il été précédé d'une telle analyse?

M. Olivier Henry (PS) renvoie au rapport de la Cour des comptes sur la gestion du personnel à la Régie des Bâtiments du 25 août 2010. Dans ce rapport, la Cour des comptes fait remarquer qu'en élaborant un plan de gestion, la Régie des Bâtiments a franchi la première étape vers un système de contrôle interne efficace (p. 16).

L'intervenant espère que la Régie des Bâtiments suivra les recommandations de la Cour des comptes afin d'améliorer la description des fonctions du personnel afin que le savoir-faire en matière de gestion du personnel ne soit pas perdu et que l'on puisse engager les membres du personnel appropriés. La Régie a-t-elle un plan d'action pour mettre en pratique ces recommandations?

Combien des bâtiments vendus et repris en location par la Régie des Bâtiments sont entre-temps encore vides? Quelle était l'affectation prévue de ces bâtiments vides et à quoi serviront-ils en fin de compte? Y a-t-il encore des coûts d'entretien liés à ces bâtiments? Font-ils l'objet de vandalisme?

Het zou een goede zaak zijn indien de Regie die de vorm heeft van een parastatale A, ook in het FEDCOM-project zou stappen. Heeft de Regie dergelijke plannen? Zo ja, op welke termijn zal dit dan gebeuren? Een systeem van dubbele boekhouding laat toe om een beter zicht te krijgen op de waarde van het patrimonium dat de Regie beheert en om meerjarenplannen op te maken.

Er werden binnen de Regie der Gebouwen een aantal initiatieven genomen om systeem van interne audit op te zetten in samenwerking met de FOD Budget en Beheerscontrole. Kan de heer Vrijdaghs hierover een stand van zaken geven? Heeft de Regie al personeel belast met de interne audit en is er reeds een directeur aangesteld voor deze interne auditdienst? Zo ja, heeft dat personeel dan voldoende onafhankelijkheid?

Het Rekenhof heeft in zijn verslag van augustus 2006 over de verkoop van vastgoed door de Regie der Gebouwen de aanbeveling gemaakt om projecten m.b.t de huisvesting van ambtenaren en diensten te laten voorafgaan door een kostenbatenanalyse of een multicriteria-analyse (p. 34). Een van de grootste projecten van de afgelopen jaren is de samenvoeging van de diensten van de federale politie op één locatie. Is dit project voorafgegaan door dergelijke analyse?

De heer Olivier Henry (PS) verwijst naar het rapport van het Rekenhof over het personeelsbeleid bij de Regie der Gebouwen van 25 augustus 2010. In dat rapport merkt het Rekenhof op dat de Regie met het opstellen van een managementplan de eerste stappen heeft gezet naar een doeltreffend systeem van interne controle (p. 16).

De spreker hoopt dat de Regie der Gebouwen de aanbevelingen van het Rekenhof zal opvolgen om de functiebeschrijving van het personeel te verbeteren zodat de knowhow op het vlak van personeelsbeleid niet verloren gaat en het gepaste personeel kan worden aangeworven. Heeft de Regie een actieplan om deze aanbevelingen in praktijk te brengen?

Hoeveel van de gebouwen die door de Regie der Gebouwen werden verkocht en weer ingehuurd, staan er ondertussen nog leeg? Wat was de beoogde bestemming van deze leegstaande gebouwen en waarvoor zullen zij uiteindelijk dienen? Zijn er nog onderhoudskosten verbonden aan deze gebouwen? Maken zij het voorwerp uit van vandalisme?

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) souligne que l'émission "Question à la une" diffusée le 6 octobre 2010 sur la RTBF a eu le mérite de souligner certaines défaillances au niveau du fonctionnement de la Régie des Bâtiments.

Le rapport d'août 2006 de la Cour des comptes sur la vente de patrimoine immobilier par la Régie des Bâtiments a mis en évidence plusieurs problèmes concernant les opérations de *sale and rent back*. De nombreux bâtiments publics étaient en mauvais état, en raison d'un défaut d'entretien et de l'absence d'investissements. Une opération de rattrapage s'imposait en la matière. Il convient toutefois de s'interroger sur l'opportunité de la décision de vendre les bâtiments pour les louer ensuite. Avec le recul, on constate que les autorités auraient mieux fait de financer elles-mêmes les travaux de rénovation et de rester propriétaires des bâtiments, ce qui aurait généré un coût bien moins important qu'une opération de *sale and rent back*. C'est du reste en raison de ce coût que très peu de particuliers optent encore pour une telle opération.

L'intervenant déplore que les opérations de *sale and rent back* n'aient pas été précédées d'une analyse des coûts et profits, ainsi que l'avait recommandé la Cour des comptes dans son rapport d'août 2006. Apparemment, l'opération Fedimmo, qui date de fin 2006, n'a pas non plus fait l'objet d'une telle analyse. Pour maximiser les bénéfices, l'État belge a assoupli au détriment du Trésor ses exigences en qualité de locataire des bâtiments. Le dossier du regroupement des services de la police fédérale au sein de la Cité administrative de l'État a-t-il quant à lui fait donné lieu à une telle étude?

Chaque année, la Cour des comptes relève dans son Cahier d'observations que les frais afférents aux loyers à charge de la Régie des Bâtiments augmentent d'un budget à l'autre. Or, l'enveloppe annuelle attribuée à la Régie reste constante. M. Gilkinet présume qu'à la suite de l'augmentation des loyers, la Régie dispose de moins de moyens pour effectuer ses tâches essentielles. Quels sont les effets de cette augmentation des loyers sur les moyens mis à disposition de la Régie en vue de la réalisation d'investissements et de l'entretien de bâtiments?

Il est déplorable qu'il ressorte des documents mis à disposition que la Régie des Bâtiments n'ait pas suffisamment défendu les intérêts de l'État belge en tant que locataire dans les contrats de location. On peut citer à cet égard quelques exemples: il est arrivé que des travaux qui devaient être réalisés par le bailleur prennent du retard, que des travaux d'entretien soient facturés par le biais d'une augmentation du prix de la location sans que cela soit précisé au préalable dans

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) wijst erop dat de RTBF-uitzending "Question à la une" van 6 oktober 2010 de verdienste heeft gehad te duiden op bepaalde mankementen in de werking van de Regie der Gebouwen.

Het verslag van het Rekenhof van augustus 2006 over de verkoop van vastgoed door de Regie der Gebouwen heeft een aantal pijnpunten blootgelegd bij de *sale and rent back* operaties. Door een gebrek aan onderhoud en investeringen waren vele overheidsgebouwen in slechte staat en was er dus een inhaaloperatie nodig. De vraag stelt zich of het verstandig was de gebouwen te verkopen en weder in te huren. Achteraf bekeken had de overheid er beter aan gedaan om de renovatiewerken zelf te financieren en de gebouwen in eigendom te houden omdat een *sale and rent back*-operatie veel duurder uitvalt dan de gebouwen in eigendom te houden. Om deze reden zijn er ook zeer weinig particulieren die kiezen voor een dergelijke operatie.

De spreker betreurt dat de *sale and rent back* operaties niet zijn voorafgegaan door een kostenbatenanalyse zoals het Rekenhof heeft aanbevolen in zijn rapport van augustus 2006. Blijkbaar werd voor de Fedimmo-operatie die dateert van eind 2006 ook geen kostenbatenanalyse gemaakt. Om de winst te maximaliseren heeft de Belgische Staat haar eisen als huurder van de gebouwen haar gebouwen versoepeld ten nadele van de Staatskas. Is er voor het dossier van de hergroepering van de diensten van de federale politie in het Rijksadministratief Centrum wel zo'n studie opgemaakt?

Elk jaar merkt het Rekenhof in haar Boek van opmerkingen op dat bij elke begroting de huurkosten ten laste van de Regie der Gebouwen toenemen. De enveloppe die de Regie jaarlijks krijgt, blijft echter constant. De heer Gilkinet vermoedt dat door de stijging van de huurprijzen er voor de Regie minder geld overblijft om haar kerntaken uit te voeren. Welke gevolgen heeft deze stijging van de huurprijzen op de middelen die de Regie ter beschikking heeft voor investeringen en onderhoud?

Het valt te betreuren dat uit de ter beschikking gestelde documenten blijkt dat de Regie der gebouwen in de huurcontracten de belangen van de Belgische Staat als huurder niet voldoende heeft verdedigd. Daarvan zijn verschillende voorbeelden aan te halen: werken die moesten worden uitgevoerd door de verhuurder liepen soms vertraging op, instandhoudingswerken werden gefactureerd via een verhoging van de huurprijs zonder dat zij vooraf werden gespecificeerd in de contracten, boetes

les contrats, que des amendes auxquelles l'État avait droit ne soient pas réclamées. Cela s'explique-t-il par un manque de moyens ou de personnel à la Régie? Des mesures ont-elles été prises pour renforcer la position de négociatrice de la Régie pour la négociation de contrats avec le secteur privé?

Il est en outre question de travaux complémentaires réalisés par le bailleur et facturés à la Régie des Bâtiments sans que la législation sur les marchés publics n'ait été respectée. M. Gilkinet estime que ces pratiques sont inadmissibles et que la Régie doit toujours montrer l'exemple en respectant la législation et en agissant en toute transparence.

L'émission "Questions à la une" de la RTBF a mis en évidence que certaines sociétés concernées par les opérations de "sale and rent back" ont leur siège social dans un paradis fiscal comme l'État du Delaware aux États-Unis. Cela concernerait, plus précisément, un bâtiment situé à Mons, à la rue des trois Boudins, et un bâtiment du SPF Finances également situé à Mons. M. Gilkinet estime que ces exemples illustrent la légèreté avec laquelle la Régie des Bâtiments a choisi ses interlocuteurs dans le cadre des opérations de "sale and rent back". Seul comptait le profit à court terme, et les conséquences budgétaires néfastes à plus long terme n'ont pas été prises en compte.

Enfin, l'intervenant souhaite encore poser quelques questions spécifiques:

La Cour des comptes a plusieurs fois souligné que la Régie des Bâtiments n'a plus déposé de comptes annuels depuis 2005. Or, sans une bonne comptabilité, la Régie est incapable de bien suivre ses projets. La Régie a annoncé, depuis longtemps, que l'élimination de cet arriéré était l'une de ses priorités. Mais cet arriéré subsiste toujours. Où en est-on?

Bon nombre de projets de la Régie des Bâtiments dans la province de Namur, comme le bâtiment de la protection civile à Gembloux, la maison de justice de Dinant, le bâtiment du centre de recherches agronomiques de Gembloux, plusieurs palais de justice et une série d'anciens bâtiments de la gendarmerie ont suscité de nombreuses critiques. Dans tous ces dossiers, il est apparu que la Régie a fait de mauvais choix qui ont décuplé les coûts. De beaux exemples de gaspillage des deniers publics sont le bâtiment de Gembloux qui était initialement destiné à la protection civile et qui sert actuellement de refuge à des demandeurs d'asile, et le bâtiment Belgacom à Dinant dont l'acquisition visait

waar de Staat recht op had, werden niet opgevraagd. Is dit te verklaren door een gebrek aan middelen of personeel bij de Regie? Zijn er maatregelen genomen om de onderhandelingspositie van de Regie te versterken bij het negociëren van contracten met de privésector?

Voorts is er sprake van bijkomende werken die werden uitgevoerd door de verhuurder en aan de Regie der Gebouwen werden gefactureerd zonder dat daarvoor de wetgeving met betrekking tot de overheidsopdrachten werd nageleefd. Voor de heer Gilkinet zijn dergelijke praktijken onaanvaardbaar. De Regie moet ten allen tijde het goede voorbeeld geven door de wetgeving na te leven en transparant te handelen.

De uitzending "Question à la une" op de RTBF heeft aan het licht gebracht dat bepaalde vennootschappen die betrokken waren bij de *sale and rent back*-operaties hun maatschappelijke zetel hebben in een fiscaal paradijs zoals de Amerikaanse Staat Delaware. Het zou meer bepaald gaan om een gebouw in de Rue des trois Boudins te Bergen en over een gebouw van de FOD Financiën, eveneens gelegen in Bergen. Deze voorbeelden tonen volgens de heer Gilkinet de lichtzinnigheid aan waarmee de Regie der Gebouwen haar tegenpartijen heeft geselecteerd in het kader van de *sale and rent back*-operaties. Enkel het winstbejag op korte termijn stond centraal zonder rekening te houden met de nefaste budgettaire gevolgen op langere termijn.

Ten slotte wenst de spreker nog een paar specifieke vragen te stellen:

Meermaals heeft het Rekenhof erop gewezen dat de Regie der Gebouwen geen jaarrekeningen meer heeft neergelegd sinds 2005. Zonder degelijke boekhouding is de Regie niet in staat om haar projecten goed op te volgen. De Regie heeft reeds lang aangekondigd dat ze een prioriteit maakt van het wegwerken van deze achterstand. Toch blijft de achterstand nog altijd bestaan. Wat is de stand van zaken?

Vele projecten van de Regie der Gebouwen in de provincie namen zoals het gebouw van de Civiele Bescherming in Gemblours, het justitiehuis in Dinant, het gebouw van het Landbouwkundig onderzoekscentrum in Gemblours, een aantal gerechtsgebouwen en een reeds oude rijkswachgebouwen maken het voorwerp uit van heel wat kritiek. In al deze dossiers is gebleken dat de Regie verkeerde keuzes heeft gemaakt die de kosten fors hebben opgedreven. Mooie voorbeelden van verspilling van overheidsgeld betreffen het gebouw in Gemblours dat oorspronkelijk bedoeld was voor de Civiele bescherming en dat nu onderdak verschaft aan asielzoekers en het Belgacom-gebouw in Dinant dat

initialement à accueillir la maison de justice mais qui est encore toujours inoccupé à l'heure actuelle. L'intervenant peut comprendre que les problèmes découlent en partie des difficultés de négocier avec d'autres niveaux de pouvoir, comme les Régions. Il n'en demeure pas moins que la Régie des Bâtiments porte une lourde responsabilité à cet égard. La Régie a-t-elle déjà pris des initiatives afin d'éviter pareils gaspillages à l'avenir?

M. Gilkinet se dit choqué par le désintérêt total pour la gestion durable des bâtiments et une utilisation efficace de l'énergie au sein de la Régie. Une gestion durable des bâtiments permettrait pourtant d'économiser de nombreux coûts. Le bâtiment de Gembloux, qui était destiné à la protection civile, est un mauvais exemple en la matière. En tant qu'institution publique, la Régie devrait montrer le bon exemple en imposant que les nouveaux projets répondent aux normes de qualité en matière de consommation durable de l'énergie. Cela permettrait non seulement d'épargner des coûts, mais également de créer des emplois. La Régie des Bâtiments a-t-elle déjà pris des mesures en la matière?

M. Hagen Goyvaerts (VB) estime que le retard au niveau du dépôt des comptes annuels donne une mauvaise image du fonctionnement de la Régie des Bâtiments. Celle-ci annonce aujourd'hui une opération destinée à résorber le retard. Les comptes annuels de 2006 et 2007 seront déposés sous peu. Pourquoi n'a-t-on pas comblé ce retard plus vite?

L'effectif de la Régie des Bâtiments a connu une diminution drastique au cours des dernières années: en 2001, la Régie occupait encore 1 561 agents; à l'heure actuelle, ils sont encore au nombre de 1 300; d'ici quelques années, il ne restera plus que quelque 1 000 agents. Parallèlement à la réduction de personnel, il s'impose également que la Régie des Bâtiments recrute de nouveaux agents dont le profil répond à ses nouvelles missions. Outre des ingénieurs et des agents administratifs, la Régie doit donc également recruter des spécialistes en immobilier. Où en est la Régie sur ce plan?

En mai 2010, la Régie des Bâtiments a pris un certain nombre d'initiatives afin de mieux négocier les prix des loyers à l'avenir. De nombreux baux expireront en effet entre 2010 et 2014. La Régie a-t-elle établi un plan pour pouvoir négocier des loyers avantageux? Étant donné que de nombreux espaces sont inoccupés sur le marché des bureaux bruxellois, la Régie peut facilement parvenir à faire baisser les prix des loyers.

oorspronkelijk was aangekocht om het justitiehuis te huisvesten maar nog altijd leeg staat. De spreker heeft begrip voor het feit dat een deel van de problemen zijn veroorzaakt door de moeizame onderhandelingen met andere beleidsniveau's zoals de Gewesten. Maar toch draagt ook de Regie der Gebouwen hierin een grote verantwoordelijkheid. Heeft de Regie reeds initiatieven genomen om dergelijke verspilling in de toekomst te vermijden?

De heer Gilkinet is geschokt door het totaal gebrek aan aandacht voor het duurzaam beheer van gebouwen en efficiënt energiegebruik bij de Regie. Met duurzaam gebouwenbeheer kunnen nochtans heel wat kosten worden bespaard. Het gebouw te Gembloers dat bedoeld was voor de Civiele Bescherming vormt op dit vlak een slecht voorbeeld. De Regie zou als overheidsinstelling het goede voorbeeld moeten geven door op te leggen dat de nieuwe projecten moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen in verband met duurzaam energieverbruik. Dit zou niet alleen kostenbesparend werken maar ook meer werkgelegenheid creëren. Heeft de Regie der Gebouwen op dit vlak reeds maatregelen genomen?

De heer Hagen Goyvaerts (VB) is van mening dat de achterstand op het vlak van de neerlegging van jaarrekeningen een slecht beeld geeft van de werking van de Regie der Gebouwen. Er wordt nu een inhaaloperatie aangekondigd. De jaarrekeningen van 2006 en 2007 zullen binnenkort worden ingediend. Waarom is de achterstand niet sneller weggewerkt?

Het personeelsbestand van de Regie der Gebouwen is de laatste jaren drastisch gekrompen: in 2001 telde de Regie nog 1561 personeelsleden; momenteel zijn het er nog 1 300; binnen enkele jaren zullen er nog ongeveer 1 000 personeelsleden overblijven. Naast de afvloeiing van personeel is het noodzakelijk dat de Regie ook nieuwe personeelsleden aanwerft die beantwoorden aan het profiel dat overeenkomt met het nieuwe takenpakket van de Regie der Gebouwen. Buiten ingenieurs en administratieve bedienden dient de Regie dus ook vastgoedspecialisten aan te nemen. Hoe ver staat de Regie daarmee?

De Regie der Gebouwen heeft in mei 2010 een aantal initiatieven genomen om in de toekomst de huurprijzen beter te onderhandelen. Tussen 2010 en 2014 zullen immers heel wat huurcontracten aflopen. Heeft de Regie een plan opgesteld om voordelige huurprijzen te kunnen negociëren? Aangezien er veel leegstand is op de Brusselse kantorenmarkt, kan de Regie er gemakkelijk in slagen om de huurprijzen te doen dalen.

La Régie des Bâtiments procède plusieurs fois par an à un contrôle de l'occupation des surfaces. Quels en sont les résultats? La Régie cherche-t-elle à réduire la surface occupée?

Dans un certain nombre de rapports publiés entre 2005 et 2010, la Cour des comptes a formulé une série de recommandations concernant les comptes, la politique du personnel et le fonctionnement de la Régie des Bâtiments. Il s'avère que, dans la pratique, la Régie n'a encore guère tenu compte de ces recommandations. Comment cela s'explique-t-il et quels sont les projets à cet égard?

Un certain nombre d'agents de la Régie des Bâtiments font actuellement l'objet de procédures judiciaires pour présomption de corruption. Les agents concernés sont-ils en disponibilité ou travaillent-ils encore auprès de la Régie?

M. Servais Verherstraeten (CD&V) demande si la Régie des Bâtiments est associée à des instructions judiciaires récentes. Recense-t-on des instructions dans le cadre desquelles la Régie s'est constituée partie civile? Des mesures conservatoires (telles qu'une saisie immobilière conservatoire) ont-elles été prises à l'encontre des agents de la Régie cités dans ces instructions judiciaires?

La Régie des Bâtiments a-t-elle jamais donné un avis au ministre de tutelle de l'époque sur les opérations de *sale and rent back* ou sur la construction des nouveaux palais de justice d'Anvers et de Gand?

Le plan de gestion de l'administrateur général Vrijdaghs accorde-t-il une attention à l'élimination de l'arriéré relatif au dépôt des comptes annuels? Si oui, y a-t-il déjà eu des réalisations en la matière?

En 2006, la Régie des Bâtiments a annoncé au ministre de tutelle qu'un service d'audit interne serait créé au sein de la Régie. Dans un article de *Trends* d'octobre 2009, M. Vrijdaghs a déclaré que ce service d'audit interne serait opérationnel fin 2009. Pourquoi ce service n'est-il toujours pas actif à l'heure actuelle?

Dans le dossier relatif au regroupement des services de la police fédérale, la Régie des Bâtiments utilise le critère selon lequel une surface de 29,54 m² est nécessaire par poste de travail. Pour l'hébergement des services publics fédéraux, il n'est cependant tenu compte que d'un critère de 17,89 m² par poste de travail. Il s'avère également que, dans le dossier immobilier de la police fédérale, le loyer est fixé à 220 euros par m², alors que le prix moyen du marché pour un espace de bureau à

Meermaals per jaar doet de Regie der Gebouwen een *monitoring* van de bezetting van de oppervlakte. Wat zijn de resultaten daarvan? Streeft de Regie ernaar om de bezette oppervlakte te verkleinen?

Tussen 2005 en 2010 heeft het Rekenhof in een aantal verslagen een reeks aanbevelingen gedaan met betrekking tot de rekeningen, het personeelsbeleid en de werking van de Regie der Gebouwen. In de praktijk blijkt dat de Regie met deze aanbevelingen nog niet veel rekening heeft gehouden. Hoe is dit te verklaren en wat zijn de plannen hieromtrent?

Tegen een aantal personeelsleden van de Regie der Gebouwen lopen er momenteel rechtszaken wegens vermeende corruptie. Zijn de betrokken personeelsleden op non actief gesteld of werken zij nog bij de Regie?

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) wenst te vernemen of er recente gerechtelijke onderzoeken zijn waarbij de Regie der Gebouwen betrokken is. Zijn er onderzoeken waarbij de Regie zich burgerlijke partij heeft gesteld? Zijn er bewarende maatregelen (zoals bewarend beslag op onroerende goederen) genomen ten aanzien van de personeelsleden van de Regie die genoemd worden in die gerechtelijke onderzoeken?

Heeft de Regie der Gebouwen ooit advies gegeven aan de toenmalige voogdijminister over de *sale and rent back*-operaties of over de bouw van de nieuwe gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent?

Is er in het beleidsplan van administrateur-generaal Vrijdaghs aandacht besteed aan het wegwerken van de achterstand op het vlak van de neerlegging van de jaarrekeningen? Zo ja, is daar al iets van gerealiseerd?

In 2006 heeft de Regie der Gebouwen aan de voogdijminister aangekondigd dat er binnen de Regie een interne auditdienst zou worden opgericht. In een artikel van *Trends* van oktober 2009 heeft de heer Vrijdaghs verklaard dat deze interne auditdienst operationeel zou zijn tegen eind 2009. Waarom is deze dienst op dit ogenblik nog steeds niet actief?

In het dossier van hergroepering van de diensten van de federale politie hanteert de Regie der Gebouwen het criterium dat er 29,54 m² aan oppervlakte nodig is per werkpost. Voor de huisvesting van de federale overheidsdiensten wordt er nochtans maar rekening gehouden met een criterium van 17,89 m² per werkpost. Voorts blijkt in het vastgoed dossier van de federale politie de huurprijs bepaald te zijn op 220 euro per m² terwijl de gemiddelde marktprijs voor kantoorruimte in Brussel

Bruxelles s'élève à 172 euros par m². Comment expliquer ces différences? La Régie reprend-elle les critères tels qu'ils sont proposés par le service public concerné ou définit-elle elle-même ces critères? Pourquoi les critères ne sont-ils pas uniformes pour tous les services publics? Une analyse des coûts et profits a-t-elle été réalisée pour ce dossier? La Commission européenne a-t-elle encore des droits qu'elle peut faire valoir sur ces bâtiments?

On a pu lire récemment dans la presse que, dans le cadre des négociations sur la réforme de l'État, on songeait à intégrer les bâtiments du SPF Justice dans une agence distincte. Qu'en pense la Régie? Quel pourcentage représentent les bâtiments du SPF Justice dans le patrimoine total géré par la Régie des Bâtiments?

*
* *

M. Didier Reynders, Vice-premier ministre et ministre des Finances et des Réformes institutionnelles, répond qu'en 1999, l'État belge accusait un arriéré de 10 ans en ce qui concerne le dépôt des comptes de l'État. À l'époque, le ministre a convenu avec la Cour des comptes et la Trésorerie d'accorder la priorité à la résorption de l'arriéré dans le dépôt de ces comptes. Dans l'intervalle, ce retard de 10 ans a été complètement résorbé. Il a également été convenu que les comptes des organismes d'utilité publique suivront par la suite. Pour l'instant, on est occupé à résorber l'arriéré au niveau des comptes annuels de ces organismes, dont la Régie des Bâtiments.

Les comptes 2006 de la Régie ont déjà été déposés à la Cour des comptes. Le compte de l'année 2007 ne pourra être établi que lorsque la procédure de dépôt du compte de 2006 sera entièrement terminée. On résorbera l'arriéré équivalant à deux comptes annuels par année budgétaire.

Le ministre annonce que la Régie des Bâtiments transmettra à la commission les réponses qu'elle a formulées aux observations de la Cour des comptes, ainsi qu'une liste de toutes les affaires judiciaires dans lesquelles la Régie est impliquée et l'état d'avancement des dossiers relatifs à la construction de nouvelles prisons et du dossier du relogement des services de la police fédérale.

Le ministre souligne qu'il y a quelques années, le SPF Affaires étrangères avait déjà demandé d'être relogé dans une structure distincte. Cette structure est désormais opérationnelle. Les bâtiments et les terrains du ministère de la Défense sont, eux aussi, gérés indé-

172 euro per m² bedraagt. Hoe vallen deze verschillen te verklaren? Neemt de Regie de criteria over zoals ze worden voorgesteld door de betrokken overheidsdienst of bepaalt de Regie de criteria zelf? Waarom zijn de criteria niet gelijkvormig voor alle overheidsdiensten? Is er in dit dossier een kostenbatenanalyse gedaan? Heeft de Europese Commissie nog rechten die ze op die gebouwen kan laten gelden?

In pers stond recent te lezen dat men er in het kader van de onderhandelingen over de staatshervorming aan dacht om de gebouwen van de FOD Justitie onder te brengen in een apart agentschap. Hoe denkt de Regie hierover? Welk percentage vertegenwoordigen de gebouwen van de FOD Justitie in het totale patrimonium dat de Regie der Gebouwen beheert?

*
* *

De heer Didier Reynders, vice-eersteminister en minister van Financiën en Institutionele Hervormingen, antwoordt dat de Belgische Staat in 1999 een achterstand had van 10 jaar wat betreft de neerlegging van de rekeningen van de Staat. Toen heeft de minister met het Rekenhof en de Thesaurie afgesproken om voorrang te geven aan het wegwerken van de achterstand inzake de neerlegging van deze rekeningen. Ondertussen is de achterstand van 10 jaar volledig ingehaald. Er is ook overeengekomen dat de rekeningen van de organismen van de openbaar nut daarna zullen volgen. Momenteel is men bezig de achterstand weg te werken wat betreft de jaarrekeningen van deze instellingen waaronder de Regie der Gebouwen.

De rekeningen van de Regie van het jaar 2006 zijn reeds neergelegd bij het Rekenhof. De rekening van het jaar 2007 kan maar worden opgemaakt als de procedure voor de neerlegging van de rekening van 2006 volledig is afgerond. Per begrotingsjaar zullen er twee jaarrekeningen worden ingehaald.

De minister kondigt aan dat de Regie der Gebouwen aan de commissie de antwoorden zal verzenden die de Regie heeft geformuleerd op de opmerkingen van het Rekenhof evenals een lijst met alle rechtszaken waarbij de Regie bij betrokken is en een stand van zaken i.v.m. de bouw van de nieuwe gevangenissen en het dossier van de nieuwe huisvesting van de diensten van de federale politie.

De minister wijst erop dat er enkele jaren geleden reeds een vraag is geweest van de FOD Buitenlandse Zaken om haar gebouwen in een aparte structuur onder te brengen. Ondertussen is deze structuur operationeel. Ook de gebouwen en de terreinen van de het Ministerie

pendamment de la Régie des Bâtiments. Le ministre se déclare prêt à faire rédiger une note qui dresse les avantages et inconvénients de regrouper les immeubles du SPF Justice dans une agence distincte.

En ce qui concerne l'instauration du contrôle interne au sein de la Régie des Bâtiments, il a été décidé d'attendre jusqu'à la mise en place complète du contrôle interne dans tous les départements publics. Lors de l'élaboration d'un système de contrôle interne, il faut également tenir compte de la forme que la Régie des Bâtiments revêtira à l'avenir: la Régie est actuellement un parastatal A, mais cela peut changer dans le futur.

Il arrive que la Régie des Bâtiments soit chargée d'acheter, de construire ou de rénover un bâtiment qui reste ensuite inoccupé dès lors que l'autorité adjudicatrice a changé d'avis. On peut citer l'exemple du bâtiment de la protection civile de Gembloux. Ce bâtiment a été construit à la demande du SPF Intérieur. Mais après son achèvement, le SPF Intérieur a décidé que ce bâtiment ne pouvait pas être utilisé par la protection civile en raison d'un manque de moyens. Le ministre souligne que la Régie des Bâtiments ne fait qu'exécuter les missions qui lui sont confiées par le gouvernement et que, si l'affectation d'un bâtiment change ou si ce bâtiment reste vide, elle ne peut pas en être tenue responsable.

Le ministre transmettra une liste des bâtiments qui ont été achetés mais qui n'ont pas été utilisés ensuite. Il cite l'exemple des parcs de vacances achetés dans les années 90 du siècle dernier, en exécution d'une décision du gouvernement de cette époque, afin d'y héberger des demandeurs d'asile. Après leur achat, l'afflux de demandeurs d'asile a fortement diminué et, devenus superflus, ces parcs sont restés vides. Des faits de vandalisme et de pollution ont même été constatés dans l'un de ces parcs, "les Dolimarts". Il a ensuite fallu beaucoup de temps et d'efforts à la Régie des Bâtiments pour revendre ce parc de vacances.

Pour ses nouveaux projets, la Régie des Bâtiments tient compte des exigences relatives à une consommation énergétique durable. La Régie des Bâtiments a lancé un concours d'idées pour la rénovation du palais de justice de Bruxelles. Sur les 180 projets déposés, une trentaine de projets sont bien documentés. Un jury choisira le meilleur d'entre eux. Le projet de rénovation devra concilier plusieurs exigences, celles d'un palais de justice moderne et celles d'une consommation énergétique durable. Le ministre souligne que le palais de justice de Bruxelles est un édifice si gigantesque et si

van Defensie worden onafhankelijk van de Regie der Gebouwen beheerd. De minister verklaart zich bereid om een nota te laten opstellen die de voor- en nadelen weergeeft van het onderbrengen van de gebouwen van de FOD Justitie in een apart agentschap.

Voor de invoering van de interne controle in de Regie der Gebouwen is besloten om te wachten totdat de interne controle volledig is ingevoerd in alle overheidsdepartementen. Bij de uitwerking van een systeem van interne controle moet ook rekening worden gehouden met de vorm die de Regie der gebouwen in de toekomst zal aannemen: momenteel is de Regie een parastatale A, dit kan in de toekomst wijzigen.

Het gebeurt wel eens dat de Regie der Gebouwen opdracht krijgt om een gebouw aan te kopen, te bouwen of te renoveren en dat gebouw nadien leeg blijft staan omdat de opdrachtgevende overheid van mening is veranderd. Een voorbeeld daarvan is het gebouw van de Civiele Bescherming te Gembloers. Dat gebouw werd in opdracht van de FOD Binnenlandse Zaken gebouwd. Eens het gebouw afgewerkt was, heeft de FOD Binnenlandse Zaken beslist dat door een tekort aan middelen het gebouw niet in gebruik kan worden genomen door de Civiele bescherming. De minister benadrukt dat de Regie der Gebouwen enkel de opdrachten uitvoert die zij krijgt van de regering. De Regie kan er niet voor verantwoordelijk worden gesteld als een gebouw een andere bestemming krijgt of blijft leegstaan.

De minister zal een lijst overzenden van de gebouwen die werden aangekocht en nadien niet werden in gebruik genomen. Hij haalt het voorbeeld aan van de vakantieparken die in de jaren 90 van de vorige eeuw werden aangekocht op beslissing van de toenmalige regering om asielzoekers in te huisvesten. Eenmaal aangekocht, was de instroom van asielzoekers sterk afgenomen waardoor de vakantieparken eigenlijk overbodig waren en leeg bleven staan. In één van de vakantieparken, les Dolimarts, werd er zelfs vandalisme en vervuiling vastgesteld. Het heeft de Regie der Gebouwen veel moeite en tijd gekost om dat vakantiepark nadien terug te verkopen.

Bij nieuwe projecten houdt de Regie der Gebouwen rekening met de vereisten van duurzaam energieverbruik. Voor de renovatie van het gerechtsgebouw in Brussel heeft de Regie der gebouwen een ideeënwedstrijd uitgeschreven. Van de 180 ingediende projecten, zijn er een 30-tal goed gedocumenteerd. Een jury zal het beste project selecteren. In het renovatieproject zullen verschillende vereisten moeten worden verzoend, namelijk de vereisten van een modern gerechtsgebouw en de vereisten van duurzaam energieverbruik. De minister wijst erop dat het gerechtsgebouw in Brussel

ancien qu'il n'est pas simple de l'adapter aux normes actuelles en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie. De plus, il faut veiller, en toute hypothèse, à ce que les coûts ne dépassent pas les limites prévues.

En ce qui concerne les opérations de *sale and rent back*, le ministre répond que le gouvernement belge n'est pas en mesure de contrôler à quelles sociétés les bâtiments ont été revendus après avoir été vendus à une société bien déterminée. Le ministre dément que l'État américain du Delaware soit un paradis fiscal. En tout état de cause, le Delaware n'apparaît pas sur la liste des paradis fiscaux de l'OCDE.

Les opérations de *sale and rent back* étaient un choix politique du gouvernement de l'époque, qui entendait utiliser le produit de celles-ci pour réduire le déficit et dette publics. Dans les années nonante du siècle dernier, l'État belge était confronté à un endettement abyssal. En 1993, la dette publique s'élevait à quelque 134,1 % du PIB et le déficit budgétaire atteignait 7,5 % du PIB. En 1999, la dette publique avait déjà été ramenée à 113,7 % du PIB. Année après année, la dette n'a cessé de diminuer: jusqu'à 84,2 % du PIB en 2007. Depuis la crise financière de 2007, elle est repartie à la hausse pour atteindre 97,2 % du PIB en 2010, toujours sous la barre des 100 % du PIB. Selon le ministre, les chiffres montrent que la dette publique a bel et bien diminué. Il souligne que les opérations de *sale and rent back* n'étaient pas les seules mesures prises pour réduire le déficit public. Ainsi, il y a eu également la reprise de la dette de la SNCB et du fonds de pension de Belgacom par le pouvoir fédéral. Dans les années nonante du siècle passé, il y a eu également la vente des établissements publics de crédit ainsi que la vente d'une partie des réserves d'or de la Banque nationale de Belgique. On peut s'interroger *a posteriori* sur l'opportunité de ces opérations, mais elles doivent être restituées dans l'esprit de l'époque: toutes ont été menées dans le but de réduire le déficit budgétaire.

Le ministre indique que les opérations de *sale and rent back* ont été menées en l'espace de quelques semaines avant la fin d'une année budgétaire. Lorsqu'on vend dans l'urgence, on n'obtient jamais le meilleur prix. Aussi il ne faut pas s'étonner que les bâtiments n'aient pu être vendus au meilleur prix.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'opération Fedimmo, le ministre précise que celle-ci a été précédée de la création d'une sicafi. Cette sicafi a toutefois été annulée par le Conseil d'État, car la raison pour laquelle il était fait appel à une procédure négociée n'avait pas

un enorm groot en verouderd gebouw is waardoor het niet eenvoudig is om dat gebouw aan te passen aan de hedendaagse normen van rationeel energieverbruik. Alleszins moet ervoor worden gewaakt dat de kosten binnen de perken blijven.

Betreffende de *sale and rent back*-operaties antwoordt de minister dat de Belgische regering niet kan controleren aan welke vennootschappen de gebouwen worden doorverkocht na de verkoop ervan aan een bepaalde vennootschap. De minister ontkent dat de Amerikaanse deelstaat Delaware een fiscaal paradijs zou zijn. Alleszins is Delaware niet terug te vinden op de lijst met fiscale paradijzen van de OESO.

De *sale and rent back*-operaties zijn destijds een politieke keuze geweest van de toenmalige regering om met de opbrengst ervan het overheidstekort en de schuldenlast van de overheid af te bouwen. In de jaren negentig van de vorige eeuw zat de Belgische Staat opgezaald met een torenhoge staatsschuld. In 1993 bedroeg de openbare schuld maar liefst 134,1 % van het bbp en het begrotingstekort 7,5 % van het bbp. In 1999 was de overheidsschuld al gereduceerd tot 113,7 % van het bbp. Jaar na jaar is de schuld afgenomen: tot 84,2 van het bbp in 2007. Sinds de financiële crisis van 2007 is de openbare schuld terug gestegen om in 2010 uit te komen op 97,2 % van het bbp, nog altijd onder de grens van 100 % van het bbp. De cijfers tonen volgens de minister aan dat de overheidsschuld wel degelijk is gedaald. De minister wijst erop dat de *sale and rent back* operaties niet de enige operaties waren om het overheidstekort te reduceren: Zo was er ook de overname van de schuld van de NMBS en de overname van het pensioenfonds van Belgacom door de federale overheid. In de jaren negentig van de vorige eeuw was er ook nog de verkoop van de openbare kredietinstellingen en een verkoop van een gedeelte van de goudreserve van de Nationale Bank van België. Over de opportuniteit van deze operaties kunnen achteraf vragen worden gesteld, maar ze moeten worden begrepen in tijdsgeest van toen: al deze operaties werden uitgevoerd om het begrotingstekort terug te dringen.

De minister duidt erop dat de *sale and rent back*-operaties werden doorgevoerd op een paar weken voor het einde van een begrotingsjaar. Als men verkoopt onder tijdsdruk, krijgt men nooit de beste prijs. Men moet dan ook niet verwonderd zijn dat voor de verkochte gebouwen niet de beste mogelijke prijs werd bekomen.

Wat specifiek de operatie Fedimmo betreft, preciseert de minister dat deze operatie werd voorafgegaan door de oprichting van een bevak. Deze bevak werd echter door de Raad van State vernietigd omdat er niet voldoende werd gemotiveerd waarom er beroep werd

été suffisamment motivée. L'opération Fedimmo a été mise sur pied après cette annulation, qui a en réalité profité à l'État belge, car les prix de l'immobilier avaient connu une hausse dans l'intervalle: l'opération Fedimmo a permis d'engranger des bénéfices plus importants que ce qu'aurait rapporté une sicafi.

Le ministre évoque enfin le dossier de la Cité administrative de l'État, qui hébergera les services de la police fédérale. Pour ce dossier, les autorités belges étaient en concurrence avec la Commission européenne, qui offrait un loyer pratiquement identique à celui proposé par l'État belge. Or, la Commission européenne est connue pour ne pas payer de loyers exorbitants. La proposition avait en outre reçu un avis positif de l'Inspection des finances. Tout cela laisse à penser que le loyer offert par les autorités belges était conforme au marché. Les autorités ne peuvent pas fixer elles-mêmes un loyer; elles doivent suivre la loi de l'offre et de la demande, qui définit le prix du marché.

M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments, répond que le dernier point du plan de gestion "new R" portant sur les années 2008 à 2011 est consacré à la modernisation de la comptabilité (voir *slides* n° 20 et 21 de la présentation "La référence immobilière de l'État fédéral"). En février 2008, lors de l'entrée en service de M. Vrijdaghs, la Régie des Bâtiments en était encore à l'établissement des comptes annuels de 2000. Ces comptes annuels ont été transmis à la Cour des comptes en 2008. Le retard a été rattrapé durant la période 2008-2010. Les comptes annuels de 2006 ont été déposés récemment à la Cour des comptes. L'objectif est de rattraper deux comptes annuels par année budgétaire: les comptes annuels des années 2007 et 2008 seront encore déposés en 2011. Ceux des années 2009 et 2010 suivront en 2012. Notre ambition est d'être à jour d'ici la fin 2012.

M. Vrijdaghs transmettra une série de documents à la commission: la réponse complète de la Régie des Bâtiments aux observations formulées par la Cour des comptes, une liste de tous les bâtiments qui ont fait l'objet d'opérations de *sale and rent back* de 2001 à 2005 et de l'opération Fedimmo, avec mention du prix de vente, du loyer, du nom de l'acquéreur et du propriétaire actuel et du prix des travaux de rafraîchissement effectués par le propriétaire, ainsi que deux notes de la Régie des Bâtiments à l'attention de l'Inspection des finances justifiant pourquoi la Régie n'a pas infligé de sanctions locatives pour les contrats de location des bâtiments de Bruges et de Furnes.

gedaan op een onderhandelingsprocedure. Na deze vernietiging werd dan de operatie Fedimmo opgezet. Deze vernietiging is in het voordeel uitgevallen van de Belgische Staat omdat de vastgoedprijzen ondertussen waren gestegen: de operatie Fedimmo heeft een hogere opbrengst gerealiseerd dan wat de bevak zou hebben opgeleverd.

Ten slotte haalt de minister nog het dossier aan van het Rijksadministratief Centrum waar de diensten van de federale politie zullen worden gehuisvest. Voor dit dossier stond de Belgische overheid in concurrentie met de Europese Commissie die ongeveer een gelijkaardige huurprijs bood als de Belgische Staat. De Europese Commissie staat ervoor bekend dat zij geen exorbitante huurprijzen betaalt. Bovendien was er een positief advies van de Inspectie van Financiën. Dit alles doet de minister vermoeden dat de huurprijs die de Belgische overheid wenste te betalen, marktconform was. De overheid kan zomaar zelf geen huurprijs bepalen maar dient zich te schikken naar het vraag en aanbod die de prijs bepalen op de markt.

De heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen, antwoordt dat het laatste punt van het managementplan "new R" voor de jaren 2008 tot 2011 geconsacreerd is aan de modernisering van de boekhouding (zie slide nr. 20 en 21 van de presentatie "Regie der Gebouwen, de vastgoedexpert van de federale Staat"). In februari 2008 bij de aankomst van de heer Vrijdaghs was de Regie der Gebouwen nog bezig met het opstellen van de jaarrekening van het jaar 2000. Deze jaarrekening werd overgemaakt aan het Rekenhof in 2003. In de periode 2008 tot 2010 werd de achterstand van 5 jaar weggewerkt. De jaarrekening van 2006 is recent bij het Rekenhof ingediend. Het is de bedoeling om per begrotingsjaar twee jaarrekeningen in te halen: nog in 2011 zullen de jaarrekeningen van de jaren 2007 en 2008 worden ingediend. In 2012 zullen de jaarrekeningen van de jaren 2009 en 2010 volgen. Het doel is om tegen eind 2012 alle achterstand te hebben weggewerkt.

De heer Vrijdaghs zal aan de commissie een aantal documenten verzenden: het volledige antwoord van de Regie der Gebouwen op de opmerkingen die het Rekenhof heeft geformuleerd, een lijst met alle gebouwen die het voorwerp uitmaakten van de *sale and rent back* operaties van 2001 tot 2005 en van de Fedimmo-operatie met met weergave van de verkoopprijs, de huurprijs, de naam van de verwerper en de huidige eigenaar en de prijs van de oprisingswerken die werden uitgevoerd door de eigenaar en twee nota's van de Regie der Gebouwen aan de Inspectie van Financiën waarin wordt gemotiveerd waarom de Regie geen huursancties heeft opgelegd voor huurcontracten voor de gebouwen in Brugge en Veurne.

L'intervenant souligne que la Régie des Bâtiments essaie toujours de travailler d'une manière aussi transparente que possible. La gestion de biens immobiliers n'est certainement pas une science exacte. Des événements imprévus (comme un désamiantage ou des travaux de sécurité indispensables) peuvent donc toujours se produire et il faut dès lors faire preuve d'une certaine flexibilité.

La Régie des Bâtiments avait l'intention d'embaucher un auditeur interne fin 2009. Par après, cela s'est avéré impossible car toutes les règles et procédures pour le contrôle interne n'avaient pas encore été élaborées. De plus, une série de problèmes se sont présentés au niveau des SPF, à savoir au Comité d'audit de l'administration fédérale, ce qui a occasionné des retards sur le plan de la mise en œuvre de l'audit interne à la Régie des Bâtiments. Pour le moment, les règles et procédures pour le contrôle interne sont mises en œuvre à la Régie des Bâtiments. On n'a encore réalisé que 15 à 20 % du travail. Ce n'est qu'après la mise en œuvre de toutes ces règles et procédures que l'audit interne pourra effectivement commencer à la Régie des Bâtiments. M. Vrijdaghs espère pouvoir engager un auditeur interne en 2012.

Dans le cadre du contrôle interne, la Régie des Bâtiments a réalisé une analyse de risques en 2009 et 2010 en collaboration avec la cellule contrôle interne du SPF Budget et Contrôle de la gestion. Les points les plus faibles révélés par l'analyse de risques sont traités par priorité. Un groupe de travail a été mis en place, qui tente de résorber l'arriéré sur le plan des comptes annuels. En outre, une nouvelle cellule a été créée: la cellule PMO (*Project Management Office*), qui veillera à ce que chacun respecte les nouvelles procédures au sein de la Régie. Il a également été décidé d'appliquer désormais la législation en matière de marchés publics aux baux à loyer.

M. Vrijdaghs fait observer que la Commission européenne l'applique déjà depuis 2003 et les autorités flamandes, depuis 2005. Toute une série de nouvelles procédures internes ont par ailleurs été introduites devant à l'avenir prévenir la corruption. Cela fait depuis 2006 que la Régie des Bâtiments est confrontée à un certain nombre de cas de corruption à Bruxelles, Anvers, Louvain et Gand. La Régie collabore au mieux avec la justice afin que le tribunal puisse être saisi le plus rapidement possible de ces affaires. Dans un certain nombre de cas, la Régie s'est constituée partie civile pour pouvoir prendre connaissance des faits et adapter les nouvelles procédures internes afin de prévenir la corruption à l'avenir. Quarante-cinq entrepreneurs impliqués dans des dossiers de corruption ne peuvent provisoirement plus entrer en concurrence pour décro-

De spreker wijst erop dat de Regie der Gebouwen altijd probeert te werken op een zo transparant mogelijke wijze. Het beheer van vastgoed is zeker geen vaste wetenschap. Er kunnen zich dus altijd onverwachte zaken (zoals asbestverwijdering of noodzakelijk veiligheidswerken) voordoen waarvoor een zekere flexibiliteit is vereist.

De Regie der Gebouwen had de intentie om eind 2009 een intern auditeur aan te nemen. Achteraf bleek dit niet haalbaar omdat nog niet alle regels en procedures voor de interne controle waren uitgewerkt. Bovendien deden er zich een reeks problemen voor op het niveau van de FOD's, met name bij het Federaal Auditcomité waardoor de implementatie van de interne audit bij de Regie der Gebouwen vertraging opliep. Momenteel worden de regels en procedures voor de interne controle bij de Regie der Gebouwen in de praktijk gebracht. Nog maar 15 à 20 % van het werk is gerealiseerd. Het is pas na de implementatie van al deze regels en procedures dat de interne audit bij de Regie der Gebouwen effectief zal kunnen starten. De heer Vrijdaghs hoopt in 2012 alsnog een interne auditeur te kunnen aanwerven.

In het kader van de interne controle heeft de Regie der Gebouwen in samenwerking met de cel interne controle van de FOD Budget en Beheerscontrole in 2009 en 2010 een risicoanalyse gemaakt. De zwakste punten die uit deze risicoanalyse zijn naar boven gekomen worden prioritair aangepakt. Er is een werkgroep opgericht die de achterstand op het vlak van de jaarrekeningen tracht weg te werken. Daarnaast werd er ook een nieuwe cel opgericht: de cel PMO (*Project Management Office*) dat erop zal toezien dat iedereen binnen de Regie de nieuwe procedures naleeft. Er is ook beslist om voortaan de overheidsopdrachtenwetgeving toe te passen op huurcontracten.

De heer Vrijdaghs wijst erop dat de Europese Commissie dit reeds toepast vanaf 2003, de Vlaamse overheid vanaf 2005. Er werden ook een hele reeks nieuwe interne procedures ingevoerd die in de toekomst corruptie moeten voorkomen. De Regie der Gebouwen is sinds 2006 in Brussel, Antwerpen, Leuven en Gent geconfronteerd met een aantal gevallen van corruptie. De Regie werkt zo goed mogelijk samen met het gerecht om deze zaken zo snel mogelijk voor de rechtbank te kunnen brengen. In een aantal zaken heeft de Regie zich burgerlijke partij gesteld om kennis te kunnen nemen van de feiten en om de nieuwe interne procedures te kunnen aanpassen zodat corruptie in de toekomst kan worden voorkomen. 45 aannemers die betrokken zijn bij corruptiedossiers mogen voorlopig niet meer meedingen naar contracten van de Regie der Gebouwen totdat de

cher des contrats de la Régie des Bâtiments jusqu'à ce que le juge ait statué. Un certain nombre d'agents ont également été mis en disponibilité dans l'attente d'un jugement. Dans l'intervalle, les règles administratives imposent qu'ils perçoivent encore leur traitement.

Un audit externe a été réalisé en 2004 par un consultant privé, qui a épinglé un certain nombre de problèmes de fonctionnement à la Régie des Bâtiments (voir dia n° 29 de la même présentation). Cet audit a fait apparaître un manque de collaboration entre le siège central à Bruxelles et les services décentralisés de la Régie. L'un ou l'autre service décentralisé constituait une sorte de baronnie appliquant ses propres règles et procédures. C'est sur la base de cet audit externe que le ministre de tutelle, M. Didier Reynders, a décidé de réformer la Régie. L'ancienne structure dotée d'un seul administrateur général et de quinze conseillers généraux a été remplacée par une structure transversale à trois piliers et trois directions générales (voir dia n° 8 de la même présentation). La première direction générale, la DG Gestion clients, entretient les relations avec les clients de la Régie, à savoir les SPF. Une deuxième direction générale, la DG Stratégie et Gestion immobilière, détermine la méthode de travail et la stratégie de la Régie. La troisième direction générale, la DG Services opérationnels, met en œuvre la politique définie par les deux autres DG. À la faveur de la nouvelle structure, les baronnies ont disparu et les mêmes règles et procédures sont d'application partout.

En 2008, à la suite d'un contrôle budgétaire, un *monitoring* permanent de l'occupation de tous les bâtiments gérés par la Régie — en qualité de propriétaire ou de locataire — a été instauré. En effet, pour obtenir une occupation optimale d'un bâtiment, il est nécessaire de savoir combien de personnes y travaillent. La Régie détient un portefeuille immobilier de 1 500 bâtiments, pour une superficie totale de 8 millions de m². En 2009, la Régie des Bâtiments a contacté tous les présidents de SPF afin de déterminer combien d'ETP (équivalents temps plein) travaillent dans chaque bâtiment hébergeant des services des SPF. Les réponses des SPF ont révélé que l'occupation de certains bâtiments pouvait être optimisée. C'est notamment le cas du bâtiment Eurostation, qui est occupé par le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale. En 2009 déjà, des actions avaient été entreprises afin de maximiser l'occupation de ce bâtiment. L'exemple du SPF Sécurité sociale montre que l'instauration de nouvelles méthodes de travail permet d'exploiter l'espace de bureaux plus efficacement. Le *monitoring* en cours a déjà fourni un certain nombre de résultats intéressants en 2010.

rechter zich heeft uitgesproken. Er zijn ook een aantal ambtenaren die op non-actief zijn gesteld in afwachting van een gerechtelijke uitspraak. In de tussentijd krijgen zij overeenkomstig de bestuurlijke voorschriften nog 80 pct. van hun wedde uitbetaald.

In 2004 werd er een externe audit uitgevoerd door een privéconsultant die gewezen heeft op een aantal knelpunten betreffende werking van de Regie der Gebouwen (zie slide nr. 29 van dezelfde presentatie). Uit deze audit bleek dat er een slechte samenwerking was tussen de hoofdzetel in Brussel en de gedecentraliseerde diensten van de Regie. Een of andere gedecentraliseerde dienst vormde een soort van baronie met eigen procedures en regels. Op basis van deze externe audit heeft de voogdijminister, de heer Didier Reynders beslist om de Regie te hervormen. De oude structuur met één administrateur-generaal en 15 adviseurs-generaal werd vervangen door een transversale driepijlerstructuur met 3 directoraten-generaal (zie slide nr. 8 van dezelfde presentatie). Het eerste directoraat-generaal, het DG Klantenbeheer onderhoudt de relaties met de klanten van de Regie, namelijk de FOD's. Een tweede directoraat-generaal, het DG Strategie en Vastgoedbeheer bepaalt de werkwijze en de strategie van de Regie. Het derde directoraat-generaal, Het DG Operationele Diensten voert het beleid uit dat is uitgetekend door de twee andere DG's. De nieuwe structuur heeft ervoor gezorgd dat de baroniën zijn verdwenen en dat overall met dezelfde regels en procedures wordt gewerkt.

In 2008 werd naar aanleiding van een begrotingscontrole een permanente monitoring ingevoerd van de bezetting van alle gebouwen die de Regie beheert, zowel de gebouwen in eigendom als de gebouwen die worden gehuurd. Om een optimale bezetting van de gebouw te bekomen, is het immers noodzakelijk om een zicht te hebben op hoeveel personen er in dat gebouw werken. De vastgoedportefeuille van de Regie bevat 1500 gebouwen met een totale oppervlakte van 8 miljoen m². De Regie der Gebouwen heeft in 2009 alle voorzitters van de FOD's aangeschreven om te achterhalen hoeveel VTE's (voltijdse equivalenten) er zijn tewerkgesteld in elk gebouw waar diensten van de FOD's zijn gehuisvest. De antwoorden van de FOD's hebben aan het licht gebracht dat de bezetting van bepaalde gebouwen voor verbetering vatbaar was, zoals het gebouw Eurostation dat dat door de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg word bezet. Reeds in 2009 werd actie ondernomen om de bezetting van dit gebouw te verbeteren. Het voorbeeld van de FOD Sociale Zekerheid toont aan dat met de invoering van nieuwe werkmethode de kantooruimte efficiënter kan worden ingevuld. De opgestarte monitoring heeft in 2010 reeds een aantal mooie resultaten opgeleverd.

En ce qui concerne la gestion du personnel, M. Vrijdaghs fait observer que deux tiers des membres du personnel qui quittent la Régie des Bâtiments sont remplacés. Environ cent agents de la Régie sont chaque année pensionnés. Elles sont remplacées par plus ou moins soixante personnes. Le recrutement diffère cependant selon le niveau de formation: un membre du personnel de niveau A ou B est remplacé par un membre du personnel du même grade. Pour trois membres du personnel de niveau C qui s'en vont, un nouveau membre est engagé. Le personnel de niveau D n'est plus remplacé.

Pendant un an et demi, la Régie n'a pu procéder à aucun recrutement, parce que l'Inspection des Finances avait émis un avis négatif au sujet de son plan de personnel. Par la suite, ce plan a tout de même été approuvé par le ministre de la Fonction publique de l'époque. En examinant la pyramide des âges de la Régie des Bâtiments, on constate que de nombreux membres du personnel ont plus de 50 ans (voir le *slide* n° 12 de la présentation). Alors que dans le passé, la Régie proposait de nombreuses fonctions administratives, ce sont des profils spécifiques qui sont recherchés à l'heure actuelle. Seuls 15 % des soixante nouveaux membres du personnel assurent des tâches administratives. Tous les autres ont des profils davantage axés sur les missions spécifiques de la Régie: architectes, ingénieurs, juristes, économistes, experts financiers ... Le personnel est en outre incité à suivre des cours complémentaires de gestion immobilière.

Depuis sa création en 1971, la Régie des Bâtiments possède le statut d'un parastatal A. Dans le mémorandum qu'elle adressera au futur formateur, M. Vrijdaghs plaide pour un statut qui soit mieux adapté aux besoins actuels de la Régie. Les défis qu'elle doit relever ont évolué à une vitesse folle. Récemment, la Régie a été chargée de construire 12 nouveaux établissements pénitentiaires en l'espace de 6 ans, alors que jadis, seuls deux établissements pénitentiaires furent construits durant la même période. La Régie a donc décidé de recourir à de nouvelles techniques de financement, comme la technique DBFM (*design, build, finance and maintenance*). Forte de l'expérience qu'elle a acquise lors de la construction des nouveaux palais de justice à Anvers et à Gand, la Régie sait qu'il est préférable de reporter tous les risques sur le promoteur, donc sur le plan de la conception, de la construction, du financement comme sur celui de la maintenance. C'est pourquoi elle a choisi, pour la construction des nouvelles prisons, la méthode DBFM, qui prévoit que l'État loue les bâtiments auprès du promoteur pour 25 ans.

Wat het personeelbeleid betreft merkt de heer Vrijdaghs op dat 2/3 van het personeel dat de Regie der Gebouwen verlaat, wordt vervangen. Per jaar gaan ongeveer 100 personeelsleden van de Regie met pensioen. In hun plaats worden er ongeveer 60 nieuwe mensen aangenomen. De aanwerving verschilt echter per opleidingsniveau: een personeelslid van niveau A of B wordt vervangen door een personeelslid van de dezelfde graad. Voor drie personeelsleden van niveau C die vertrekken, wordt er één nieuwe aangenomen. Personeelsleden van niveau D worden niet meer vervangen.

Gedurende anderhalf jaar heeft de Regie geen aanwervingen kunnen doen omdat de Inspectie van Financiën een negatief advies had uitgebracht over het personeelsplan. Nadien werd het personeelsplan toch goedgekeurd door de toenmalige minster van Openbaar Ambt. Uit de leeftijds piramide van de Regie der Gebouwen blijkt dat heel wat personeelsleden ouder zijn dan 50 jaar (zie slide nr. 12 van de presentatie). Daar waar de Regie vroeger veel administratieve functies telde, wordt er nu naar gestreeft om specifieke profielen aan te trekken. Van de 60 nieuwe personeelsleden is er slechts 15 %, dat zich bezighoudt met administratieve taken. Alle overige nieuwe personeelsleden zijn mensen met profielen die meer gericht zijn op de specifieke taken van de Regie: architecten, ingenieurs, juristen, economen, financiële deskundigen... Bovendien wordt het personeel aangemoedigd om bijkomende cursussen te volgen op het vlak van vastgoedbeheer.

De Regie der Gebouwen heeft sinds haar ontstaan in 1971 het statuut van een parastatale A. In het memorandum van de Regie der Gebouwen aan de toekomstige formateur pleit de heer Vrijdaghs voor een statuut dat beter is aangepast aan de hedendaagse noden van de Regie. De uitdagingen voor de Regie der Gebouwen zijn in sneltempo veranderd. Recent heeft de Regie de opdracht gekregen om 12 nieuwe penitentiaire inrichtingen te bouwen in een periode van 6 jaar, terwijl er vroeger maar twee penitentiaire instellingen werden gebouwd in dezelfde periode. Daartoe heeft de Regie dus beslist haar toevlucht te zoeken tot nieuwe financieringstechnieken zoals DBFM (ontwerp, bouw, financiering en onderhoud). Uit haar ervaring met de bouw van de nieuwe gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent heeft de Regie geleerd dat het beter is om alle risico's bij de bouwpromotor te leggen dus zowel op het vlak van het ontwerp, bouw, financiering als onderhoud. Daarom werd voor de bouw van de nieuwe gevangenis- en geopteerd voor de DBFM-methode, waarbij de staat de gebouwen dan voor 25 jaar huurt van de promotor.

Les relations entre la Régie des Bâtiments et les différents SPF sont régies par un protocole d'accord que la Régie conclut séparément avec chaque SPF. Dans ce protocole, les responsabilités de chaque partie et les accords conclus sont clairement définis. Le SPF Justice a déjà conclu semblable protocole d'accord. Ce SPF est le principal client de la Régie: 30 % des travaux exécutés par la Régie concernent des bâtiments du SPF Justice.

Dans un projet de construction, il importe que la Régie soit totalement informée des souhaits du SPF. Si des modifications doivent encore être apportées durant les travaux, cela engendre toujours des surcoûts à charge de l'État. Ces surcoûts peuvent être évités si l'on prend des accords clairs. C'est pourquoi, on dresse un inventaire des besoins pour chaque SPF, inventaire qui est validé par l'Inspection des Finances.

Dans le cas du dossier de la police fédérale, la Régie des Bâtiments a cherché un bâtiment répondant aux besoins spécifiques de celle-ci en matière de sécurité, de situation et d'équipements. Le prix n'est donc pas le seul critère.

Le bâtiment de la Protection civile de Gembloux n'est pas encore utilisé par la Protection civile pour le moment. Sur proposition de la Régie des Bâtiments, il est actuellement utilisé par FEDASIL pour héberger des demandeurs d'asile. L'intervenant souligne que FEDASIL a d'abord trouvé le bâtiment inapproprié pour l'accueil de demandeurs d'asile, car il s'agit de hangars. La Croix-Rouge a ensuite manifestement été moins exigeante. L'intervenant espère que le ministre compétent dégagera rapidement un budget pour pouvoir créer une section de la Protection civile à Gembloux, afin que le bâtiment puisse tout de même être utilisé par la Protection civile. C'est pourquoi le bâtiment n'a pas été vendu. Les bâtiments qui n'ont plus d'utilité pour l'avenir sont par contre vendus par la Régie.

Récemment, on a aussi rédigé un règlement administratif qui stipule clairement toutes les obligations de l'occupant et de la Régie en tant que propriétaire. Ce règlement a été présenté pour avis à tous les SPF. Leurs remarques ont été incorporées dans le règlement. Les inspecteurs des Finances auprès des différents SPF ont également validé le règlement. Durant le premier semestre de 2011, ce règlement administratif sera officialisé.

De relatie tussen de Regie der Gebouwen en de verschillende FOD's wordt geregeld in een protocolakkoord dat de Regie afsluit met elke FOD afzonderlijk. In dit protocol staan de verantwoordelijkheden van elke partij duidelijk opgesomd en worden duidelijke afspraken gemaakt. Met de FOD Justitie is er reeds zo'n protocolakkoord afgesloten. Deze FOD is de grootste klant van de Regie: 30 % van de werken die de Regie uitvoert, hebben betrekking op gebouwen van de FOD Justitie.

Bij een bouwproject is het van belang dat de Regie volledig op de hoogte is van de wensen van de FOD. Als er tijdens de werkzaamheden nog wijzigingen moeten worden aangebracht, brengt dit altijd meerkosten mee ten laste van de Staat. Door goede afspraken te maken, kunnen deze meerkosten worden vermeden. Daarom wordt er voor elke FOD ook een behoeftenplan opgesteld dat wordt gevalideerd door de Inspectie van Financiën.

In het geval van het dossier van de federale politie is de Regie der Gebouwen op zoek gegaan naar een gebouw dat beantwoordt aan de specifieke noden van de federale politie op het vlak van veiligheid, ligging en uitrusting. De prijs is dus niet het enige criterium.

Het gebouw van de Civiele Bescherming te Gembloux wordt momenteel nog niet gebruikt door de Civiele Bescherming. Op voorstel van de Regie der Gebouwen wordt het momenteel gebruikt door FEDASIL om onderdak te verschaffen aan asielzoekers. De spreker wijst erop dat FEDASIL het gebouw eerst ongeschikt vond voor de opvang van asielzoekers omdat het om hangars gaat. Het Rode Kruis was nadien blijkbaar minder veeleisend. De spreker hoopt dat de bevoegde minister snel budget vrijmaakt om een afdeling van de Civiele Bescherming in Gembloux te kunnen oprichten zodat het gebouw toch nog door de Civiele Bescherming in gebruik kan worden genomen. Daarom wordt het gebouw niet verkocht. Gebouwen die voor de toekomst geen nut meer hebben, worden door de Regie wel verkocht.

Recent is er ook een administratief reglement opgesteld dat alle verplichtingen van de occupant en van de Regie als eigenaar duidelijk stipuleert. Dit reglement werd ter advies voorgelegd aan alle FOD's. Hun opmerkingen werden in het reglement verwerkt. De inspecteurs van Financiën bij de verschillende FOD's hebben het reglement eveneens gevalideerd. In het eerste semester van 2011 zal dit administratief reglement worden geofficialiseerd.

III. — AUDITION DE REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS SYNDICALES (9 FÉVRIER 2011)

Audition de:

— M. Marc Saenen, secrétaire ACV-*Openbare diensten*;

— M. Jean-Marc Delfosse, secrétaire permanent CSC *Services publics*;

— M. Marc De Vos, délégué permanent VSOA-*ACLBV*;

— Mme Micheline Zaman, experte VSOA-*ACLBV*;

— M. Patrick Minet, secrétaire fédéral CGSP.

1. Exposés introductifs des représentants des organisations syndicales

M. Patrick Minet, secrétaire fédéral à la CGSP-*ACOD*, explique que l'ensemble des syndicats souhaite que la Régie des Bâtiments constitue un service public fort. Cela ne peut être le cas qu'en attribuant les moyens humains et financiers nécessaires pour effectuer les missions qui lui sont confiées. On évite ainsi de transférer celles-ci au privé, notamment par les partenariats public-privé (PPP).

L'orateur souligne par ailleurs que les relations sociales au sein de la Régie sont bonnes et que les organisations syndicales sont systématiquement consultées dans l'élaboration des décisions qui concernent le personnel. Tel a notamment été le cas pour ce qui concerne la diminution du cadre, qui prévoit de passer d'environ 1 300 à 1 000 équivalents temps plein (ETP) en 2013, et le remplacement de certains contrats de remplacement par des contrats à durée indéterminée.

M. Minet évoque enfin la crainte du personnel concernant son avenir, notamment concernant la réorganisation des directions régionales. En effet, les directions régionales actuelles de Namur et d'Arlon pourraient être unifiées au sein d'une seule direction et certaines fonctions faisant l'objet de doublons pourraient être amenées à disparaître. Les agents se demandent également quel sera le sort de la Régie: fera-t-elle l'objet d'une privatisation ou d'une régionalisation? Deviendra-t-elle une entreprise publique autonome détenue par le privé jusqu'à concurrence de 49 %?

III. — HOORZITTING MET VERTEGENWOORDIGERS VAN DE VAKBONDEN (9 FEBRUARI 2011)

Hoorzitting met:

— de heer Marc Saenen, secretaris ACV-*Openbare diensten*;

— de heer Jean-Marc Delfosse, vast secretaris CSC *Services publics*;

— de heer Marc De Vos, vast afgevaardigde VSOA-*ACLBV*;

— mevrouw Micheline Zaman, expert VSOA-*ACLBV*;

— de heer Patrick Minet, federaal secretaris CGSP-*ACOD*.

1. Inleidende uiteenzettingen door de vertegenwoordigers van de vakbonden

De heer Patrick Minet, federaal secretaris CGSP-*ACOD*, geeft aan dat alle vakbonden willen dat de Regie der Gebouwen als een sterke openbare dienst optreedt. Dat kan echter alleen als de Regie de nodige menselijke en financiële middelen krijgt om de haar opgedragen taken tot een goed einde te brengen. Dan hoeven die taken ook niet in handen te worden gegeven van de privésector, meer bepaald via publiek-private samenwerking (PPS).

De spreker benadrukt overigens dat bij de Regie goede sociale betrekkingen heersen en dat de vakbonden altijd worden geraadpleegd bij de voorbereiding van de beslissingen die een impact hebben op het personeel. Dat was met name zo voor de geplande inkrimping van het personeelsbestand, waarbij het aantal voltijdse equivalenten van 1 300 moet worden teruggebracht tot 1 000 in 2013, alsook voor de vervanging van een aantal tijdelijke overeenkomsten door vaste arbeids-overeenkomsten.

Tot slot geeft de heer Minet aan dat het personeel bezorgd is om de toekomst, met name in het licht van de reorganisatie van de regionale directies. De bestaande regionale directies Namen en Aarlen zouden immers in één directie worden samengevoegd, waardoor er dreigt te worden gesnoeid in functies die elkaar overlappen. Voorts vragen de ambtenaren zich af wat de Regie te wachten staat: privatisering of regionalisering? Zal het een autonoom overheidsbedrijf worden dat tot 49 % in handen van de privésector is?

M. Marc Saenen, secrétaire de l'ACV-Openbare diensten, évoque plusieurs problèmes qui touchent la Régie des Bâtiments.

Tout d'abord, l'évolution de ses missions a entraîné une évolution du recrutement. La Régie cherche aujourd'hui à engager d'une part davantage d'architectes et d'ingénieurs pour les nouvelles constructions et d'autre part, davantage de personnel administratif capable de gérer les contrats de location conclus dans le cadre des opérations de *sale and lease back*.

La pénurie d'ingénieurs touche également le secteur privé mais celui-ci offre des avantages matériels aux candidats que le statut de la Régie ne peut offrir. L'orateur plaide dès lors pour qu'une politique de recrutement plus offensive soit menée, en mettant davantage en valeur ses attraits: nomination statutaire, possibilités de promotion. À cet égard, il faudrait prendre exemple sur le ministère de la Défense et le SPF Intérieur, qui font régulièrement des démonstrations pour attirer des candidats.

Par ailleurs, M. Saenen souligne que la moyenne d'âge actuelle du personnel de la Régie est de 59 ans, ce qui pose un problème de transmission des compétences et du savoir des agents les plus âgés, particulièrement en matière technique. En effet, ces agents doivent non seulement être remplacés à temps mais également disposer du temps nécessaire pour pouvoir former les jeunes recrues.

La diminution du personnel prévue pour 2013 rendra la tâche encore plus complexe puisque les mêmes missions devront être remplies tout en disposant de moins de personnel.

M. Marc De Vos, délégué permanent de la VSOA-ACLVB, reconnaît que la Régie des Bâtiments anticipe l'avenir en pourvoyant notamment au remplacement des agents qui prennent leur pension et en confiant certaines missions au secteur privé.

Si la durée totale des chantiers est plus longue lorsque la Régie en est chargée, il faut cependant reconnaître que cela permet également à celle-ci de contrôler l'ensemble du processus et de s'assurer le respect des réglementations nationale et européenne, notamment en matière de marchés publics.

En ce qui concerne la réorganisation des services externes, M. De Vos rappelle que des transferts de personnel ont déjà eu lieu de manière plus informelle lorsque le besoin s'en faisait sentir et qu'une

De heer Marc Saenen, secretaris ACV-Openbare diensten, stipt diverse pijnpunten in verband met de Regie der Gebouwen aan.

Ten eerste is het takenpakket van de Regie veranderd, waardoor ook de werving moest worden aangepast. De Regie zoekt thans meer architecten en ingenieurs voor de nieuwbouwprojecten en ook meer administratief bedienden voor het beheren van de huurcontracten die deel uitmaken van *sale-and-lease-back*-overeenkomsten.

Ook de privésector kampt met een tekort aan ingenieurs, maar die kan de geïnteresseerde kandidaten materiële voordelen bieden die krachtens het statuut van de Regie niet mogen worden toegekend. De spreker pleit dan ook voor een assertiever wervingsbeleid, dat sterker focust op de troeven: statutaire benoeming, promotiekansen enzovoort. In dat verband kan een voorbeeld worden genomen aan het ministerie van Landsverdediging en de FOD Binnenlandse Zaken, die geregeld acties organiseren om mensen te werven.

Voorts beklemtoont de heer Saenen dat de gemiddelde leeftijd van het personeel van de Regie der Gebouwen momenteel 59 jaar bedraagt, wat een moeilijkheid doet rijzen inzake de overdracht van de vaardigheden en de kennis van de oudste personeelsleden, met name in technische aangelegenheden. Die mensen moeten immers niet alleen tijdig worden vervangen, maar moeten ook beschikken over de benodigde tijd om de jonge, nieuw in dienst genomen krachten op te leiden.

De voor 2013 voorziene personeelsdaling zal die taak er nog ingewikkelder op maken, omdat dezelfde taken zullen moeten worden vervuld terwijl er minder personeel beschikbaar is.

De heer Marc De Vos, vast afgevaardigde VSOA-ACLVB, erkent dat de Regie der Gebouwen op de toekomst anticipeert, met name door te voorzien in de vervanging van de personeelsleden die met pensioen gaan en door bepaalde taken aan de privésector uit te besteden.

Hoewel werkzaamheden in totaal langer duren wanneer de Regie der Gebouwen ermee belast is, moet worden erkend dat zulks de Regie ook de mogelijkheid biedt het hele proces te controleren en te zorgen voor de inachtneming van de nationale en Europese regelgeving, met name op het stuk van de overheidsopdrachten.

In verband met de reorganisatie van de externe diensten herinnert de heer De Vos eraan dat reeds op meer informele wijze personeelsoverhevelingen hebben plaatsgevonden toen de behoefte daaraan zich

réorganisation plus formelle est positive lorsqu'elle a lieu en concertation avec le personnel. Cette réorganisation devrait remplir plusieurs objectifs: harmoniser les procédures appliquées dans les différentes directions régionales, mieux répartir les compétences entre directions en termes de personnel et renouveler le matériel informatique.

En ce qui concerne la réorganisation des services centraux, les organisations syndicales n'ont pas encore reçu d'informations. M. De Vos constate toutefois la bonne volonté du personnel quant au changement et insiste sur les compétences qu'il importe de préserver en favorisant l'information et la motivation du personnel.

2. Échange de vues

M. Steven Vandeput (N-VA) rappelle que sa pratique professionnelle lui a permis de constater que le secteur de la construction a beaucoup évolué au cours des dernières décennies. Il est donc nécessaire que la Régie des Bâtiments s'adapte à cet état de fait et que l'on tienne davantage compte des compétences des membres du personnel plutôt que de leur appartenance à telle ou telle direction régionale.

L'orateur souhaiterait obtenir davantage de précisions quant à la position de M. Minet sur le personnel de niveau C et D. Doit-on maintenir ces catégories de personnel à l'avenir alors que la Régie des Bâtiments s'occupe de plus en plus du contrôle administratif des PPP plutôt que du contrôle technique des chantiers?

M. Vandeput estime que la Régie doit engager du personnel externe pour faire face à la pénurie actuelle d'architectes et d'ingénieurs et souhaiterait obtenir l'avis des organisations syndicales concernant une évolution des missions de la Régie qui pourrait davantage coordonner les chantiers à l'avenir.

Enfin, l'orateur souhaiterait savoir dans quelle mesure les syndicats vont contribuer aux problèmes de transmission des connaissances dus à la pyramide des âges de la Régie, qui pourrait ainsi servir d'exemple aux autres services publics qui risquent de connaître la même situation.

deed voelen, alsmede dat een meer formele reorganisatie positief is wanneer ze gebeurt in overleg met het personeel. Die reorganisatie zou aan verscheidene doelstellingen tegemoet moeten komen, te weten de in de verschillende gewestelijke directies toegepaste procedures op elkaar afstemmen, de bevoegdheden op personeelsvlak beter over de directies spreiden en het informaticamateriaal vernieuwen.

Over de reorganisatie van de centrale diensten hebben de vakbonden nog geen informatie ontvangen. De heer De Vos constateert evenwel de bereidheid van het personeel om veranderingen door te voeren, en beklemtoont welke competenties moeten worden gevrijwaard door de voorlichting en de motivering van het personeel te bevorderen.

2. Gedachtewisseling

De heer Steven Vandeput (N-VA) herinnert eraan dat hij dankzij zijn beroepsactiviteit heeft kunnen vaststellen dat de bouwsector de jongste decennia enorm is geëvolueerd. Daarom is het noodzakelijk dat de Regie der Gebouwen zich aan die feitelijke situatie aanpast, en dat meer rekening dient te worden gehouden met de bekwaamheden van de personeelsleden dan met hun functie bij deze of gene gewestelijke directie.

Het lid wenst nadere preciseringen te verkrijgen bij het standpunt van de heer Minet over het personeel van niveau C en D. Moeten die personeelscategorieën in de toekomst wel worden gehandhaafd, nu de Regie der Gebouwen zich almaar meer toespitst op administratief toezicht op publiek-private samenwerking, in plaats van op technische controle op de bouwplaatsen?

Volgens de heer Vandeput moet de Regie der Gebouwen extern personeel in dienst nemen om het hoofd te bieden aan het huidige tekort aan architecten en ingenieurs; hij wenst van de vakbonden te vernemen wat zij vinden van een taakverschuiving voor de Regie der Gebouwen, die in de toekomst meer op de coördinatie op bouwplaatsen zou kunnen toespitsen.

Ten slotte wenst de spreker te weten in welke mate de vakbonden zullen bijdragen tot het wegwerken van de problemen die worden veroorzaakt door de leeftijdsstructuur van het personeel van de Regie en de daarmee gepaard gaande kennisoverdracht. De manier waarop dat knelpunt in de Regie wordt verholpen, zou kunnen worden overgenomen door de andere overheidsdiensten, die met hetzelfde probleem dreigen te worden geconfronteerd.

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) rappelle qu'il a interrogé le ministre des Finances à plusieurs reprises sur la situation de la Régie des Bâtiments¹.

En plus de la question de la pyramide des âges du personnel de la Régie et de la difficulté à recruter des personnes compétentes et motivées pour travailler dans la fonction publique, l'orateur souhaiterait savoir si une culture d'entreprise et une fierté de travailleur au sein de la Régie existent et/ou si celles-ci devraient être améliorées. Il aimerait également savoir si le personnel de terrain se sent suffisamment écouté lorsqu'il formule des constats et des propositions à long terme.

M. Gilkinet se demande également si les aspects d'efficacité énergétique et de santé des usagers et des travailleurs sont suffisamment pris en compte par la Régie des Bâtiments. Il rappelle à cet égard qu'en tant que service public, celle-ci devrait en effet montrer l'exemple en la matière.

L'orateur souhaiterait par ailleurs savoir si les opérations de *sale and lease back* ont eu des conséquences sur le travail quotidien des agents et si celles-ci ont justifié la diminution du personnel. Quels sont les relations avec les nouveaux propriétaires des bâtiments?

Enfin, M. Gilkinet aimerait être informé des procédures mises en place suite aux faits de corruption dont certains membres du personnel se sont rendus coupables.

M. Josy Arens (cdH) souligne l'importance d'allouer les moyens nécessaires pour que la Régie des Bâtiments puisse continuer à assurer ses fonctions de service public. Il s'étonne également de la diminution du personnel qui passera à quelque 1 000 ETP en 2013 et se demande si cela aura pour conséquences de transférer davantage de tâches au secteur privé.

Il insiste aussi sur l'importance de la transmission du savoir des agents les plus âgés et s'inquiète du regroupement futur des directions régionales de Namur et d'Arlon.

¹ Depuis le début de la législature, M. Gilkinet a posé deux questions relatives à la Régie des Bâtiments au ministre des Finances : la question n° 573 sur différents dossiers problématiques au niveau de la Régie des Bâtiments abordés dans le cadre de l'émission 'Questions à la Une' sur la RTBF (CRIV 53 COM 029, p. 30) et la question n° 1340 sur les lourds problèmes de gestion au sein de la Régie des Bâtiments (CRIV 53 COM 059, p. 1).

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) herinnert eraan dat hij de minister van Financiën meermaals heeft gewezen op de toestand bij de Regie der Gebouwen¹.

De leeftijdsstructuur van het personeel en de moeilijkheid om bekwame en gemotiveerde mensen aan te trekken die voor de overheid willen werken, zijn niet de enige problemen van de Regie. Zo vraagt de spreker zich af of bij de Regie sprake is van een bedrijfscultuur en of de personeelsleden fier zijn er te werken, alsook of op dat vlak een en ander voor verbetering vatbaar is. Tevens wenst hij te weten of de mensen in het veld wel de indruk hebben dat naar hen wordt geluisterd als zij kennis geven van hun bevindingen en voorstellen op lange termijn doen.

Voorts vraagt de heer Gilkinet zich af of de Regie der Gebouwen voldoende rekening houdt met de energie-efficiëntie, alsook met de gezondheid van de gebruikers en de personeelsleden. Hij herinnert eraan dat de Regie, als overheidsdienst, op dat vlak het goede voorbeeld zou moeten geven.

Bovendien vraagt de spreker of de *sale and lease back*-operaties een weerslag hebben gehad op het dagelijks werk van de ambtenaren, en of die operaties de personeelsvermindering hebben gerechtvaardigd. Hoe zijn de betrekkingen met de nieuwe eigenaars van de gebouwen?

Tot slot wenst de heer Gilkinet informatie over de procedures die werden ingesteld naar aanleiding van de corruptie waaraan bepaalde personeelsleden zich schuldig hebben gemaakt.

De heer Josy Arens (cdH) beklemtoont dat het belangrijk dat de Regie der Gebouwen over de nodige middelen beschikt om haar openbare dienstverlening te kunnen blijven waarborgen. Tevens is hij verwonderd dat het aantal voltijdse equivalenten in 2013 zal dalen tot ongeveer 1 000, en vraagt hij zich af of die personeelsvermindering tot gevolg zal hebben dat meer taken aan de privésector worden overgedragen.

Voorts beklemtoont hij het belang van de kennisoverdracht door de oudste ambtenaren, en is hij verontrust door de in uitzicht gestelde hergroepering van de regionale directies van Namen en Aarlen.

¹ Sinds het begin van de zittingsperiode heeft de heer Gilkinet de minister van Financiën twee vragen gesteld over de Regie der Gebouwen: vraag nr. 573 over een aantal probleemdossiers met betrekking tot de Regie der Gebouwen die werden aangekaart in de RTBF-uitzending "Questions à la Une" (CRIV 53 COM 029, blz. 30), en vraag nr. 1340 over de ernstige beheersproblemen bij de Regie der Gebouwen (CRIV 53 COM 059, blz. 1).

M. Guy Coëme (PS) rappelle qu'en tant qu'ancien ministre des Communications et des Entreprises publiques entre 1992 et 1994, il a pu constater que la réputation de la Régie des Bâtiments avait été ternie par une gestion catastrophique. Il note cependant aujourd'hui une planification à plus long terme qui permettra à l'institution de faire face à l'avenir. Il s'interroge cependant sur la capacité d'adaptation de la Régie lorsque des périodes nécessitant moins d'interventions auront lieu.

Mme Muriel Gerken (Ecolo-Groen), présidente, rappelle que les organisations syndicales ont été consultées lors de l'élaboration de la réforme de la Régie des Bâtiments.

Elle souhaiterait savoir si tel a été également le cas en ce qui concerne le projet de contrôle interne. Il s'agit en effet d'un outil important pour garantir la respectabilité et la viabilité de la Régie, compte tenu des budgets gérés et du fait que celle-ci travaille en concertation avec plusieurs autres services publics.

*
* *

M. Patrick Minet, secrétaire fédéral à la CGSP-ACOD, rappelle que les organisations syndicales rencontrent la direction une à deux fois par mois mais qu'elles ne disposent que d'un pouvoir consultatif.

Il explique par ailleurs que les membres du personnel sont démotivés par les nombreux changements et pertes d'emploi survenus au cours des dernières années même s'ils restent fiers de travailler au sein de la Régie des Bâtiments.

Il précise également que les postes de niveau D, qui sont réservés au personnel qui ne dispose d'aucun diplôme, ne sont plus renouvelés lorsque les agents partent à la pension. Il rappelle par ailleurs que les barèmes de la fonction publique restent bas en comparaison avec les salaires dans le secteur privé.

Enfin, concernant le budget de la Régie, M. Minet précise que plus de la moitié est allouée à la location de bâtiments².

M. Marc Saenen, secrétaire de l'ACV-Openbare diensten, admet que la Régie des Bâtiments doit s'adapter à l'évolution du secteur de la construction. Il précise cependant que le remplacement tardif des

² En 2010, le budget annuel prévu pour les frais de location s'élevait à 418 058 353 euros tandis que la dotation totale de la Régie des Bâtiments était de 743 625 000 euros.

De heer Guy Coëme (PS) wijst er als gewezen minister van Verkeerswezen en Overheidsbedrijven (van 1992 tot 1994) op dat hij destijds heeft vastgesteld dat de reputatie van de Regie der Gebouwen ondergraven werd door een rampzalig beheer. De hedendaagse Regie beschikt echter over een planning op langere termijn, welke die dienst in staat zal stellen de toekomst het hoofd te bieden. Hij vraagt zich evenwel af of de Regie over voldoende aanpassingsvermogen zal beschikken in periodes die minder interventies vereisen.

Mevrouw Muriel Gerken (Ecolo-Groen), voorzitter, brengt in herinnering dat de vakbonden zijn geraadpleegd naar aanleiding van de hervorming van de Regie der Gebouwen.

Zij wenst te vernemen of dat ook het geval is geweest met het plan tot invoering van de interne-controleregeling; het betreft hier immers een belangrijk instrument om de respectabiliteit en de leefbaarheid van de Regie te vrijwaren, gelet op de omvang van de budgetten en het feit dat de Regie werkt in overleg met verschillende andere overheidsdiensten.

*
* *

De heer Patrick Minet, federaal secretaris CGSP-ACOD, wijst erop dat de vakbonden een à twee keer per maand een onderhoud hebben met de directie; ze hebben echter maar een raadgevende bevoegdheid.

Voorts geeft hij aan dat het personeel gedemotiveerd is als gevolg van de talrijke veranderingen en personeelsinkrimpingen van de jongste jaren, hoewel men nog steeds fier is bij de Regie der Gebouwen te mogen werken.

Tevens preciseert hij dat de posten van niveau D, die voorbehouden zijn aan ongediplomeerd personeel, voortaan vacant blijven nadat het betrokken personeelslid met pensioen is gegaan. Hij brengt ook in herinnering dat de loonschalen bij de overheid laag blijven in vergelijking met die in de privésector.

Wat tot slot de begroting van de Regie der Gebouwen betreft, licht hij toe dat ruim de helft van het budget wordt besteed aan de huur van gebouwen².

De heer Marc Saenen, secretaris ACV-Openbare Diensten, erkent dat de Regie der Gebouwen zich moet aanpassen aan de evolutie in de bouwsector. Wel stipt hij aan dat de late vervanging van de oudste

² In 2010 bedroeg het jaarbudget voor huurkosten 418 058 353 euro. Ter vergelijking: de totale dotatie voor de Regie der Gebouwen bedroeg in datzelfde jaar 743 625 000 euro.

membres du personnel les plus âgés risquent de causer des problèmes de transmission des savoirs techniques. En effet, la Régie loue surtout de nouvelles surfaces tandis qu'elle est propriétaire des constructions plus anciennes, qui posent de véritables défis techniques en termes de rénovation.

Concernant les membres du personnel de niveau C et D, l'orateur estime que leur nombre va naturellement diminuer avec leur entrée à la pension et que les autres agents vont bénéficier d'une formation pour pouvoir passer au niveau C. Il souligne cependant le fait que de manière générale, de plus en plus de jeunes sortent de l'école sans diplôme et que les services publics ont aussi pour mission d'offrir un emploi à ces personnes.

Enfin, M. Saenen explique qu'il n'y a aucune raison de s'inquiéter d'une éventuelle période où le personnel manquerait de travail puisque la charge de travail n'a pas changé mais que le personnel a diminué.

M. Marc De Vos, délégué permanent de la VSOA-ACLVB, ajoute que peu d'attention est accordée à la rénovation des bâtiments en conformité avec les impératifs écologiques. Lorsque des opérations de *sale and lease back* ont lieu, les organisations syndicales disposent d'encore moins de possibilités de faire entendre leur voix, alors qu'il aurait justement été plus facile de tenir compte de critères d'efficacité énergétique dans la construction de bâtiments neufs.

personeelsleden problematisch dreigt te worden voor de overdracht van de technische kennis. De Regie huurt immers vooral nieuwe gebouwen, terwijl ze eigenaar blijft van oudere gebouwen waarvan de renovatie een heuse technische uitdaging vormt.

Wat de personeelsleden van niveau C en D betreft, denkt de spreker dat hun aantal vanzelf zal teruglopen naarmate meer en meer mensen van die niveaus met pensioen gaan, alsook dat de overblijvende personeelsleden uit categorie D een opleiding zullen krijgen om op te klimmen naar niveau C. Hij wijst er echter op dat algemeen steeds meer jongeren zonder diploma de school verlaten en dat de overheid ook als taak heeft die mensen werk te bezorgen.

Tot slot ziet de heer Saenen geen reden om te vrezen dat het personeel een tijdlang te weinig werk zou hebben, omdat de werkdruk constant is gebleven terwijl de personeelssterkte is afgenomen.

De heer Marc De Vos, vast afgevaardigde VSOA-ACLVB, voegt daaraan toe dat slechts weinig aandacht wordt besteed aan een op ecologische leest geschoeide renovatie van de gebouwen. Bij verkoop en wederhuuroperaties hebben de vakbonden nog minder inspraak, terwijl nieuwbouw net meer kansen biedt om rekening te houden met de energie-efficiëntie.

IV. — AUDITION DE M. LAURENT VRIJDAGHS, ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL DE LA RÉGIE DES BÂTIMENTS (9 FÉVRIER 2011)

Au cours de sa réunion du 9 février 2011, la commission a poursuivi l'audition de M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments.

1. Exposé introductif de M. Vrijdaghs

M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments, indique que l'effectif du personnel de la Régie des Bâtiments compte actuellement 1 206 équivalents temps plein (ETP). En 2008, la Régie comptait encore 1 300 ETP. Le plan stratégique de la Régie prévoit de garder au bout du compte 1 047 ETP. Ce chiffre tient compte de la répartition géographique du portefeuille immobilier et de la modification de l'ensemble des tâches de la Régie. La Régie gère environ 5 millions de m² de bâtiments qui appartiennent à l'État. Elle gère en outre encore 3 millions de m² de bâtiments qui sont loués pour le compte de l'État. La superficie totale des bâtiments gérés par la Régie représente donc environ 8 millions de m².

La nouvelle structure organisationnelle tend à simplifier les directions en fonction de la situation géographique des bâtiments qu'elles gèrent. L'objectif est de ramener le nombre de directions en Flandre et en Wallonie de 5 à 3 directions. L'orateur souligne qu'aucun fonctionnaire ne sera physiquement déplacé. Dans la pratique, il s'est avéré que la direction de Liège gérât deux fois plus de bâtiments que celle de Mons, avec le même effectif de personnel. Dans le nouvel organigramme, la direction de Liège restera indépendante. Les directions de Mons et de Nivelles seront fusionnées, tout comme les directions de Namur et d'Arlon et les directions de Louvain et de Hasselt. Les deux directions existantes à Bruxelles seront regroupées. Un projet pilote est actuellement en cours en vue de fusionner les directions de Bruges et de Gand. Autrefois, ces directions travaillaient de manière totalement indépendante l'une de l'autre. Le projet pilote vise à placer les services de Bruges et de Gand sous une seule direction, administrée à partir de Gand. Pour les deux services, il n'y aura désormais plus qu'un service comptable, un service travaux et un seul directeur. Le nombre de directeurs est donc réduit en vue de faciliter la communication entre les directions.

L'Inspection des Finances a estimé que les 1047 ETP que vise le plan stratégique pour 2013 était en fait

IV. — HOORZITTING MET DE HEER LAURENT VRIJDAGHS, ADMINISTRATEUR-GENERAAL BIJ DE REGIE DER GEBOUWEN (9 FEBRUARI 2011)

Tijdens haar vergadering van 9 februari 2011 heeft de commissie de hoorzitting met de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen verdergezet.

1. Inleidende uiteenzetting van de heer Vrijdaghs

De heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen, geeft aan dat het personeelsbestand van de Regie der Gebouwen momenteel 1 206 voltijdse equivalenten (VTE's) telt. In 2008 telde de Regie nog 1 300 VTE's. Het strategisch plan van de Regie voorziet erin om uiteindelijk 1 047 VTE's over te houden. Dit cijfer houdt rekening met de geografische spreiding van de vastgoedportefeuille en het gewijzigde takenpakket van de Regie. De Regie beheert ongeveer 5 miljoen m² aan gebouwen die eigendom zijn van de Staat. Daarnaast heeft zij ook nog 3 miljoen m² aan gebouwen in beheer die zijn gehuurd in opdracht van de Staat. De totale oppervlakte van de gebouwen die de Regie in beheer heeft bedraagt dus ongeveer 8 miljoen m².

De nieuwe organisatiestructuur streeft ernaar om de directies te vereenvoudigen in functie van de geografische ligging van gebouwen die zij beheren. Het is de bedoeling om van 5 directies in Vlaanderen en 5 in Wallonië te evolueren naar respectievelijk 3 directies. De spreker benadrukt dat geen enkele ambtenaar fysiek zal worden verplaatst. In de praktijk bleek dat de directie van Luik tweemaal zoveel gebouwen beheerde als de directie van Bergen met hetzelfde personeelsbestand. In het nieuwe organigram zal de directie van Luik zelfstandig blijven. De directies van Bergen en Nijvel zullen worden gefusioneerd, net zoals de directies van Namen en Aarlen en de directies van Leuven en Hasselt. Ook de twee bestaande directies in Brussel zullen worden samengevoegd. Momenteel is er een proefproject bezig om de directies van Brugge en Gent te fusioneren. Vroeger werkten deze directies totaal onafhankelijk van elkaar. In het proefproject wordt ernaar gestreefd om de diensten van Brugge en Gent onder te brengen in een directie die wordt aangestuurd vanuit Gent. Voor de twee diensten zal er voortaan maar een boekhouddienst en een dienst werken en één directeur zijn. Het aantal directeurs wordt dus verlaagd om de communicatie tussen de directies te faciliteren.

De Inspectie van Financiën was van mening dat de 1 047 VTE's die het strategisch plan beoogt tegen 2013

encore trop élevé étant donné qu'un audit montrait que la Régie des Bâtiments pouvait également fonctionner avec 500 ETP. M. Vrijdaghs souligne que la Régie des Bâtiments a la structure juridique d'un parastatal A et qu'elle n'a dès lors pas la même flexibilité qu'une société anonyme de droit public ou une institution privée. En fixant le chiffre de 1 047 ETP on a tenu compte des tâches spécifiques de la Régie. Il s'agit d'un juste équilibre pour permettre à la Régie de bien fonctionner en tenant compte de son statut actuel. Grâce à l'intervention du ministre de la Fonction publique de l'époque, M. Steven Van Ackere, le plan du personnel a finalement été approuvé, ce qui a permis à la Régie de procéder aux recrutements indispensables par le biais du Selor. La collaboration entre la Régie et le Selor est excellente. Contrairement aux attentes et à l'image quelque peu négative de la Régie dans les médias, les fonctions vacantes ont suscité un grand intérêt. Il est encourageant de constater que beaucoup de jeunes manifestent à nouveau de l'intérêt pour une carrière dans les services publics. Courant 2010, la Régie a engagé 60 nouveaux membres du personnel et déjà 20 autres en 2011.

M. Vrijdaghs a fixé pour objectif de promouvoir la collaboration avec les autorités fédérales, régionales et locales concernées. Tous les services sont dès le départ associés aux travaux, tels que les services d'urbanisme qui assurent la délivrance des permis de bâtir. Les synergies entre la Régie et les universités et hautes écoles sont également renforcées. La Régie tient également à être présente aux forums et conférences sur le secteur immobilier. En collaboration avec le Bozar, la Régie a créé une plateforme pour les architectes. La Régie participe par ailleurs à une série de journées du patrimoine et elle organise régulièrement des journées portes ouvertes. Toutes ces activités doivent contribuer à améliorer la perception de la Régie par le monde extérieur. M. Vrijdaghs souligne qu'il n'y a que quelques agents de la Régie impliqués dans les affaires de corruption, tous les autres membres du personnel effectuent correctement leur travail.

Les missions confiées à la Régie sont de plus en plus complexes. La construction d'un bâtiment n'est pas une science exacte. Les chantiers sont souvent confrontés à des circonstances imprévues, liées notamment à la météo.

L'orateur souligne que la Régie des Bâtiments est en pleine réforme. Comme dans toutes les autres administrations publiques, la réforme est plus lente que prévu. La nouvelle structure prend progressivement forme. La réforme a débuté en 2005 par l'audit réalisé par un consultant externe, qui a identifié les problèmes de la

eigentlich nog te hoog was gezien een audit uitwees dat de Regie der Gebouwen ook kon functioneren met 500 VTE's. De heer Vrijdaghs wijst erop dat de Regie der Gebouwen de juridische structuur heeft van een parastatale A en daardoor niet dezelfde flexibiliteit als een publiekrechtelijke naamloze vennootschap of een privé-onderneming. Bij het bepalen van het cijfer van 1 047 VTE's is rekening gehouden met de specifieke taken van de Regie. Het gaat om een goed evenwicht om de Regie correct te doen functioneren, met inachtneming van het huidige statuut. Met de tussenkomst van de toenmalige minister van Openbaar Ambt, de heer Steven Van Ackere werd het personeelsplan uiteindelijk goedgekeurd waarna de Regie kon overgaan tot de broodnodige aanwervingen via Selor. De samenwerking tussen de Regie en Selor verloopt zeer goed. In tegenstelling tot de verwachtingen en het enigszins negatieve imago van de Regie in de media was er toch een grote interesse voor de openstaande functies. Het is bemoedigend om vast te stellen dat heel wat jongeren opnieuw geïnteresseerd zijn om een carrière uit te bouwen in overheidsdienst. In de loop van 2010 heeft de Regie 60 nieuwe personeelsleden aangenomen, in 2011 reeds 20 personeelsleden.

De heer Vrijdaghs heeft als objectief gesteld om de samenwerking met de betrokken federale, regionale en lokale overheden te bevorderen. Alle diensten worden van bij de start betrokken bij de werkzaamheden, zoals de diensten voor stedenbouw die instaan voor het afleveren van de bouwvergunningen. Ook de samenwerkingsverbanden tussen de Regie en de universiteiten en hogescholen worden versterkt. De Regie tracht ook aanwezig te zijn op fora en conferenties over de vastgoedsector. Samen met de Bozar heeft de Regie een platform gecreëerd voor architecten. Daarnaast neemt de Regie deel aan een reeks erfgoeddagen en houdt zij regelmatig opendeurdagen. Dit alles moet bijdragen tot een beter imago van de Regie ten aanzien van de buitenwereld. De heer Vrijdaghs benadrukt dat maar enkele ambtenaren van de Regie betrokken zijn bij de corruptiezaken, alle overige personeelsleden voeren hun werk correct uit.

De taken die de Regie moet uitvoeren, worden almaar complexer. Het optrekken van een gebouw is geen exacte wetenschap. Bij een bouwwerf heeft men dikwijls te maken met onvoorziene omstandigheden zoals weersomstandigheden of andere.

De spreker onderstreept dat de hervorming van de Regie der Gebouwen volop bezig is. Zoals in alle andere overheidsadministraties gebeurt de hervorming trager dan gepland. Stilaan komt de nieuwe organisatiestructuur tot stand. De hervorming werd aangevat in 2005 met de audit van een externe consultant die de pijnpunten

Régie des Bâtiments. Durant deux ans, une série de groupes de travail auxquels environ 200 fonctionnaires de la Régie ont été associés ont préparé ces réformes, avec l'aide d'un consultant externe. En février 2008, un comité de direction chargé de mettre en oeuvre le plan de réformes a été désigné. Le comité de direction a établi sur la base des travaux des groupes de travail le plan de gestion "*new R*", qui fixe huit priorités stratégiques.

Le monde politique a placé la Régie des Bâtiments devant de nouveaux défis. Lorsque les pouvoirs publics ont décidé de vendre toute une série de bâtiments publics pour les relouer ensuite (*sale and rent back*), la Régie a dû adapter sa méthode de travail. Les opérations de *sale and rent back* requièrent une approche totalement différente de celle retenue pour la simple vente de bâtiments. Le masterplan "Prisons", qui prévoit la construction de dix nouvelles prisons d'ici 2016, a incité la Régie à recourir à une nouvelle méthode de financement fondée sur un partenariat public-privé. Ayant vécu plusieurs expériences négatives dans le cadre de PPP mis en place pour la construction des nouveaux palais de justice d'Anvers et de Gand, la Régie a opté pour la méthode DBFM (*Design, Build, Finance, Maintain*), en vertu de laquelle tous les risques sont assumés par le partenaire privé: c'est ce dernier qui conçoit, construit, finance et entretient les prisons moyennant le paiement d'une indemnité annuelle dont le montant est fixé au préalable. D'autre part, la Régie a également pour rôle de conseiller les pouvoirs publics dans la prise de décisions relatives à son patrimoine immobilier.

La méthode DBFM a représenté un grand défi pour la Régie et a requis une série de nouveaux profils de personnel. Alors qu'autrefois, elle avait uniquement besoin d'ingénieurs et de techniciens, la Régie a désormais également besoin de profils financiers et juridiques. Un consultant externe aide la Régie à mettre en oeuvre cette nouvelle méthode de travail. La Régie engagera le personnel nécessaire pour pouvoir, à l'avenir, accomplir ces tâches entièrement elle-même.

M. Vrijdaghs souligne que les bâtiments gérés par la Régie des Bâtiments abritent quelque 80 000 fonctionnaires de l'État. La Régie cherche à offrir à tous ces fonctionnaires un environnement de travail de qualité.

van de Regie der Gebouwen heeft blootgelegd. Gedurende twee jaar hebben een reeks werkgroepen waarbij ongeveer 200 ambtenaren van de Regie bij betrokken waren en met bijstand van een externe consultant deze hervormingen voorbereid. In februari 2008 werd er dan een directiecomité aangesteld die uitvoering moest geven aan het hervormingsplan. Op basis van de werkzaamheden van de werkgroepen heeft het directiecomité het managementplan "*new R*" opgesteld met 8 strategische prioriteiten.

De politieke wereld heeft de Regie der Gebouwen voor nieuwe uitdagingen gesteld. Toen de overheid beslist heeft een heleboel overheidsgebouwen te verkopen en weer in te huren (*sale and rent back*), heeft de Regie zijn werkmethode moeten aanpassen. Een *sale and rent back* operatie vraagt een heel andere benadering dan de zuivere verkoop van gebouwen. Het masterplan "Penitentiare Instellingen" dat voorziet in de bouw van 10 nieuwe gevangenissen tegen 2016 heeft de Regie ertoe aangezet gebruik te maken van een nieuwe financieringsmethode die gebaseerd is op publiekprivate samenwerking. Gezien een aantal negatieve ervaringen met PPS-constructies bij de bouw van de nieuwe gerechtsgebouwen in Antwerpen en Gent, heeft de Regie ervoor geopteerd om DBFM-methode (*Design, Build, Finance, Maintain*) te gebruiken waarbij alle risico's worden gedragen door de privé-partner: de privé-partner zal de gevangenissen ontwerpen, bouwen, financieren en onderhouden tegen een vooraf bepaalde jaarlijkse vergoeding. Anderzijds heeft de Regie ook een adviserende functie naar de overheid bij het nemen van beslissingen m.b.t. haar vastgoed.

De DBFM-methode vormde een grote uitdaging voor de Regie en vereiste een reeks nieuwe personeelsprofielen. Daar waar de Regie vroeger enkel ingenieurs en technici nodig had, heeft de Regie nu ook nood aan financiële en juridische profielen. Een externe consultant helpt de Regie bij de implementatie van deze nieuwe werkmethode. De Regie zal het nodige personeel aanwerven om in de toekomst deze taken volledig zelf te kunnen uitvoeren.

De heer Vrijdaghs benadrukt dat in de gebouwen die de Regie der Gebouwen beheert, ongeveer 80 000 overheidsbeambten zijn ondergebracht. De Regie streeft ernaar om al deze ambtenaren een kwaliteitsvolle werkomgeving aan te bieden.

2. Échange de vues

M. Steven Vandeput (N-VA) fait observer que, d'après des informations de la Régie des Bâtiments, les comptes de la Régie des années 2006 et 2007 seraient envoyés à la Cour des comptes dans le courant du mois de janvier 2011. Cela aurait déjà été le cas début janvier 2011, pour les comptes de 2006. Qu'en est-il des comptes de 2007? Ont-ils, dans l'intervalle, déjà été introduits auprès de la Cour des comptes? Si ce n'est pas le cas, pour quelle raison?

Il apparaît que le plan comptable de la Régie des Bâtiments n'est pas exact: il y aurait eu une surévaluation de 12,7 % en 2001. Il s'agirait, avant l'introduction de l'euro, de 30 milliards d'anciens francs belges, soit de 752 millions d'euros, du bilan total qui n'auraient pas été évalués correctement. D'une part, il y a des dépassements de crédits injustifiés, d'autre part, l'immobilisation corporelle s'avère avoir été amortie de manière non pas spécifique, mais globale. À cela s'ajoute encore que des dotations sont comptabilisées comme capitalisation. Cela signifie que lorsque la Régie reçoit une dotation pour la démolition d'un bâtiment qui lui appartient, cette dotation vient s'ajouter à l'actif du bilan. Dans les livres, la valeur du bâtiment est donc augmentée du coût de la démolition. La Cour des comptes estime qu'en 2005, la surévaluation du total du bilan de la Régie des Bâtiments sera encore plus importante.

Comment la Régie détermine-t-elle aujourd'hui la valeur du patrimoine dont elle a la gestion? Une série de bâtiments qui ont été vendus par le biais des opérations de *sale and rent back*, sont toujours inscrits dans le bilan de la Régie. La Régie prend-elle des mesures afin de déterminer la véritable valeur du patrimoine?

Dès 2013, la Régie devrait disposer d'un système comptable performant qui s'intègre dans le système FEDCOM. Au moment de la transition vers le nouveau système comptable il faudra quand même avoir une idée de la valeur réelle du patrimoine immobilier. Comment la Régie compte-t-elle procéder pour y parvenir?

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) constate malgré tout une contradiction entre les déclarations des délégations syndicales et l'exposé de M. Vrijdaghs.

D'ici 2013, 150 emplois seront encore supprimés à la Régie des Bâtiments. Il s'agira essentiellement de membres du personnel qui partent à la retraite. Il est important que les nouveaux membres du personnel soient recrutés suffisamment longtemps avant la mise à la retraite des membres du personnel plus âgés de manière à permettre la transmission des connaissances

2. Gedachtewisseling

De heer Steven Vandeput (N-VA) merkt op dat volgens gegevens van de Regie der Gebouwen de rekeningen van de Regie van de jaren 2006 en 2007 in de loop van de maand januari 2011 zouden worden verzonden naar het Rekenhof. Begin januari 2011 zou dat al het geval zijn voor de rekening van 2006. Wat is de stand van zaken met de rekening van 2007? Is de rekening van 2007 ondertussen al ingediend bij het Rekenhof? Indien dit niet het geval is, waaraan is dit dan te wijten?

Het boekhoudplan van de Regie van Gebouwen blijkt niet accuraat te zijn: er zou een overschatting zijn van 12,7 % in 2001. Voor de invoering van de euro ging het om 30 miljard oude Belgische franken of 752 miljoen euro van het balanstotaal dat niet correct zou zijn geschat. Enerzijds blijken er onterecht verdoken kredietoverschrijdingen te zijn, anderzijds blijkt het materieel vast actief niet specifiek maar globaal te worden afgeschreven. Daarbij komt nog dat dotaties worden geboekt als kapitalisatie. Dit betekent dat als de Regie een dotatie ontvangt voor een sloop van een gebouw dat haar eigendom is, dit wordt toegevoegd aan het actief van de balans. De waarde van het gebouw wordt in de boeken dus verhoogd met de kosten van de afbraak. Het Rekenhof schat dat in 2005 de overschatting van het balanstotaal van de Regie der Gebouwen nog groter zal zijn.

Hoe bepaalt de Regie der Gebouwen vandaag de waarde van het patrimonium dat zij in beheer heeft? Een reeks gebouwen die via de *sale and rent back*-operaties verkocht zijn, staan vandaag nog altijd op de balans van de Regie geboekt. Neemt de Regie maatregelen om de echte waarde van het patrimonium te bepalen?

Vanaf 2013 zou de Regie moeten beschikken over een performant boekhoudsysteem dat ingepast is in het FEDCOM-systeem. Op het ogenblik dat de transitie wordt gemaakt naar het nieuwe boekhoudsysteem moet men toch zicht hebben op de werkelijke waarde van het vastgoedpatrimonium. Hoe zal de Regie dit realiseren?

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) stelt toch wel een tegenstelling vast tussen de uitlatingen van de vaksbondsdelegaties en de uiteenzetting van de heer Vrijdaghs.

Tegen 2013 zullen er bij de Regie der Gebouwen nog eens 150 arbeidsplaatsen verdwijnen. Het zal in grote mate gaan om personeelsleden die op pensioen gaan. Het is van belang dat de nieuwe personeelsleden worden aangeworven geruime tijd voor de pensionering van oudere personeelsleden zodat het nog mogelijk is om de kennis en de *know-how* door te geven. Is er bij

et du savoir-faire. A-t-on pensé, dans le plan stratégique, à la problématique de la pyramide des âges?

Quels sont les objectifs de la Régie des Bâtiments en matière d'utilisation durable de l'énergie? Quel est le budget prévu dans ce cadre? À coup sûr pour ce qui concerne les nouveaux projets comme la construction des nouvelles prisons, on peut quand même espérer que la Régie y accorde toute l'attention voulue. À plus long terme, les investissements en matière d'utilisation durable de l'énergie sont rentables dès lors qu'ils entraînent une réduction des coûts d'entretien et énergétiques.

Comment évolue l'opération de rattrapage en ce qui concerne le dépôt tardif des comptes auprès de la Cour des comptes? La Régie des Bâtiments atteindra-t-elle les objectifs qu'elle s'est fixés en 2011?

M. Josy Arens (cdH) demande des éclaircissements à propos du regroupement des directions de Namur et d'Arlon.

L'intervenant souhaiterait obtenir une liste de tous les bâtiments gérés par la Régie, tant les bâtiments loués que les bâtiments qui sont propriété d'État, ainsi que du nombre d'agents hébergés dans ces bâtiments et de la surface occupée.

Plus le temps passe, plus il s'avère que les opérations de *sale and rent back* menées par les gouvernements précédents ont été néfastes pour le Trésor belge. Bien que ces opérations aient généré une recette à court terme, les coûts à long terme sont plus élevés que si les bâtiments concernés étaient demeurés propriété d'État.

Quel est l'état d'avancement de la réalisation du masterplan "établissements pénitentiaires"? Un calendrier a-t-il déjà été arrêté? Dans l'affirmative, sur la base de quels critères? Quand les nouvelles prisons pourront-elles être mises en service?

Quels montants la Régie a-t-elle dépensés pour payer l'aide de consultants lors des opérations de *sale and rent back*? Sur la base de quels critères ces consultants ont-ils sélectionnés? L'intervenant demande également une liste des dix principaux consultants désignés par la Régie au cours des dix dernières années, avec mention des critères de sélection sur la base desquels ils ont été désignés et les honoraires qu'ils ont perçus. Comment la collaboration entre ces consultants et le personnel de la Régie a-t-elle été organisée?

het strategisch plan gedacht aan het probleem van de leeftijdspiramide?

Welke doelstellingen heeft de Regie der Gebouwen op het vlak van duurzaam energiegebruik? Welk budget wordt daarvoor voorzien? Zeker voor wat betreft de nieuwe projecten zoals de bouw van de nieuwe gevangenissen mag toch van de Regie worden verwacht dat zij daar de nodige aandacht aan besteed. Op langere termijn zijn investeringen in duurzaam energiegebruik rendabel omdat zij aanleiding geven tot lagere onderhouds- en energiekosten.

Hoe evolueert de inhaaloperatie wat betreft de achterstand bij het indienen van de rekeningen bij het Rekenhof? Zal de Regie der Gebouwen de objectieven halen die zij zich zelf heeft gesteld in 2011?

De heer Josy Arens (cdH) wenst meer verduidelijking over de samenvoeging van de directies van Namen en Aarlen.

De spreker wenst een lijst te bekomen met alle gebouwen die door de Regie worden beheerd, zowel de gebouwen die worden gehuurd als de gebouwen die eigendom zijn van de Staat met het aantal ambtenaren dat in die gebouwen wordt gehuisvest en de bezette oppervlakte.

Hoe langer, hoe meer blijkt dat de *sale and rent back*-operaties van de vorige regeringen een slechte zaak zijn geweest voor de Belgischse Schatkist. Hoewel deze operaties op korte termijn een opbrengst hebben gegenereerd, vallen de kosten op lange termijn duurder uit dan wanneer de betrokken gebouwen in staatseigendom zouden zijn gebleven.

Hoe is het gesteld met de realisatie van het masterplan "penitentiaire instellingen"? Is er reeds een tijdschema opgesteld? Zo ja, op basis van welke criteria is dit dan gebeurd? Wanneer zullen de nieuwe gevangenissen in gebruik kunnen worden genomen?

Hoeveel geld heeft de Regie uitgegeven voor de bijstand van consultants bij de *sale and rent back* operaties? Op basis van welke criteria zijn deze consultants geselecteerd? De spreker vraagt eveneens een lijst van de 10 belangrijkste consultants die in de laatste 10 jaar door de Regie werden aangesteld met opgave van de selectiecriteria op basis waarvan zij werden aangesteld en het honorarium dat zij hebben ontvangen. Hoe werd de samenwerking tussen deze consultants en het personeel van de Regie georganiseerd?

M. Guy Coëme (PS) constate qu'il règne une certaine inquiétude parmi les organisations syndicales au sujet de la réduction de personnel prévue dans le plan stratégique. Reste à savoir si, avec un personnel réduit, la Régie pourra faire face à l'énorme quantité de travail.

M. Vrijdaghs a-t-il déjà mené une concertation avec les syndicats afin de déterminer d'une manière objective les besoins en personnel des directions de Mons et de Liège?

Pour la réalisation d'une série d'opérations, la Régie des bâtiments a fait appel à des consultants externes. En pratique, la collaboration entre le personnel de la Régie et ces consultants ne s'est pas toujours bien déroulée. Des procédures ont-elles été élaborées pour déterminer qui est responsable de quoi et comment doit s'effectuer la communication?

La Régie est-elle préjudiciée par le fait que le gouvernement se trouve en affaires courantes? Cette situation est-elle préjudiciable aux contractants de la Régie?

Mme Muriel Gerken (Ecolo-Groen), présidente, fait observer que les représentants des syndicats ont indiqué que le personnel de la Régie ne bénéficiait d'aucune formation concernant la consommation durable d'énergie. Eu égard au coût énergétique élevé des bâtiments publics, des investissements dans la consommation durable d'énergie sont plus que souhaitables. Envisage-t-on quand même de dispenser de telles formations?

*
* *

M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments, répond que le plan stratégique prévoit que l'arriéré relatif au dépôt des comptes devrait être résorbé dès 2013. Il souligne qu'au moment où il a pris ses fonctions à la Régie, en 2008, l'arriéré s'élevait à pas moins de 8 ans. Les derniers comptes qui avaient été déposés concernaient l'année 2000 et avaient été déposés à la Cour des comptes en 2003. Les comptes des années 2001 à 2005 ont été déposés à la Cour des comptes dans le courant des années 2008, 2009 et 2010. Les comptes de 2006 seront déposés très prochainement à la Cour des comptes. Les comptes de 2007 suivront aussi dans le courant de l'année 2011. Les comptes de 2008 et 2009 seront déposés en 2012 et ceux de 2011, en 2013.

En ce qui concerne la modernisation de la comptabilité, la Régie des Bâtiments a adressé une demande au SPF Budget et Contrôle de la gestion pour pouvoir bénéficier du soutien de l'équipe FEDCOM. Le SPF a

De heer Guy Coëme (PS) stelt vast dat er bij de vakbonden toch enige ongerustheid is over personeelsvermindering die in het strategisch plan is opgenomen. De vraag stelt zich of de Regie de enorme hoeveelheid werk die er is, zal aankunnen met minder personeel.

Heeft de heer Vrijdaghs al overleg gepleegd met de vakbonden om op een objectieve manier de personeelsbehoeften te bepalen van de directies in Bergen en Luik?

Voor de realisatie van een aantal operaties heeft de Regie der Gebouwen beroep gedaan op externe consultants. In de praktijk blijkt de samenwerking niet altijd goed te verlopen tussen het personeel van de Regie en deze consultants. Zijn er procedures uitgewerkt om te bepalen wie voor wat verantwoordelijk is en hoe de communicatie moet verlopen?

Ondervindt de Regie nadelen van het feit dat de regering zich in lopende zaken bevindt? Berokkent deze situatie nadeel aan de contractanten van de Regie?

Mevrouw Muriel Gerken (Ecolo-Groen), voorzitter, merkt op dat de vertegenwoordigers van de vakbonden er op gewezen hebben dat het personeel van de Regie geen vorming krijgt over duurzaam energieverbruik. Wegens de hoge energiekost van de overheidsgebouwen, zijn investeringen in duurzame energieverbruik meer dan wenselijk. Zijn er plannen om toch in opleidingen te voorzien?

*
* *

De heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen, antwoordt dat in het managementplan is bepaald dat vanaf 2013 de achterstand betreffende de neerlegging van de rekeningen weggewerkt zou moeten zijn. Hij benadrukt dat toen hij in 2008 bij de Regie zijn functie heeft opgenomen, er een achterstand was van maar liefst 8 jaar. De laatste rekening die was neergelegd, betrof de rekening van 2000 die in het jaar 2003 bij het Rekenhof werd ingediend. De rekeningen van 2001 tot 2005 werden in de loop van de jaren 2008, 2009 en 2010 neergelegd bij het Rekenhof. De rekening van 2006 zal eerstdaags bij het Rekenhof worden ingediend. De rekeningen van 2007 zullen ook volgen in de loop van 2011. De rekeningen van 2008 en 2009 zullen worden ingediend in 2012, de rekening van 2011 in 2013.

Voor wat betreft de modernisering van de boekhouding heeft de Regie der Gebouwen gevraagd aan de FOD Budget en Beheerscontrole om ondersteuning te krijgen van het FEDCOM-team. De FOD heeft echter

toutefois fait savoir que cela s'avérerait difficile à ce jour. M. Vrijdaghs souligne que la comptabilité de la Régie est d'un autre ordre que celle des départements classiques des services publics, dans la mesure où les chantiers de construction peuvent parfois s'étaler sur plusieurs années. Une fois que tous les comptes auront été déposés, la comptabilité sera en mesure de présenter une image plus transparente du patrimoine immobilier.

Dans l'élaboration du plan de management, la Régie des bâtiments a tenu compte de la transmission des connaissances des membres du personnel admis à la retraite aux nouveaux membres du personnel. Au cours des cinq prochaines années, un agent en partance de niveau A ou B sera remplacé par un nouveau membre du personnel du même niveau. Pour trois agents de niveau C en partance, seul un membre du personnel du même niveau sera embauché. Les membres du personnel de niveau D qui quittent la Régie ne sont plus remplacés. Chaque année, pour 100 agents qui quittent la Régie, 60 nouveaux collaborateurs sont engagés. La Régie s'efforce d'engager chaque nouveau membre du personnel au moins six mois avant le départ à la retraite de l'agent qu'il remplace, de manière à ce que le nouvel agent puisse se familiariser avec ses nouvelles fonctions et qu'il bénéficie d'une formation par l'ancien membre du personnel qui lui transmet ses connaissances.

Les nouveaux agents recrutés présentent principalement un profil technique et financier: des architectes, des ingénieurs, des experts financiers et des économistes. Par manque d'experts financiers, la Régie a, par le passé, accumulé du retard dans le dépôt des comptes. L'engagement d'experts financiers supplémentaires lui permettra de résorber cet arriéré. L'engagement de main-d'œuvre administrative est limité au maximum.

M. Vrijdaghs assure que la Régie des Bâtiments est attentive à la question d'économies en matière de consommation énergétique et de développement durable. Trois nouveaux ingénieurs spécialisés sont récemment venus renforcer les rangs de la cellule "Énergie et développement durable" existant au sein de la Régie. Cette cellule édictera les lignes de force de la politique que la Régie suit en matière d'écologie et d'utilisation rationnelle de l'énergie. La collaboration avec la société de services énergétiques FEDESCO spécialisée en efficacité énergétique sera encore améliorée. Le projet "Résidence Palace" est un bel exemple d'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour les nouveaux projets tels que la construction des nouvelles prisons, des critères écologiques sont également prévus parmi les critères de sélection pris en compte pour la désignation des

aangegeven dat zulks thans moeilijk blijkt. De heer Vrijdaghs wijst erop dat de boekhouding van de Regie van een andere orde is dan de gewone overheidsdepartementen omdat bouwwerken soms verschillende jaren duren. Eens alle rekeningen zijn neergelegd, zal de boekhouding een transparanter beeld geven van het vastgoedpatrimonium.

De Regie der Gebouwen heeft bij het uitwerken van het managementplan rekening gehouden met de overdracht van kennis van personeelsleden die op pensioen vertrekken naar nieuwe personeelsleden. Gedurende de komende vijf jaar zal een vertrekkend personeelslid van niveau A of B, vervangen worden door een nieuw personeelslid van hetzelfde niveau. Voor drie personeelsleden van niveau C die vertrekken, zal er 1 personeelslid van hetzelfde niveau worden aangenomen. Personeelsleden van niveau D die vertrekken worden niet meer vervangen. Elk jaar vertrekken er 100 personeelsleden bij de Regie. In de plaats daarvan worden er jaarlijks 60 nieuwe mensen aangenomen. Er wordt naar gestreefd om elk nieuw personeelslid aan te werven minstens 6 maanden voor de oppensioenstelling van het personeelslid dat hij of zij vervangt zodoende dat het nieuwe personeelslid zich kan inwerken in de job, kan worden opgeleid door het oudere personeelslid en de kennis kan worden overgedragen.

De nieuwe personeelsleden die worden aangevraagd zijn voornamelijk mensen met technische en financiële profielen: architecten, ingenieurs, financiële deskundigen en economen. Door het gebrek aan financiële experts heeft de Regie in het verleden een achterstand opgelopen op het vlak van de neerlegging van de rekeningen. De aanwerving van bijkomende financiële deskundigen maakt een inhaaloperatie op dit vlak mogelijk. De aanwerving van administratieve krachten wordt tot een minimum beperkt.

De heer Vrijdaghs verzekert dat de Regie der Gebouwen aandacht besteedt aan zuinig energieverbruik, alsook aan duurzame ontwikkeling. De bij de Regie bestaande cel "Energie ontwikkeling", is recent uitgebreid met 3 bijkomende gespecialiseerde ingenieurs. Deze cel zal de krachtlijnen uittekenen van het beleid dat de Regie volgt op het vlak van ecologie en rationeel energiegebruik. De samenwerking met het publiek energiedienstenbedrijf FEDESCO dat gespecialiseerd is in energieëfficiëntie zal nog worden verbeterd. Het project "Résidence Palace" vormt een schoolvoorbeeld op het vlak van rationeel energieverbruik. Voor de nieuwe projecten zoals de bouw van de nieuwe gevangenissen worden er in de selectiecriteria voor de aanstelling van aannemers, promotors ook criteria opgenomen in verband met ecologie. Ook in de huurcontracten worden er in dat

entrepreneurs et des promoteurs. Certaines obligations sont également imposées au propriétaire à cet égard dans les contrats de location. Un volet distinct du plan d'investissements que la Régie a élaboré pour cette année traite notamment de l'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour les investissements réalisés en matière d'efficacité énergétique, la Régie peut également compter sur des subsides de FEDESCO.

Les bureaux de la Régie établis à Namur et à Arlon sont maintenus mais seront fusionnés au sein d'une seule direction. Tous les services administratifs seront réunis à Namur. On ne conservera plus que des fonctions principalement opérationnelles à Arlon. L'orateur assure que tous les membres du personnel pourront conserver leur lieu de résidence de travail. En ce qui concerne la répartition géographique des bureaux de la Régie, cette dernière s'efforce d'être aussi près que possible de ses clients. Cependant, le nombre de districts sera rationalisé.

Les opérations de "*sale and rent back*" n'ont pas que des inconvénients. L'avantage de ces opérations est que les risques sont transférés au nouveau propriétaire si bien que la Régie ne doit plus s'occuper que du simple entretien des bureaux et peut concentrer ses ressources internes et budgétaires limitées vers des fonctions à plus haute valeur ajoutée. La réalisation de ces opérations fut le fruit d'un choix politique dicté par la considération qu'elles pouvaient générer rapidement des recettes budgétaires importantes pour le Trésor public.

M. Vrijdaghs mettra à disposition une liste des consultants qui ont aidé la Régie dans le cadre des opérations de *sale and rent back* et du master plan "Établissements pénitentiaires", en ce compris la durée des contrats et les honoraires payés. L'orateur souligne que tous les consultants ont été désignés dans le respect de la législation relative aux marchés publics.

La Régie des Bâtiments dispose d'une banque de données qui contient des données détaillées relatives à l'ensemble des bâtiments gérés, propriété de l'État ou loués, comme la surface, le nombre d'étages, le type d'immeuble. Cette banque de données ne contient cependant pas de données relatives au nombre de personnes logées dans ces bâtiments. Dans le cadre de l'utilisation rationnelle et efficace des surfaces mises à disposition de ses clients, la Régie s'efforce néanmoins de disposer du nombre exact des membres du personnel des SPF présents dans chaque immeuble, afin d'exploiter de manière optimale l'espace de bureaux disponible. La Régie a interrogé tous les services publics fédéraux qui utilisent des bâtiments qui relèvent de la gestion de la Régie afin de connaître leurs effectifs précis. Ces données sont

verband bepaalde verplichtingen opgelegd aan de eigenaar. In het investeringsplan dat de Regie voor dit jaar heeft uitgewerkt, is voorzien in een apart onderdeel dat handelt over het rationeel energieverbruik. Voor investeringen in het kader van energieëfficiëntie kan de Regie ook rekenen op subsidies van FEDESCO.

De kantoren van de Regie in Namen en Arlon blijven bestaan, maar zullen worden samengevoegd tot één directie. Alle administratieve diensten zullen worden samengebracht in Namen. In Arlon zullen nog enkel vooral operationele functies worden behouden. De spreker verzekert dat alle personeelsleden hun werkplek kunnen behouden. Bij de geografische spreiding van de kantoren van de Regie wordt er naar gestreefd om zo dicht mogelijk bij de klanten aanwezig te zijn. Het aantal districten zal wel worden gerationaliseerd.

De *sale and rent back*-operaties hebben niet enkel nadelen. Het voordeel van deze operaties is dat de risico's worden overgedragen op de nieuwe eigenaar. Hierdoor moet de Regie alleen nog zorgen voor het gewone onderhoud van de kantoren en kan zij zich met haar beperkte interne en budgettaire middelen toespitsen op functies met een grotere meerwaarde. Het was een politieke keuze om deze operaties door te voeren omdat zij op korte termijn een grote budgettaire opbrengst konden genereren voor de Staatskas.

De heer Vrijdaghs zal een lijst ter beschikking stellen met de consultants die de Regie hebben bijgestaan bij de *sale and rent back* operaties en bij het masterplan "Penitentiaire Instellingen" met inbegrip van de looptijd van de contracten en de betaalde honoraria. De spreker benadrukt dat alle consultants zijn aangesteld met naleving van de overheidsopdrachtenwetgeving.

De Regie der Gebouwen beschikt over een databank die gedetailleerde gegevens bevat over alle beheerde gebouwen — in Staatseigendom of gehuurd —, zoals de oppervlakte, het aantal verdiepingen, het type van gebouw. Deze databank bevat echter geen gegevens over het aantal personen dat in deze gebouwen is gehuisvest. In het kader van het rationeel en efficiënt gebruik van de oppervlakten die de klanten ter beschikking worden gesteld, tracht de Regie wel precies te weten hoeveel FOD-personeelsleden er in elk gebouw zijn ondergebracht om het gebruik van de beschikbare kantooruimte optimaal te benutten. De Regie heeft een rondvraag gedaan bij alle federale overheidsdiensten die gebruik maken van gebouwen die onder het beheer vallen van de Regie om hun exacte personeelsbezetting te kennen. Deze gegevens zullen moeten worden vergeleken

à comparer à celles de l'Inspection des finances, qui s'est déjà livrée récemment à un exercice comparable. L'immeuble Eurostation est le premier bâtiment dont on a pu conclure, à la lumière de l'effectif actuel, que l'espace n'était pas exploité de manière optimale. En collaboration avec le service public concerné, à savoir le SPF Emploi et Travail, il est envisagé de rationaliser au mieux l'espace de bureaux.

Étant donné que le gouvernement se trouve en affaires courantes, la Régie travaille sur la base de douzièmes provisionnels. Cette année, plusieurs projets immobiliers importants sont prévus pour le SPF Justice et la police fédérale (concernant le nouveau numéro 112). L'orateur espère que la Régie des Bâtiments disposera du budget nécessaire pour mener tous les projets à bien. Pour certains de ces projets, les chantiers ont déjà démarré. Il est important que les chantiers ne subissent pas de retards.

M. Steven Vandeput (N-VA) déplore de ne pas avoir de réponse à certaines questions. La Régie doit effectuer d'urgence une analyse de tous les bâtiments qu'elle gère effectivement, parce que sur ce plan, la comptabilité présente d'importants manquements. Pour la transition vers le nouveau système comptable, il est très important que la Régie ait une vue claire de son patrimoine immobilier.

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) constate avec satisfaction que la Régie enregistre quand même des avancées sur le plan de la consommation durable d'énergie. C'est ainsi que la cellule de développement durable a été élargie récemment.

L'attention accordée au développement durable doit devenir une condition préalable dans le cadre de la sélection des entrepreneurs et des promoteurs et non un critère se situant au même niveau que tous les autres critères de sélection. Un choix erroné en termes de consommation rationnelle d'énergie dans la construction d'un immeuble peut avoir des conséquences importantes à long terme. Surtout dans les nouveaux projets, comme la construction de nouvelles prisons, le caractère durable des bâtiments devrait primer.

M. Gilkinet estime que la Régie des Bâtiments est trop peu ambitieuse dans le domaine de la consommation durable d'énergie. Il s'avère ainsi que les fonds mis à disposition par FEDESCO restent sous-utilisés. Les investissements dans la consommation durable d'énergie peuvent également générer de nouveaux emplois.

met de gegevens van de Inspectie van Financiën die recent reeds een vergelijkbare oefening heeft gedaan. Het gebouw Eurostation is het eerste gebouw waar op basis van de huidige personeelsbezetting gebleken is dat de ruimte niet optimaal werd benut. In samenwerking met de betrokken overheidsdienst, namelijk de FOD Werk en Werkgelegenheid wordt overwogen de kantoorruimte optimaal te rationaliseren.

Door het feit dat de regering zich bevindt in een periode van lopende zaken werkt de Regie op basis van voorlopige twaalfden. Er staan dit jaar een aantal belangrijke vastgoedprojecten in de steigers voor de FOD Justitie en de federale politie (betreffende het nieuwe oproepnummer 112). De spreker hoopt dat de Regie der Gebouwen over het nodige budget zal beschikken om alle projecten goed af te werken. Voor een aantal van deze projecten zijn de werven reeds opgestart. Het is van belang dat de werven geen vertraging ondervinden.

De heer Steven Vandeput (N-VA) betreurt dat hij op een aantal geen antwoord heeft gekregen. De Regie moet dringend een analyse maken van alle gebouwen die zij werkelijk in beheer heeft omdat de boekhouding op dit vlak grote hiaten vertoont. Voor de transitie naar het nieuw boekhoudsysteem is het van groot belang dat de Regie een duidelijk beeld heeft van zijn vastgoedpatrimonium.

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen) stelt met tevredenheid vast dat de Regie toch vooruitgang boekt op het vlak van duurzaam energiegebruik. Zo is de cel duurzame ontwikkeling bij de Regie toch recent uitgebreid.

De aandacht voor duurzame ontwikkeling moet een voorafgaandelijke voorwaarde worden bij de selectie van aannemers en promotors en niet een criterium die op hetzelfde niveau staat als alle andere selectiecriteria. Een verkeerde keuze op het vlak van rationeel energieverbruik bij de constructie van een gebouw kan belangrijke gevolgen hebben op langere termijn. Zeker bij nieuwe projecten zoals de bouw van nieuwe gevangenissen zou het duurzaam karakter van de gebouwen primordiaal moeten zijn.

De heer Gilkinet is van mening dat de Regie der Gebouwen te weinig ambitieus is op het vlak van de duurzaam energiegebruik. Zo blijkt dat de fondsen die FEDESCO ter beschikking stelt, onderbenut blijven. Investerings in duurzaam energiegebruik kunnen ook meer werkgelegenheid opleveren.

**V. — AUDITION DE M. LAURENT VRIJDAGHS,
ADMINISTRATEUR GÉNÉRAL
DE LA RÉGIE DES BÂTIMENTS
(22 MAI 2012)**

**1. Exposé introductif de M. Laurent Vrijdaghs,
administrateur général de la Régie des bâtiments**

M. Servais Verherstraeten, secrétaire d'État à la Régie des bâtiments, renvoie à la note de politique générale relative à la Régie des bâtiments (DOC 53 1964/017).

M. Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des bâtiments, présente un aperçu de la situation à la Régie des bâtiments, aperçu actualisé depuis le dernier échange de vues consacré à ce sujet en commission en février 2011. Il s'agit tant de décisions prises que de futures décisions.

Le plan New R, le plan de gestion stratégique de la Régie des bâtiments, a été établi en 2008 et approuvé par le ministre de tutelle de l'époque, M. Didier Reynnders. Il prévoit une réforme globale de la Régie et fixe huit objectifs stratégiques, dont les principaux figurent dans la note de politique générale relative à la Régie des bâtiments (DOC 53 1964/017).

Dans l'intervalle, de nombreuses réalisations ont été effectuées. L'orateur en donne un aperçu:

a) La recherche de l'optimalisation de la surface occupée

Il est tenté, par une procédure de monitoring, d'optimiser la surface occupée par les différents services publics. Pour des motifs d'ordre économique, la Régie tente de rationaliser le nombre de bâtiments. La Régie gère quelque 8 millions de m² de bâtiments, dont environ 5 millions de m² sont la propriété de l'État fédéral et quelque 3 millions de m² sont loués pour le compte des différents services publics. En juin, la Régie soumettra une norme d'occupation de 13,5 m² par équivalent temps plein à l'approbation du Conseil des ministres. Cette norme a été établie après un *benchmarking* avec l'étranger et après consultation des différents services publics fédéraux (SPF). Tant l'Inspection des finances que le Collège des présidents des différents SPF ont marqué leur accord sur cette norme. La même norme est déjà appliquée par les autorités flamandes.

**V. — HOORZITTING MET DE HEER LAURENT
VRIJDAGHS, ADMINISTRATEUR-GENERAAL
VAN DE REGIE DER GEBOUWEN
(22 MEI 2012)**

1. Inleidende uiteenzetting van de heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen

De heer Servais Verherstraeten, staatssecretaris voor de Regie der Gebouwen, verwijst naar de algemene beleidsnota over de Regie der Gebouwen (DOC 53 1964/017).

De heer Laurent Vrijdaghs, administrateur-generaal van de Regie der Gebouwen, geeft een update van de stand van zaken bij de Regie der Gebouwen sinds de laatste gedachtewisseling over dit thema die in de commissie plaatshad in februari 2011. Het gaat zowel om reeds genomen beslissingen als toekomstige beslissingen.

Het plan New R, het strategische managementplan van de Regie werd opgesteld in 2008 en werd door de toenmalige voogdijminister, de heer Didier Reynnders goedgekeurd. Het omvat een globale hervorming van de Regie en omvat acht strategische doelstellingen waarvan de voornaamste opgenomen zijn in de algemene beleidsnota over de Regie der Gebouwen (DOC 53 1964/017).

In de tussentijd zijn heel wat zaken gerealiseerd. De spker geeft een overzicht:

a) Het streven naar een optimaler gebruik van de bezette oppervlakte

Via een monitoringsprocedure wordt gestreefd naar een optimaler gebruik van de bezette oppervlakte door de verschillende overheidsdiensten. Om economische redenen tracht de Regie het aantal gebouwen te rationaliseren. De Regie beheert ongeveer 8 miljoen m² aan gebouwen waarvan ongeveer 5 miljoen m² eigendom is van de Federale Staat en ongeveer 3 miljoen m² wordt gehuurd voor de rekening van de verschillende overheidsdiensten. In juni zal de Regie aan de Ministerraad een bezettingsnorm van 13,5 m² per voltijdse equivalent ter goedkeuring voorleggen. Deze norm is tot stand gekomen na een *benchmarking* met het buitenland en na raadpleging van de verschillende federale overheidsdiensten (FOD's). Zowel de Inspectie van Financiën als het College van de voorzitters van de verschillende FOD's hebben met deze norm ingestemd. Dezelfde norm wordt reeds toegepast bij de Vlaamse overheid.

b) Le règlement administratif

Entre-temps, les principales lignes de force d'un règlement administratif pour la Régie ont été rédigées. Ce règlement, qui fixe et répartit les responsabilités entre les différentes parties, à savoir la Régie et ses clients (services publics), a été approuvé par le Conseil des ministres le 1^{er} juin 2011. Ce règlement vaut pour tous les bâtiments gérés par la Régie, ce qui inclut par conséquent à la fois les immeubles loués et ceux dont elle est propriétaire.

Un avenant au règlement administratif doit encore être rédigé en ce qui concerne les bâtiments occupés par le SPF Justice, comme, par exemple, les tribunaux et les prisons. Un tel avenant était nécessaire au vu de la spécificité de ces bâtiments.

c) La réforme de l'organisation de la Régie

Entre-temps, la réforme de la Régie se poursuit à l'échelon local sur la base d'une analyse approfondie des biens immobiliers gérés et de leur répartition géographique. Auparavant, la Régie était divisée en 12 directions locales, une par province et deux pour Bruxelles. Après la réforme, il reste encore 7 directions: 3 en Flandre, 3 en Wallonie et une dans la Région de Bruxelles-Capitale. La réduction du nombre de directions a donné lieu à un certain nombre de synergies et à l'élimination d'un certain nombre de chevauchements.

Par ailleurs, la structure pyramidale existante de la Régie a été remplacée par une structure matricielle composée de départements transversaux qui sont basés sur les trois missions fondamentales de la Régie – rénovation & construction, *facility management* (entretien) et immobilier (location, vente, etc.) – et qui sont dirigés chacun par un manager de projet.

En marge de la réforme de son organisation, la Régie a également besoin d'un changement de mentalité.

d) Les comptes annuels

Le retard accumulé au niveau du dépôt des comptes annuels est résorbé de manière systématique. Lors de son arrivée à la Régie, en 2008, M. Vrijdaghs a constaté que les comptes annuels de la Régie n'avaient été déposés que jusqu'en 2000. Depuis sa création en 1971, la Régie dispose d'une comptabilité en partie double, et son statut est celui d'un parastatal de catégorie A; il s'agit donc d'un organisme d'intérêt public. En cette qualité, la Régie est soumise à l'arrêté royal du 7 avril 1954 portant règlement général sur le budget et la comptabilité des organismes d'intérêt public visés par la loi du 16 mars 1954.

b) Het administratief reglement

De grote krachtlijnen van een administratief reglement voor de Regie zijn ondertussen opgesteld. Dit reglement legt de verantwoordelijkheden tussen de verschillende partijen, namelijk de Regie en haar klanten (overheidsdiensten) vast en is goedgekeurd door de Ministerraad op 1 juni 2011. Het reglement geldt voor alle gebouwen die de Regie in beheer heeft, dus zowel voor de gehuurde gebouwen als deze die in eigendom zijn.

Er zal nog een avenant worden opgesteld aan het administratief reglement voor wat betreft de gebouwen die bezet worden door de FOD Justitie, zoals bijvoorbeeld de rechtbanken en de gevangenis. Gezien de specificiteit van deze gebouwen was dit noodzakelijk.

c) De organisatorische hervorming van de Regie

De hervorming van de Regie wordt intussen verder geïmplementeerd op lokaal vlak op basis van een grondige analyse van het beheerde vastgoed en de geografische spreiding ervan. Vroeger was de Regie opgedeeld in 12 lokale directies, één per provincie en twee in Brussel. Na de hervorming zijn er 7 directies overgebleven: 3 in Vlaanderen, 3 in Wallonië en 1 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De reductie van directies heeft aanleiding gegeven tot een aantal synergieën en het wegwerken van een aantal overlappingsen.

Daarnaast werd de bestaande piramidale structuur van de Regie vervangen door een matrixstructuur met transversale departementen die gebaseerd zijn op de drie kerntaken van de Regie: renovatie en constructie, het *facility management* (onderhoud) en immobiliën (verhuur, verkoop,...) en die elk geleid worden door een projectmanager.

Naast de organisatorische hervorming heeft de Regie ook nood aan een mentaliteitswijziging.

d) De jaarrekeningen

De achterstand op het vlak van het neerleggen van de jaarrekening wordt stelsmatig weggewerkt. Bij zijn aankomst op de Regie in 2008 stelde de heer Vrijdaghs vast dat de jaarrekeningen van de Regie enkel tot het jaar 2000 waren neergelegd. De Regie beschikt sinds jaar oprichting in 1971 over een dubbele boekhouding en heeft als statuut parastatale A en is bijgevolg een instelling van openbaar nut. In die hoedanigheid is zij onderworpen aan het koninklijk besluit van 7 april 1954 houdende algemeen reglement op de begroting en de comptabiliteit van de bij de wet van 16 maart 1954 bedoelde instellingen van openbaar nut.

Le plan de management new R prévoit une normalisation de la situation pour 2013. Les derniers comptes annuels que la Régie a déposés à la Cour des comptes avant 2008 étaient ceux de 2003. Les comptes annuels des années 2000 à 2005 ont été déposés au cours de la période 2008-2010, tandis que les comptes annuels de 2006 ont été déposés en 2011. Les comptes annuels de 2007 et 2008 ont été envoyés pour signature au secrétaire d'État compétent en avril 2012. Le dépôt des comptes annuels de 2009 et 2010 devrait avoir lieu cette année encore, tandis que les comptes annuels de 2011 et 2012 seront déposés en 2013.

e) Les protocoles de coopération

La Régie a déjà conclu des protocoles de coopération avec un certain nombre de service publics.

Le SPF Finances est un partenaire privilégié pour la Régie, dont il constitue environ 1/3 du portefeuille immobilier. Il est évident que les projets de réforme Coperfin et Coperfin *bis*, ainsi que le plan d'infrastructure Horizon 2015, ont un impact sur ce portefeuille.

En marge de l'exemple des *task forces* "Justice" et "Asile", une *task force* "Finances" a également été mise sur pied. Cette *task force* constitue une plate-forme de concertation entre le SPF Finances et la Régie.

Le plan d'infrastructure Horizon 2015 vise une réduction progressive (devant atteindre 20 % en 2015) de la superficie occupée, en vue de disposer de bâtiments mieux équipés et plus sûrs. L'idée serait de quitter déjà 25 bâtiments d'ici la fin 2012. Il s'agit principalement de bâtiments petits et vétustes. L'impact financier du plan d'infrastructure est difficile à estimer, mais devrait représenter une économie importante en termes de chauffage, d'électricité, de nettoyage et d'entretien. Les bâtiments restants et les nouveaux immeubles seront utilisés conformément à la nouvelle norme d'occupation. L'archivage numérique des dossiers et le *desk-sharing* devraient également entraîner un gain de place. Pour les immeubles abandonnés, on cherchera une solution en concertation avec les autres SPF.

Fedesco a été créée en 2005 en tant que filiale de la Société fédérale de Participations et d'Investissement. Un protocole d'accord visant à clarifier la coopération entre la Régie, Fedesco et les SPF concernés est actuellement en préparation.

f) Masterplan Prisons

Au total, douze nouvelles prisons seront construites au cours de la période 2008-2016. Dès lors que les

Het managementplan new R voorziet de toestand te normaliseren in 2013. De laatste jaarrekening die voor 2008 door de Regie werd neergelegd bij het Rekenhof was die van 2003. In de periode 2008-2010 werden de jaarrekeningen van de jaren 2000 tot 2005 neergelegd bij het Rekenhof. De jaarrekening van 2006 werd in 2011 neergelegd. De jaarrekeningen van 2007 en 2008 werden in de maand april 2012 ter ondertekening naar de bevoegde staatssecretaris verzonden. De neerlegging van de jaarrekeningen van 2009 en 2010 wordt nog verwacht in 2012. De jaarrekeningen van 2011 en 2012 zullen in 2013 worden neergelegd.

e) De samenwerkingsprotocollen

Met een aantal overheidsdiensten heeft de Regie reeds samenwerkingsprotocollen afgesloten.

De FOD Financiën is een bevoorrechte partner voor de Regie en vertegenwoordigt ongeveer 1/3 van de vastgoedportefeuille van de Regie. Uiteraard hebben de hervormingsplannen Coperfin, Coperfin *bis* en het infrastructuurplan Horizon 2015 een impact op deze portefeuille.

Naast het voorbeeld van de *task forces* "Justitie" en "Asiel" werd er ook een *task force* "Financiën" opgericht. Deze *task force* biedt een overlegplatform tussen de FOD Financiën en de Regie.

Het infrastructuurplan Horizon 2015 beoogt een stapsgewijze inkrimping van de bezette vloeroppervlakte met 20 % tegen 2015 om te komen tot beter uitgeruste en veiligere gebouwen. Tegen eind 2012 is het de bedoeling om 25 gebouwen te verlaten. Het gaat voornamelijk om kleine en verouderde gebouwen. De financiële weerslag van het infrastructuurplan is moeilijk te ramen, maar betekent een belangrijke besparing op het vlak van verwarming, elektriciteit, schoonmaak en onderhoud. De overblijvende en nieuwe gebouwen zullen worden aangewend volgens de nieuwe bezettingsnorm. Digitale archivering van dossiers en *desk-sharing* moeten eveneens ruimtewinst creëren. Voor de verlaten gebouwen wordt naar een oplossing gezocht in overleg met de andere FOD's.

Fedesco werd als filiaal van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij opgericht in 2005. Momenteel is een protocolakkoord in voorbereiding dat klaarheid moet scheppen over de samenwerking tussen de Regie, Fedesco en de betrokken FOD's.

f) Het masterplan gevangenis

In de periode 2008-2016 zullen in totaal 12 nieuwe gevangenis worden gebouwd. Wegens de beperkte

moyens sont limités et compte tenu de la brièveté du délai imparti, il a été décidé de faire appel à un partenaire privé dans le cadre de la procédure DBFM pour la plupart de ces projets: le partenaire privé est responsable de la conception, de la construction, du financement et de l'entretien des projets de construction. Deux prisons sont aujourd'hui en cours de construction et les travaux de construction d'une autre prison vont bientôt commencer. Termonde pose encore des problèmes d'ordre urbanistique. Il s'agit des nouvelles prisons de Leuze, (Termonde), Beveren et Marche. Les deux nouvelles prisons psychiatriques (Anvers et Gand) seront financées à l'aide d'un emprunt ordinaire. Une très grande nouvelle prison sera construite à Bruxelles (Haren). Elle hébergera 1 200 détenus et son coût de construction total est estimé à 300 à 500 millions d'euros. De nouvelles prisons sont également prévues à Wilrijk et à Sambreville en vue du remplacement des anciens bâtiments en concertation avec les régions. À Sambreville, la construction doit avoir lieu sur le terrain d'une ancienne usine. C'est pourquoi la Régie réalise actuellement, en concertation avec l'autorité régionale, une étude de faisabilité sur les conséquences pour la santé publique. De manière générale, abstraction faite des problèmes de permis de bâtir, le calendrier du masterplan est respecté.

2. Échange de vues

Mme Sophie De Wit (N-VA) demande si M. Vrijdaghs ne s'attend pas à des problèmes de permis de bâtir dans le dossier de la construction de la prison de Haren.

L'intervenante propose de créer une agence distincte spécifiquement chargée de la gestion des bâtiments du SPF Justice, compte tenu de leur spécificité. Comment le secrétaire d'État conçoit-il l'évolution de la coopération entre la Régie et le SPF Justice?

M. André Frédéric (PS) demande où en est la construction de la nouvelle prison de Verviers. Est-il exact que son financement pose encore un problème?

M. Eric Jadot (Ecolo-Groen) constate que la Régie a été négligée par le politique des années durant, de sorte qu'elle doit rattraper un retard considérable. Quand disposera-t-on de la nouvelle prison à Verviers? Aura-t-on en définitive une nouvelle prison dans la province de Liège? Comment se fait-il que l'on construise deux prisons psychiatriques en Flandre et aucune en Wallonie?

Il se dirait à la prison de Forest que la Régie réagit trop tard aux demandes de réparation. M. Vrijdaghs peut-il le confirmer? De nombreux bâtiments sont en mauvais

moyens et het korte tijdsbestek werd er besloten om voor het merendeel van deze projecten beroep te doen op een private partner in het kader van de DBFM procedure: de privépartner staat in voor het ontwerpen, bouwen, financieren en onderhouden van de bouwprojecten. Twee gevangenissen worden momenteel gebouwd, voor een andere gevangenis zullen de werken binnenkort aanvangen. In Dendermonde stellen er zich nog problemen op het vlak van stedenbouw. Het gaat om de nieuwe gevangenissen van Leuze, (Dendermonde), Beveren en Marche. De twee nieuwe psychiatrische gevangenissen (Antwerpen en Gent) zullen worden gefinancierd via een gewone lening. In Brussel (Haren) komt er een nieuwe supergevangenis voor 1 200 gevangenen waarvan de totale bouwkost wordt geraamd op 300 à 500 miljoen euro. In Wilrijk en Sambreville zijn er ook nieuwe gevangenissen gepland ter vervanging van de oude gebouwen in overleg met de regio's. In Sambreville betreft het een oud fabrieksterrein. Daarom doet de Regie momenteel in overleg met de regionale overheid een haalbaarheidsstudie naar de gevolgen voor de volksgezondheid. In het algemeen zit het masterplan op schema, enkele problemen met bouwvergunningen buiten beschouwing gelaten.

2. Gedachtewisseling

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) vraagt of de heer Vrijdaghs geen problemen verwacht omtrent de bouwvergunning voor de bouw van de gevangenis te Haren.

De spreekster stelt voor dat er een apart agentschap zouden worden opgericht specifiek voor het beheer van de gebouwen van de FOD Justitie gezien hun specificiteit. Hoe ziet de staatssecretaris de verdere samenwerking tussen de Regie en de FOD Justitie evolueren?

De heer André Frédéric (PS) wenst te vernemen hoe ver het staat met de bouw van een nieuwe gevangenis in Verviers. Klopt het dat er nog steeds een probleem is met de financiering ervan?

De heer Eric Jadot (Ecolo-Groen) stelt vast dat de Regie jarenlang werd verwaarloosd door de politiek waardoor er een belangrijke achterstand is in te halen. Wanneer komt de nieuwe gevangenis te Verviers? Komt er eigenlijk wel een nieuwe gevangenis in de provincie Luik? Hoe komt het dat er twee psychiatrische gevangenissen zullen worden gebouwd in Vlaanderen en geen enkele in Wallonië?

Vanuit de gevangenis van Vorst komen er geruchten dat de Regie te traag reageert op de aanvragen tot herstelling. Kan de heer Vrijdaghs dit bevestigen? Heel

état comme le palais de Justice et le conservatoire de musique de Bruxelles et le bâtiment de la police à Vottem. La Régie souffre-t-elle d'un manque de moyens et de personnel?

M. Steven Vandeput (N-VA) demande si la Régie a pris des mesures pour éviter que le savoir-faire acquis ne se perde.

Qu'en est-il de l'avis de la Cour des comptes de 2006, qui a conseillé d'effectuer une analyse coûts-bénéfices par projet? A-t-on élaboré une procédure à cet effet?

Dispose-t-on, dans l'intervalle, d'une estimation de tous les bâtiments gérés par la Régie?

Pourquoi avoir créé Fedesco? En réalité, Fedesco a repris une partie des missions de la Régie. Ne serait-il pas préférable de réintégrer Fedesco au sein de la Régie?

M. Anthony Dufrane (PS) s'enquiert du sort du centre administratif de Charleroi. Est-il exact que le bail a été résilié en décembre 2011? Va-t-on le reconduire ou envisage-t-on d'ériger un nouveau bâtiment?

Mme Karin Temmerman (sp.a) observe qu'une certaine décentralisation des services de la Régie reste néanmoins nécessaire pour que les travaux de réparation qui s'imposent ne se fassent pas attendre trop longtemps.

À Gand, l'administration de la ville a une expérience positive de la Régie. Elle conseille à cette dernière de consulter tout de même la population lors de nouveaux projets immobiliers car certains sont sensibles.

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen), président, constate que si une amélioration est notable, le financement de la Régie reste néanmoins insuffisant d'une manière générale. La Régie ferait mieux de se fixer une série de priorités claires qui pourront alors être évaluées *a posteriori* à l'aide d'une série d'indicateurs.

Dès lors qu'on rattrape progressivement le retard accumulé en ce qui concerne le dépôt des comptes annuels, il devrait être également possible de dresser un inventaire sur la base de la valeur actuelle du patrimoine de la Régie.

Jusqu'à présent, la Régie accorde peu d'attention à l'efficacité énergétique, tant en termes de moyens que de personnel. Le fait que les frais énergétiques des bâtiments loués sont payés par le SPF qui utilise le bâtiment

wat gebouwen zijn in slechte staat zoals het Brusselse gerechtsgebouw en Muziekconservatorium en het politiegebouw te Vottem. Heeft de Regie dan een gebrek aan middelen en personeel?

De heer Steven Vandeput (N-VA) vraagt of de Regie maatregelen heeft genomen om te voorkomen dat de opgebouwde know-how verloren gaat.

Hoe zit het met het advies van het Rekenhof van 2006 om per project een kosten-batenanalyse te maken? Is er daarvoor een procedure uitgewerkt?

Is er ondertussen al een waardering van alle gebouwen die de Regie beheert, beschikbaar?

Waarom werd Fedesco eigenlijk opgericht? Eigenlijk heeft Fedesco een deel taken van de Regie overgenomen. Zou het niet beter zijn om Fedesco terug te integreren binnen de Regie?

De heer Anthony Dufrane (PS) vraagt wat het lot is van het administratief centrum in Charleroi. Is het juist dat het huurcontract werd opgezegd in december 2011? Zal het huurcontract worden verlengd of wordt er overwogen om een nieuw gebouw op te trekken?

Mevrouw Karin Temmerman (sp.a) wijst erop dat een zekere decentralisatie van de diensten van de Regie toch noodzakelijk blijft zodat de nodige herstellingswerken toch niet al te lang op zich laten wachten.

In Gent heeft het stadsbestuur een goede ervaring met de Regie. Zij raadt de Regie aan om toch ook de bevolking te raadplegen bij nieuwe bouwprojecten omdat sommige projecten gevoelig liggen.

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen), voorzitter, stelt vast dat er wel een verbetering merkbaar is maar dat in het algemeen de financiering van de Regie toch wel ondermaats blijft. De Regie zou er beter aan doen om een aantal duidelijke prioriteiten te stellen die dan nadien evalueerbaar zijn aan de hand van een reeks indicatoren.

Nu de achterstand van de neerlegging van de jaarrekeningen stilaan wordt weggewerkt, zou het ook mogelijk moeten zijn om een inventaris op te maken met de actuele waarde van het patrimonium van de Regie.

Tot nu toe besteedt de Regie weinig aandacht aan energie-efficiëntie zowel op het vlak van middelen als personeel en middelen. Het feit dat de energiekosten van de gehuurde gebouwen worden betaald door de FOD die het gebouw gebruikt, verklaart de desinteresse

explique le désintérêt de la Régie. C'est pourquoi il faut sensibiliser les SPF et mettre sur pied une meilleure coopération entre la Régie, Fedesco et les SPF.

De nombreux bâtiments rénovés de la Régie sont vides (comme à Gembloux et à Dinant), alors qu'on manque cruellement de bâtiments à d'autres endroits. Quelle est actuellement la surface disponible non utilisée? Comment remédier à cette inoccupation?

Qu'en est-il du dialogue social avec les travailleurs de la Régie? Il s'est avéré par le passé qu'il y avait des problèmes avec le personnel: une grande concentration de membres du personnel âgés et quelques cas de corruption.

Dans le cadre des différentes réformes de l'État, certains bâtiments devraient être transférés aux entités fédérées, comme le Conservatoire de musique de Bruxelles ou le Centre de recherche agricole de Gembloux. Cependant, le transfert n'a pas encore eu lieu. Entre-temps, ces bâtiments ne sont plus entretenus et leur état ne fait qu'empirer. Le secrétaire d'État a-t-il une solution à ce problème?

*
* *

M. Laurent Vrijdaghs répond qu'en ce qui concerne la prison de Haren, on a créé un comité d'accompagnement comprenant des représentants de toutes les autorités concernées et des riverains en vue de parvenir à une transparence totale. Les observations formulées par les différentes parties ont été intégrées dans le cahier des charges.

Le secrétaire d'État reconnaît que la collaboration entre la Régie et Fedesco peut être considérablement améliorée. Il existe un potentiel d'amélioration entraînant un gain d'efficacité, basé sur les moyens de la Régie, d'une part, et l'expertise de Fedesco, d'autre part. Les utilisateurs des bâtiments pourraient par ailleurs être plus étroitement associés à leur gestion.

En d'autres termes, il faut s'employer à mettre en œuvre un processus d'intégration entre la Régie et Fedesco. Il peut s'agir d'une coopération purement factuelle, mais une réforme entraînant des conséquences juridiques n'est pas non plus exclue. Le secrétaire d'État est conscient qu'il convient de tenir compte de certaines sensibilités présentes sur le terrain.

Une concertation est d'ailleurs déjà en cours en vue d'intensifier la collaboration entre la Régie et Fedesco à la suite d'une plainte concrète du SPF Finances. La

bij de Regie. Daarom is er nood aan een sensibilisering van de FOD's en een betere samenwerking tussen de Regie, Fedesco en de FOD's.

Veel gerenoveerde gebouwen van de Regie staan leeg (zoals in Gembloux en Dinant) terwijl er op andere plaatsen een nijpend tekort is aan gebouwen. Hoeveel beschikbare oppervlakte wordt er vandaag niet gebruikt? Hoe kan deze leegstand worden verholpen?

Hoe is het gesteld met de sociale dialoog met de werknemers van de Regie? In het verleden is gebleken dat er wat problemen zijn met het personeel: een hoge concentratie aan oudere personeelsleden en een aantal gevallen van corruptie.

In het kader van de verschillende staatshervormingen zouden een aantal gebouwen moeten worden overgedragen naar de deelstaten zoals het Muziekconservatorium te Brussel of het Landbouwkundig Onderzoekscentrum te Gembloux. Nochtans is de overdracht nog niet gebeurd. Ondertussen worden deze gebouwen niet meer onderhouden, waardoor zij in alsmaar slechtere staat verkeren. Heeft de staatssecretaris hier een oplossing voor?

*
* *

De heer Laurent Vrijdaghs antwoordt dat er voor de gevangenis te Haren een begeleidingscomité is opgericht met vertegenwoordigers van alle betrokken overheden en van de omliggende bewoners teneinde een volledige transparantie te bekomen. De opmerkingen van de verschillende partijen werden verwerkt in het lastenboek.

De staatssecretaris erkent dat de samenwerking tussen de Regie en Fedesco voor ernstige verbetering vatbaar is. Er is een mogelijkheid tot een betere samenwerking met efficiëntiewinst, gebaseerd op de middelen van de Regie enerzijds en de expertise van Fedesco anderzijds. Bovendien zouden ook de gebruikers van de gebouwen nauwer betrokken moeten worden.

Er dient met andere woorden werk te worden gemaakt van een integratieproces tussen de Regie en Fedesco. Het kan gaan om een louter feitelijke samenwerking, maar ook een hervorming met juridische gevolgen is niet uit te sluiten. De staatssecretaris houdt er rekening mee dat er gevoeligheden zijn op de werkvloer waarmee rekening dient te worden gehouden.

Er is trouwens al een overleg aan de gang over een nauwere samenwerking tussen de Regie en Fedesco naar aanleiding van een concrete klacht van de FOD

concertation actuelle devra donner lieu à de nouvelles initiatives.

Le secrétaire d'État attire l'attention des membres de la commission sur le plan d'action de la Régie des bâtiments en vue de réduire les émissions de CO₂, notamment par une réduction de la superficie totale à chauffer. À cet égard, des contacts ont également été pris avec les présidents des SPF. Une collaboration avec les Services publics fédéraux est inévitable pour réduire la superficie utilisée. M. Verherstraeten ne se fait pas d'illusions quant aux réticences que suscitera cette politique.

Cela ne lui pose aucun problème si une partie des bénéfices de la Régie est réaffectée aux moyens de fonctionnement des SPF.

Le règlement administratif adapté transfèrera au SPF Justice une partie des anciennes tâches de la Régie – surtout en ce qui concerne les investissements dans les biens mobiliers. Un élément essentiel, à cet égard, est l'amélioration de l'efficacité.

Le secrétaire d'État plaide en faveur d'un changement de mentalité en vue d'associer et d'informer plus rapidement les riverains par le biais d'auditions lorsque des nouveaux projets sont mis sur pied. Les nouveaux projets suscitent presque toujours un mécontentement local. Ces moments de contact ne sont d'ailleurs pas toujours faciles pour les collaborateurs présents de la Régie.

L'État fédéral possède actuellement encore beaucoup de bâtiments et de surfaces utilisés par les services des communautés et des régions. Cela donne effectivement lieu à des situations problématiques. De façon compréhensible, l'autorité fédérale n'accorde pas la priorité aux investissements nécessaires. Les Régions et les Communautés n'investissent pas non plus, vu qu'elles ne sont pas propriétaires des biens immobiliers. Le secrétaire d'État souligne cependant que les autorités flamandes ont investi 18 millions d'euros dans les bâtiments situés à Merelbeke. Des investissements similaires n'ont pas eu lieu à Gembloux.

La solution optimale consiste à transférer aussi rapidement que possible ces bâtiments et ces terrains aux Régions et aux Communautés. L'autorité fédérale est disposée à le faire pour un euro symbolique. Il faut tenir compte de l'état de délabrement de nombreux bâtiments. En outre, les moyens que l'État fédéral y a consacré ces dernières années ont été loin d'être suffisants pour exécuter tous les travaux d'entretien nécessaires.

Financiën. Het huidige overleg zal tot verdere stappen moeten leiden.

De staatssecretaris wijst de commissieleden op het actieplan van de Regie der Gebouwen om de uitstoot van CO₂ te reduceren, onder meer door een reductie van de totale gebruikte te verwarmen oppervlakte. Er zijn in dat verband ook contacten geweest met de voorzitters van de FOD's. Een samenwerking met de federale overheidsdiensten is onontbeerlijk om de gebruikte oppervlakte te reduceren. De heer Verherstraeten maakt zich geen illusies over het verzet dat dergelijk beleid nog zal oproepen.

Hij heeft er geen enkel probleem mee om een deel van de winst voor de Regie te laten terugvloeien naar de werkingsmiddelen van de FOD's.

Het aangepaste administratief reglement zal een deel van de vroegere taken van de Regie — vooral met betrekking tot investeringen in de roerende goederen — overdragen aan de FOD Justitie. Essentieel daarbij is de verbetering van de efficiëntie.

De staatssecretaris pleit voor een mentaliteitswijziging om bij nieuwe projecten sneller de buurtbewoners te betrekken en in te lichten via hoorzittingen. Er is vrijwel altijd lokale wrevel bij nieuwe projecten. Dergelijke contactmomenten zijn trouwens niet altijd gemakkelijke momenten voor de aanwezige medewerkers van de Regie.

De federale Staat heeft momenteel nog veel gebouwen en oppervlakte in eigendom die benut worden door de diensten van de Gemeenschappen en de Gewesten. Dit leidt effectief tot problematische toestanden. De federale overheid maakt begrijpelijk genoeg geen prioriteit van de nodige investeringen. De Gewesten en de Gemeenschappen investeren evenmin, aangezien ze geen eigenaar zijn van de onroerende goederen. De staatssecretaris stipt wel aan dat de Vlaamse overheid 18 miljoen euro geïnvesteerd heeft in de gebouwen in Merelbeke. Gelijkaardige investeringen zijn uitgebleven in Gembloux.

De optimale oplossing bestaat erin deze gebouwen en gronden zo snel mogelijk over te dragen aan de Gewesten en de Gemeenschappen. De federale overheid is bereid dit voor een symbolische euro te doen. Er moet rekening gehouden worden met de aftandse staat van vele gebouwen. Bovendien zijn de middelen die de federale overheid er de laatste jaren aan besteedde lang niet voldoende geweest om daarmee al de nodige

Autrement dit, les Régions et les Communautés devront libérer les sommes nécessaires à l'avenir.

Le secrétaire d'État n'est cependant pas prêt à céder gratuitement des terrains encore non utilisés.

M. Laurent Vrijdaghs indique que la décision de fermer les ailes A et B de la prison de Verviers a été prise par les services de l'autorité fédérale. *M. Stefaan De Clerck*, ministre de la Justice de l'époque, a visité la prison début 2011. Cependant, il est vrai que le bourgmestre de Verviers a précipité de quelques mois l'évaluation de la prison.

Le SPF Justice avait d'ailleurs été informé des problèmes par la Régie. Dans ce dossier, la Régie a fait appel à l'expertise technique du bureau d'études Greisch. Ces vingt dernières années, trop peu de choses ont effectivement été faites pour l'entretien structurel de ce bâtiment.

Concernant l'avenir de ce site, il faut encore attendre les plans relatifs aux besoins du SPF Justice.

Le Palais de justice de Bruxelles a des défauts, surtout en matière de protection contre l'incendie. Il a été demandé au service d'incendie d'examiner ce bâtiment d'un œil critique. Un appel d'offres sera lancé en vue de la réalisation d'une étude sur les plans d'évacuation. Un organe de gestion spécifique statuera sur la sécurité et l'entretien. Le Palais de justice présente par ailleurs un caractère tout à fait particulier en tant que monument. Une note concernant l'avenir du palais sera bientôt inscrite à l'ordre du jour du Conseil des ministres.

Le mandat de la Régie concerne l'hébergement des fonctionnaires fédéraux. À vrai dire, le Conservatoire de Bruxelles n'est pas occupé par des services publics fédéraux. C'est pourquoi il ne bénéficie pas des investissements prioritaires. Cela vaut également pour les bâtiments de Meise et de Gembloux, à propos desquels il a été annoncé pour la deuxième fois qu'ils seront transférés aux Régions ou aux Communautés. Parfois, la seule solution réside dans la fermeture partielle des bâtiments. Les plans des bâtiments destinés aux jeunes délinquants devront sans doute également être modifiés en fonction des conséquences de la prochaine réforme de l'État.

Lors des recrutements, la Régie recherche surtout des profils techniques, disposant du savoir-faire nécessaire aux missions de base de la Régie. Pour ce type de profils, dans les niveaux A et B, chaque départ d'un

onderhoudswerken uit te voeren. De Gewesten en de Gemeenschappen zullen in de toekomst met andere woorden de nodige sommen moeten vrijmaken.

De staatssecretaris is evenwel niet bereid om gratis nog ongebruikte gronden af te staan.

De heer Laurent Vrijdaghs zegt dat de beslissing over de sluiting van de vleugels A en B van de gevangenis in Verviers genomen is door de diensten van de federale overheid. De toenmalige minister van Justitie, de heer Stefaan De Clerck, heeft de gevangenis begin 2011 bezocht. Wel is het zo dat de burgemeester van Verviers de evaluatie van de gevangenis met enkele maanden heeft vervroegd.

De FOD Justitie was trouwens op de hoogte gebracht van de problemen door de Regie. De Regie heeft in dit dossier een beroep gedaan op de technische expertise van het adviesbureau Greisch. De afgelopen twintig jaar is er effectief te weinig gedaan om het gebouw structureel te onderhouden.

Met betrekking tot de toekomst van de site is het nog wachten op de plannen van de behoeften van de FOD Justitie.

Het Brusselse Justitiepaleis heeft dan weer gebreken, vooral inzake brandveiligheid. De brandweer is gevraagd om het gebouw kritisch door te lichten. Er zal een aanbesteding voor een studie komen over de evacuatieplannen. Een specifiek beheersorgaan zal beslissen over veiligheid en onderhoud. Het Justitiepaleis heeft ook een geheel eigen karakter als monument. Er komt binnenkort een nota op de agenda van de Ministerraad over de toekomst van het paleis.

Het mandaat van de Regie betreft de huisvesting van de federale ambtenaren. Het Brusselse conservatorium wordt niet gebruikt door federale overheidsdiensten en krijgt daarom niet de prioritaire investeringen toegewezen. Hetzelfde kan gezegd worden over de gebouwen in Meise en Gembloux, waarvan al voor de tweede keer wordt aangekondigd dat ze gaan verhuizen naar de Gewesten of de Gemeenschappen. Soms bestaat de enige oplossing in een gedeeltelijke sluiting van de gebouwen. De plannen voor gebouwen voor jonge delinquenten zullen eveneens allicht aangepast dienen te worden aan de gevolgen van de komende staatshervorming.

Bij de aanwervingen zoekt de Regie vooral technische profielen, dit is immers de knowhow voor de kerntaken van de Regie. Bij dergelijke profielen van niveau A en B wordt iedere vertrekkende medewerker

collaborateur donne lieu à un remplacement. Au niveau C, il s'agit d'un sur trois et au niveau D, les recrutements sont gelés jusqu'en 2013.

La Régie ne dispose pas toujours d'une analyse professionnelle pour évaluer les coûts et bénéfices d'un chantier propre par rapport à une collaboration public-privé. Les deux possibilités ne pourront jamais être comparées à 100 %. Toutes les procédures associant des partenaires privés doivent de surcroît satisfaire aux normes ESR95. L'ICN ne voit pas d'objections aux procédures utilisées jusqu'à présent par la Régie.

La Régie s'efforce d'obtenir, par l'intermédiaire de sa propre banque de données, une meilleure visibilité sur la valeur de son portefeuille de biens immeubles. Mais les musées et les palais sont des biens publics, dont la valeur est difficile à estimer. La banque de données est à optimiser.

La proximité avec les clients sera également garantie par les directions locales de la Régie. Il est inexact qu'à l'avenir, tout se décidera à Bruxelles. L'implication des riverains est incontournable et elle doit intervenir à un stade plus précoce lorsqu'un nouveau projet – comme la prison de Haren – est lancé.

Le vide des bâtiments gérés par la Régie est comparable à la situation qui prévaut dans le secteur privé. Sur environ 1 500 bâtiments de la Régie (1000 en propriété et 500 en location), 3,6 % de la surface est inoccupée. Il s'agit en fait d'un résultat positif. Dans le secteur privé, il n'est pas rare que cette proportion atteigne les 4 %. L'utilisation et l'occupation des bâtiments fait en outre l'objet d'un contrôle plus étroit qu'auparavant.

La vente éventuelle d'un bâtiment se fait par l'intermédiaire du SPF Finances. Il n'est par ailleurs pas du tout certain que la demande soit suffisante. Parfois, un bâtiment reste à vendre pendant un certain temps. C'est pourquoi on recherche des solutions pour lui conférer malgré tout une affectation temporaire.

En ce qui concerne les économies d'énergie, le plan d'action qui va voir le jour sera soumis au secrétaire d'État compétent.

Le dialogue social fonctionne correctement mais il fera l'objet d'une attention plus grande, compte tenu des réformes que subira la Régie. Certaines baronnies au sein de l'ancienne structure doivent disparaître. L'objectif est d'uniformiser le traitement des dossiers, quel que soit l'endroit.

vervangen. Bij niveau C is dat één op drie voor niveau D zijn er tot 2013 geen aanwervingen meer.

De Regie beschikt niet altijd over een professionele analyse om de kosten en de baten af te wegen van een eigen werf dan wel een privaat-publieke samenwerking. De beide alternatieven zullen nooit voor 100 % vergeleken kunnen worden. Alle procedures met private partners moeten bovendien voldoen aan de ESR95-normen. Het INR heeft geen problemen met de procedures die tot dusver door de Regie gebruikt zijn.

De Regie probeert via de eigen databank een beter beeld te krijgen over de waarde van haar portefeuille aan onroerende goederen. Maar musea en paleizen zijn publieke goederen en lenen zich niet gemakkelijk tot een waardeschatting. De databank moet nog worden geoptimaliseerd.

De nabijheid met de klanten zal in de toekomst eveneens gegarandeerd worden door de lokale directies van de Regie. Het is niet zo dat in de toekomst alles in Brussel zal worden beslist. De betrokkenheid van de omwonenden is een must en moet vroeger gebeuren wanneer een nieuw project — zoals de gevangenis in Haren — wordt opgestart.

De leegstand van de gebouwen onder het beheer van de Regie doorstaat de vergelijking met wat gangbaar is in de private sector. Op ongeveer 1 500 gebouwen van de Regie (1 000 in eigendom en 500 die gehuurd worden) wordt 3,6 % van de oppervlakte niet gebruikt. Dat is in feite een goed cijfer. In de private sector is 4 % geen ongebruikelijk resultaat. Er wordt ook nauwer dan vroeger toegezien op het gebruik en de bezetting van de gebouwen.

Een eventuele verkoop van een gebouw gebeurt via de FOD Financiën. Het is ook lang niet altijd zeker of er voldoende vraag naar is. Soms blijft een gebouw enige tijd te koop staan. Daarom wordt gezocht naar oplossingen om dergelijke gebouwen toch tijdelijk te gebruiken.

Met betrekking tot de energiebesparing komt er het actieplan dat zal worden voorgelegd aan de bevoegde staatssecretaris.

De sociale dialoog verloopt naar behoren maar zal nog meer aandacht moeten krijgen, gezien de komende hervormingen binnen de Regie. Bepaalde baronnieën binnen de vroegere structuur van de Regie moeten verdwijnen. Bedoeling is om overal dossiers op een gelijke manier af te handelen.

Les bâtiments de Charleroi ne seront pas quittés dans un futur proche. Le SPF Finance semble avoir l'intention de continuer à utiliser ses immeubles.

M. Steven Vandeput (N-VA) regrette l'absence persistante d'un *business case*. Ce qui est normal dans le secteur privé est manifestement impossible dans le public. Trop d'incertitudes subsistent, surtout au sujet du coût sociétal que représentent, sur le long terme, certaines constructions, sans justification.

M. Georges Gilkinet (Ecolo-Groen), président, comprend que les investissements nécessaires restent en suspens pour les bâtiments qui seront probablement bientôt transférés aux communautés et régions. Mais pendant tout ce temps, des agents de l'État y sont employés.

En ce qui concerne la réduction de la consommation d'énergie, la Régie peut franchement relever son niveau d'ambitions. Beaucoup d'immeubles datent d'un autre âge, avant même que l'on ne s'intéresse aux économies d'énergie. Il reste donc de la marge.

Comment la Régie procède-t-elle lorsque les bâtiments sont utilisés provisoirement, en attendant d'être vendus?

M. Laurent Vrijdaghs répond que la Régie misera surtout sur une rationalisation et sur une centralisation de la superficie utilisée pour réduire le coût de l'énergie. L'expérience a d'ailleurs montré que de petites interventions permettent déjà de réaliser des économies considérables.

L'utilisation temporaire d'immeubles dans le cadre de conventions d'occupation précaire fait l'objet d'une adjudication publique avec des entreprises privées. Il doit s'agir d'une occupation à court terme, à laquelle il peut être mis fin de manière abrupte. Ces entreprises utilisent par exemple la surface pour des espaces d'exposition. Des conventions spécifiques sont parfois conclues pour tenir compte de certains occupants des bâtiments publics, ou des accords sont passés avec des asbl.

Le rapporteur,

Steven VANDEPUT

Le président,

Georges GILKINET

De gebouwen in Charleroi zullen in de nabije toekomst niet verlaten worden. De FOD Financiën blijkt van plan hun gebouw te blijven gebruiken.

De heer Steven Vandeput (N-VA) betreurt het blijvende ontbreken van een *business case*. Wat binnen de private sector normaal is, kan blijkbaar niet binnen de overheid. Vooral naar de maatschappelijke kost van de bepaalde constructies over een langere termijn is het momenteel teveel giswerk zonder verantwoording.

De heer Georges Gilkinet (Ecolo-Groen), voorzitter, begrijpt dat de nodige investeringen uitblijven in gebouwen die waarschijnlijk binnenkort van de federale overheid zullen overgaan naar de Gewesten en de Gemeenschappen. Maar al die tijd worden er wel werknemers van de overheid in tewerkgesteld.

Met betrekking tot de energiereductie mag de Regie gerust nog ambitieuzer zijn. Vele gebouwen dateren uit een andere tijd, nog voor er aandacht ging naar de energiebesparing. Er moet dus nog veel marge zijn.

Hoe gaat de Regie te werk wanneer gebouwen, in afwachting van een verkoop, tijdelijk gebruikt worden?

De heer Laurent Vrijdaghs antwoordt dat de Regie vooral zal inzetten op een rationalisatie en centralisatie van de gebruikte oppervlakte om de energiekost te reduceren. Ervaring heeft trouwens uitgewezen dat al veel bespaard kan worden door enkele kleine ingrepen.

De tijdelijke benutting van gebouwen via zogenaamde overeenkomsten voor precare bewoning verlopen via een openbare aanbesteding met private ondernemingen. Het moet gaan om een gebruik op korte termijn, dat abrupt kan eindigen. Dergelijke ondernemingen gebruiken de oppervlakte bijvoorbeeld voor expositieruimtes. Soms zijn er specifieke overeenkomsten om rekening te houden met sommige bewoners van overheidsgebouwen of zijn er overeenkomsten met vzw's.

De rapporteur,

Steven VANDEPUT

De voorzitter,

Georges GILKINET