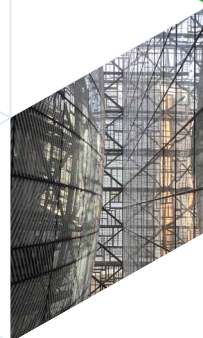


Alternatieve financiering

Hefboom voor de bouw

JAARVERSLAG 2014-2015



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu



Alternatieve financiering
Hefboom voor de bouw



Voorwoord	6
Executive summary	8
De visie van de Confederatie Bouw	10
I. Uitdagingen voor de financiering van de bouwwerken	
▶ De economische context	15
Algemene economisch klimaat	16
Algemene bouwconjunctuur	17
▶ De toestand in de burgerlijke bouwkunde	18
Al decennia lang lage investeringen	19
Strikte begrotingseisen	22
Naar een investeringsnorm	28
▶ De toestand in de woningbouw	30
Conjunctuur in de woningbouw	30
Woonbehoeften tussen nu en 2050	33
Fiscaliteit en rendement van woningbezit	39
Financiering van bouwprojecten door gezinnen	54
II. Alternatieve financiering	
▶ De verschillende vormen van alternatieve financieringen	60
Technieken	60
Investerders en vennootschappen	65
Energy Service Companies	66
▶ De visie van de institutionele beleggers	68
Pensioenfondsen	68
Verzekeringsmaatschappijen	74
Banken	76
▶ Europa	78
De Europese Investeringsbank	78
Het Junckerplan	81
Structuurfondsen en andere instellingen	82
III. Alternatieve financiering toepassen	
▶ PPS en projecten van publiek nut	86
De toekomst van PPS	87
De visie van de aannemers	91
Een beter juridisch kader voor PPS	95
▶ Alternatieve financiering van woningen	98
Naar een betere vastgoedfiscaliteit	100
Nawoord	107
De Confederatie en haar leden	109

Voorwoord

Dit jaarverslag 2014-2015 van de Confederatie Bouw is, zoals intussen een traditie is geworden, een studierapport. Het thema is de alternatieve financiering van bouwprojecten. U zult zich misschien afvragen waarom we precies nu dit thema kiezen. De financiering is altijd al een levensbelangrijk aspect geweest van bouwprojecten!

Het antwoord is dat we ons bevinden op een kruispunt van verschillende maatschappelijke evoluties. Deze dwingen ons tot creativiteit, tot het uitwerken van een benadering die de bouw ten volle doet profiteren van het grote gamma van financieringsmogelijkheden dat in de voorbije jaren gegroeid is. Lang niet alles in dit gamma is nieuw, maar wel nieuw is het toenemende belang, de concrete uitwerking en de schaal waarop ze worden toegepast. We denken dan niet alleen aan grootschalige initiatieven zoals publiek-private samenwerking of investeringen door institutionele beleggers maar ook aan meer bescheiden benaderingen zoals crowdfunding, Community Land Trust, erfpacht en recht van opstal.

Vroeger was het eenvoudig: de overheid, de bedrijven en de gezinnen investeerden en de belangrijkste brug tussen project en realisatie stond op twee pijlers: enerzijds het eigen vermogen en anderzijds de financiële instellingen die kredieten toestonden. Maar de woonnoden van de toekomst zijn enorm, en het is niet zeker dat investeringen door gezinnen zullen volstaan om eraan tegemoet te komen. We zullen vele honderdduizenden nieuwe woningen moeten bouwen om de demografische evolutie op te vangen, en vele honderdduizenden bestaande woningen duurzaam moeten renoveren om de klimaatuitdagingen aan te gaan.

De overheid - die globaal bekeken in ons land al een kwarteeuw lang weinig investeert vergeleken met de buurlanden - wordt verder gedwongen om te besparen. De financieel-economische crisis en de begrotingsnormen die Europa oplegt hebben haar budgettaire bewegingsruimte verregaand ingeperkt.

Intussen zijn de Belgische banken al verschillende jaren niet meer de automatische of belangrijkste partner van bouwprojecten. Hun functie wordt aangevuld of ingenomen door pensioenfondsen, grote verzekeringsmaatschappijen, buitenlandse spelers en Europese instellingen, zoals de Europese Investeringsbank en de talrijke Europese initiatieven die investeringen aanmoedigen.

Er zijn dus prangende behoeften, en hoewel de overheid weinig mogelijkheden heeft, is er ook geld. Hoe kunnen deze bij elkaar gebracht worden? Een waarnemer zou kunnen oordelen dat de financiering van bouwprojecten op dit moment in een toestand van verwarring verkeert. Zekerheden zijn weggefallen. Verkeerd is die vaststelling niet, maar de Confederatie Bouw weigert om zich daarbij neer te leggen. We benadrukken dat een verstandig investeringsbeleid de overheid ertoe verplicht om de reguliere investeringen op peil te houden. Maar samen met en in

dienst van onze leden onderzoeken we ook de grote kansen die de alternatieve financieringen bieden. Ons doel is zoals altijd constructief. Er bestaan opportuniteiten: laten we gaan naar een kader waarin de bouwsector, de gezinnen, de overheid en de financiële instellingen deze kansen kunnen grijpen.

Robert de Mûelenaere
Gedelegeerd bestuurder
Confederatie Bouw



Colette Golinvaux
Voorzitter
Confederatie Bouw

Executive summary

Dit studierapport gaat dieper in op een onderwerp dat de bouwsector van oudsher aanbelangt, maar dat in de voorbije jaren een versnelde evolutie met vele aspecten doormaakte: de financiering van bouwprojecten. De conclusie van dit rapport is dat de klassieke financiering niet zal volstaan om tegemoet te komen aan de enorme toekomstige noden van de samenleving. We zullen op een verstandige manier een beroep moeten doen op een breed gamma van goedgekozen alternatieve financieringstechnieken. Onze beleidsaanbevelingen vindt de lezer in het volgende deel; in deze samenvatting geven we aan hoe dit rapport opgebouwd is.

Stand van zaken

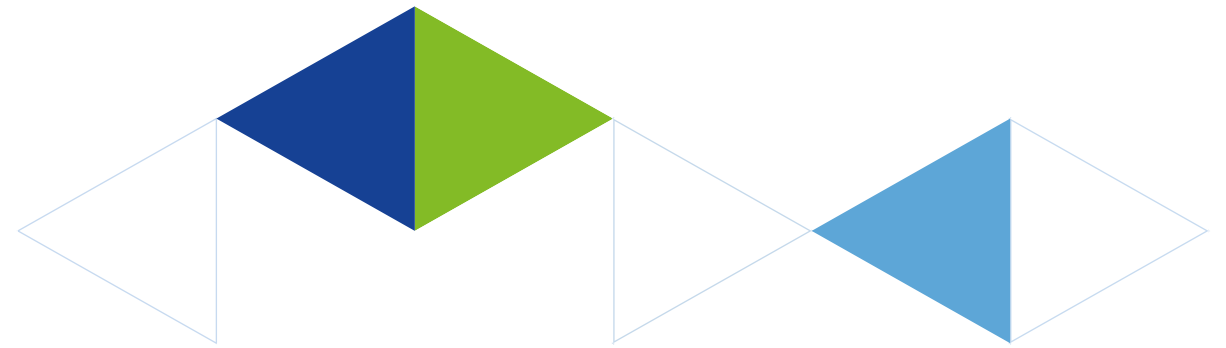
In het eerste hoofdstuk van dit rapport schetsen we de uitdagingen zoals ze nu zijn. Eerst komt de economische situatie aan bod: de algemene conjunctuur, de bouwconjunctuur en de evolutie van de twee deelsectoren waarop dit studierapport zich concentreert: de burgerlijke bouwkunde en de woningbouw. Uit de meest actueelste gegevens blijkt dat beide - en dan vooral de burgerlijke bouwkunde - een impuls nodig hebben om het activiteitsniveau en de gezondheid van onze sector veilig te stellen.

Maar ook onze samenleving heeft behoefte aan zulke impuls. Dat blijkt uit een analyse van de overheidsinvesteringen in infrastructuur en projecten van publiek nut. Anders zal het concurrentievermogen van ons land ten opzichte van onze buurlanden steeds verder afglijden. Het kapitaal dat onze overheidsinvesteringen in het verleden opgebouwd hebben, wordt al jaren nauwelijks of niet meer aangevuld in België.

Dit studierapport onderzoekt of de klassieke financiering van deze investeringen zal volstaan om de situatie recht te trekken. Onze hoge overheidsschuld, die mee veroorzaakt werd door de crisis van 2008, de strikte begrotingsnormen die Europa oplegt en de manier waarop onze overheden deze normen implementeren hebben een situatie gecreëerd die de bewegingsruimte voor overheidsinvesteringen sterk - te sterk - inperkt. Bij ongewijzigd beleid zijn de perspectieven niet gunstig. Maar we geven ook aan welke uitweg er bestaat. Het is aan de politieke wereld om de moed te verzamelen om deze weg in te slaan.

Ook de woningbouw staat in de komende dertig, vijfendertig jaar voor enorme uitdagingen. Enerzijds zijn er de bevolkingsgroei en de gezinsverdunding, die een prioriteit maken van de bouw van honderdduizenden nieuwe woningen. Anderzijds staat de Belgische bouwsector voor de taak om honderdduizenden bestaande woningen energiezuinig en duurzamer te maken. Maar opnieuw blijkt dat de klassieke investeerders in dergelijke operaties - de gezinnen - op toenemende moeilijkheden stuiten om langs de klassieke weg, met hypothecaire leningen, hun plannen te financieren. Daarbij komt dat er sleet zit op ons stelsel van hypothecaire leningen. Het is niet meer aangepast aan de sociologische realiteit die vastgoedspecialisten bespeuren.

Een belangrijk onderdeel van dit hoofdstuk is ook de studie die de Confederatie liet uitvoeren. IDEA Consult onderzocht welke belastingdruk rust op een investering in woningen, en welk rendement deze heeft. Opnieuw is de conclusie ondubbelzinnig: de vastgoedfiscaliteit is aan een grondige en constructieve wijziging toe die investeringen in woningen stimuleert, zeker als het gaat om particulieren die woningen verhuren.



Alternatieve financiering

Het tweede hoofdstuk onderzoekt welke alternatieve financieringsmogelijkheden er bestaan. Het geeft een ruime en pragmatische definitie van dit begrip, gevolgd door een zeer volledige opsomming van de instrumenten, technieken en instellingen op dit gebied en hun mogelijke toepassingsdomein.

De institutionele investeerders - banken, verzekeringsinstellingen en pensioenverzekeraars - beschikken over grote middelen, maar willen ze die investeren in vastgoed? We laten hen aan het woord en analyseren hun houding op dit vlak: de voorwaarden die ze stellen, de middelen die ze investeren in vastgoed en infrastructuur, de projecten die hen interesseren, hun vooruitzichten en het potentieel van een eventuele samenwerking tussen institutionele investeerders.

Een andere speler die in toenemende mate op het voorplan treedt is Europa. Europese instellingen, initiatieven en fondsen kunnen in specifieke omstandigheden investeringen in bouwprojecten faciliteren en deels financieel steunen. Eén van de grote vragen op dit moment is wat het befaamde Juncker-plan zal betekenen voor de Belgische bouw. Dit is nog niet duidelijk, en zowel de aannemers als de grote investeerders nemen voorlopig een afwachtende houding aan.

Concrete toepassing

Het derde hoofdstuk van dit studierapport onderzoekt ten slotte meer in detail hoe alternatieve financiering concreet toegepast kan worden in de woningbouw enerzijds en anderzijds voor infrastructuurwerken en gebouwen van openbaar nut. Een hoofdrol op dit laatste vlak is weggelegd voor publiek-private samenwerking (PPS) in al zijn vormen. Samen met het Vlaams Kenniscentrum PPS en met ADEB-VBA, de organisatie van grote bouwbedrijven in de Confederatie, analyseren we de kansen maar ook de obstakels voor PPS in de toekomst.

In dit hoofdstuk komt ook de zgn. Eurostat-issue weer aan bod. De toepassing van de Europese boekhoudkundige regels ESR 2010 maakt het moeilijker om met PPS overheidsinvesteringen *off balance* te houden. Toch is dit ook in de toekomst nog mogelijk, als de PPS-formule correct gehanteerd wordt en de risico's goed verdeeld zijn. Bovendien oordelen onze gesprekspartners dat men niet louter met een financiële bril naar PPS mag kijken. Publiek-private samenwerking kan ook op maatschappelijke en andere gebieden een grote meerwaarde bieden. Ze blijft de moeite waard voor goedgekozen projecten, zelfs als de overheid deze als een klassieke investering in haar begroting moet opnemen.

Een voorwaarde voor gezonde PPS is wel dat er een gezond en goed gestructureerd juridisch kader voor bestaat, en op dat punt doet dit rapport uitgebreide aanbevelingen.

Ook in de woningbouw pleit de Confederatie voor meer creativiteit in de financiering, al is de situatie op dat gebied niet eenvoudig samen te vatten. Wat evenwel vaststaat, is dat de vastgoedfiscaliteit moet aangepast worden. Dit rapport eindigt met de aanbevelingen die de Confederatie op dit gebied doet.



De visie van de Confederatie Bouw

We moeten de alternatieve financiering maximaal uitbuiten

“Regeren is vooruitzien” zegt het spreekwoord. Een gemeenplaats, maar daarom niet minder waar. Het is dan ook het vertrekpunt van dit studierapport, dat de financiering van bouwprojecten centraal stelt. De Confederatie Bouw wil als grootste beroepsorganisatie in onze sector nu al nadenken over de manier waarop we in de toekomst de moeilijkheden voor het financieren van bouwprojecten kunnen verminderen of zelfs vermijden.

Deze moeilijkheden zijn niet van die aard dat ze de bron van de klassieke financieringen zullen droogleggen. Maar ze zullen de financieringsstromen vertragen, hen doen afnemen en hun kanalisatie gecompliceerder maken. Dat zal leiden tot de vertraging van bouwstarts, tot uitstel van projecten en zelfs tot stopzetting.

Het is dus hoog tijd om het debat te beginnen over de financiering van bouwprojecten, om na te denken over oplossingen en deze snel uit te werken. Er zijn twee uitdagingen. Enerzijds moeten alle mogelijke opties en technieken voor alternatieve financiering onderzocht worden. Onder welke voorwaarden kunnen ze op grotere schaal en in een zekerder klimaat toegepast worden? Anderzijds moet er een strategisch beleid voor alternatieve financiering opgezet worden dat de steun krijgt van alle betrokken actoren en *decision makers*.

Dit studierapport is het bewijs dat de Confederatie niet heeft gewacht tot iemand het officiële startschot voor dit debat geeft. De inzet is te belangrijk: de activiteit in onze sector in de komende twintig jaar. Deze kan alleen structureel gegarandeerd blijven als de volgende beleidslijnen gerespecteerd worden.

1. De overheidsbegroting moet de belangrijkste financieringsbron blijven voor projecten van openbaar nut

Dit rapport analyseert uitgebreid de aanzienlijke begrotingsproblemen waarmee de Belgische overheden geconfronteerd worden. Deze zijn mee verantwoordelijk voor de lage investeringen in overheidsopdrachten. We ontkennen dit niet. Maar toch is de Confederatie van oordeel dat financiering door de overheid de belangrijkste bron van middelen voor bouwprojecten moet blijven. Deze middelen moeten zelfs weer opgetrokken worden, en dat vraagt een beleid dat op drie pijlers steunt.

Een investeringsnorm invoeren

Al twintig jaar en meer zijn de overheidsinvesteringen in dit land bij de laagste van Europa. We zitten niet ver van de onderinvestering en we riskeren een verborgen schuld op te bouwen die de generaties na ons zullen moeten betalen. Onze buurlanden investeren veel meer in projecten die de groei ondersteunen en die een meerwaarde zijn voor de toekomst. We moeten hun voorbeeld volgen, en dat vraagt de invoering van een minimumnorm voor investeringen. Hij moet rond de 3 % van het bruto binnenlands product per jaar draaien. Nu halen we amper 2,1 %. Zulke norm zou ons in de praktijk verplichten om te investeren in infrastructuur en gebouwen van openbaar nut.

Voorrang voor investeringen in de beleidskeuzes

De overheden in dit land moeten beslissen hoe ze hun werkingskosten kunnen verminderen. De middelen die vrijkomen moeten naar investeringen gaan. Onze beleidsmakers moeten durven kiezen voor een begrotingsbeleid dat voorrang geeft aan investeringen. Op dat gebied moet men durven toegeven dat schulden gerechtvaardigd kunnen zijn als daartegenover productieve activa staan.

De Europese begrotingsnormen versoepelen

Met de convergentiecriteria en het Stabiliteits- en Groeipact legt Europa strenge begrotingsregels op aan de lidstaten. Maar deze moeten versoepeld kunnen worden voor goed gedefinieerde investeringen als deze binnen bepaalde limieten blijven en aan de nodige voorwaarden voldoen.

2. De inzet van privémiddelen stimuleren als aanvulling of alternatief voor overheidsmiddelen

Dit rapport bespreekt dat er in dit land aanzienlijke privémiddelen op de markt zijn en dat institutionele beleggers zoals pensioenfondsen, banken en verzekeraars interesse betonen voor beleggingen in infrastructuur en vastgoed. Bovendien bestaat er een groot gamma van technieken en instrumenten om deze privémiddelen te gebruiken als alternatieve financiering.

De context is dus gunstig, maar er ontbreken nog elementen. Daarbij vooral de politieke wil om overheden te engageren in projecten die geheel of gedeeltelijk gefinancierd worden met privémiddelen, maar ook bijvoorbeeld een juridisch kader dat afgestemd is op zulke operaties. Volgens de Confederatie is er actie nodig op verschillende punten.

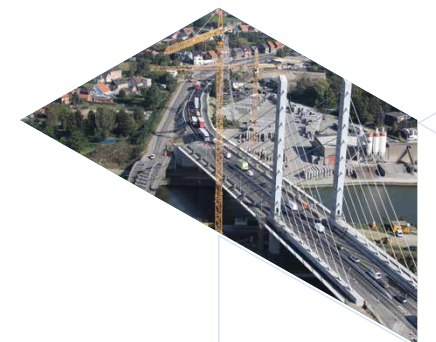
Een strategie voor de inzet van privémiddelen

De federale overheid en de gewestelijke overheden in dit land moeten een samenwerkingsstrategie uitwerken met de privésector, niet alleen met de institutionele beleggers maar ook met de bouwbedrijven en anderen. Deze strategie moet gericht zijn op het ontwerp en de bouw van projecten van openbaar nut. Een van de doelstellingen van deze strategie moet een merkbare verhoging zijn van de capaciteit om werken te financieren, zonder dat dit rechtstreeks of onrechtstreeks leidt tot een hogere schuldenlast voor de overheid. Dit vraagt dat de privépartner verantwoordelijkheid draagt voor het beheer van de constructie (en dus een deel van risico's op zich neemt).

Voor ieder project het juiste instrument

DBFM en andere vormen van publiek-private samenwerking (PPS) zijn en blijven uitstekende technieken om privépartners te betrekken bij de financiering van projecten van openbaar nut. Toch zijn er verbeteringen nodig. In het verleden werd PPS te vaak ondoordacht gebruikt als manier om investeringen *off balance* te houden. Ook enkele juridische aspecten moeten verbeterd worden. Verderop in dit rapport vindt de lezer de samenvatting van de maatregelen die de Confederatie voorstelt op dit laatste gebied.

De overheden kunnen kiezen uit een zeer groot aantal instrumenten voor de financiering van een project. De uiteindelijke keuze hangt onder meer af van de politieke benadering aan de grondslag van het project, en van de plaats die men in het beheer wil geven aan de privésector. Recent is de interesse gegroeid voor concessies, een techniek die nog niet vaak toegepast is in dit land, en voor (gebruikers)heffingen. We vragen dat de opbrengst van deze laatste volledig gaat naar onderhoud en nieuwe investeringen in werken. Maar ook de andere financieringsmogelijkheden moeten onderzocht worden, zoals projectobligaties, derde-investeerdens enzovoort.



3. Een fiscaliteit die investeringen in vastgoed stimuleert

Een onderdeel van dit studierapport is de studie door IDEA Consult van de vastgoedfiscaliteit en het rendement van huuropbrengsten. De exacte situatie verschilt van regio tot regio. Maar het blijkt dat de fiscale druk op vastgoed in dit land zeer hoog is. Dit is niet alleen een rem op investeringen in vastgoed bedoeld voor verhuur. Het creëert ook moeilijkheden voor gezinnen - vooral jonge gezinnen - die een woning willen verwerven.

Op alle beleidsniveaus die beslissen over woon- en vastgoedfiscaliteit moet men zich bewust worden van dit feit, en moet men maatregelen nemen om deze ongunstige situatie om te buigen. Prioriteit moet gaan naar de volgende maatregelen.

Een lagere btw in sommige omstandigheden

Nu betaalt men in 32 stadsgebieden een btw van 6 % op vernieuwbouw (afbraak gevolgd door heropbouw tot woning). Dit lagere tarief moet van toepassing worden in heel België en moet bovendien uitgebreid worden tot de heropbouw tot koopwoningen. Er bestaan zeer goede argumenten voor deze maatregel. Hij zou bijvoorbeeld de creatie van energiezuinige woningen stimuleren, en zoals dit rapport aantoont is dat tussen nu en 2050 een belangrijk aspect van het Belgische beleid om het energieverbruik te verminderen en de uitstoot van broeikasgassen in te dijken. Bovendien zou de btw verlaagd moeten worden tot 12 % op de bouw van de eerste eigen woning als deze voldoet aan bepaalde criteria (oppervlakte, prijs ...) gedefinieerd als een onderdeel van een verruimd sociaal beleid.

Behoud van de woonbonus of een gelijkaardig systeem

Dit aspect van de woonfiscaliteit is sinds 2014 een bevoegdheid van de gewesten. De woonbonus heeft in het verleden bewezen dat hij een nuttig en efficiënt middel is om investeringen in vastgoed te ondersteunen en betaalbaar te houden. Als ze hun woonbeleid uitstippelen, moeten de gewesten de effectiviteit van de woonbonus garanderen door hem voldoende hoog te houden, of ze moeten hem vervangen door een equivalent systeem.

Lagere registratie-, schenkings- en successierechten in bepaalde omstandigheden

Op dit gebied moeten de gewesten een beleid opzetten of hun bestaande beleid verder uitdiepen. Ze kunnen de meeneembaarheid van de registratierechten uitbreiden of deze in geschikte omstandigheden verlagen, bijvoorbeeld als de aankoop van een woning gepaard gaat met renovatiewerken. Ze kunnen de schenkings- of successierechten verlagen op een gezinswoning als deze een grondige energierenovatie ondergaat. Vlaanderen wil overigens een stap in deze richting zetten.

Fiscale stimuli voor investeringen in nieuwe woningen, vooral huurwoningen

De federale overheid moet investeringen in huurwoningen stimuleren. Deze zullen nodig zijn om de bevolkingsgroei in de komende decennia op te vangen. In het buitenland, bijvoorbeeld in Frankrijk, zijn op dit gebied maatregelen genomen die als inspiratie kunnen dienen.

4. Ook voor woningen alternatieve financiering

Alternatieve financiering biedt niet alleen kansen aan infrastructuurprojecten. Ze kan ook een oplossing zijn voor de bouw of de aankoop van een woning. Sommige van deze alternatieven zijn overigens niet nieuw, denk maar aan de erfpacht of recht van opstal, twee manieren om het grondbezit te scheiden van het bezit van een gebouw. Als deze juridische constructies gemoderniseerd worden, zouden ze geherwaardeerd worden en een ruimer toepassingsgebied krijgen. Er bestaan ook recentere formules zoals crowdfunding. Dit laatste is op dit moment weinig bekend maar bepaalde projecten kunnen een didactische voorbeeldfunctie hebben. Er bestaan talrijke mogelijkheden die verder geëxploreerd kunnen worden. Zo kan het systeem van de derde-investeerder de financiering van energiebesparende ingrepen aanzienlijk vooruithelpen en kunnen gespecialiseerde fondsen investeren in specifieke projecten zoals bescheiden woningen en zelfs, in samenwerking met sociale verhuurkantoren, in sociale woningen.

Steun voor gezinnen die een hypothecaire lening aanvragen

De voorwaarden die banken hanteren voor het toekennen van hypothecaire kredieten zijn strikter geworden. Aanvragers moeten een grotere eigen inbreng kunnen voorleggen en de terugbetalingstermijnen zijn korter geworden. Daartegenover staat dat de interestvoeten laag zijn, maar het blijft een feit dat de positie van bepaalde groepen gezinnen nu verzwakt is. Dit geldt vooral voor jonge gezinnen die in sommige gevallen hun woondromen niet meer kunnen waarmaken.

Het is dus strikt noodzakelijk dat gezinnen een beroep kunnen doen op alternatieven die de toegang tot een hypothecair krediet vergemakkelijken en steunen. Dergelijke instrumenten bestaan. Een kredietverzekering kan het gedeelte van het leenbedrag dekken dat een bank normaal gezien niet zou toestaan. In Frankrijk kun je in bepaalde omstandigheden een gedeelte lenen tegen nul procent. De gewesten spelen een fundamentele rol in het ontwikkelen en ondersteunen van zulke formules, zoals dat nu al het geval is bij de woonverzekering die tussenkomt als een gezin geconfronteerd wordt met inkomensverlies.

I. Uitdagingen voor de financiering van bouwwerken

De economische context

Dit rapport begint met een analyse van de globale economische situatie en van de conjunctuur in de bouwsector. De conclusie die daaruit volgt is ondubbelzinnig: de bouw heeft een economische impuls nodig. Niet alleen voor zichzelf maar ook voor de economie in haar geheel. In het recente verleden hebben we meer dan eens aangetoond dat we een sector zijn waarin activiteit vertaald wordt in werkgelegenheid. Dit werd onder meer duidelijk tijdens het relanceplan dat van start ging in 2009, toen de overheid gunstige omstandigheden creëerde voor onze sector, bijvoorbeeld door de btw te verlagen tot 6 % op een bedrag van € 50 000 gespendeerd aan de nieuwbouw van een woning. Zoals opgemerkt in het derde hoofdstuk door Marc Peeters (Managing Director BAM Belgium) hebben bouwactiviteiten bovendien het grootste multiplicatoreffect van alle economische activiteiten.

In een verdere analyse gaat dit rapport dieper in op twee sectoren die een bijzondere behoefte hebben aan een impuls: de burgerlijke bouwkunde en de woningbouw. Uit internationale vergelijkingen blijkt dat verschillende aspecten van onze infrastructuur in vergelijking met onze buurlanden eerder een rem dan een stimulans zijn geworden voor de competitiviteit van ons land. Nieuwe investeringen zijn broodnodig.

Ook in de woningbouw zijn de behoeften groot. Het is niet eenvoudig om accurate vooruitzichten te formuleren voor de komende vijf jaar, laat staan voor de komende dertig jaar. Maar uit studiewerk van de Confederatie blijkt dat zelfs eerder conservatieve aannames weinig twijfels laten bestaan:

tegen 2050 zullen onze leden-aannemers vele honderdduizenden nieuwe woningen moeten bouwen en vele honderdduizenden andere grondig renoveren. Anders kunnen we geen adequaat antwoord bieden op de bevolkingsgroei, de evolutie van de gezinsgrootte en de maatschappelijke wens om de uitstoot van schadelijke broeikasgassen drastisch te verminderen.

Deze vaststellingen brengen ons bij een fundamentele vraag: hoe zullen deze bouwwerken gefinancierd worden? De klassieke investeerder in infrastructuur, namelijk de overheid, houdt de hand al een kwarteeuw op de knip. Gezinnen hebben het moeilijk om de aankoop of de bouw van hun woning te financieren. In het tweede deel van dit hoofdstuk onderzoeken we dus welke alternatieve financieringen er bestaan, en welke houding een aantal belangrijke financiële spelers aannemen tegenover beleggingen in vastgoed en infrastructuur.

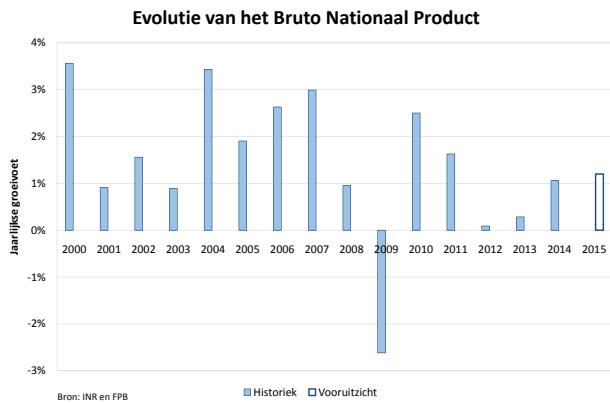
Maar voor we zover zijn, onderzoekt dit hoofdstuk eerst hoe het financieringsprobleem voor de bouw ontstaan is. “Door de financieel-economische crisis” is het eenvoudige antwoord. Het inzakken van de groei zou de overheden nu verplichten tot een strenge besparingslogica. Maar een nadere analyse wijst uit dat een andere logica mogelijk is. Ook de politieke keuzes hebben een beslissende rol gespeeld in het financieringsprobleem waarmee onze sector - en dus ook de brede samenleving - nu geconfronteerd wordt.

Algemene economisch klimaat

Het investeringsklimaat in ons land en de capaciteit van overheid, ondernemingen en gezinnen om bouwprojecten te financieren kan niet los gezien worden van het algemene economische klimaat. Als er enerzijds geen groei is, en anderzijds de kosten van fenomenen als de vergrijzing oplopen, kunnen overheden minder gemakkelijk middelen vrijmaken voor infrastructuur en wegen. Gezinnen die bevangen zijn door de vrees voor werkloosheid en inkomensverlies, zijn niet geneigd om te bouwen, te renoveren of te verbouwen. Hetzelfde geldt voor ondernemingen die de vraag naar hun producten en diensten zien dalen.

Zwakke groei

Op het eerste gezicht was de economische context in het voorbije jaar vrij hoopgevend. In 2014 groeide de Belgische economie met 1 % volgens de ramingen van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR). Dat is meer dan de 0,9 % die de eurozone gemiddeld haalde. Het is ook meer dan het geschatte groeipotentieel van onze economie, dat volgens de jongste wintervooruitzichten van de Europese Commissie in de periode 2012-2016 gemiddeld 0,9 % per jaar bedraagt.



Toch was 2014 historisch gezien geen goed jaar. In de eerste helft van dat jaar publiceerde het Federaal Planbureau¹ nog middellangetermijnavooruitzichten die deden hopen op een versnelling van de groei naar 1,5 %. Er leek een dynamiek van herstel ingezet. Maar in het tweede halfjaar viel deze stil. In de voorlopige versie van de Economische vooruitzichten 2015-2020² gaat het Planbureau uit van een groei in 2015 die beperkt blijft tot circa 1,2 %. We zouden het dit jaar dus minder goed doen dan het gemiddelde in de eurozone, dat volgens de recentste prognoses van de Europese Commissie

ongeveer 1,5 % zou bedragen. Er komt voor onze economie geen contractie maar ook geen groeispurt: de groei zal laag blijven. Ondernemingen investeerden vorig jaar 6,8 % meer dan in 2013. Maar dat lijkt grotendeels het gevolg van een aantal specifieke operaties. Nu significante groeivoorzichten uitblijven, mogen we verwachten dat de ondernemingen hun investeringen met circa 1 % naar beneden zullen bijstellen.

Het effect op gezinnen

In de veronderstelling dat België de bovenstaande voorspellingen waarmaakt, mogen we volgens het Federaal Planbureau verwachten dat er ongeveer 25 000 nieuwe banen gecreëerd zullen worden in 2015. Dat volstaat net om de stijging van de werkloosheid om te buigen, nu de beroepsbevolking slechts weinig groeit. Ondanks de lage economische groei zal het besteedbare inkomen van de Belgische gezinnen met 1,7 % toenemen in 2015, door de combinatie van jobcreatie en lage inflatie. Maar voor 2016 voorspelt het Planbureau dat het besteedbare inkomen gezien de geplande indexsprong slechts met 0,3 % zal toenemen.

Een andere belangrijke factor is de demografische evolutie, die de vraag naar woningen minder snel zal doen stijgen dan in het recente verleden. De toename van de actieve bevolking zal in vergelijking met het verleden laag zijn. De migratie, die in het recente verleden sterk bijdroeg aan de bevolkingsgroei, is in de voorbije jaren afgenomen. De gemiddelde gezinsgrootte, die al jaren een dalende trend vertoont, blijft nu stabiel. Het is niet onlogisch om de verklaring voor dit laatste te zoeken in de economische situatie. Een zuiver demografische oorzaak is niet voorhanden. De relatie tussen de ouderdom van een persoon en het gezinstype³ waarin hij leeft, gecombineerd met de evolutie van de leeftijds piramide, deden het Federaal Planbureau impliciet besluiten dat de afname van de gemiddelde gezinsgrootte eigenlijk had moeten blijven duren in de voorbije jaren⁴.

Al deze factoren samen suggereren dat de economische context niet gunstig is voor investeringen door gezinnen.

Lage rentes

De lage interestvoeten zijn de grote uitzondering op deze globale regel. Deze maken het mogelijk om meer dan vroeger te lenen zonder dat de maandelijkse afbetalingen te hoog worden - toch voor gezinnen die voldoen aan de voorwaarden

die banken stellen. Maar speelt dit fenomeen een fundamentele, dynamiserende rol voor de investeringen door gezinnen? Dat moet genuanceerd worden. De Belgische staat heeft inderdaad recent kunnen lenen tegen zeer lage en zelfs negatieve interesten. Maar uit de *Bank Lending Survey* blijkt dat globaal bekeken de voorwaarden waaraan een gezin moet voldoen om te lenen voor de financiering van een woning niet verbeterd zijn in de eerste helft van 2014. Ze zijn nog altijd minder gunstig dan in de periode vóór het uitbreken van de financiële crisis in 2008. Het is in de praktijk zo dat banken tegenwoordig een hogere eigen inbreng vragen van gezinnen vóór ze hen een hypothecaire lening toekennen. Dat vormt een groot obstakel.

Algemene bouwconjunctuur

Met een groei van meer dan 3 % (3,2 % om exact te zijn) heeft de bouw in 2014 véél beter gepresteerd dan het gemiddelde van de economie. Dat blijkt uit de eerste ramingen van het Instituut voor de Nationale Rekeningen. Maar op zichzelf vormt deze excellente prestatie geen bewijs van een bijzonder dynamisme in de bouw, noch van het structurele herstel waarop onze sector hoopt. Nemen we wat meer afstand, dan zien we dat verschillende andere indicatoren aangeven dat de situatie moeilijk blijft. De loonarbeid in onze sector daalde vorig jaar met 2,9 % volgens het INR (de buitenlandse werknemers niet meegeteld). En terwijl de productiecapaciteit van de bouwbedrijven slonk, liep de gegarandeerde activiteit in de orderboekjes terug van 5,4 maanden in 2013 tot 5,3 maanden in 2014. De conjunctuurbeoordelingen van de aannemers zijn in ruime mate pessimistisch gebleven in de loop van het eerste kwartaal van 2015 en zijn zelfs opnieuw slechter geworden. De vooruitzichten voor het lopende jaar dienen zich dus niet uitgesproken gunstig aan, zeker niet gezien de beperkte groei die in de hele economie wordt verwacht.

Dit alles plaatst grote vraagtekens bij het idee dat de groei van onze sector in 2014 veroorzaakt werd door een onderliggende verbetering van de bouwconjunctuur. Wel staat het vast dat onze sector voordeel kon halen uit het gunstige weer, vooral in de wintermaanden van vorig jaar. Uit het jaarlijkse gemiddelde blijkt dat slechts 5,3 % van de bouwbedrijven werden afgeremd door slechte weersomstandigheden in 2014. Het jaar daarvoor was dat nog 17,4 %. Bij normale weersomstandigheden, en als alle andere factoren gelijk blijven, zou deze specifieke factor de productie in 2015 moeten doen dalen.

Wat die “andere factoren” betreft, is de evolutie van die aard dat ze uiteenlopende gevolgen zouden moeten hebben in de verschillende deelsegmenten van de bouw. De sector van de woningbouw zou moeten kunnen profiteren van de forse stijging van de toegekende bouwvergunningen in 2014 (zie ook verder). De renovatie zou een positieve evolutie moeten doormaken, vooral in de residentiële sector. Maar de verwachtingen voor dit jaar zijn negatief voor de burgerlijke bouwkunde en blijven negatief voor de bouw van nieuwe niet-woongebouwen. Tellen we dit allemaal op, dan lijkt op dit moment de bouwsector in zijn geheel op een nulgroei af te stevenen in 2015.

Kijken we naar de langere termijn, dan valt te verwachten dat de weersomstandigheden - als ze normaal zijn - geen verstoring effect meer zullen hebben op de jaarlijkse evolutie van de bouwproductie. De residentiële sector zal uiteraard de boost van de in 2014 toegekende bouwvergunningen kwijtspeken, maar voor de renovaties zou de trend positief moeten blijven. In de burgerlijke bouwkunde en de bouw van nieuwe niet-woongebouwen zouden de cijfers positiever of toch minder negatief moeten worden dan ze nu zijn. Zoals het er nu naar uitziet zou de bouw globaal bekeken op een groei van 1 tot 2 % per jaar moeten kunnen rekenen in de jaren 2016 en 2017.

1 Mei 2014.

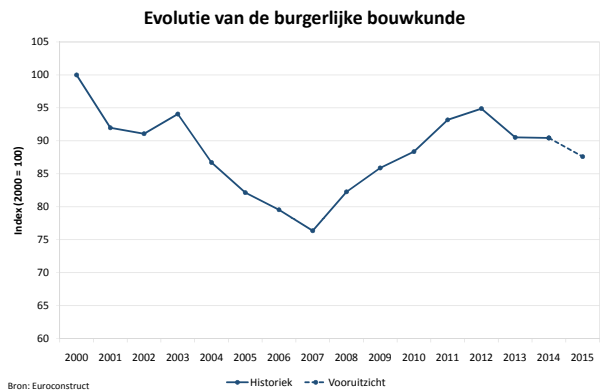
2 Economische vooruitzichten 2015-2020, Versie van maart 2015. Federaal Planbureau (19 maart 2015).

3 Alleenstaande met of zonder kinderen, gehuwd koppel met of zonder kinderen, ongehuwd koppel met of zonder kinderen en andere.

4 Demografische vooruitzichten 2013-2060 - Bevolking, huishoudens en prospectieve sterftequotiënten Federaal Planbureau (18 maart 2014).

De toestand in de burgerlijke bouwkunde

De eerste ramingen van de nationale boekhouding lijken aan te geven dat de burgerlijke bouwkunde het in 2014 niet goed deed, maar minder slecht dan in 2013. In dat jaar was er een zeer sterke daling van 5,2 %. Maar in 2014 stegen de overheidsinvesteringen, waarvan de evolutie doorslaggevend is voor de burgerlijke bouwkunde, met 0,6 %. Het gevolg is dat de burgerlijke bouwkunde kromp met 0,6 % in 2014, minder dan voorspeld.



Maar men mag dit niet ongenueanceerd interpreteren als een signaal dat de economische gezondheid aan het terugkeren is in de burgerlijke bouwkunde. De belangrijkste oorzaak van deze onverwacht kleine terugval was een even onverwachte groei van het investeringsbudget voor de spoorwegen in 2014. De wegenwerken daarentegen moesten net als in 2013 een aanzienlijke klap incasseren (min 3 %). Dit laatste hangt samen met de investeringscyclus van de gemeenten, die op zijn beurt geënt is op de politieke cyclus gestuurd door de gemeenteraadsverkiezingen.

De gemeenten hebben het aandeel van hun middelen voor investeringen verminderd. Het Federaal Planbureau verwacht dat deze trend zal blijven duren. Vorig jaar dacht het nog dat de overheidsinvesteringen vanaf 2015 weer zouden stijgen. De bijgestelde verwachtingen van het Planbureau krijgen steun van de studies die de bank Belfius maakte van de lokale financiën. Deze laten zien dat het budget van de lokale besturen voor investeringen afneemt in 2015 en dat in zekere mate blijft doen in de daaropvolgende jaren. Belfius maakt daarbij de opmerking dat dit om verschillende redenen niet hoeft te betekenen dat lokale besturen effectief minder gaan

investeren. Er bestaat geen directe link tussen budget en investering, onder meer omdat niet alle geplande budgetten volledig benut worden. Maar dat maakt deze gegevens niet minder onrustwekkend.

De terugval zal trouwens in 2015 niet beperkt blijven tot de wegenwerken. De federale regering heeft in haar bezuinigingsplan beslist om de dotatie aan de NMBS te verminderen. Dit jaar zou de nationale spoorwegmaatschappij € 180 miljoen minder krijgen⁵. Ook in dit geval bestaat er geen directe link tussen deze dotatie en de investeringen in infrastructuur, maar het lijkt geen twijfel dat de vermindering haar impact zal laten voelen. De NMBS zou volgens berichten in de pers een besparing van ongeveer € 150 miljoen op de nieuwe investeringen doorvoeren. Het valt te verwachten dat het investeringsbudget van de spoorwegen voor infrastructuurwerken zal dalen met ongeveer 13 % in 2015.

Gezien deze stand van zaken wijst alles in de richting van een nieuwe terugval in de burgerlijke bouwkunde in 2015, en wel met ongeveer 3 %. De heropleving zal dus met minstens één jaar uitgesteld worden.

De toekomst

Gezien de inspanningen die gevraagd worden van de spoorwegen is het erg waarschijnlijk dat de productie van spoorweginfrastructuur zal blijven krimpen in de komende jaren, vermoedelijk met bijna 10 % per jaar.

Er bestaat onzekerheid over de toekomst van de overheidsinvesteringen in wegenwerken. Twee factoren spelen een rol: enerzijds de zesde staatshervorming, die de gewesten bijkomende financiële middelen gegeven heeft, maar anderzijds ook de sanering van de gewestelijke en lokale financiën die aan de gang is. Welke middelen gaan zij nog besteden aan wegenwerken? Gezien de besparingen is een stijging weinig waarschijnlijk. Merk overigens op dat de regionale uitgaven voor investeringen als fractie van het totaal sinds 2012 een dalende trend vertonen. Het Federaal Planbureau voorspelt dat ook die trend blijft duren.

5 Onder meer gemeld door het televisiejournaal van de VRT op 4 mei 2015.

In dit studierapport gaan we ervan uit dat de investeringsuitgaven van de gewesten in nominale termen stabiel blijven in 2015, en dat de daling van hun aandeel in de totale uitgaven van de gewesten zich voortzet in 2016 en 2017. In deze investeringsuitgaven is er bovendien een trendmatige daling merkbaar van het aandeel van de wegenwerken. Opnieuw gaan we ervan uit dat ook die trend blijft duren.

In het verleden hebben de investeringen door de lokale besturen steeds een cyclische beweging gemaakt, gestuurd door de gemeenteraadsverkiezingen. Vlak na de verkiezingen dalen ze, gevolgd door een stabilisering en dan een stijging naar de volgende verkiezingen toe. In combinatie met de structurele daling van de middelen wijst dit in de richting van een nieuwe daling van de overheidsinvesteringen in infrastructuur in 2015. De investeringen in wegenwerken zullen met ongeveer 6 % achteruitgaan, en dat na twee jaren van krimp in 2013 en 2014.

Het valt bovendien niet uit te sluiten dat de financiële moeilijkheden van de gewesten en de gemeenten deze terugval nog zullen versterken. Als de geschiedenis zich herhaalt, zou er weer groei moeten zijn in de investeringen in wegenwerken vanaf 2016, maar een doemscenario is niet uitgesloten: misschien zullen de gemeenten niet meer de middelen hebben om hun investeringen in dezelfde mate als vroeger op te trekken in de aanloop naar de volgende lokale verkiezingen in 2018.

De andere segmenten dan de wegenwerken in de burgerlijke bouwkunde lijken een stabielere evolutie tegemoet te gaan. Maar globaal bekeken leveren de belangrijkste factoren die de vraag naar burgerlijke bouwkunde bepalen een negatief beeld op. Als het inderdaad klopt dat de investeringen in spoorwegen in 2016 en 2017 verder afnemen, zal dat een negatieve invloed hebben. Een heropleving van de burgerlijke bouwkunde lijkt pas vanaf 2017 mogelijk te zijn - en dan nog alleen als de lokale besturen een merkbare investeringsinspanning doen in de aanloop naar de volgende gemeenteraadsverkiezingen.

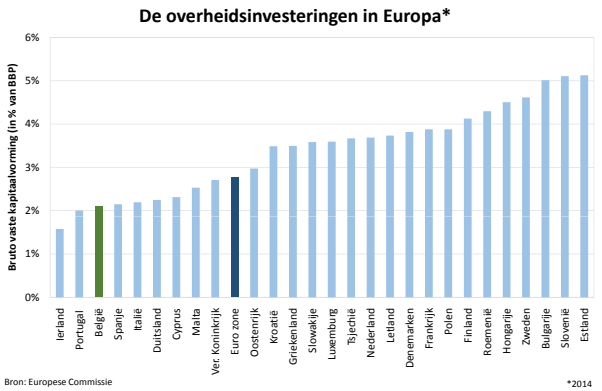
De pessimistische vooruitzichten die we hier schetsen liggen overigens in het verlengde van de negatieve conjunctuurbeoordelingen door de bedrijven zelf. Ze stellen vast dat de periode van gegarandeerde activiteit in hun orderboeken afneemt.

Al decennia lang lage investeringen

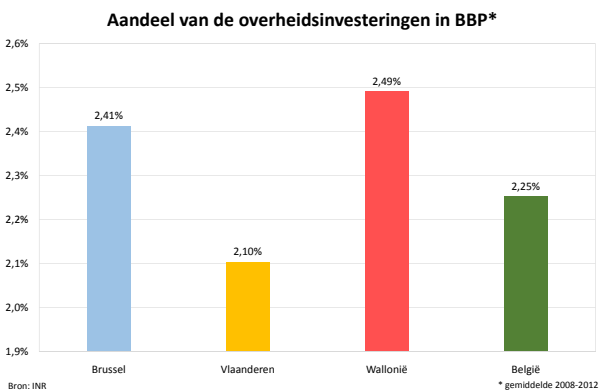
Hoe ernstig de toestand is die we net geschetst hebben, wordt pas volledig duidelijk als de overheidsinvesteringen in

een historisch en in een internationaal perspectief geplaatst worden. Dan wordt duidelijk dat ons land dringend - zeer dringend - een grote behoefte heeft aan investeringen in publieke infrastructuur.

Volgens het Instituut voor de Nationale Rekeningen was de omvang van de overheidsinvesteringen in ons land 2,2 % van het bruto binnenlands product in 2014. In een Europees perspectief is dat niet veel. De achttien landen in de eurozone halen gemiddeld 2,8 % en scoren op Portugal en Ierland na allemaal hoger dan België (zie grafiek). De overheidsinvesteringen in onze directe buurlanden (Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland) bedragen gemiddeld zelfs 3,3 % van het bbp, en dat ondanks het feit dat Duitsland, de grootste economie in die groep, relatief weinig overheidsinvesteringen doet.

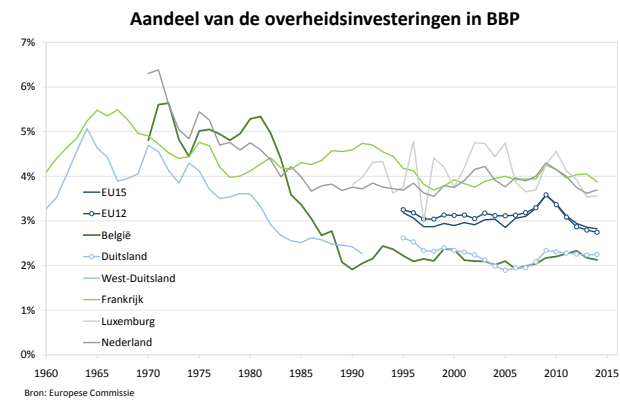


De conclusies voor de gewesten in dit land vallen ongeveer samen met de conclusie voor België, hoewel Brussel en Wallonië in verhouding tot hun economische omvang meer uitgeven aan overheidsinvesteringen dan Vlaanderen.



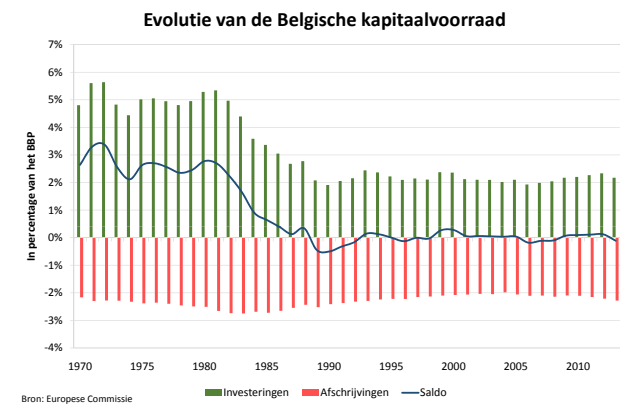
De lage overheidsinvesteringen in ons land zijn bovendien geen nieuw gegeven. Ze zijn al minstens twintig jaar lang een feit. In de loop van de jaren 1970 doorstonden onze overheidsinvesteringen nog zeer goed de vergelijking met de buurlanden. Maar daarna daalde het investeringsniveau van meer dan 5 % van het bbp in het begin van de jaren 1980

naar minder dan 2 % tien jaar later. Sindsdien is er nauwelijks nog beweging geweest in dat percentage. Ook in Duitsland en Nederland was er in deze periode sprake van een daling van de overheidsinvesteringen uitgedrukt als een percentage van het bbp, maar deze was veel minder abrupt dan hier.



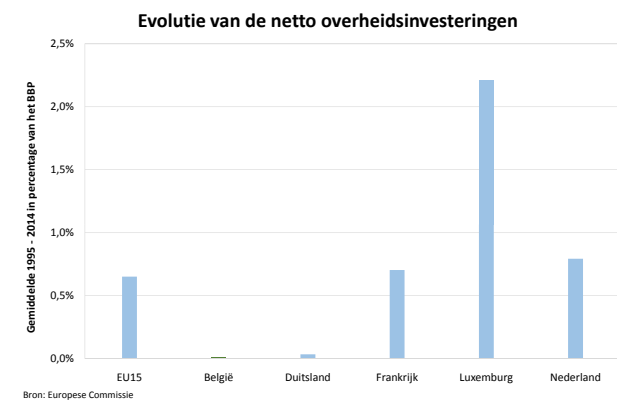
Rond het midden van de jaren 1980 dook ons investeringsniveau onder dat van Frankrijk en Nederland en het is sindsdien lager gebleven. Bij gebrek aan gegevens kunnen vergelijkingen met Duitsland, Luxemburg en de EU in zijn geheel niet zover gaan in de tijd. Voor Luxemburg hebben we pas betrouwbare data sinds 1990, voor het verenigde Duitsland en voor de EU sinds 1995⁶. Maar wat we hebben, stelt ons in staat om te besluiten dat de Belgische overheidsinvesteringen al minstens twintig jaar lang opmerkelijk laag liggen.

Het resultaat van deze investering - wegen, spoorwegen enzovoort - is een vorm van kapitaal. Maar dit overheidskapitaal is door zijn aard onderworpen aan een natuurlijke waardevermindering. Overheidsinvesteringen dienen (ook) ter compensatie van deze vermindering. We moeten evenwel constateren dat de overheidsinvesteringen zo laag zijn in België (en ook in Duitsland) dat ze jaar na jaar maar net volstaan om deze vermindering van de kapitaalvoorraad te compenseren.

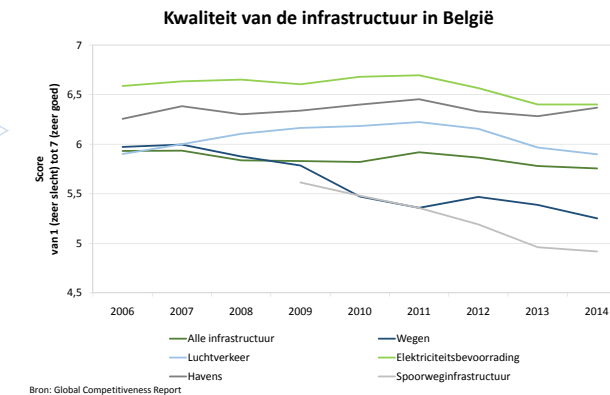
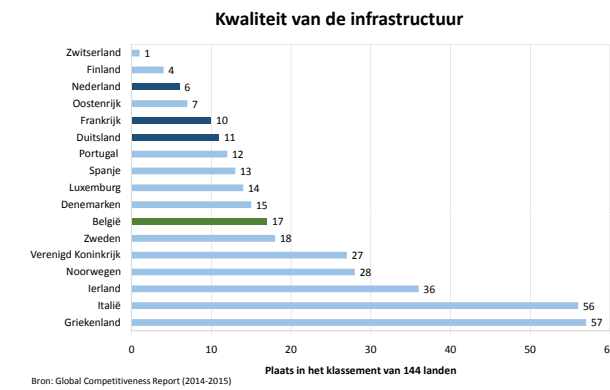


6 De hier gehanteerde gegevens beschrijven de EU12, de lidstaten in het begin van 1986, en de EU15, de lidstaten in het begin van 1995.

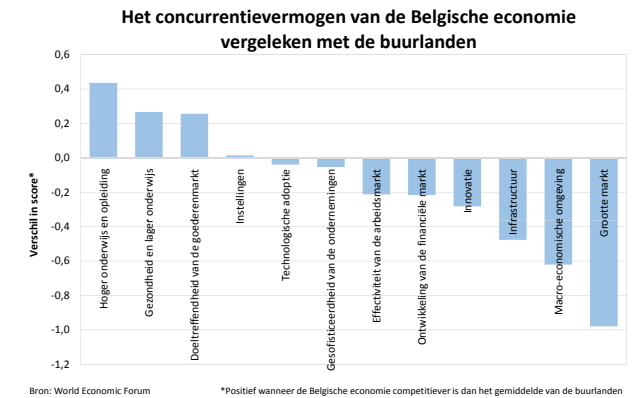
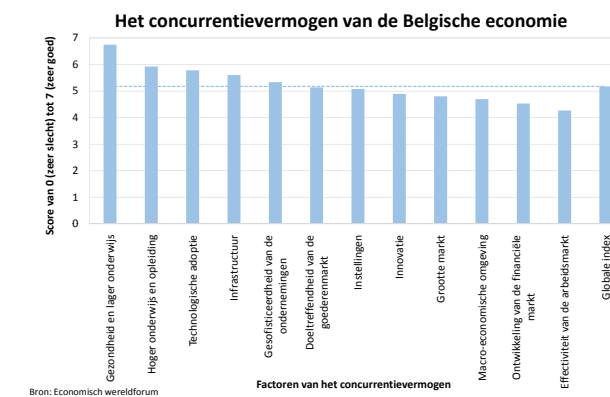
Met andere woorden: als men rekening houdt met de automatische waardevermindering dan is de netto kapitaalvoorraad van de overheid al bijna dertig jaar lang ter plaatse blijven trappelen in ons land. Er is sprake van een netto groei die gemiddeld niet meer dan 0,03 % van het bbp bedraagt. Een vergelijking met de buurlanden en met de EU in zijn geheel kunnen we maken vanaf 1995. In de hele EU is de nettowaarde van deze kapitaalvoorraad sindsdien jaarlijks toegenomen met gemiddeld 0,7 % van het bbp. Gelijkaardige cijfers ziet men in de meeste van onze buurlanden.



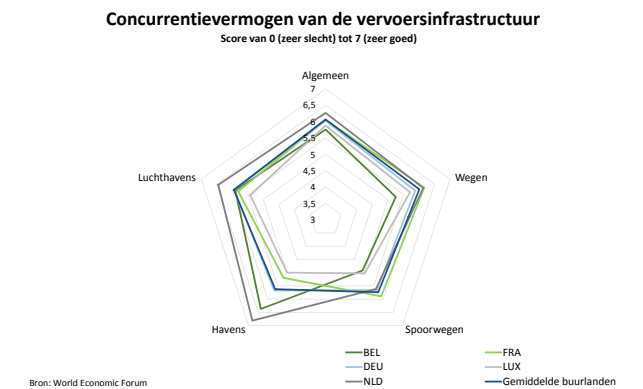
Volgens het *World Economic Forum* staat de kwaliteit van de Belgische infrastructuur wereldwijd op de zeventiende plaats (op 144 landen). Maar in het licht van het voorgaande wekt het geen verbazing dat de kwaliteit volgens het Forum achteruit gaat en dat onze burens hoger staan.



De situatie is ontnuchterend. Onze infrastructuur hoort bij de factoren die het meeste bijdragen aan onze competitiviteit. Maar dan nog lijkt hij een handicap, want in alle buurlanden is de infrastructuur competitiever. De handicap is het grootste voor onze transportinfrastructuur. De infrastructuur voor elektriciteit en telecommunicatie kunnen de vergelijking beter doorstaan.



Waar is het probleem met onze transportinfrastructuur precies verscholen? Alvast niet in onze havens en luchthavens. Van onze buurlanden scoort alleen Nederland beter op die punten. Onze competitiviteitshandicap is het grootst bij de wegen en de spoorwegen. Deze krijgen in onze buurlanden systematisch een betere beoordeling.



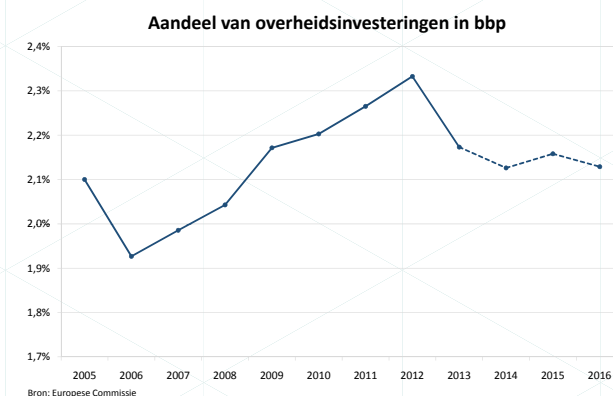
De conclusie ligt voor de hand: België deed en/of doet niet genoeg in het licht van zijn behoeften.

Het is nu verleidelijk om een sterkere conclusie te trekken, namelijk dat er een duidelijk verband bestaat tussen enerzijds het niveau van de overheidsinvesteringen en anderzijds ons concurrentievermogen, dat, zoals we net gezien hebben, negatief beïnvloed wordt door onze transportinfrastructuur. Maar het is allesbehalve eenvoudig om een dergelijk intuïtief verband hard te maken. Een analyse die naam waardig zou met een groot aantal factoren rekening moeten houden. Er is niet alleen de lengte van het (spoor)wegennet en de gebruiksintensiteit, maar ook het tempo van de natuurlijke waardevermindering en de aard van de infrastructuur. Is deze publiek bezit, of privébezit zoals de concessies voor de autosnelwegen in Frankrijk? En ten slotte is het natuurlijk altijd de vraag hoe efficiënt middelen voor infrastructuur aangewend worden.

Geen verbetering in zicht

Het is tijd om de overheidsinvesteringen een nieuw elan te geven. Het percentage van ons bbp dat we uitgeven aan overheidsinvesteringen begon wel lichtjes te stijgen kort vóór het uitbreken van de financieel-economische crisis, maar intussen is het weer aan het dalen. En volgens de vooruitzichten van de Europese Commissie ligt er in de komende jaren geen stijging in het verschiet. Bovendien heeft Europa richtlijnen opgelegd om tot een begrotingsevenwicht te komen. Men kan de politieke verklaringen daarover op verschillende manieren interpreteren. Een harde interpretatie besluit dat deze richtlijnen de overheidsinvesteringen nog verder zullen doen afnemen. In een mildere bui kan men er uit afleiden dat de huidige versie van de richtlijnen de situatie nog complexer maakt.

Deze vaststelling brengt ons bij het volgende deel, dat dieper ingaat op de historische en politieke context en op de beleidskeuzen die een grote invloed hebben op de investeringscapaciteit van onze overheden.



Strikte begrotingseisen

Hoe kunnen we de investeringen in publieke infrastructuur optrekken? Hoe kunnen we ons land weer competitiever maken ten opzichte van de andere lidstaten van de EU en ten opzichte van onze buurlanden? In dit hoofdstuk formuleren we het voorstel om een dwingende investeringsnorm in te voeren. Maar deze kan niet correct geïnterpreteerd en ingevoerd worden als we de complexe context van een dergelijke norm niet kennen. Daarom schetsen we deze eerst, te beginnen met een analyse van de oorzaken van onze lage overheidsinvesteringen.

Deze zijn een gevolg van een combinatie van politieke beslissingen en economische factoren, waarvan er twee een hoofdrol spelen. Enerzijds heeft België al decennialang een hoge overheidsschuld. Anderzijds eist de EU dat de lidstaten, en in het bijzonder de landen in de eurozone, hun begrotingstekorten en hun overheidsschuld onder controle houden en terugdringen.

Moeilijke schuldpositie

De geschiedenis van de hoge Belgische overheidsschuld is bekend. Ze vond haar oorsprong in de ontsporingen in de jaren 1970 en 1980 en kende een piek van 138 % van het bbp aan het einde van 1993. Daarna daalde ze stelselmatig naar 84 % aan het einde van 2007⁷, maar de financiële crisis van 2008 maakte een einde aan deze positieve evolutie. Volgens de Nationale Bank bedroeg de schuldgraad van de Belgische overheid aan het einde van vorig jaar 106,5 % van het bbp, twee procent meer dan aan het einde van 2013⁸.

Kunnen we onze overheidsschuld opnieuw snel terugdringen? De kans is nagenoeg onbestaande dat we het zouden kunnen zoals de regering-Dehaene het in de jaren 1990 deed met haar Globaal Plan. De omstandigheden zijn nu sterk verschillend. In de jaren 1980 en 1990 was er nog geen sprake van de pensioengolf van de babyboomers die nu op gang aan het komen is. Bovendien maken we sinds 2008 een zware economische crisis mee, terwijl er zowel in de jaren 1980 als 1990 periodes waren met flinke groei. De belangrijkste bijdrage aan de sanering onder de regering-Dehaene kwam van een lastenverhoging, maar intussen staat ons land in de Europese top als het aankomt op de lasten op arbeid en is deze uitweg moeilijker geworden. En ten slotte bespaarde het Globaal Plan ook door de overheidsinvesteringen terug te schroeven. Maar zoals we net gezien hebben, mogen deze in een realistisch scenario niet meer verder zakken.

⁷ *Omvang en dynamiek van de schuldposities in België en in het eurogebied*, A. Bruggeman en Ch. Van Nieuwenhuyze, juni 2013 (Nationale Bank).
⁸ *Verslag 2014* (Nationale Bank).

Europa beslist mee

Een ander aspect dat nu in veel hogere mate bepalend is dan in de jaren 1990, is het toezicht door de Europese Unie op de schuldgraad van de lidstaten. Formeel begon dat met de *convergentiecriteria* die opgenomen werden in het verdrag van Maastricht uit 1991. Dit verdrag beoogde niet alleen een sterkere politieke unie tussen de lidstaten van de EU maar ook een convergentie van hun economieën. Met dat laatste legde het verdrag de grondslag van de Europese Monetaire Unie, die zou leiden tot de introductie van een gemeenschappelijke munt in 2002. Het verdrag van Maastricht eiste onder meer dat het tekort van alle overheden samen in een lidstaat niet hoger zou liggen dan 3 % van het bbp. De totale schuld van alle overheden samen mocht niet meer dan 60 % van het bbp bedragen.

België heeft in de afgelopen dertig jaar nooit aan dat laatste criterium voldaan. Maar lang kon ons land profiteren van de soepelheid waarmee het geïnterpreteerd mocht worden. Europa nam ook genoegen met een schuld die hoger lag, als deze in voldoende mate afnam en de referentiewaarde van 60 % in een bevredigend tempo naderde.

1997: striktere monitoring

In 1997 werden deze twee criteria overgenomen door het Europese Stabi-leiteits- en Groeipact. Dat was een verzameling afspraken tussen de landen in de Economische en Monetaire Unie die de waardevastheid van de euro moesten garanderen. Het Pact creëerde twee procedures voor de monitoring van deze criteria. De Europese Commissie mocht voortaan een waarschuwing geven aan lidstaten die afstevenden op een buitensporig tekort of die te veel afweken van de globale richtsnoeren voor het economische beleid opgesteld door de Raad van Europa (artikel 121 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie). Daarnaast werd er een procedure bij buitensporige tekorten uitgewerkt (artikel 126). Deze maakte het in principe mogelijk om sancties op te leggen aan lidstaten die geen maatregelen namen om zulk buitensporig tekort terug te dringen. Dat verhinderde evenwel niet dat landen als Duitsland en Frankrijk in 2003 de regels overtraden, zonder dat zij een sanctie kregen.

Sixpack

De volgende belangrijke stap werd genomen na de schuld-explosie die plaatsvond in talrijke lidstaten na het uitbreken van de financieel-economische crisis. Het Stabi-leiteits- en Groeipact werd versterkt met het zgn. *Sixpack* in december 2011. Het Sixpack haalt zijn naam uit het feit dat het bestaat uit vijf verordeningen en één richtlijn. Deze zijn van toepassing in de 28 lidstaten. Voor de lidstaten in de eurozone zijn er daarnaast specifieke regels die voornamelijk gaan over de financiële sancties. Het Sixpack omvat overigens niet alleen een toezicht op de begrotingen van de lidstaten, maar ook een macro-economisch toezicht met een procedure bij macro-economische onevenwichtigheden.

Ook in het Sixpack mag het begrotingstekort van alle overheden samen niet boven de 3 % van het bbp liggen. De totale overheidsschuld mag niet groter zijn dan 60 % van het bbp, tenzij het voldoende snel naar die drempel evolueert. Maar de lidstaten kunnen nu ook een doelstelling op de middellange termijn krijgen (*Medium-term Objective* of MTO).

Opgelegde doelstellingen

De MTO behoort tot de preventieve arm van het Sixpack. De doelstelling wordt per lidstaat vastgelegd en heeft verschillende functies. Het is een soort veiligheidsmarge, zodat een tijdelijke tegenvaller het begrotingstekort niet te hoog doet oplopen. Het zou ook een zekere manoeuvreerruimte moeten garanderen aan de lidstaten die overheidsinvesteringen willen doen. Voor ons land is het MTO een structureel overschot van 0,75 % van het bbp. Het traject daarnaartoe is een structurele vermindering van het begrotingstekort met 0,6 % van het bbp.

Het Sixpack geeft de Europese Commissie ook meer armslag om corrigerend op te treden als lidstaten zich niet houden aan de regels op de begrotingstekorten en de overheidsschuld. Een lidstaat kan financiële sancties krijgen, ter grootte van 0,2 % van zijn bbp van het voorgaande jaar. Het is mogelijk dat een lidstaat verschillende jaren na elkaar een boete krijgt, maar de totale jaarlijkse boete kan niet hoger zijn dan 0,5 % van het bbp.

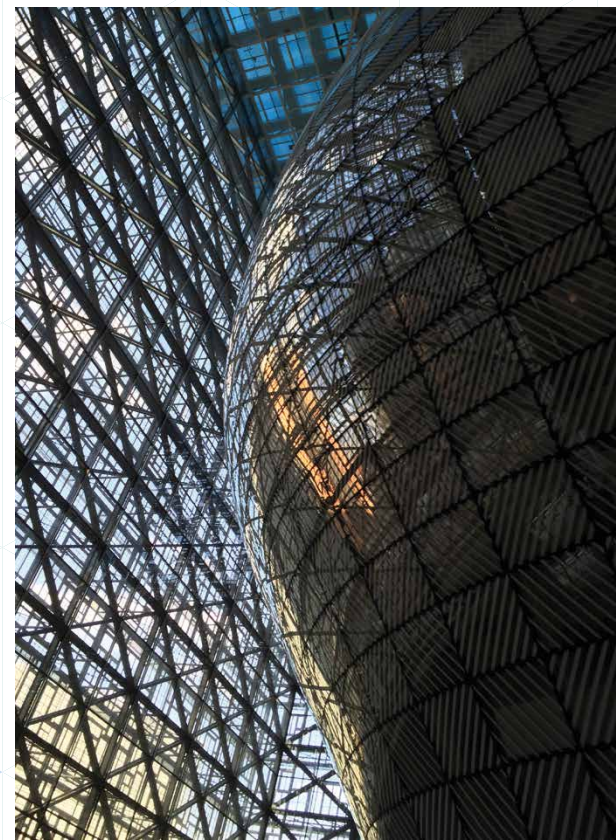


Het Europees Systeem van Rekeningen

De manier waarop ons land omgaat met deze begrotingsnormen hangt af van twee factoren. Er is de manier waarop de inspanningen verdeeld worden over alle entiteiten die tot de overheid behoren. Maar er is ook een belangrijk technisch aspect, dat we eerst bespreken: hoe worden de bovenstaande percentages berekend? Met andere woorden: wat betekenen ze concreet voor de investeringen door overheden?

Het antwoord op deze vraag is intrinsiek verbonden met de boekhoudkundige regels die overheden moeten hanteren. En dat brengt het Europees Systeem van Rekeningen (ESR) op het voorplan. Vaak wordt gesuggereerd dat dit ESR de oorzaak zou zijn van de moeilijkheden die onze overheden ondervinden om te investeren. Maar deze voorstelling van zaken is al te eenvoudig.

Het ESR bevat de boekhoudregels voor de nationale rekeningen die gelden in de Europese Unie. Met het ESR heeft Eurostat, het Bureau voor de Statistiek van de Europese Gemeenschappen, een centraal referentiekader gecreëerd voor de economische en sociale statistieken van de EU en de lidstaten. Het ESR wordt op geregelde tijdstippen bijgewerkt en aangepast door Eurostat. Sinds 1 september 2014 is ESR 2010 van kracht, daarvoor was dat ESR 1995.



Wat is dat, de overheid?

De regels die Europa oplegt aan een lidstaat, slaan op de som van alle uitgaven gedaan door de entiteiten in de lidstaat die tot de overheid behoren. Maar welke entiteiten behoren tot de overheid? Dat wordt nauwgezet in het oog gehouden door Europa. De EU wil vermijden dat een land door het opzetten van allerlei entiteiten formeel de begrotingsnormen respecteert maar in werkelijkheid de nodige sanering van de overheidsfinanciën niet doorvoert. Indien nodig trekt Europa de lijn tussen entiteiten die wel en niet tot de overheid behoren en verduidelijkt het de interpretatie van de regels. Bij de invoering van ESR 2010 zijn de interpretaties enigszins gewijzigd. We geven enkele voorbeelden.

- Het begrip *Captive Financial Institution* (CFI) is ingevoerd. Dat is een entiteit waarvan het merendeel van de activa of passiva niet verkregen is via open financiële markten. Zulke entiteiten worden vaak rechtstreeks gefinancierd door een sponsor. Soms verstrekt deze een garantie op de passiva van de entiteit. Het is vaak de moederentiteit of de sponsor die de activiteiten van een CFI definieert. Als een dergelijke eenheid onder controle staat van de overheid moet ze bij de overheid gerekend worden⁹.
- De netto interestlasten moeten bij de kosten geteld worden als men bepaalt welk aandeel van deze kosten door marktverkopen gedekt worden. Dit aandeel moet men kennen om uit te maken of een entiteit een marktproducent of een overheidsproducent is.

Het staat vast dat de overschakeling op ESR 2010 de schuldpositie van de Belgische overheid verslechterd heeft. De herziening van de overheidsrekeningen als gevolg van de overgang naar het ESR 2010 had volgens de Nationale Bank een negatief effect van ongeveer 0,3 % van het bbp op het financieringssaldo van ons land¹⁰. Zonder in te gaan op de details kan men zeggen dat volgens ESR 2010 meer entiteiten onder de noemer overheid vallen dan volgens ESR 1995. Schulden gemaakt door deze entiteiten zijn dus niet meer ESR-neutraal: zij moeten worden opgenomen in de overheidsbegroting, die daarvan de negatieve effecten zal ondervinden.

⁹ Overgenomen uit *Het Europees Stelsel van Rekeningen – Rapportering en revisorale controle* (ed. ICCI).
¹⁰ *Verslag 2014*, blz. 153 (Nationale Bank).

PPS opnieuw onderzocht

Europa zal ook elke publiek-private samenwerking (PPS) opnieuw onderzoeken waarin de activa en de schulden bij de privépartner geregistreerd staan.

Een PPS is voor Eurostat alleen ESR-neutraal indien de risico's in zeer hoge mate overgedragen zijn aan de privépartner(s). Dit was ook al het geval onder ESR 1995, maar ESR 2010 voegt daaraan uitdrukkelijk toe dat PPS niet ESR-neutraal is als de publieke partner een meerderheidsfinanciering verstrekt, als hij een garantie geeft die de meerderheid van de bijeengebrachte financiering dekt of als in de overeenkomst een beëindigingsclausule staat die het grootste deel van de door de financier beschikbaar gestelde middelen compenseert als de exploitant het initiatief neemt om het initiatief te beëindigen.

Het nieuwe onderzoek van de PPS zal de overheden in ons land vrijwel zeker verplichten om een aantal constructies op te nemen in de begroting, hoewel men er vroeger van uitging dat deze *off balance* gehouden konden worden.

De Belgische begrotingstoestand

Toen de regering het begrotingsvoorstel 2015 voorlegde aan de Europese Commissie, oordeelde deze dat het voorstel “het risico loopt niet in overeenstemming te zijn met de bepalingen van het Stabiliteits- en Groeipact”. Er is een traject voor een sanering van de overheidsfinanciën en voor de vermindering van de overheidsschuld opgesteld.

Zoals eerder opgemerkt gaat Europa alleen na of de entiteit België in haar geheel de regels respecteert. Maar deze bestaat uit een hele verzameling entiteiten die allemaal hun eigen begroting hebben: de federale overheid, de gewesten en gemeenschappen, de lokale besturen (tien provincies en meer dan vijfhonderd gemeenten) en daarnaast nog een hele reeks overheidsinstanties. De grote lijnen van de manier waarop ze samen aan de Europese eisen tegemoet zouden moeten komen, kan men terugvinden in de toelichting voor het parlement¹¹ die de federale regering in november 2014 verstrekke.

Op dat moment was het uitgangspunt dat *entiteit I*, die de verrichtingen van de federale overheid en de sociale zekerheid groepeerde, streefde naar een structurele verbetering van het saldo ter grootte van 2,2 % van het bbp, met het oog op een structureel en nominaal evenwicht in 2018. Op het niveau van *entiteit II*, die de gemeenschappen, de gewesten en de lokale besturen groepeerde, was het uitgangspunt dat de Vlaamse Gemeenschap, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie een begroting in

evenwicht hadden uitgewerkt voor 2015. Dit evenwicht zou gedurende de hele regeerperiode behouden blijven.

Het Waals Gewest en de Franse Gemeenschap daarentegen verwachtten voor 2015 een tekort van respectievelijk € 450 miljoen en € 170 miljoen. Voor de Duitstalige Gemeenschap werd als doelstelling een vorderingensaldo van min € 30 miljoen bepaald voor 2015. Daarnaast ging men er toen van uit dat de lokale overheden over de gehele periode een evenwicht zouden aanhouden. Het resultaat van deze doelstellingen zou een kleine verslechtering zijn van het structurele saldo van entiteit II in de periode 2015-2018.

Op het niveau van de gezamenlijke overheden zou dit neerkomen op een verbetering van het structureel saldo van 2 % in 2018, een gemiddelde verbetering van 0,5 % per jaar in de periode 2015-2018.

Deze doelstellingen en vooruitzichten zijn ongetwijfeld niet meer volledig actueel op het moment dat dit studierapport verschijnt. Wanneer we dit schrijven, is er sprake van het lossen van de budgettaire teugels. Maar twee elementen zijn duidelijk. Zowel de federale overheid als de gewestelijke overheden hanteren hoofdzakelijk een besparingslogica, en van de lokale besturen wordt globaal genomen verwacht dat ze begrotingen in evenwicht indienen. De prioriteit gaat naar de afbouw van de overheidsschuld.

De doelstelling opgelegd aan de entiteit België - de terugkeer naar een begrotingsevenwicht - is op die manier een veralgemeende doelstelling geworden voor alle individuele gefedereerde entiteiten. Zij zijn het die rekening houdend met hun eigen begrotingstoestand samen de globale doelstelling moeten bereiken. Er is dus in de praktijk een waterval van begrotingsdiscipline gecreëerd. Iedere individuele entiteit wordt jaarlijks geconfronteerd met de eis om naar een begrotingsevenwicht te gaan en met de middellangetermijndoelstelling om een structureel overschot te boeken. Deze waterval benadeelt de overheidsinvesteringen. Een overschot van de ene entiteit kan in de praktijk een tekort van een andere entiteit niet compenseren, en lenen om een investering te financieren wordt in de praktijk uitgesloten.

¹¹ *Begrotingen van ontvangsten en uitgaven voor het begrotingsjaar 2015 – Algemene toelichting* (12 november 2014).

Begrotingsdiscipline van hoog tot laag

Het Waals gewest illustreert hoe de begrotingsdiscipline zich kan verspreiden over alle bestuursniveaus. Een circulaire van de minister van Binnenlands Bestuur zette in 2014 wegwijzers uit voor het aangaan van schulden door gemeenten. De geleende bedragen voor investeringen mogen niet hoger liggen dan € 150 tot € 180 per jaar en per inwoner, al naargelang de financiële gezondheid van de gemeente. Ter herinnering: gemiddeld financieren de Waalse gemeenten 40 tot 50 % van hun investeringen met schulden.

Maar de gemeenten zijn goed voor bijna de helft van de overheidsinvesteringen (om precies te zijn: 46 % bekeken over de voorbije vijftien jaar). Tegelijk zijn zij verantwoordelijk voor slechts 5 % van de totale overheidsschuld. De bewegingsruimte van de gemeenten die hadden kunnen investeren wordt dus beperkt door de wegwijzers.

Daar komt bij dat de gemeenten globaal bekeken in werkelijkheid niet het volledige geplande budget voor investeringen uitgeven. In 2012 werd slechts ongeveer de helft van de geplande investeringen uitgevoerd. Er zit ook vertraging op de werken opgenomen in het Waalse Gemeentelijke Investeringsplan. Dat bevat voor € 36 miljoen investeringen in de periode 2013-2016, waarbij de gemeenten verplicht zijn om één euro te investeren voor elke euro geïnvesteerd door het gewest. In dit stadium van het Investeringsplan had € 180 miljoen toegewezen moeten zijn. Maar aan het einde van 2014 was minder dan een derde van de werken toegewezen, hoewel een inhaalbeweging mag verwacht worden in 2015.

Politieke moed

Maar men mag Europa niet met alle zonden Israëls beladen. De realiteit is dat België nauwelijks kon afwijken van de Europese begrotingsnormen zonder de gezondheid van de overheidsfinanciën in het gedrang te brengen. Ook de financiële markten dwingen ons tot begrotingsdiscipline. De Europese normen zijn niet bij koninklijke gratie verleend: ze zijn gebaseerd op de toestand van de economie en de overheidsfinanciën van iedere individuele lidstaat. Ze zijn dus gebaseerd op feiten, en zelfs als Europa géén normen opgelegd zou hebben, dan nog zou ons land weinig ruimte gehad hebben om de begrotingsdiscipline te laten varen.

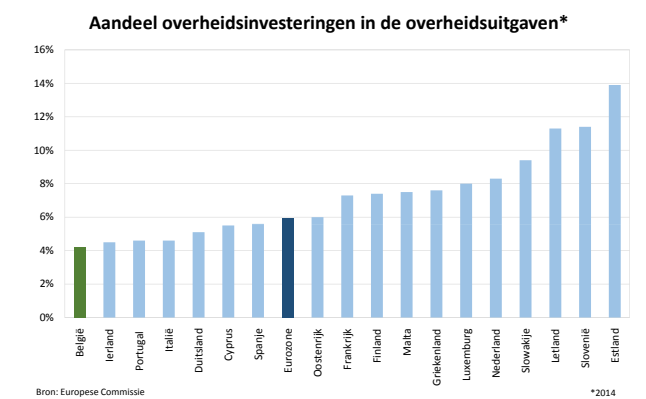
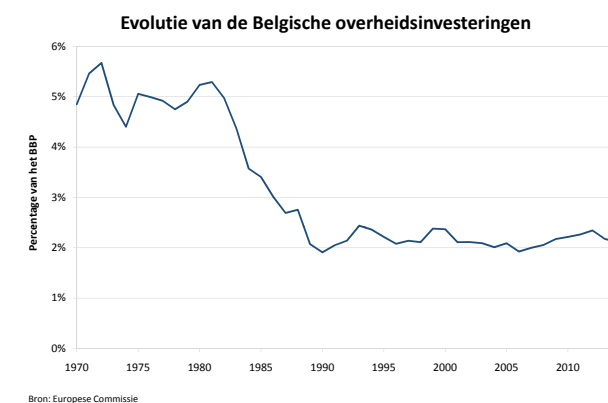
Overigens - en dit is essentieel - heeft het Stabiliteitspact, net als de criteria van Maastricht van weleer, geen rechtstreekse impact op de overheidsinvesteringen. De lidstaten kunnen vrij kiezen welke maatregelen ze nemen om te voldoen aan de verwachtingen gesteld aan hun financiën.

Verschillende waarnemers betreuren dat overheidsinvesteringen hetzelfde effect hebben op de begroting als uitgaven voor consumptie. Volgens hen zou het logischer zijn dat de normen van toepassing zouden zijn op een begroting minus de investeringen. Maar men mag op dit punt niet vergeten wat het doel van deze normen eigenlijk was, namelijk de overheidsfinanciën gezond maken. Ongelimiteerde overheidsinvesteringen toestaan zou dat doel in het gedrang kunnen brengen. Wat men zich wel zonder veel moeite kan voorstellen, zijn normen die investeringen soepeler behandelen dan de rest van de begroting. Dergelijke benadering zou de overheden meer ademruimte geven om te investeren. Daartegenover zouden dan wel striktere normen staan voor de andere overheidsuitgaven. Maar Europa heeft een andere benadering gekozen: het behandelt overheidsinvesteringen zoals alle andere uitgaven. Daarmee legt het de politieke verantwoordelijkheid voor het respecteren van de begrotingsnormen volledig bij de lidstaten.

Het is enigszins huichelachtig om Europa de schuld te geven van het gebrek aan middelen om te investeren. Dat gebrek heeft in feite te maken met de overheidsfinanciën van de lidstaten en met de manier waarop ze de overheidsmiddelen besteden. De situatie waarin ons land zich bevindt, illustreert dat.

Politieke keuzes

Zoals de meeste Europese landen met een grote staatschuld geeft ons land ten opzichte van zijn bbp weinig uit aan overheidsinvesteringen. Maar een gevolg van een opgelegde Europese norm is dat niet. Dat blijkt onder meer uit het verleden. Al in de jaren 1980, toen onze schuld explodeerde, heeft ons land zijn overheidsinvesteringen drastisch terugschroefd. En toen waren er nog geen criteria van Maastricht of iets gelijkaardigs die door Europa opgedrongen werden.



Naar een investeringsnorm

Er moet een reactie geformuleerd worden op de lage overheidsinvesteringen in dit land, om minstens twee redenen: enerzijds stagneert de grootte van onze kapitaalvoorraad, anderzijds groeit hij elders in Europa en dan vooral in onze buurlanden, die op Duitsland na een hoger percentage van hun bbp uitgeven aan overheidsinvesteringen.

De budgettaire context van een dergelijke reactie is evenwel delicaat. We moeten een orthodox begrotingsbeleid voeren, geleid door Europese normen en criteria. Tegelijk moeten we rekening houden met de specifieke Belgische situatie en de gezondheid van onze overheidsfinanciën veilig stellen. Bovendien kunnen we geen gebruik meer maken van sommige mechanismen die in het recente verleden in België toegepast werden om overheidsinvesteringen te financieren. Deze blijken immers niet voldoende conform te zijn met de principes van de noodzakelijke budgettaire orthodoxie.

Het investeringsbeleid van de overheid staat dus meer dan ooit voor moeilijke keuzes.

- **Op welke manier gaat ons gecompliceerde land met al zijn entiteiten de globale begrotingsdoelstellingen respecteren?**

Het woord “globaal” is hier essentieel. Een antwoord op de bovenstaande vraag moet vermijden dat de begrotingsdoelstellingen op uniforme wijze aan iedere individuele gefedereerde entiteit apart opgelegd worden. Zoals we eerder al opmerkten, zou dat de mogelijkheid om overheidsinvesteringen te doen onnodig inperken. Eerder genomen beslissingen in die zin moeten geannuleerd worden.

- **Hoe omgaan met de budgettaire beperkingen?**

Voor de tweede keuze worden onze beleids mensen geplaatst door het feit dat sommige financieringsmechanismen van overheidsinvesteringen niet meer toegepast kunnen worden zonder de budgettaire orthodoxie te schenden.

We moeten vanzelfsprekend vermijden dat deze situatie leidt tot een verdere daling van de overheidsinvesteringen. Deze zijn al zeker twintig (en eigenlijk zelfs dertig) jaar te laag. Er bestaan twee opties, die eventueel gecombineerd kunnen worden. De eerste optie is om bepaalde investeringen onduidelijk uit de publieke sfeer te halen en toe te vertrouwen aan de privésector, bijvoorbeeld door concessies te verlenen. De andere optie is het vrijmaken van overheidsmiddelen voor projecten in de publieke sfeer. Deze middelen moeten (op zijn minst) volstaan om het huidige investeringsniveau te stabiliseren. In dit licht moet België ook de uitdagingen van het Juncker-plan (zie ook hoofdstuk twee van dit rapport) aangaan. We moeten zoveel mogelijk projectvoorstellen

opstellen die de privésector voldoende betrekken en in aanmerking komen voor de specifieke financieringsmechanismen van dit plan.

- **Hoe zullen de overheden hun investeringen weer optrekken?**

Aan deze keuze zijn twee even belangrijke aspecten verbonden: welk doel stellen we ons, en hoe gaan we dat bereiken. Voor het doel moeten we alleen maar naar de feiten kijken. Als we competitief willen blijven in vergelijking met de andere landen in de EU en met onze buurlanden, dan moeten we op zijn minst equivalente overheidsinvesteringen doen. 2,8 % van het bbp, het gemiddelde in de achttien landen van de eurozone, lijkt een strikte ondergrens. We zouden minstens 3,3 % van het bbp moeten besteden om de vergelijking met onze buurlanden op dit moment te kunnen doorstaan. En het percentage zou zelfs hoger moeten liggen om de achterstand op onze buurlanden in te halen die we opliepen door minstens twintig jaar lang te weinig te investeren.

Een investeringsnorm als oplossing

Wat betreft de manier waarop is het evident dat we een middellangetermijndoelstelling moeten formuleren. Deze moet een dwingend karakter hebben, net zoals de middellangetermijndoelstelling die de gezondheid van de overheidsfinanciën probeert te garanderen. Als we de ruimere economisch-budgettaire context beschouwen, dan mogen we stellen dat gezonde overheidsfinanciën het respect voor een minimumnorm voor overheidsinvesteringen impliceren. Wie de overheidsfinanciën saneert maar tegelijk de voorraad aan overheidskapitaal niet aanpast en voedt, begaat immers een flagrante zonde tegen de gezondheid van de overheidsfinanciën. Om een voorbeeld te geven: besparingen op de isolatie van de overheidsgebouwen moeten in de daaropvolgende jaren cash betaald worden. Het energieverbruik zal immers hoger liggen, en de energiefactuur dus ook.

België moet een middellangetermijndoelstelling opstellen voor overheidsinvesteringen, en deze het karakter geven van een *investeringsnorm* waarvan men niet mag afwijken. Het valt overigens te verwachten dat ook Europa op een dag een dergelijke norm zal definiëren, om de negatieve neveneffecten te vermijden van een exclusieve fixatie op de begrotingsstekorten. Onze beleids mensen moeten de keuze voor investeringen durven te maken, een investeringsnorm opstellen, en deze respecteren, ook al zou dit soms moeilijke budgettaire beslissingen impliceren.

Het gaat immers om keuzes die onze toekomst bepalen. Ieder investeringsplan voor de overheid vraagt van onze politieke *decision makers* dat ze durven te kiezen voor deze uitgaven.

- **Is de aandacht voor tekorten te ver doorgeslagen?**

Verschillende gezaghebbende specialisten plaatsen vragen bij de Europese obsessie voor begrotingstekorten. De eminente Amerikaanse econoom Paul Krugman, die in 2008 de Prijs van de Zweedse Rijksbank voor economie won (de zgn. “Nobelprijs voor economie”) heeft het zonder aarzelen over de *austerity illusion*, de illusie dat besparingen de economie er weer bovenop zullen helpen¹².

Dichter bij huis is Guiseppe Pagano (hoogleraar Economie aan de Universiteit van Mons) van mening dat een overheid een deficit moet durven op te bouwen als de omstandigheden dat eisen¹³. De economische situatie heeft op dat gebied een *window of opportunity* geschapen. De prijzen voor ruwe aardolie zijn laag, wat goed nieuws is aangezien meer dan 30 % van de Europese handelstransacties gericht zijn op de uitvoer. Daar komt bij dat de euro relatief goedkoop is vergeleken met de andere belangrijke munten, wat opnieuw goed is voor de export. En ten slotte staan de rentes laag, wat wil zeggen dat overheden eventuele schulden goedkoop kunnen financieren. De schuldgraad van een overheid wordt uitgedrukt als een percentage van het bruto binnenlands product. Deze schuldgraad doen afnemen kan dus door de schuld te verminderen of het bbp te doen groeien. Welnu, volgens Guiseppe Pagano is het stimuleren van de groei de meest voor de hand liggende reactie in de huidige situatie. Hij pleit ervoor om komaf te maken met de “erfzonde” van het verdrag van Maastricht. De grote principes achter dit verdrag zijn door de realiteit op het terrein onderuitgehaald.

Ook Paul De Grauwe (sinds zijn emeritaat aan de KU Leuven hoogleraar aan de prestigieuze London School of Economics) verdedigt al verschillende jaren de stelling dat het Europese besparingsbeleid de bal mis slaat¹⁴. Hij is tevreden over de recente *quantitative easing*, de injectie van liquiditeit door de Europese Centrale Bank in de Europese economie. Deze is volgens hem nodig, maar op zich volstaat ze niet. Het budgettaire roer moet omgegooid worden en overheden moeten een investeringsbeleid opzetten. Ze moeten volgens hem de durf hebben om dit te bekostigen met de uitgifte van staatsobligaties. Deze boezemen angst in omdat ze de schuld doen stijgen, maar Paul De Grauwe is van mening dat er geen probleem ontstaat wanneer tegenover deze schuld productieve activa staan. Daaraan bestaat een enorme behoefte op het gebied van energie en leefmilieu. Men is in Europa een historische vergissing aan het begaan - een vergissing die ondernemingen gelukkig niet maken. Zij beseffen dat ze zouden terugkeren naar de Middeleeuwen als ze hun investeringen

alleen zouden bekostigen met de kasstromen in de loop van het boekjaar.

Ten slotte willen we nog verwijzen naar de studie door de researchafdeling van de bank Belfius van maart 2015. Deze komt tot de conclusie dat het lage investeringsniveau van onze overheid “suboptimaal” is voor onze economie. In tijden van laagconjunctuur kunnen overheidsinvesteringen de economische groei aanwakkeren, en wat meer is: ze kunnen dat op duurzame wijze. Verstandig gekozen investeringen kunnen de totale productiviteit van onze economie doen stijgen. Belfius heeft traditioneel nauwe banden met de gemeenten, die over het algemeen het leeuwendeel van de overheidsinvesteringen voor hun rekening nemen - gemiddeld twee derde van het totaal in de Europese Unie - en benadrukt dat ook zij de ruimte moeten krijgen om te investeren.

Ook voor lokale bouwbedrijven

Samen met de gewestconfederaties benadrukt de Confederatie dat de overheden in hun investeringen voorrang moeten geven aan projecten met een maximale economische en sociale meerwaarde. Overheden mogen het aspect werkgelegenheid niet uit het oog verliezen en onze bouwbedrijven moeten kunnen profiteren van de investeringen.

De lijst van behoeften is enorm: gemeente- en gewestwegen, autosnelwegen, missing links, verkeersveiligheid, het spoorwegnet, fietspaden, het onderhoud van waterwegen ... maar ook sanering van vervuilde terreinen, nieuwe milieuvriendelijke buurten en wijken, scholen, crèches, rust- en verzorgingsinstellingen, de restauratie van erfgoed ...

Merk op dat de gemeenten in dit lijstje een cruciale rol spelen. Hun financiële armslag is dus essentieel.

¹² In de Engelse krant *The Guardian*, 29 april 2015.

¹³ *Le Soir*, 15 januari 2015.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld *De Standaard*, 3 mei 2013 of *La Libre Belgique*, 22 januari 2015.

De toestand in de woningbouw

Conjunctuur in de woningbouw

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen werd in 2013 en 2014 ondersteund door de Vlaamse cijfers, die een boost kregen van bouwlustigen die zich haastten met het indienen van hun bouwaanvraag vóór 31 december 2013. We hebben nog niet genoeg afstand kunnen nemen om de verhouding van die anticipatiegolf tot de onderliggende vraagontwikkeling te kunnen bepalen. Het is evenwel al duidelijk dat deze toename van de verleende bouwvergunningen zich minstens deels in activiteit heeft omgezet. We kunnen ramen dat de bouw van nieuwe woningen met ongeveer 5 % toenam in 2014. Maar zeggen dat er indicatie bestaat van een echt herstel in dit bedrijfssegment kunnen we niet.

De traditionele renovatie (met andere woorden zonder werken om de energieprestaties te verbeteren) kon voordeel trekken uit een zekere versnelling van de algemene economische groei. De energierenovaties kregen tegelijk hun groeidynamiek terug na twee jaar te hebben geleden onder de afschaffing van de meeste fiscale voordelen voor deze werken (een beslissing uit 2011). In totaal zijn de werkzaamheden die verband houden met de renovatie van woongebouwen opnieuw gegroeid in 2014, volgens de ramingen met ongeveer 3,2 %.

Geen zeepbellen

Is de Belgische woningmarkt gezond? In zekere zin wel. We hebben hier geen zeepbellen gekend op de huizenmarkt die doorprikt werden door de financiële crisis van 2008, zoals deze voorkwamen in bijvoorbeeld Nederland en Spanje. Er is nauwelijks sprake geweest van de uiterst riskante kredietpraktijken die in Nederland gehanteerd werden. De OESO heeft wel verscheidene malen gewaarschuwd dat woningen in ons land te duur waren vergeleken met het beschikbare inkomen en met de potentiële huuropbrengsten, maar talrijke specialisten spraken dit iedere keer tegen en ook de Nationale Bank heeft onlangs ontkend dat er sprake is van overdreven waarderingen op de woningmarkt. De woningprijzen zijn hier niet ingestort en het ziet er niet naar uit dat dit zal gebeuren, al merken vastgoedspecialisten op dat voor sommige eigendommen de prijsstijgingen intussen verleden tijd zijn.

Maar deze korte analyse heeft een fundamentele zwakte: ze is hoofdzakelijk een oordeel over de kostprijs van een woning. Ze zegt niet of al deze woningen toegankelijk zijn voor de gezinnen.

De vraag

Bovendien geeft deze analyse niet aan of de woningbouwsector een gunstige toekomst tegemoet gaat. Als men vanuit dit laatste perspectief naar de markt kijkt, moet men vaststellen dat de vraag een turbulente periode achter de rug heeft. In de eerste drie maanden van 2014 werden er opvallend veel stedenbouwkundige vergunningen voor woningen verstrekt. Dit fenomeen was het vervolg op de scherpe stijging van het aantal verstrekte vergunningen die zich voordeed in de laatste maanden van 2013. Een nadere analyse toont aan dat het grotendeels gaat om een Vlaams fenomeen, gedreven door de strengere EPB-eisen die in 2014 van kracht werden in het Vlaams Gewest. Het ging dus om een anticipatie-effect: heel wat aspirant-bouwers wilden nog profiteren van minder strenge - en goedkopere - eisen die golden tot aan het einde van 2013.

Dit anticipatie-effect was onverwacht groot, in ieder geval groter dan analoge effecten die optraden bij eerdere veranderingen van de regelgeving die invloed hadden op de bouw van woningen¹⁵. De strengere energienormen waren dan ook lang vooraf aangekondigd. Kandidaat-bouwers, consumenten én vastgoedontwikkelaars hadden de tijd om hun projecten te laten rijpen en nog tijdig in te dienen om de meerkosten van de nieuwe regels te vermijden. Het totale aantal verleende bouwvergunningen voor woningen in de eerste vier maanden van 2014 lag meer dan 60 % hoger dan in dezelfde periode in 2013.

Maar in mei 2014 werd het tijdelijke karakter van dit fenomeen bewezen. Als een boemerang die terugkwam, begon een merkbare daling, en in de daaropvolgende maanden lagen de bouwvergunningen onder het langetermijngemiddelde van vóór de turbulentieperiode. De boemerang sloeg dus een deuk in de bouwvergunningen en het wordt verwacht dat de effecten daarvan voelbaar geweest zijn tot in de eerste maanden van 2015 (de exacte cijfers zijn nog niet beschikbaar als we dit schrijven). De tijdelijke piek in de bouwvergunningen heeft de markt verstoord, en wellicht zal een als normaal te beschouwen evolutie pas weer bereikt worden in 2016.

Effect van de woonbonus

Deze voorzichtige prognose gaat er vanzelfsprekend van uit dat de markt niet opnieuw verstoord wordt door andere factoren. Maar op dat punt is het afwachten welk effect de zesdaatshervorming zal hebben op langere termijn. De gewesten zijn nu bevoegd voor de woonbonus, de fiscale steun voor de aankoop, de bouw of de renovatie van de eigen woning van een gezin. Zoals bekend heeft de Vlaamse regering beslist om deze vanaf 1 januari van dit jaar sterk te verminderen. De Brusselse regering heeft zichzelf bedenktijd gegeven tot aan de fiscale hervorming die gepland is in 2018. Wat de Waalse regering gaat doen, is nog niet duidelijk als we dit schrijven, maar het is mogelijk dat zij deze fiscale stimulans op de korte termijn ingrijpend gaat aanpassen. Een gevolg van deze situatie is dat in de tweede helft van 2014 het aantal toegekende hypothecaire leningen steeg.

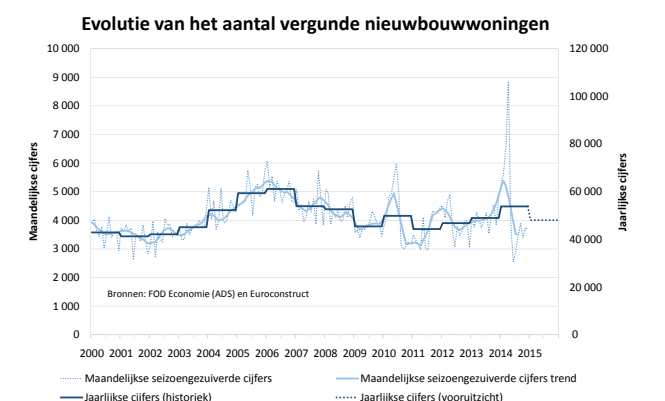
Veroorzaakte ook dit een anticipatie-effect met invloed op het aantal stedenbouwkundige vergunningsaanvragen? Er is nog niet genoeg afstand om te zien of dit het geval was in Vlaanderen aan het einde van 2014. Ook de situatie in Wallonië is nog onduidelijk. De regering wacht daar met de aanpassing van de woonbonus, wat kandidaat-bouwers meer tijd geeft om plannen uit te werken en te anticiperen.

Wat is de onderliggende trend?

Kortom, de evolutie van de aanvragen is verstoord en kunstmatig. Ze is geen weergave van de natuurlijke, onderliggende trend van de vraag naar woningen. Maar wat is dan die onderliggende trend? Specialist oordeelden vlak na de vermindering van de Vlaamse woonbonus dat de vraag in dat gewest tot 12% kon terugvallen in vergelijking met een situatie zonder aangepaste woonbonus. Iedere kwantificering van de effecten van zulke maatregel gaat evenwel gepaard met grote onzekerheid. Sommige waarnemers menen bijvoorbeeld dat er niet alleen een strikt economisch maar ook een psychologisch effect zou kunnen optreden en dat er dus sprake zou kunnen zijn van een (negatieve) overreactie.

We moeten deze hypothese over de invloed van de woonbonus koppelen aan de weinig bemoedigende economische vooruitzichten. Deze zijn niet van die aard dat ze de vraag een nieuwe dynamiek zullen geven, ondanks het feit dat de interesten op hypothecaire leningen zeer laag zijn.

Het is niet eenvoudig om in deze omstandigheden prognoses te maken. Bij gebrek aan afstand is het bijna onmogelijk om in deze turbulente periode de onderliggende trend te identificeren. Maar als we alle gegevens combineren, lijkt het waarschijnlijk dat het aantal verstrekte bouwvergunningen in 2015 minstens 10 % lager zal liggen dan in 2014. Maar het is mogelijk dat het in 2016 toch enkele percenten hoger zal liggen dan in 2012.



¹⁵ Een voorbeeld is de gedeeltelijke verlaging van de btw op nieuwbouwwoningen. Deze anti-crisismaatregel was van toepassing op bouwvergunningen aangevraagd in 2009 en in de eerste drie maanden van 2010.

Productie

Er zijn geen tekenen dat de productie van woningen even verstoord zal zijn als de evolutie van de bouwvergunningen. Het verleden toont aan dat een anticipatie-effect bij de bouwvergunningen slechts gedeeltelijk merkbaar is in de bouwstarts. De aanpassing van de productiecapaciteit aan de vraag gebeurt met enige traagheid, onder meer omdat bouwbedrijven aarzelen om bij verhoogde vraag meteen bijkomend personeel aan te werven als ze niet het vooruitzicht hebben dat ze deze mensen in dienst kunnen houden. Schommelingen in de bouwstarts zijn minder scherp dan schommelingen in de verleende bouwvergunningen.

Als we daarmee rekening houden, dan mogen we verwachten dat de woningproductie vooruit zal gaan bekeken over de hele periode 2014-2015, om daarna een zekere stabilisering mee te maken, tenminste in de veronderstelling dat de onderliggende trend positief was toen de bouwvergunningen door een turbulente periode gingen. Op de iets langere termijn mogen we evenwel een achteruitgang van de woningproductie verwachten.

Renovaties

De renovaties ondervonden in 2012 en 2013 de negatieve gevolgen van de afschaffing van een aantal fiscale stimuli voor energiebesparende ingrepen. Het heeft geduurd tot 2014 vóór er sprake was van beterschap, met een terugkeer naar een normaal groeitraject. Deze dynamiek werd gedragen door twee factoren: enerzijds het woningbestand dat groter is geworden en waarvoor de kwaliteitsverwachtingen alsmäär hoger liggen, en anderzijds de toegenomen vraag naar energierenovaties.

Een maatregel van de federale regering dreigt dit normale groeitraject evenwel opnieuw te verstoren. Vanaf 2016 moet een woning tien jaar oud zijn vóór renovaties kunnen profiteren van de verlaagde btw van 6 %. Op dit moment is dat nog vijf jaar. Op de renovatie van een woning tussen de vijf en de tien jaar oud moet je vanaf volgend jaar dus 21 % btw betalen. Vergeleken met de huidige situatie worden dergelijke werken ongeveer één zevende duurder vanaf 2016. Dat zal de vraag afremmen. We mogen niet vergeten dat de markt voor de renovatie van jonge woningen in belangrijke mate een gevolg is van de invoering van de verlaagde btw. Voor deze specifieke markt lijkt een daling rond de 50 % een redelijke schatting. Deze daling zal wellicht gespreid worden over twee jaar vanaf 1 januari 2016, de datum waarop de maatregel van de federale regering ingaat voor zover nu bekend.

Maar vóór het zover is, zal de aankondiging van deze maatregel een anticipatie-effect veroorzaken, dat in de loop van 2015 de renovatiesector zal ondersteunen. De huidige vooruitzichten zijn namelijk dat de helft van de daling in 2016 veroorzaakt zal worden doordat men werken al in 2015 (en dus niet in 2016) laat uitvoeren. Deze opdrachten komen bovenop de normale activiteit die verwacht werd in 2015. Anderzijds maken de renovaties van woningen tussen de vijf en de tien jaar maar ongeveer 3 % uit van de totale renovatie-activiteit. Bovendien profiteert de renovatiemarkt van een interne dynamiek. De vooruitzichten op de iets langere termijn zeggen dus dat de renovaties blijven groeien. Het effect van de aangekondigde btw-maatregel zal tweeledig zijn. Een duw in de rug in 2015, een aantasting van het groeipotentieel in de periode 2016 en 2017.

Woonbehoeften tussen nu en 2050

We hebben aangetoond dat er grote behoefte bestaat aan investeringen in nieuwe publieke infrastructuur. Het argument daarvoor vinden was relatief eenvoudig. We hebben nationale en internationale studies en gegevens die ons tot deze conclusie dwingen. Ook op het vlak van de woningbouw zijn de behoeften enorm, maar in dit geval kunnen we niet terugvallen op dergelijke gegevens. Om de situatie te schetsen die zich aandient, moeten we een prognose formuleren, een onderneming die een genuanceerde analyse en een voorzichtige interpretatie van de statistieken vraagt.

Het aantal woningen waaraan onze samenleving behoefte heeft, hangt af van verschillende variabelen. De belangrijkste is het *aantal gezinnen*: ieder gezin heeft een woning nodig. Het aantal gezinnen is op zijn beurt een functie van de grootte van de bevolking en de gemiddelde gezinsgrootte. Daarnaast is er een *overschot* nodig, onder meer omdat sommige gezinnen een tweede verblijfplaats of een pied-à-terre hebben en ook omdat er wrijvingsleegstand is. Permanent staan er immers woningen leeg omdat mensen verhuizen, omdat er een renovatie aan de gang is enzovoort.

Uit de evolutie van het aantal gezinnen en van het nodige overschot kunnen we dan een behoefte aan woningproductie afleiden in de toekomst. Enerzijds gaat het om de uitbreiding van het woningbestand, anderzijds om vervanging: oude woningen die vervangen worden door nieuwe.

Bevolking

De bevolking van ons land groeit al jarenlang ononderbroken. Vooral tussen 2005 en 2010 was de bevolkingstoename zeer groot. In 2010 kwamen er zelfs 110 000 inwoners bij. Maar intussen zijn dergelijke spectaculaire cijfers verleden tijd: in 2014 kwamen er ongeveer 50 000 inwoners bij, en niets in de vooruitzichten van het Federaal Planbureau doet vermoeden dat de groei weer gaat versnellen. Het Planbureau denkt dat er tot 2020 ongeveer 47 000 inwoners per jaar zullen bijkomen. In de loop van de periode 2020-2030 gaan we weer naar 50 000 per jaar, en dan volgt er een groeivertraging. Tussen 2040 en 2050 zouden we gemiddeld 35 000 per jaar halen.

Leggen we deze cijfers naast de gegevens over de migratie, dan blijkt deze een belangrijke determinerende factor te zijn. Het migratiesaldo (instroom min uitstroom) bedroeg in 2010 nog 80 000 mensen. In 2014 was dit teruggevallen tot 36 000. Het zal verder dalen tot in 2020, wanneer het migratiesaldo, nog steeds volgens het Planbureau, ongeveer 27 000 zou bedragen. Tussen 2020 en 2030 zou het weer stijgen tot gemiddeld 31 000 mensen per jaar, en dan weer dalen om tussen 2040 en 2050 gemiddeld 25 000 te bedragen.

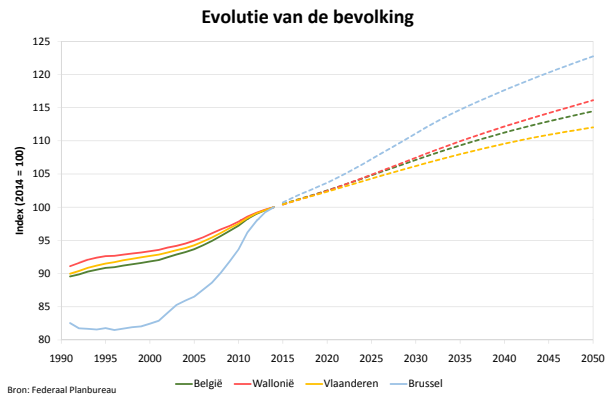
Regionale verschillen

De procentuele toename van de bevolking zal het grootst zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Opnieuw is er een link met de migratie: immigranten gaan meer in Brussel wonen dan in de andere gewesten. Proportioneel groeit de Vlaamse bevolking het traagst. Dat komt onder andere omdat zij het minst de invloed van de migratie zal voelen. Daarnaast is de bevolkingsstructuur ouder dan in de andere gewesten.

Bevolkingsvooruitzichten

	België	Wallonië	Vlaanderen	Brussel
Bevolking op 1 januari				
2015	11 200 807	3 590 829	6 438 150	1 171 828
2020	11 431 363	3 664 721	6 560 196	1 206 446
2030	11 944 617	3 843 159	6 808 712	1 292 746
2040	12 404 202	4 011 366	7 024 188	1 368 648
2050	12 762 919	4 152 990	7 181 992	1 427 937
Totale evolutie				
2015 - 2020	230 556	73 892	122 046	34 618
2015 - 2030	743 810	252 330	370 562	120 918
2015 - 2040	1 203 395	420 537	586 038	196 820
2015 - 2050	1 562 112	562 161	743 842	256 109
Gemiddelde jaarlijkse evolutie				
2015 - 2020	46 111	14 778	24 409	6 924
2020 - 2030	51 325	17 844	24 852	8 630
2030 - 2040	45 959	16 821	21 548	7 590
2040 - 2050	35 872	14 162	15 780	5 929

Bron: Federaal Planbureau



Gezinsgrootte

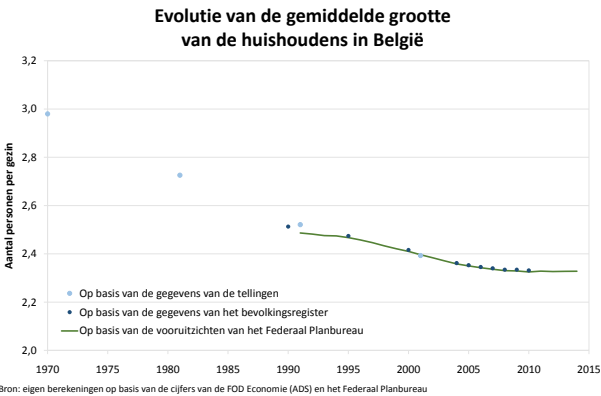
Zoals eerder opgemerkt is de bevolkingsgrootte slechts één van de variabelen die de behoefte aan woningen bepaalt. Fundamenteel is ook de gezinsgrootte. Het bepalen van deze variabelen is evenwel niet eenvoudig. Voor de berekeningen die we zelf uitgevoerd hebben voor dit rapport, definieerden we de gemiddelde gezinsgrootte als de verhouding tussen de bevolkingsgrootte en het aantal privégezinnen. Deze keuze is gemaakt om gebruik te kunnen maken van de beschikbare gegevens, meer bepaald voor de periode 1970 - 1990.

Maar we moeten hierbij meteen opmerken dat het resultaat van deze berekening geen volledig correct beeld geeft van de gemiddelde grootte van die privégezinnen. De resultaten volgens deze methodiek worden verstoord omdat een deel van de bevolking in *collectieve gezinnen* woont, bijvoorbeeld de inwoners van bejaardentehuizen. Dat heeft tot gevolg dat de werkelijke gemiddelde grootte van een privégezin kleiner is dan de grootte volgens de bovenstaande definitie. Er zijn slechts 5 000 collectieve gezinnen, maar daarin wonen wel 130 000 mensen. Zij worden in onze definitie gelijkmatig verdeeld over de miljoenen privégezinnen, wat natuurlijk niet overeenstemt met de werkelijkheid.

Daardoor kunnen onze resultaten voor de gezinsgrootte verschillen van die van het Federaal Planbureau. Maar in de praktijk blijkt het verschil zeer klein te zijn, interessant voor een discussie tussen statistici maar niet voor dit rapport. Onze benadering is in ieder geval relevant voor dit rapport gezien onze bedoeling is om redelijke prognoses te formuleren over de behoefte aan woningproductie in de toekomst vertrekkende van de bevolkingsvooruitzichten en de vooruitzichten voor de gezinsgrootte.

Daling met vertraging

De gemiddelde gezinsgrootte is in de voorbije decennia voortdurend afgenomen. Tegenwoordig is ze meer dan 20 % kleiner dan in het begin van de jaren 1970. Toen waren we bijna met drie per gezin, nu nog met ongeveer 2,3. Maar tegelijk valt op dat het tempo van de gezinsverdunding gezakt is. Tussen 1970 en 1990 werden gezinnen sneller kleiner dan in de volgende twee decennia. Sinds het uitbreken van de economische en financiële crisis in 2008 hielden gezinnen zelfs min of meer op met kleiner te worden.

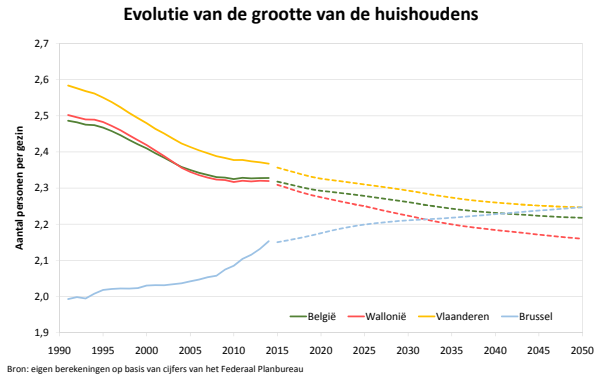


Dezelfde trends waren in de afgelopen decennia zichtbaar in Vlaanderen, Wallonië en België in zijn geheel. Brussel maakte een enigszins afwijkende evolutie door. Tot 1990 nam ook daar de gezinsgrootte af, maar daarna was er sprake van gezinsverdichting in plaats van -verdunding. Het tempo waarmee het gemiddelde gezin groter werd, is bovendien omhoog gegaan sinds 2008.

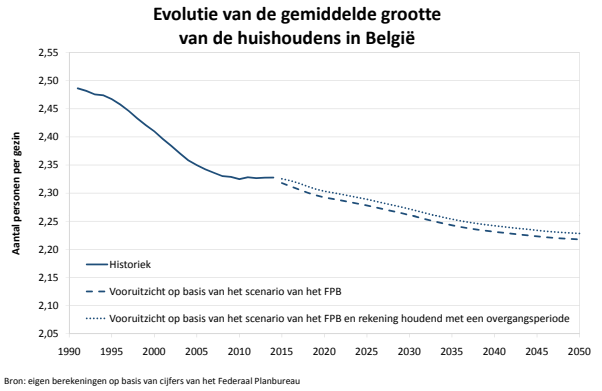
Prognoses

Tot daar het verleden. En de toekomst? Daarvoor vertrekken we van de demografische vooruitzichten van het Federaal Planbureau. Dat gaat ervan uit dat de evolutie van bepaalde sociaal-demografische relaties uit het verleden naar de toekomst geëxtrapoleerd mag worden. Het combineert de verwachtingen voor deze relaties vervolgens met de structurele evolutie van de bevolking. Het Planbureau onderzoekt bijvoorbeeld de evolutie in de tijd van het aandeel mensen in iedere leeftijdscategorie die alleen wonen. Het resultaat wordt geëxtrapoleerd en gecombineerd met de verwachte populatie in deze leeftijdscategorieën, om conclusies te kunnen trekken over de evolutie van het aantal alleenstaanden.

Eén van de voorspellingen van het Federaal Planbureau is dat de gemiddelde gezinsgrootte opnieuw zal beginnen te dalen, maar dat het tempo van de daling lager zal liggen dan in de periode 1990 - 2010. De vooruitzichten zijn globaal genomen dezelfde voor Vlaanderen, Wallonië en heel België. Brussel is weer een buitenbeentje. Daar blijft de gemiddelde grootte stijgen, zij het dan in een vertraagd tempo.



Het is verleidelijk om uit de prognoses van het Federaal Planbureau conclusies te trekken over de behoefte aan woningproductie in de onmiddellijke toekomst. Maar men mag niet uit het oog verliezen dat een demografische evolutie zoals een verandering van gezinsgrootte, slechts zelden bruuske variaties op de korte termijn vertoont. Het voorgaande moet beschouwd worden als een denkoefening over variaties op de lange termijn, waaruit men weinig kan leren over de korte termijn. Het is denkbaar dat op de langere termijn de gezinsgrootte een dalende en zelfs opvallend dalende trend zal vertonen. Maar het is onwaarschijnlijk dat de gemiddelde gezinsgrootte, die intussen verschillende jaren stabiel is gebleven, volgend jaar plots veel lager zal liggen. Daarom veronderstellen we dat er een eerder geleidelijke overgang zal zijn tussen trends (zie ook verderop).



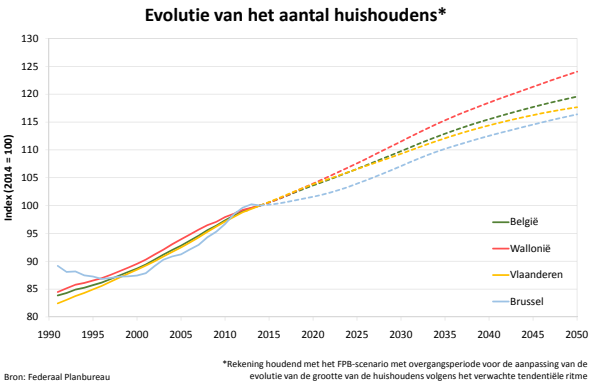
Aantal gezinnen

Zowel bevolkingsgroei als gezinsverdunding kan een stijging van het aantal gezinnen veroorzaken. Zoals we hierboven aangetoond hebben, hebben beide fenomenen zich in de afgelopen decennia soms tegelijk voorgedaan. Dat ziet men aan de resultaten.

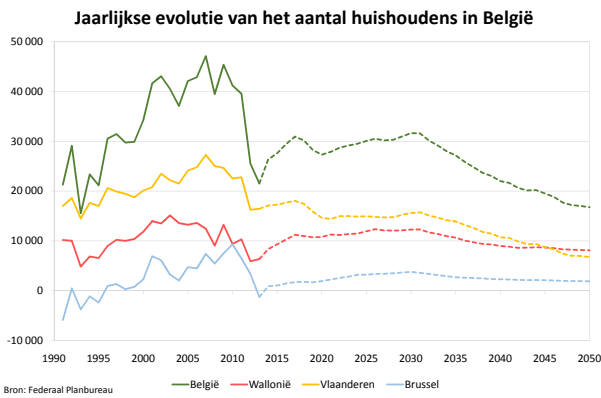
Tussen 1990 en 2000 kwamen er gemiddeld iets minder dan 27 000 gezinnen per jaar bij. Maar tussen 2000 en 2010 lag de groei veel hoger: gemiddeld 42 000 gezinnen per jaar. Aangezien het tempo van de gezinsverdunding in deze periode relatief stabiel bleef, kan men deze hoge groei voornamelijk toeschrijven aan de bevolkingsgroei. In de periode 2000 - 2010 kwamen er per jaar ongeveer 69 000 mensen bij in ons land; in de tien jaar daarvoor waren er dat maar ongeveer 28 000 per jaar.

Sinds 2008 is het tempo van de bevolkingsgroei merkbaar afgenomen, hoewel het historisch gezien nog altijd hoog ligt. In 2008 kwamen er 86 000 mensen bij, in 2014 nog ongeveer 50 000. Op hetzelfde moment werd het gemiddelde gezin niet meer kleiner. Bijgevolg is ook de stijging van het aantal gezinnen flink afgenomen: van 47 000 bijkomende gezinnen per jaar in 2007 gingen we naar 21 500 in 2013.

Uitgaande van de voorspelde demografische groei en de voorspelde verdere daling van de gemiddelde gezinsgrootte, mogen we verwachten dat het tempo waarmee er nieuwe gezinnen bijkomen weer zal versnellen, zonder evenwel het niveau te bereiken dat de periode 2000-2010 kenmerkte.

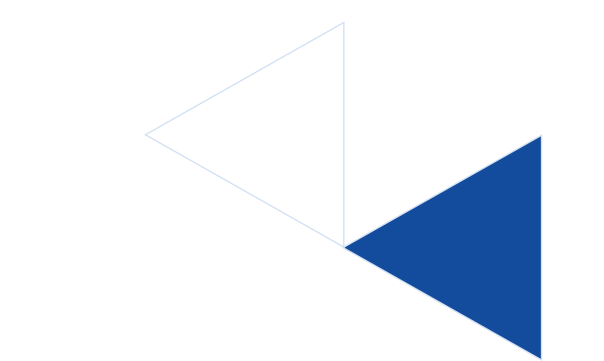


In dit rapport veronderstellen we dat er een overgangspe-riode zal zijn waarin de stabiele trend van de gemiddelde gezinsgrootte in de voorbije vijf jaar geleidelijk overgaat in een nieuwe dalende trend, zoals verwacht door het Federaal Planbureau. Dan mogen we verwachten dat het aantal ge-zinnen tot 2020 gemiddeld met 27 500 eenheden per jaar zal stijgen. Tussen 2020 en 2030 zou de groei nog verder moeten toenemen en in 2030, zouden er ongeveer 32 000 gezinnen moeten bijkomen. Na dat jaar wordt er een vertra-ging van de bevolkingsgroei verwacht, die normaal gezien het groeitempo van het aantal gezinnen merkbaar zal vertra-gen. In 2040 zullen er nog 22 000 gezinnen bijkomen, en in 2050 nog 17 000 - dit alles vanzelfsprekend in de veronder-stelling dat de huidige demografische vooruitzichten tot 2050 ook werkelijkheid zullen worden.



De stijging van het aantal gezinnen zal relatief gezien het grootst zijn in Wallonië en het kleinst in Brussel. Dat laatste kan merk-waardig lijken omdat de bevolkingstoename in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest relatief gezien het grootst zal zijn. Maar daar neemt ook de gemiddelde gezinsgrootte toe, en dat com-penseert deels de groeidynamiek van de lokale bevolking.

Men zou bezwaar kunnen aantekenen tegen het feit dat dit rapport een overgangspanperiode veronderstelt vóór de nieuwe trend in de evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte zich ten volle manifesteert. Maar de grafiek laat zien waarom we deze hypothese toevoegen aan het scenario opgesteld door het Federaal Planbureau. Zonder een dergelijke overgangs-periode zou de evolutie van het aantal gezinnen in de pe-riode 2015 - 2020 een scherpe piek vertonen. Maar deze lijkt eerder een tijdelijk artefact van de gehanteerde bereke-ningswijze. Het is weinig waarschijnlijk dat deze piek zich ook zal manifesteren.



Vooruitzichten voor het aantal huishoudens

	Scenario van het Federaal Planbureau				FPB-scenario met overgangspanperiode voor de aanpassing van de evolutie van de grootte van de huishoudens volgens het verwachte tendentiële tempo			
	België	Wallonië	Vlaanderen	Brussel	België	Wallonië	Vlaanderen	Brussel
Aantal huishoudens op 1 januari								
2015	4 832 229	1 555 230	2 731 963	545 036	4 816 445	1 550 291	2 724 825	541 329
2020	4 986 600	1 611 355	2 820 555	554 691	4 962 849	1 602 765	2 811 120	548 964
2030	5 282 721	1 728 594	2 969 358	584 769	5 257 537	1 719 379	2 959 426	578 732
2040	5 559 200	1 836 812	3 107 991	614 398	5 532 669	1 827 020	3 097 595	608 055
2050	5 755 051	1 922 915	3 196 618	635 518	5 727 547	1 912 664	3 185 926	628 957
Totale evolutie								
2015 - 2020	154 371	56 125	88 592	9 655	146 404	52 474	86 295	7 635
2015 - 2030	450 492	173 364	237 395	39 733	441 092	169 088	234 601	37 403
2015 - 2040	726 971	281 582	376 028	69 362	716 224	276 728	372 770	66 726
2015 - 2050	922 822	367 684	464 655	90 482	911 101	362 372	461 100	87 629
Gemiddelde jaarlijkse evolutie								
2015 - 2020	30 874	11 225	17 718	1 931	29 281	10 495	17 259	1 527
2020 - 2030	29 612	11 724	14 880	3 008	29 469	11 661	14 831	2 977
2030 - 2040	27 648	10 822	13 863	2 963	27 513	10 764	13 817	2 932
2040 - 2050	19 585	8 610	8 863	2 112	19 488	8 564	8 833	2 090

Bron: eigen berekeningen op basis van de cijfers van het Federaal Planbureau

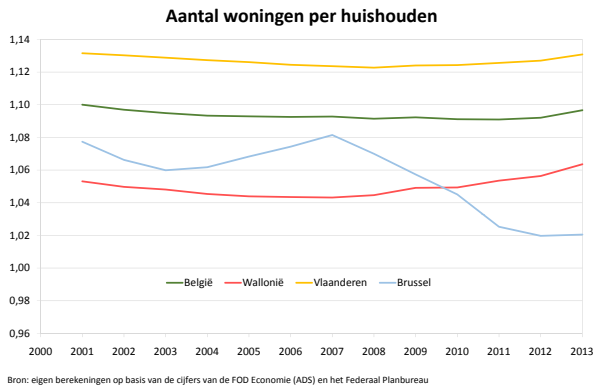


Surplus

Zoals opgemerkt zijn er meer woningen dan gezinnen in ons land. We zullen schatten hoe groot dit surplus moet zijn in de toekomst aan de hand van het aantal woningen per gezin. We zullen vertrekken van het aantal privégezinnen zoals in de vo-rige paragrafen beschreven.

Het totale aantal woningen halen we uit de statistieken van het kadaster, ook al kan men hierbij al verschillende jaren vra-gen stellen. De theoretische uitbreiding van ons woningbe-stand volgens het aantal verstrekte bouwvergunningen was vroeger groter dan de uitbreiding vastgesteld door het ka-daster. Tegenwoordig is dat niet meer het geval. De uitbrei-ding volgens het kadaster is tegenwoordig soms zelfs groter, wat vreemd is. Het is niet uitgesloten dat het kadaster het wo-ningbestand enigszins overschat. Maar de kans is zeer klein dat een eventuele onnauwkeurigheid significante gevolgen heeft voor de conclusies die we hier trekken.

Globaal bekeken blijkt dat aantal woningen per gezin nog-al stabiel te blijven. Op nationaal niveau bedraagt het onge-veer 1,10. Er bestaan wel verschillen tussen de gewesten. In Vlaanderen bedraagt het tegenwoordig 1,13. In Wallonië be-draagt het 1,07 en het Brussels Gewest heeft het laagste aan-tal woningen per gezin met 1,03. Op de bijbehorende gra-fiek kan men evenwel zien dat er grote fluctuaties waren in Brussel, en dat de curve in Wallonië een stijgende trend ver-toont. Vooral in Brussel lijkt op dit moment het aantal wo-ningen per gezin historisch gezien opvallend laag te zijn. In Wallonië ligt het nu opvallend hoog, hoewel het onder het ni-veau van Vlaanderen blijft.



Om te schatten welk surplus nodig zal zijn in de toekomst, gingen we uit van de veronderstelling dat het aantal wonin-gen per gezin in de toekomst stabiel blijft.

Nood aan bijkomende woningen

Hoeveel bijkomende woningen zullen er in de toekomst no-dig zijn in ons land? Dat kan men berekenen aan de hand van het aantal gezinnen, vermenigvuldigd met het aantal wo-ningen per gezin dat volgens de statistieken noodzakelijk is.

Uitbreidingsbehoefte van het woningbestand

	België	Wallonië	Vlaanderen	Brussel
Aantal woningen noodzakelijk op 1 januari				
2015	5 282 558	1 648 810	3 081 323	552 425
2020	5 443 744	1 704 618	3 178 908	560 217
2030	5 765 855	1 828 643	3 346 617	590 595
2040	6 066 506	1 943 124	3 502 863	620 519
2050	6 278 811	2 034 211	3 602 750	641 850
Totale behoefte over de periode				
2015 - 2020	161 186	55 808	97 585	7 792
2015 - 2030	483 297	179 833	265 295	38 170
2015 - 2040	783 948	294 314	421 540	68 094
2015 - 2050	996 253	385 401	521 428	89 425
Gemiddelde jaarlijkse behoefte				
2015 - 2020	32 237	11 162	19 517	1 558
2020 - 2030	32 211	12 402	16 771	3 038
2030 - 2040	30 065	11 448	15 625	2 992
2040 - 2050	21 230	9 109	9 989	2 133

Bron: eigen berekeningen op basis van de cijfers van de FOD Economie (ADS) en het Federaal Planbureau

Vernieuwing

Een vraag die we nog niet behandeld hebben maar die in de toekomst steeds belangrijker zal worden, is: welke noden zijn er op het gebied van de *bestaande* woningen?

Het antwoord op deze vraag is enerzijds verbonden met de maatschappelijke trends en anderzijds met de noodzaak om de CO₂-uitstoot fors terug te dringen, wat eist dat gebouwen steeds duurzamer worden. In een poging om te onderzoeken hoe we tegemoet kunnen komen aan de uitdagingen gesteld door de duurzaamheid, gaf het Federaal Planbureau aan dat we een groot aantal woningen energiezuinig zullen moeten renoveren. Daarnaast zullen we een groot aantal bestaande woningen moeten afbreken en vervangen door nieuwbouw¹⁶.

Het Planbureau vertrekt van de stelling dat de helft van ons woningbestand tegen 2050 moet bestaan uit woningen die grondig gerenoveerd zijn en een isolatiegraad K30 halen, en de andere helft uit nieuwe woningen (gebouwd na 2001) die tegen dan zeer energiezuinig moeten zijn, met een isolatiegraad K20.

Volgens de statistieken van het kadaster stonden er in ons land in 2001 net geen 4,7 miljoen woningen. Als de demografische voorspellingen uitkomen, hebben we in 2050 ongeveer 6,3 miljoen woningen nodig. Van die 4,7 miljoen woningen zouden er dus ongeveer 3 150 000 een grondige energetische renovatie moeten ondergaan hebben in 2050. Bovendien zouden 1 600 000 van deze woningen vervangen moeten zijn door nieuwbouw (we gaan ervan uit dat de woningen die erbij zouden moeten gekomen zijn in 2050 allemaal nieuw zullen zijn).

Maar er zit een paradox verscholen in de startveronderstelling van het Planbureau. In een andere berekening vertrok het van 5,8 miljoen woningen in 2050. In dat geval zouden van de 4,7 miljoen bestaande woningen er 2 900 000 energiezuinig gemaakt moeten worden. Vernieuwbouw zou 1 800 000 woningen moeten vervangen. Nu zijn nieuwe woningen energiezuiniger dan gerenoveerde woningen, en zij stoten minder broeikasgassen uit. In deze tweede berekening zou het bestaande woningbestand dus globaal bekeken zuiniger en milieuvriendelijker gemaakt worden dan in de eerste berekening. Het gaat om een algemeen gevolg van de startveronderstelling van het Planbureau: hoe groter het woningbestand in 2050, hoe slechter de gemiddelde energie- en milieuprestaties van het gerenoveerde en vernieuwde bestaande woningbestand.

Indien we het energiegebruik en de uitstoot van de Belgische woningen inderdaad willen verminderen, lijkt ons een

doelstelling van 1 800 000 vernieuwde woningen een minimum, ook als het woningbestand in 2050 groter is dan 5,8 miljoen woningen. We zullen dus van die veronderstelling uitgaan.

Om aan 1 800 000 te raken moeten in de komende vijftig jaar ieder jaar gemiddeld 50 000 bestaande woningen vervangen worden door nieuwe. Daar zijn we nog zeer ver van af. In de voorbije jaren haalden we amper 4 000 tot 5 000 woningen¹⁷.

Totale behoeften

Wat kunnen we uit dit alles besluiten? We zullen ongeveer een miljoen bijkomende woningen nodig hebben tegen 2050. Ongeveer 1,8 miljoen bestaande woningen zullen vervangen moeten worden door vernieuwbouw. Het resultaat is dat onze sector verspreid over de komende 35 jaar ongeveer 2,8 miljoen nieuwe woningen zal moeten bouwen. Dat komt overeen met een gemiddelde van ongeveer 80 000 woningen per jaar. Dit verklaart meteen waarom het Federaal Planbureau in zijn *Working paper 14-13* schrijft:

“Om die doelstelling voor het woningenpark te halen, zou het aantal renovaties en nieuwbouwwoningen in de komende veertig jaar minstens twee keer zo hoog moeten liggen dan nu.”

Het is evident dat we niet van het ene jaar op het andere zullen geraken aan een gemiddelde van 50 000 woningen die per jaar afgebroken en vernieuwd worden. De bouw zal geconfronteerd worden met een overgangsperiode waarin tijd verloren gaat, en dus zal de bouw, eens hij op kruissnelheid gekomen is, in feite méér dan 50 000 woningen per jaar moeten afbreken en vernieuwen om het gestelde doel in 2050 te halen.

Nog een laatste caveat: de conclusies die we net trokken zijn in zekere zin hypothesen. Ze gaan uit van een specifieke manier om de klimaatdoelstellingen te halen. Het is vanzelfsprekend mogelijk dat andere transities in de samenleving ons ook dichterbij het doel kunnen brengen. Maar tegelijk geeft het Federaal Planbureau ons een goed beeld van de grootte van de uitdaging waarvoor we staan. Tussen nu en 2050 moeten er niet alleen een miljoen nieuwe woningen bijgebouwd worden; we staan ook voor de vernieuwbouw en de ingrijpende of zelfs zeer ingrijpende renovatie van miljoenen bestaande woningen.

Fiscaliteit en rendement van woningbezit: een studie

Gezien de enorme toekomstige behoeften op de woningmarkt, mag men er terecht aan twijfelen dat deze ingevuld zullen worden door gezinnen die voor zichzelf de “enige en eigen woning” bouwen of kopen. Er zal ook een florerende en flexibele huurmarkt nodig zijn. Verschillende actoren kunnen hierin een rol spelen, maar in dit deel concentreren we ons op één specifieke actor: de particulier - de “natuurlijke persoon” - die één of meer woningen bezit en deze verhuurt. We laten vennootschappen die investeren in huurwoningen dus buiten beschouwing.

Woningbezit door particulieren kan gedreven worden door talrijke, zelfs emotionele factoren maar dat neemt niet weg dat het een vorm van belegging is. In de vastgoedsector wordt soms de stelling verdedigd dat particulieren die vastgoed verhuren onroerende voorheffing betalen, en daarnaast via de personenbelasting een bijkomende fiscale druk ondervinden die overeenkomt met ruim een maand huur of ongeveer 10 %. Het resultaat zou laag zijn vergeleken met de 25 % belastingdruk op beleggingen.

Deze stelling blijkt niet correct te zijn. Dat blijkt uit een onderzoek dat onlangs door het onderzoeks- en adviesbureau IDEA Consult werd uitgevoerd voor de Confederatie.

(Zeer) hoge belastingdruk

De belastingen en de met een belasting equivalente kosten doen het rendement voor particulieren die woningen verhuren dalen met ongeveer 40 %. Dit percentage is een gemiddelde dat geldt in de drie gewesten. Opvallend is het grote effect van de “aankoopkosten” - de registratie- en notariskosten - op het rendement. Dit is een ongunstige situatie. Globaal bekeken zullen particulieren niet geneigd zijn om in huurwoningen te beleggen als het rendement te laag uitvalt vergeleken met aandelen, staatsobligaties en dergelijke.

Aan het einde van hoofdstuk drie formuleren we een aantal concrete voorstellen om de fiscaliteit op vastgoed te verbeteren. Maar eerst bespreken we de studie meer in detail.

Opzet van het onderzoek

Om de reikwijdte van deze resultaten duidelijk te maken, geven we een overzicht van de dataset, de hypothesen en de methodieken die IDEA Consult gehanteerd heeft. Daarna presenteren we een analyse van de situatie in de drie gewesten.

De onderzoeksopdracht voor IDEA Consult hield onder meer het volgende in:

- schatten welke rendabiliteit een investering in huurwoningen heeft als de fiscaliteit buiten beschouwing gelaten wordt. Onderzoeken welke invloed een aantal veronderstellingen zoals de onderhouds- en verzekeringskosten hebben op deze schattingen;
- de impact van de fiscaliteit schatten op het rendement van een dergelijke investering, in functie van een aantal veronderstellingen zoals het marginale tarief van de personenbelasting;

De dataset

De resultaten van dit onderzoek zijn gebaseerd op een databasis aangelegd door de studiedienst van de Confederatie Bouw. Deze bevat 1 761 opbrengsteigendommen die in de loop van 2014 te koop aangeboden werden op de vastgoedmarkt. Na een onderzoek van de kwaliteit van de gegevens bleken 867 observaties geschikt voor verdere analyse. Voor de andere observaties was er geen huurprijs beschikbaar¹⁸. De spreiding van de geselecteerde eigendommen over de gewesten en de provincies staat in de tabellen.

Overzicht aantal observaties per gewest (n=867)

Gewest	Aantal observaties
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	236
Vlaams Gewest	281
Waals Gewest	350
Totaal:	867

16 *Working paper 14-13* van het Federaal Planbureau.

17 In 2013 waren het er 6 500, maar in de tien jaar die daaraan voorafgingen bleven we steken op 4 000 tot 5 000. Dat blijkt uit de bouwvergunningen voor woongebouwen.

18 Er is één observatie in Luxemburg weggelaten wegens een onrealistische huurprijs die de resultaten zou vertekend hebben.

Overzicht aantal observaties per provincie (n=867)

Provincie	Aantal observaties
Antwerpen	144
Waals-Brabant	18
Brussel	236
Henegouwen	132
Luik	145
Limburg	13
Luxemburg	15
Namen	40
Oost-Vlaanderen	45
Vlaams-Brabant	34
West-Vlaanderen	45
Totaal:	867

Merk op dat er in de provincies Waals-Brabant, Limburg en Luxemburg minder dan twintig observaties geselecteerd konden worden. Men mag veronderstellen dat de resultaten voor deze provincies minder representatief zijn.

Huur- en verkoopprijzen

In de tabellen staat ook een indicatie van de gemiddelde investering in opbrengsteigendommen. De resulterende bedragen zijn vrij hoog. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde huurprijs. Dat laatste wordt wellicht verklaard door de hoge gemiddelde kosten van de investering en door het feit dat er ook winkelruimten en kantoren bij de geselecteerde eigendommen zitten.

Gemiddelde investeringen, huurprijs en kadastraal inkomen per gewest (n=867)

	Gemiddelde investering	Gemiddelde huurprijs	Gemiddeld kadastraal inkomen (gecorrigeerd)
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 627 197,00	€ 37 040,00	€ 2 467,00
Vlaams Gewest	€ 470 282,00	€ 27 839,00	€ 1 929,00
Waals Gewest	€ 342 578,00	€ 26 769,00	€ 2 137,00
Totaal:	€ 461 442,00	€ 29 911,00	€ 2 159,00

Vooraf in de oude provincie Brabant (Brussel, Vlaams- en Waals-Brabant) zijn er eigendommen met een hogere investerings- en huurwaarde. Wellicht bloeit de markt daar door de aanwezigheid van de Europese instellingen en van talrijke hoofdzetels van firma's.

Gemiddelde investeringen, huurprijs en kadastraal inkomen per provincie (n=867)

	Gemiddelde investering	Gemiddelde huurprijs	Gemiddeld kadastraal inkomen (gecorrigeerd)
Antwerpen	€ 437 474,00	€ 27 388,00	€ 1 906,00
Waals-Brabant	€ 970 417,00	€ 61 897,00	€ 7 577,00
Brussel	€ 627 197,00	€ 37 040,00	€ 2 467,00
Henegouwen	€ 276 677,00	€ 23 535,00	€ 1 781,00
Luik	€ 310 078,00	€ 24 803,00	€ 1 897,00
Limburg	€ 395 692,00	€ 25 122,00	€ 1 876,00
Luxemburg	€ 322 533,00	€ 26 873,00	€ 1 831,00
Namen	€ 402 857,00	€ 28 721,00	€ 1 849,00
Oost-Vlaanderen	€ 410 500,00	€ 20 852,00	€ 1 389,00
Vlaams-Brabant	€ 924 588,00	€ 56 235,00	€ 3 764,00
West-Vlaanderen	€ 313 344,00	€ 15 598,00	€ 1 171,00
Totaal:	€ 461 442,00	€ 29 911,00	€ 2 159,00

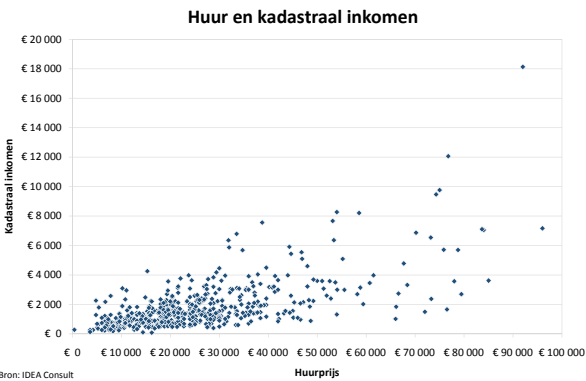
De resultaten suggereren dat de huurprijs samen met de vastgoedprijs stijgt, zij het niet in hetzelfde tempo¹⁹. Dit kan verklaren waarom er regionale verschillen bestaan tussen de provincies Henegouwen, Luik, Namen en Luxemburg. Maar deze hypothese vraagt verder onderzoek dat niet bij de doelstellingen van deze studie behoort.

Bovendien moeten we opnieuw aanstippen dat voorzichtigheid geboden is bij de interpretatie. Voor Antwerpen, Henegouwen, Luik en Brussel ligt het aantal observaties boven honderd. Representativiteit mag verondersteld worden. Maar de hoge waarde voor Waals-Brabant kan beïnvloed zijn door het beperkte aantal observaties (waarvan er dan nog twee € 2 miljoen of meer kosten).

Voor 545 observaties waren zowel het kadastraal inkomen als de huurprijs bekend. De twee vertonen een sterke correlatie van 0,71. Er bestaat met andere woorden een (ongeveer) lineaire relatie tussen die twee. Dezelfde correlatiecoëfficiënt van 0,71 bestaat voor de relatie tussen de investeringswaarde en het KI (in dit geval kon de berekening gedaan worden op 1 439 observaties). Het kadastraal inkomen is dus een goede graadmeter voor de waardering van vastgoed.

Correlatie tussen kadastraal inkomen en huurprijs en kadastraal inkomen en investeringswaarde

	Correlatie KI - huurprijs (n = 545)	Correlatie KI - investeringswaarde (n = 1 439)
Antwerpen	0,81	0,80
Waals-Brabant	0,98	0,96
Brussel	0,54	0,64
Henegouwen	0,68	0,64
Luik	0,71	0,76
Limburg	0,67	0,79
Luxemburg	0,77	0,64
Namen	0,48	0,64
Oost-Vlaanderen	0,40	0,76
Vlaams-Brabant	0,95	0,73
West-Vlaanderen	0,74	0,74
Totaal:	0,71	0,71



De werkhypotheses

Uit de gegevens die tot nu besproken zijn, kan men geen conclusies trekken over het rendement van verhuur met of zonder belastingen. Op basis van onze onderzoeksvragen ontwikkelde IDEA Consult dus een wiskundig model waarmee een rendementsanalyse uitgevoerd werd. Dit veronderstelt evenwel een groot aantal bijkomende gegevens: de kosten verbonden met verhuur, details over de fiscaliteit enzovoort.

Een aantal algemene veronderstellingen werden doorheen de hele analyse gehanteerd, en daarnaast zijn er specifieke hypothesen over de fiscale druk. Maar we beginnen met een belangrijke opmerking vooraf: de analyse onderzocht het rendement van vastgoedbezit. Ze hield dus geen rekening met de eventuele meerwaarde bij verkoop.

Algemene veronderstellingen

In de analyse van het rendement vóór fiscaliteit wordt geen rekening gehouden met de registratierechten en de notaris-kosten bij de aankoop. Dit zijn wettelijk verplichte kosten die in de praktijk equivalent zijn met een belasting.

In geen van de analyses, met of zonder fiscaliteit, is rekening gehouden met de kosten voor eenmalige werken die nodig kunnen zijn om een pas aangekocht pand verhuurbaar te maken, zoals schoonmaak- en schilderwerken. Deze kosten zijn buiten beschouwing gelaten omdat ze sterk kunnen verschillen van pand tot pand.

19 Dit is enkel een observatie tussen de regio's, niet over verschillende tijdspannes.

Exploitatielasten

Wel is in de analyses rekening gehouden met de exploitatielasten. Deze kunnen hoger oplopen dan men zou verwachten. Het gaat om lasten zoals

- Leegstandskosten. De kosten voor de instandhouding van het opbrengsteigendom tussen twee huurcontracten, bijvoorbeeld de betaling van de syndicus. Deze kosten omvatten ook verloren huurinkomsten. De hypothese gehanteerd in deze studie is dat een pand gemiddeld om de drie jaar opnieuw verhuurd moet worden en dan één tot twee maanden leegstaat.
- Makelaarskosten. De kosten voor de wederverhuring van het pand. Deze variëren van één maand huur tot 15 % van de jaarlijkse huurprijs. Daarbij komt 21 % btw. Bij een gemiddelde huurtermijn van drie jaar gaat dus per jaar 3,36 tot 6,05 % van de bruto huuropbrengst naar makelaarskosten.
- Incassokosten en wanbetaling. Het komt voor dat huurders niet betalen en dat een rechtszaak nodig is om een einde te maken aan de huurovereenkomst. Voor deze kosten is de hypothese dat ze 5 % van de bruto jaarhuur bedragen. Deze veronderstelling is gebaseerd op de tarieven van een Belgische verzekeringsmaatschappij die een verzekering met rechtsbijstand aanbiedt tegen wanbetaling, schade enzovoort.
- Huurschade. Deze kan hoog oplopen en het kan voorkomen dat de huurder spoorloos verdwijnt. De eventuele kosten voor de verhuurder worden door deze studie opgenomen in de vorige categorie “incassokosten en wanbetaling”.

- Renovatie en eigenaarsonderhoud. Aftandse en ouderwetse opbrengsteigendommen liggen minder goed in de markt. Om de waarde van hun pand op de verhuurmarkt constant te houden, zullen eigenaars op gezette tijdstippen zaken als het sanitair en de vloer- en plafondbekleding moeten vervangen. De veronderstelling in de studie is dat men hiervoor per jaar minstens een halve maand huur moet reserveren. Dit is een lage schatting. Maar duurdere ingrepen zouden het pand een meerwaarde kunnen geven en het is niet de intentie van dit onderzoek om dergelijke situaties te onderzoeken.
- Normering, keuring, certificering. De normen voor opbrengsteigendommen worden regelmatig bijgesteld, er is de keuring van de elektrische installaties, de verhuurder moet aan kandidaat-huurlers een energieprestatiecertificaat kunnen voorleggen ... De kosten hiervan worden geschat op een halve maand huur om de drie jaar.
- Beheerder, syndicus. Deze studie gaat ervan uit dat de verhuurder een beheerder, syndicus of rentmeester aanstelt. Deze vragen doorgaans een ereloon van 3 tot 5 % van de ontvangen huur.

Zoals verwacht zijn de inkomsten op de langere termijn dus niet gelijk aan de bruto huuropbrengst (de maandelijkse huur vermenigvuldigd met twaalf). Zelfs nog voor er sprake is van belastingen en fiscaliteit moet de bruto huuropbrengst naar beneden bijgesteld worden. Deze studie gebruikt de volgende correctiefactoren:

Leegstandskosten	-4,12 %
Makelaarskosten	-3,36 %
Incasso & huurschade	-5,00 %
Renovatie en onderhoud	-4,16 %
Normering, keuring ...	-1,39 %
Beheerder	-3,63 %

De exploitatiekosten zijn samen goed voor 21,66 % van de bruto huuropbrengst. Dit percentage komt overeen met ruim twee en een halve maand huur. Merk op dat dit resultaat overeenstemt met een vaak gehanteerde vuistregel.

Fiscale hypothesen

De fiscaliteit van vastgoed bestaat uit verschillende elementen.

Onroerende voorheffing

Dit onderzoek gebruikte de werkelijke tarieven voor de onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing komt de gewesten, de provincies en de gemeenten ten goede. Ze wordt berekend als een percentage van het kadastraal inkomen. Dat kadastraal inkomen moet eerst geïndexeerd worden. Voor het aanslagjaar 2014 bedroeg de indexatiecoëfficiënt 1,7 en voor 2015 bedraagt hij 1,7057. Eerst wordt de bijdrage per gewest berekend. Vervolgens passen de provincies en de gemeenten hun opcentiemen toe op de gewestelijke bijdrage. De onroerende voorheffing is dan het totaal van de bijdragen aan gewest, provincie en gemeente.

Onroerende voorheffing: gewestelijk aandeel

Gewest	Percentage basistarief OV
Vlaams Gewest	2,50%
Waals Gewest	1,25%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*)	8,61%
(*) 1,25 % voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhoogd met 589 agglomeratie-opcentiemen.	

Onroerende voorheffing: provinciaal aandeel

Provincie	Opcentiemen
Antwerpen	290
Henegouwen	1825
Limburg	400
Luik	1750
Luxemburg	1980
Namen	1485
Oost-Vlaanderen	295
Vlaams-Brabant	332
Waals-Brabant	1150
West-Vlaanderen	355

Het gemiddelde van de gemeentelijke opcentiemen voor de onroerende voorheffing is gelijk aan 1 341. Dit wil zeggen dat de gemeenten gemiddeld een belasting heffen gelijk aan 13,41 keer de bijdrage aan het betrokken gewest. Maar achter dit gemiddelde zit een grote spreiding, en in dit onderzoek zijn de werkelijke tarieven gebruikt.

Gemiddelde onroerende voorheffing per gewest (n=867)

	Onroerende voorheffing	n
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 1 890,00	236
Vlaams Gewest	€ 1 435,00	281
Waals Gewest	€ 1 973,00	350

Transactiekosten: registratierechten en notariskosten

Dit onderzoek hanteert de notariskosten en registratierechten die van toepassing zijn, zonder verminderingen of abattemen ten.

Bij de aankoop van een onroerend goed moet de koper de verkoopovereenkomst of de notariële akte laten registreren en registratierechten betalen. De tarieven zijn afhankelijk van het gewest. In Vlaanderen bedragen ze 10 %, in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 12,5 %.

Maar er bestaan verschillende verminderingen. Voor een kleine landeigendom of een bescheiden woning dalen de registratierechten in het Vlaamse gewest naar 5 % en in het Waals Gewest naar 6 %. In Vlaanderen en Brussel bestaan er daarnaast verminderingen van de belastbare grondslag, dat is de waarde die gebruikt wordt om de registratierechten te berekenen. Het Brussels Gewest heeft een abattement van € 60 000 of 75 000, al naargelang de ligging van het onroerend goed. Het Vlaams Gewest heeft een abattement van € 15 000 en bovendien in bepaalde gevallen een systeem van meeneembaarheid van de registratierechten die betaald werden bij een voorgaande aankoop van een onroerend goed.

Een koper moet ook notariskosten betalen. Een koninklijk besluit legt de tarieven vast.

Notariskosten

Schijf	Percentage ereloon notaris
Tot € 7 500	4,56%
Van € 7 500 tot € 17 500	2,85%
Van € 17 500 tot € 30 000	2,28%
Van € 30 000 tot € 45 495	1,71%
Van € 45 495 tot € 64 095	1,14%
Van € 64 095 tot € 250 095	0,57%
Boven € 250 095	0,06%

Dan zijn er nog een aantal aktekosten die doorgaans tussen de € 800 en de € 1 100 liggen, eventueel verhoogd met de kosten voor een opmeting of een schatting. Dit onderzoek gaat uit van een bedrag van € 1 250. Sinds 1 januari 2012 zijn notarissen btw-plichtig en op hun ereloon en de bijkomende kosten moet de koper dus 21 % btw betalen.

Meerwaardebelasting, successierechten

Dit onderzoek houdt geen rekening met de meerwaardebelasting of de successierechten

Zoals eerder opgemerkt gaat deze studie over het rendement van vastgoedbezit. Daarom wordt geen rekening gehouden met de effecten van de meerwaardebelasting bij een verkoop, noch met de effecten van de successierechten.

Belasting op tweede verblijven

Ingecalculeerd als een forfaitaire belasting van € 250 per jaar.

Heel wat Belgische gemeenten en provincies leggen een belasting op tweede verblijven op. Deze is meestal verschuldigd als de bewoner niet gedomicilieerd is op het adres van het goed en ook niet op een ander adres in de gemeente of de provincie, en hij dus niet bijdraagt aan de financiering van de lokale gemeenschap via de aanvullende gemeentebelasting of de onroerende voorheffing.

Het bedrag van deze belasting wordt vrij bepaald door de gemeente of provincie en kan oplopen tot € 1 000 per jaar. Sommige gemeenten maken een onderscheid tussen studentenkamers ("koten") die lager belast worden, en andere tweede verblijven. Er valt daarnaast enige nuancering te maken voor huurders die zich in het opbrengsteigendom domiciliëren. De situatie is complex, maar de belasting op tweede verblijven bestaat nu eenmaal in een aantal gemeenten, en dus hanteert dit onderzoek een hypothetische belasting van € 250 per jaar.

Personenbelasting - geen beroepsgebruik

Berekend met de formule Personenbelasting = (KI * 1,7 * 1,4 - interesten) * tarief PB + opcentiemen (negatieve waarden werden op nul gezet).

Welk effect creëert de personenbelasting op een eigenaar als zijn huurder het pand niet beroepsmatig gebruikt maar alleen om er te wonen?

In dat geval wordt de verhuurder belast op het geïndexeerd kadastraal inkomen verhoogd met 40 % (ter herinnering: indexatiecoëfficiënt KI 1,7 voor het aanslagjaar 2014, en 1,7057 voor 2015). Dit inkomen wordt bij de andere inkomsten gevoegd. Het is onderhevig aan het progressieve tarief in de personenbelasting (met een tarief van 50 % "op de hoogste schijf") te vermeerderen met de gemeentebelastingen waarvoor deze studie een gemiddelde van 7,41 % hanteert (in de

Brusselse agglomeratie komt daarbovenop een bijkomende heffing van 1 %). Staat de woning een aantal maanden leeg, dan wordt ze evengoed belast. Dit onderzoek veronderstelt verder dat de persoon in kwestie woont in de gemeente waar het opbrengsteigendom is gelegen.

Verhuurt de eigenaar de woning gemeubeld, dan zal de fiscus 40 % van het kadastraal inkomen als "roerend" beschouwen (namelijk voor het meubilair). Van dit bedrag mag de eigenaar eerst nog een kostenforfait aftrekken van 50 %. Op het resterend bedrag betaalt hij dan 15 % belastingen. Op het resterend gedeelte van het KI, verhoogd met 40 %, wordt de eigenaar belast tegen de marginale aanslagvoet (net als bij een niet-gemeubelde woning).

De eigenaar kan de belastingdruk verlichten als hij om het verhuurde goed aan te kopen een lening aanging waarbij hij de betaalde interesten kan aftrekken van de belastbare inkomsten. De analyses per gewest die volgen, veronderstellen dat de aankoop van het eigendom volledig met eigen middelen gefinancierd wordt.

Personenbelasting - huurder gebruikt het pand beroepsmatig

Dit onderzoek hanteert de formule Personenbelasting = ((huur - fiscale kostenaf trek - interesten) * tarief PB + opcentiemen, met toepassing van de fiscale beperking van de kostenaf trek of huuraanpassing (negatieve waarden werden op nul gezet).

In dit geval wordt de eigenaar belast op het netto onroerend inkomen. Dit komt overeen met de ontvangen huurinkomsten (de brutohuur), verminderd met een forfaitaire kostenaf trek. Deze aftrek bedraagt 40 % van de huurinkomsten, met een maximum van twee derde van het geherwaardeerde kadastraal inkomen. Voor aanslagjaar 2015 (inkomsten 2014) bedraagt de herwaarderingscoëfficiënt 4,23. Let op: het netto onroerend inkomen is minimum gelijk aan het geherwaardeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40 %. Eventuele betaalde interesten kunnen ook hier worden afgetrokken van de belastbare onroerende inkomsten.

Voor het onderzochte staal opbrengsteigendommen is nagegaan of de forfaitaire 40 % kostenaf trek groter is dan twee derde van het geherwaardeerde KI, wat voor 94 % van de eigendommen het geval was. Voor 94 % van de eigendommen wordt de kostenaf trek beperkt. Ook bleek dat voor het onderzochte vastgoed het netto onroerend inkomen voor 83 % van de eigendommen groter was dan het geherwaardeerd kadastraal inkomen verhoogd met 40 %. Voor nagenoeg 17 % van de eigendommen wordt dus de fiscale last door deze

regel verhoogd via een correctie op het huurinkomen dat onder de drempelwaarde zit.

Verder werd verondersteld dat de persoon in kwestie belast werd tegen het hoogste tarief in de personenbelasting (50 %) en dat hij woont in de gemeente waar het opbrengsteigendom is gelegen, dit voor de berekening van de gemeentelijke opcentiemen. Een gemiddelde gemeente heft 7,41 % opcentiemen, wat het tarief van de personenbelasting dus op 53,71 % brengt.

Men kan veronderstellen dat de beroepsmatige huurder een hogere huur betaalt. Meestal zal dat correct zijn. Maar het is moeilijk om te becijferen hoeveel hoger de huur is, en bovendien zal zulke huurder ook meer kosten veroorzaken. Het gebruik zal intenser zijn en doorgaans zijn zulke huurders ook mondiger en veeleisender. Hiervoor is dus geen nuance ingebouwd.

De analyse - Internal Rate of Return

Vertrekkende van het voorgaande kan het rendement van verhuur en de impact van de fiscaliteit op dit rendement berekend worden. De maat die deze studie hiervoor hanteert, is de interne-opbrengstvoet, beter bekend als de IRR (Internal Rate of Return). De IRR is een getal, doorgaans uitgedrukt als een percentage, dat het netto rendement van een investering weergeeft²⁰. Een hoge IRR betekent dus een aantrekkelijke investering. Het voordeel van de IRR is dat hij het mogelijk maakt om het rendement van verhuur te vergelijken met staatsobligaties en dergelijke. Het gaat hier vanzelfsprekend om een verwacht rendement dat kan afwijken van de realiteit.

Door de IRR te gebruiken drukt deze studie het effect van de fiscaliteit uit als een effect op een rendement. Als men verderop leest dat het effect van de fiscaliteit 50 % is, dan wil dit zeggen dat ons belastingstelsel de IRR van de belegging halveert. Men kan daaruit niet zomaar afleiden dat je in dit land in een bepaald jaar 50 % belastingen betaalt op huuropbrengsten.



20 Om het wat technischer te zeggen: de IRR is de opbrengstvoet (of "disconteringsvoet") waarbij de netto contante waarde van het geheel van kosten en baten nul is.

Per gewest

De fiscaliteit op vastgoed hangt onder meer af van het gewest dat bevoegd is voor de belastingen op het specifieke eigendom. Daarom heeft de studie van IDEA Consult een vergelijking gemaakt tussen de gewesten.

Het vertrekpunt was de dataset van geselecteerde eigendommen, maar de prijs werd genormaliseerd tot € 250 000 om de resultaten per gewest vergelijkbaar te houden. De normalisatiefactor werd vervolgens toegepast op de vastgestelde huurprijs, het kadastraal inkomen en de onroerende voorheffing.

Voor de personenbelasting wordt een tarief van 50 % gehanteerd. Dit valt te verantwoorden: wie belegt in een opbrengsteigendom heeft doorgaans een hoger inkomen. Voor de opcentiemen wordt het nationale gemiddelde van 7,41 % genomen. Dit is niet geheel correct voor de gewesten maar de impact van deze vereenvoudiging is beperkt. Samen geeft dat een belastingtarief van 53,71 % (met andere woorden 50 % + 7,41 % van 50 %).

De volgende berekeningen gaan ervan uit dat de particulier het vastgoed na twintig jaar weer verkoopt. Van de verkoopprijs wordt verondersteld dat deze nominaal dezelfde is als de aankoopprijs (€ 250 000 dus). Ten slotte is het uitgangspunt vanzelfsprekend dat de fiscaliteit in deze periode dezelfde blijft.



Vlaanderen

Voor het Vlaams Gewest werden 281 observaties uit de dataset gebruikt. Zij hebben de volgende gemiddelde waarden:

Gemiddelde investering:	€ 470 282,00
Gemiddelde jaarlijkse huurprijs:	€ 27 839,00
Gemiddeld kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€ 1 929,00
Gemiddelde onroerende voorheffing:	€ 1 435,00
Opcentiemen Vlaanderen	2,50%
Gemiddelde opcentiemen provincie	311
Gemiddelde opcentiemen gemeente	1 406

Na normalisatie van de investering tot € 250 000 wordt dat

Huurprijs	€ 14 799,10
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€ 1 025,45
Onroerende voorheffing	€ 762,84

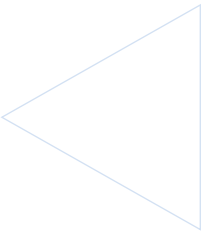
In een situatie waarin geen enkele belasting betaald wordt en geen enkel ander bedrag dat daarmee equivalent is zoals de notariskosten, ontstaan de volgende stromen van kosten en inkomsten. Om de interne-opbrengstvoet te berekenen, moet ook de cashflow becijferd worden. Deze staat onderaan in de volgende tabel:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Vlaanderen 10 %	0		
Notaris	0		
Onroerende voorheffing	0	0	0
Exploitatie	0	€ 3 205,49	€ 3 205,49
Taks 2e verblijf (e.a.)	0	0	0
	0	€ 3 205,49	€ 3 205,49
Opbrengsten			
Huur	0	€ 14 799,10	€ 14 799,10
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000
	0	€ 14799,01	€ 264 799,10
Belastingen			
	0	0	0
Investering			
	€ 250 000,00		
Cashflow zonder belastingen	€ -250 000,00	€ 115 93,61	€ 261 593,61

In jaar nul (het opstartjaar) is er alleen de aankoop. Verder is de cashflow constant, behalve in het laatste jaar. De IRR zonder fiscaliteit in deze twintig jaar bedraagt 4,64 %. Dit is het rendement “vóór belastingen”.

Als rekening wordt gehouden met de fiscaliteit, daalt het rendement. De belastingen worden bepaald met de formules die eerder al besproken werden. De onderstaande berekening gaat er ook van uit dat de particulier niet hoefde te lenen. Er hoeven dus geen interesten afgetrokken te worden. De volgende stroom van kosten en inkomsten ontstaat.

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Vlaanderen 10%	€ 25 000,00		
Notaris	€ 4 475,00		
Onroerende voorheffing	0	€ 762,84	€ 762,84
Exploitatie	0	€ 3 205,48	€ 3 205,48
Taks 2e verblijf (e.a.)	0	€ 250,00	€ 250,00
	€ 29 475,00	€ 4 218,33	€ 4 218,33
Opbrengsten			
Huur	0	€ 14 799,10	€ 14 799,10
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000,00
	0	€ 147 99,10	€ 264 799,10
Belastingen			
		€ 1 310,71	€ 1 310,71
Investering			
	€ 250 000,00		
Cashflow met belastingen	€ -279 475,00	€ 9 270,06	€ 259 270,06

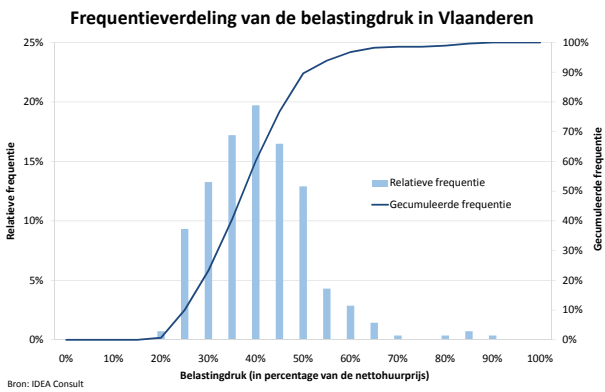


De IRR mét fiscaliteit in deze twintig jaar bedraagt 2,92 %. Dit is het rendement “na belastingen”.

Hoe groot is de fiscale druk op de IRR? Vóór belastingen bedroeg deze 4,64 % en na belastingen 2,92 %. 2,92 is gelijk aan 63 % van 4,64. De belastingen doen het rendement dus 37 % dalen. De volgende tabel geeft in detail de bijdrage van de verschillende soorten belasting aan deze 37 %.

Type belasting	Fiscale druk	Aandeel in de belastingdruk
Forfaitaire gemeentebelastingen (aaname)	2,19%	6,00%
Notariskosten (dossierkosten bij aankoop)	2,99%	8,00%
Registratierechten (bij aankoop)	14,34%	38,00%
Onroerende voorheffing	6,57%	18,00%
Personenbelasting	11,36%	30,00%
Totale fiscale druk in Vlaanderen bij privégebruik	37,00%	100,00%

Voor de onderzochte dataset in Vlaanderen was de spreiding van de fiscale druk als volgt:



De conclusie is duidelijk. De inkomsten uit onroerend vastgoed dat verhuurd wordt door een particulier worden veel zwaarder belast dan de inkomsten uit een veilige belegging met herkapitalisatie op twintig jaar, waarop meestal een roerende voorheffing van 25 % geheven wordt.

De situatie is nog ongunstiger als het fiscale stelsel voor verhuur aan een beroepsgebruiker toegepast wordt. In dat geval gaat de IRR naar 1,02 %. De fiscale druk doet de IRR dalen met maar liefst 78,0 %.

De jaarlijkse personenbelasting gaat in dit scenario immers naar € 6 394,83 in plaats van € 1 310,71.

Bijgevolg bekomen we de volgende stroom van kosten en inkomsten bij beroepsgebruik met fiscaliteit over de periode van 20 jaar:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Vlaanderen 10%	€ 25 000,00		
Notaris	€ 4 475,00		
Onroerende voorheffing	0	€ 762,84	€ 762,84
Exploitatie	0	€ 3 205,49	€ 3 205,49
Taks 2e Verblijf (e.a.)	0	€ 250,00	€ 250,00
	€ 29 475,00	€ 4 218,33	€ 4 218,33
Opbrengsten			
Huur	0	€ 14 799,10	€ 14 799,10
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000,00
	0	€ 14 799,10	€ 264 799,10
Belastingen			
		€ 6 394,83	€ 6 394,83
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow na belastingen	€ -279 475,00	€ 4 185,94	€ 254 185,94

De fiscale druk in het geval van verhuring voor beroepsgebruik bestaat uit de volgende elementen:

Type belasting	Fiscale druk	Aandeel in de belastingdruk
Forfaitaire gemeentebelastingen (aanne	2,20%	3,00%
Notariskosten (dossierkosten bij aankoop)	3,00%	4,00%
Registratierechten (bij aankoop)	11,90%	15,00%
Onroerende voorheffing	6,50%	8,00%
Personenbelasting	54,50%	70,00%
Totale fiscale druk in Vlaanderen bij beroepsgebruik	78,00%	100,00%

Wallonië

Uit de dataset werden 350 observaties gebruikt in het Waals Gewest. Deze hebben de volgende gemiddelde waarden:

Gemiddelde investering	€ 342 578,00
Gemiddelde jaarlijkse huurprijs :	€ 26 769,00
Gemiddeld kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€ 2 137,00
Gemiddelde onroerende voorheffing	€ 1 973,00
Opcentiemen Wallonië	1,25%
Gemiddelde opcentiemen provincie	1727
Gemiddelde opcentiemen gemeente	2700

Genormaliseerd tot een investering van € 250 000 worden dit de volgende waarden (pro rata berekend op basis van bovenstaande tabel):

Huurprijs	€ 19 534,97
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€ 1 559,50
Onroerende voorheffing	€ 1 439,82

De volgende tabel geeft de stroom van kosten en inkomsten als geen enkele belasting betaald wordt.

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie	0		
Notaris	0		
Onroerende voorheffing	0	0	0
Exploitatie	0	€ 4231,27	€ 4231,27
Taks 2e verblijf (e.a.)	0	0	0
	0	€ 4231,27	€ 4231,27
Opbrengsten			
Huur	0	€ 19 534,97	€ 19 534,97
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000,00
	€ 19 534,97	€ 269 534,97	
Belastingen			
	0	0	0
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow zonder belastingen	€ -250 000,00	€ 15 303,70	€ 265 303,70

Hieruit kan men de IRR vóór belastingen in Wallonië berekenen. Hij bedraagt 6,12 %.

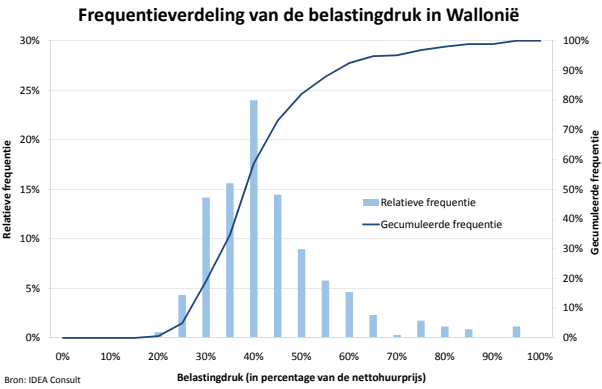
Maar ook in het Waals Gewest doen de belastingen de IRR fors dalen. Opnieuw gaat dit onderzoek ervan uit dat de aankoop van het onroerend goed niet via een lening werd gefinancierd en er dus geen interesten afgetrokken moeten worden. Dat geeft de volgende stroom van kosten en inkomsten in de beschouwde periode van twintig jaar:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Wallonië 12,5%	€ 31 250,00		
Notaris	€ 4 475,00		
Onroerende voorheffing	0	€ 1 439,82	€ 1 439,82
Exploitatie	0	€ 4 231,27	€ 4 231,27
Taks 2e Verblijf (e.a.)	0	€ 250,00	€ 250,00
	€ 35 725,00	€ 5 921,09	€ 5 921,09
Opbrengsten			
Huur	0	€ 19 534,97	€ 19 534,97
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000,00
	0	€ 19 534,97	€ 269 534,97
Belastingen			
		€ 1993,51	1993,32
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow met belastingen	€ -285 725,00	€ 11 620,37	€ 261 620,37

De IRR valt nu terug tot 3,63 %. Dit is de opbrengstvoet na belastingen. In Wallonië doet de fiscaliteit het rendement dus dalen met 40,7 %. De verschillende soorten belasting dragen op de volgende manier bij aan deze daling.

Type belasting	Fiscale druk	Aandeel in de belastingdruk
Forfaitaire gemeentebelastingen (aanne	1,64 %	4,00 %
Notariskosten (dossierkosten bij aankoop)	2,54 %	6,00 %
Registratierechten (bij aankoop)	14,48 %	35,00 %
Onroerende voorheffing	9,40 %	23,00 %
Personenbelasting	13,43 %	32,00 %
Totale fiscale druk in Wallonië bij privégebruik	40,70 %	100,00%

Voor de onderzochte dataset Wallonië was de spreiding van de fiscale druk als volgt:



Opnieuw is de conclusie duidelijk. De inkomsten uit onroerend vastgoed dat verhuurd wordt door een particulier worden ook in Wallonië veel zwaarder belast dan de inkomsten uit een veilige belegging met herkapitalisatie op twintig jaar.

Net als in Vlaanderen is de situatie in het geval van verhuring aan een beroepsgebruiker nog ongunstiger. De IRR zakt dan naar 1,37 %, wat overeenkomt met een fiscale druk van 77,6 %. De jaarlijkse personenbelastingen bedragen in dit scenario € 8 129,42 in plaats van € 1 993,32. De stroom van kosten en inkomsten ziet er dan als volgt uit:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Wallonië 12,5%	€ 31 250,00		
Notaris	€ 4 475,00		
Onroerende voorheffing	0	€ 1 439,82	€ 1 439,82
Exploitatie	0	€ 4 231,27	€ 4 231,27
Taks 2e Verblijf (e.a.)	0	€ 250,00	€ 250,00
	€ 35 725,00	€ 5 921,09	€ 5 921,09
Opbrengsten			
Huur	0	€ 19 534,97	€ 19 534,97
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000
	0	€ 19 534,97	€ 269 534,97
Belastingen			
		€ 8 129,42	€ 8 129,42
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow met belastingen	€ -285 725,00	€ 5 484,45	€ 255 484,45

De fiscale druk bestaat uit de volgende elementen:

Type belasting	Fiscale druk	Aandeel in de belastingdruk
Forfaitaire gemeentebelastingen (aanne	1,60 %	2,00 %
Notariskosten (dossierkosten bij aankoop)	2,50 %	3,00 %
Registratierechten (bij aankoop)	11,60 %	15,00 %
Onroerende voorheffing	9,30 %	12,00 %
Personenbelasting	52,60 %	68,00 %
Totale fiscale druk in Wallonië bij beroepsgebruik	77,60 %	100,00%

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Uit de dataset werden 236 observaties gebruikt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze geven de volgende gemiddelde waarden:

Gemiddelde investering	€ 627 197,00
Gemiddelde jaarlijkse huurprijs :	€ 37 040,00
Gemiddeld kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€ 2 467,00
Gemiddelde onroerende voorheffing	€ 1 890,00
Opcentiemen Brussels hoofdstedelijk gewest	1,25%
Gemiddelde opcentiemen agglomeratie	589
Gemiddelde opcentiemen gemeente	2943

De normalisatie tot een investering van € 250 000 geeft:

Huurprijs	€ 14 764,10
Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd):	€ 983,34
Onroerende voorheffing	€ 753,35

De stromen van inkomsten en kosten zonder fiscaliteit staan in de tabel:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie	0		
Notaris	0		
Onroerende voorheffing	0	0	0
Exploitatie	0	€ 3 197,90	€ 3 197,90
Taks 2e verblijf (e.a.)	0	0	0
	0	€ 3 197,90	€ 3 197,90
Opbrengsten			
Huur	0	€ 14 764,10	€ 14 764,10
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000,00
	0	€ 14 764,10	€ 264 764,10
Belastingen			
	0	0	0
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow zonder belastingen	€ -250 000,00	€ 11 566,20	€ 261 566,20

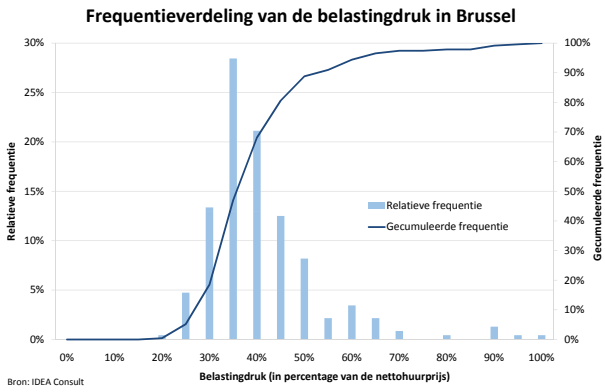
Op twintig jaar bedraagt de IRR vóór belastingen 4,63 %. Mét fiscaliteit ontstaat de volgende stroom van inkomsten en kosten:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Brussel 12,5%	€ 31 250,00		
Notaris	€ 4 475,00		
Onroerende voorheffing	0	€ 753,35	€ 753,35
Exploitatie	0	€ 3 197,90	€ 3 197,90
Taks 2e Verblijf (e.a.)	0	€ 250,00	€ 250,00
	€ 35 725,00	€ 4 201,26	€ 4 201,26
Opbrengsten			
Huur	0	€ 14 764,10	€ 14 764,10
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000
	0	€ 14 764,10	€ 264 764,10
Belastingen			
		€ 1 257,00	€ 1 257,00
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow met belastingen	€ -285 725,00	€ 9 305,84	€ 259 305,84

De IRR na belastingen zakt naar 2,78 %. De belastingdruk doet in Brussel het rendement dus dalen met 39,9 %. De daling is te wijten aan de volgende belastingen:

Type belasting	Fiscale druk	Aandeel in de belastingdruk
Forfaitaire gemeentebelastingen (aanne	2,20 %	5,00 %
Notariskosten (dossierkosten bij aankoop)	3,20 %	8,00 %
Registratierechten (bij aankoop)	17,56 %	44,00 %
Onroerende voorheffing	6,57 %	16,00 %
Personenbelasting	10,98 %	27,00 %
Totale fiscale druk in Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij privégebruik	39,90 %	100,00 %

Voor de onderzochte dataset in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was de spreiding van de fiscale druk als volgt:



Zelfde conclusie als in Wallonië en Vlaanderen: de druk is hoger dan die op een veilige belegging met herkapitalisatie op twintig jaar.

Het zal geen verbazing wekken dat ook in Brussel de situatie nog ongunstiger is voor een particulier die verhuurt aan een beroepsgebruiker. In dit geval daalt de IRR met belastingen naar een zeer schamele 0,87 %. Dat komt overeen met een fiscale druk van 81,2 %. De jaarlijkse personenbelastingen bedragen in dit scenario € 6 439,81 in plaats van € 1 256,89. Dat geeft de volgende stroom van kosten en inkomsten:

	jaar 0	jaar 1 tot 19	jaar 20
Kosten			
Registratie Brussel 12,5%	€ 31 250,00		
Notaris	€ 4 475,00		
Onroerende voorheffing	0	€ 753,35	€ 753,35
Exploitatie	0	€ 3 197,90	€ 3 197,90
Taks 2e Verblijf (e.a.)	0	€ 250,00	€ 250,00
	€ 35 725,00	€ 4 201,26	€ 4 201,26
Opbrengsten			
Huur	0	€ 14 764,10	€ 14 764,10
Verkoop gebouw (jaar 20)			€ 250 000,00
	0	€ 14 764,10	€ 264 764,10
Belastingen			
		€ 6 439,81	€ 6 439,81
Investing			
	€ 250 000,00		
Cashflow na belastingen			
	€ -285 725,00	€ 4 123,04	€ 254 123,04

De fiscale druk bestaat nu uit de volgende elementen:

Type belasting	Fiscale druk	Aandeel in de belastingdruk
Forfaitaire gemeentebelastingen (aannee)	2,20 %	3,00 %
Notariskosten (dossierkosten bij aankoop)	3,00 %	4,00 %
Registratierechten (bij aankoop)	14,50 %	18,00 %
Onroerende voorheffing	6,50 %	8,00 %
Personenbelasting	55,10 %	68,00 %
Totale fiscale druk in Brussels Hoofdstedelijk Gewest bij beroepsgebruik	81,20 %	100,00 %

Samenvatting

Het effect van de fiscaliteit op het rendement kan per gewest als volgt worden samengevat.

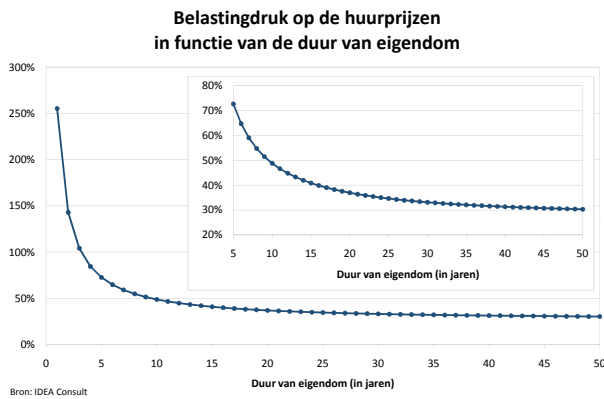
Ten slotte heeft IDEA Consult het effect van de fiscaliteit op het rendement onderzocht per provincie. De resultaten zijn gelijklopend met de gewestelijke resultaten. Opnieuw valt op hoe groot het effect is van de aankoopkosten, dus de registratie- en notariskosten.

	Interne-opbrengstvoet bij privégebruik		Fiscale druk
	zonder fiscaliteit	met fiscaliteit	
Vlaanderen	4,64%	2,92%	37,00%
Wallonië	6,12%	3,63%	40,70%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	4,63%	2,78%	39,90%

	Interne-opbrengstvoet bij beroepsgebruik		Fiscale druk
	zonder fiscaliteit	met fiscaliteit	
Vlaanderen	4,64 %	1,02 %	78,00 %
Wallonië	6,12 %	1,37 %	77,60 %
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	4,63 %	0,87 %	81,20 %

Impact beleggingsduur

Tot nu zijn alle analyses uitgevoerd voor een bezitsduur van twintig jaar. Dit heeft gevolgen voor het effect van de fiscaliteit. De aankoopkosten zullen bijvoorbeeld zwaarder doorwegen als ze uitgesmeerd worden over een kortere periode. Daarom werd het negatieve effect van de fiscaliteit (uitgedrukt als een percentage van de IRR) berekend voor verschillende bezitsduren. Het resultaat staat in de volgende grafiek.



Bijkomende argumenten

Het blijkt dat de fiscale druk op het rendement van huurvastgoed voor een particulier hoger ligt dan de fiscale druk op veilige beleggingen. Dat op zich is een reden om te streven naar een lagere belastingdruk. Maar volgens IDEA Consult bestaan er nog andere, moeilijk of niet in cijfers uit te drukken factoren die particulieren kunnen afschrikken. Deze factoren benadrukken nogmaals dat er een behoefte bestaat aan een gunstige, stimulerende fiscaliteit.

Zo zijn activa in vastgoed weinig liquide. De belegde middelen komen niet vrij zodra het verkoopproces is ingezet. Bovendien is er nog de meerwaardebelasting die geheven wordt bij een verkoop binnen de vijf jaar. Vastgoed vergt daarnaast meer dan louter financiële producten een actieve betrokkenheid bij het beleggingsproduct. Er is de relatie met de huurders, het onderhoud, de huuropvolging, eventuele schadegevallen ... Een investering in onroerend goed vraagt ook een niet te onderschatten investering van tijd. En ten slotte lenen onroerende beleggingen zich weinig tot risicospreiding omdat ze nauwelijks kunnen opgedeeld worden in onderdelen die zulke spreiding toestaan. Vastgoed koopt men vrijwel altijd als één geheel en men spendeert er een grote som aan. Dit contrasteert met de veelvoud aan roerende beleggingen en kan dus afschrikken.

Financiering van bouwprojecten door gezinnen

Nieuwe formules nodig die gezinnen steunen

De Confederatie kent de situatie op het veld zeer goed en deelt het optimisme van Febelfin niet. Vooral op de langere termijn dienen zich problemen aan. De banken zijn zeer huiverachtig en vragen een grote eigen inbreng vóór ze een hypothecaire lening toestaan. Bovendien zijn de leentermijnen sinds de financiële crisis van 2008 korter geworden. Jonge gezinnen die niet over voldoende eigen middelen beschikken zien de weg naar een eigen woning zeer steil worden, zeker omdat woningen alleen maar duurder geworden zijn door factoren zoals de demografische druk en de EPB-eisen. Er moeten nieuwe formules ontwikkeld worden die gezinnen steunen als ze een hypothecaire lening aanvragen.

Net als bij de publieke infrastructuur is de vraag nu waar het geld vandaan zal komen voor de nieuwbouw, de vernieuwbouw en de ingrijpende energierenovaties van woningen die een absolute noodzaak zijn in de periode tot 2050.

Volgens Febelfin, de federatie van de banken, is er geen ruimte aan de lucht, of toch niet op dit moment. Het kredietverleningsbeleid is meer dan ooit gefocust op gezinnen, die goed zijn voor 48 % van de verleende Belgische kredieten. Er was een stijging van het aantal hypothecaire kredieten, die verklaard kan worden door de lage inflatie en lage rentevoeten. Die elementen maken dat het voor gezinnen interessanter wordt om leningen aan te gaan, aldus Febelfin.

In de periode 2010-2014 verleenden de leden van Febelfin in totaal 1 203 543 hypothecaire kredieten voor een totaal bedrag van € 117,5 miljoen, herfinancieringen buiten beschouwing gelaten. In dezelfde periode was er over het algemeen een stijging van het gemiddelde ontleende bedrag merkbaar, hoewel er een kleine terugval was in 2011. Van de 1,2 miljoen verleende kredieten waren er 554 850 voor de aankoop en 146 775 voor de bouw van een woning. Aan verbouwingen werden in totaal 388 437 hypothecaire kredieten verleend.

De omloop van hypothecaire financiering is gestegen van € 161 miljard in 2010 naar € 197 miljard in 2014. Ook het ontleende bedrag voor aankopen en verbouwingen is stelselmatig gestegen tussen 2010 en 2014, in lijn met de gestegen vastgoedprijzen in deze periode.

Lage loan-to-value

Eén van de steeds terugkerende klachten is de hoge eigen inbreng die banken vragen. Volgens Febelfin moet dit genuanceerd worden: banken hebben op dat gebied geen gestandaardiseerd beleid. Het belangrijkste criterium is de terugbetalingscapaciteit en de schuldpositie van de kredietnemer(s). De gevraagde eigen inbreng hangt dus af van de karakteristieken van de klant en de kredietaanvraag in kwestie.

De banken bekijken dit van project tot project. Er zijn projecten met een *loan-to-value* van 100 % maar Febelfin erkent dat in België deze *loan-to-value* dalende is en zich in 2013 gemiddeld op ongeveer 60 % bevond. Dat is minder dan in de rest van de eurozone, maar voor Febelfin is dit een positief gegeven: het wijst op een gezonde terugbetalingscapaciteit van de cliënt. Het is ook een gemiddelde, deels scheefgetrokken door de huishoudens die vrijwel uitsluitend eigen vermogen aanwenden om vastgoed aan te schaffen uit investeringsoverwegingen.

Zeldzame lange leentermijn

Volgens Febelfin is de Belgische vastgoedmarkt gezond. De waardering bevindt zich binnen het Europese gemiddelde. Maar de organisatie geeft toe dat de lonen, en dus ook de terugbetalingscapaciteit, in de voorbije decennia minder snel gestegen zijn dan de kosten voor de aankoop of de bouw van een woning of appartement. Bovendien is er sinds de financieel-economische crisis nieuwe financiële regelgeving geïmplementeerd, waardoor banken voorzichtiger moeten omspringen met hun liquiditeitspositie en met het eigen vermogen dat ze moeten aanhouden ten aanzien van de uitstaande kredietportefeuille. Dit heeft er onder meer toe geleid dat hypothecaire kredieten met looptijden van meer dan 25 jaar enigszins schaars geworden zijn. Er is door de historisch lage rentevoeten ook minder vraag naar. De gemiddelde duurtijd voor de verwerving van een woning is iets meer dan 20 jaar.

De toekomst

In tegenstelling tot sommige vastgoedspecialisten (zie verder) zien de banken geen redenen om het Belgische model van de hypothecaire kredietverlening te wijzigen. De contentieux ligt laag, de eigendomsgraad hoog en de woningmarkt heeft de crisis zeer goed doorstaan, wat van sommige buurlanden zoals Nederland niet gezegd kan worden. Wat betreft nieuwe spaarproducten die het investeren in woningen aanmoedigen, merkt Febelfin op dat de Belgische banken gebonden zijn door de nationale regelgeving. Ze mogen niet meer dan zes verschillende types van gereguleerde spaarrekeningen aanbieden. De organisatie is van oordeel dat de klant daarin de producten vindt die goed aansluiten bij zijn spaarprofiel.

Er bestaat een trend richting kleinere woningen. Deze wordt niet alleen gedreven door de stijgende aankoopprijs maar ook door het groeiende aantal eenoudergezinnen. Daarnaast is er ook het ecologische aspect en de steeds grotere bewustwording van het belang van groene investeringen.

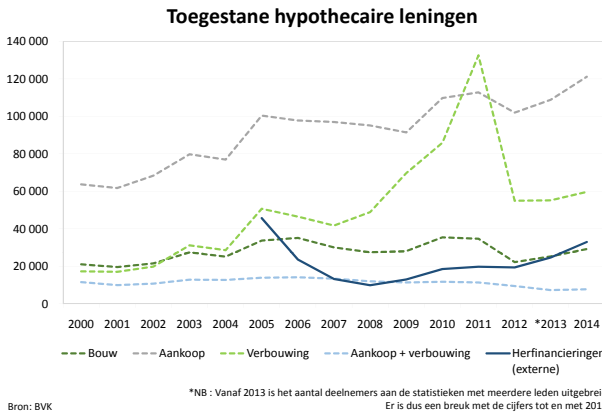
Donkere wolken

Het rendement op het eigen vermogen van de banken in België bevindt zich sinds 2007 op gemiddelde van 5 %. Voor Febelfin is dit onhoudbaar laag. Een voldoende hoog rendement is nodig om het eigen vermogen van de banken aan te sterken met gereserveerde winsten. Dit eigen vermogen is de basis waarop een bank haar kredietverleningsbeleid kan bepalen. Een groeiende economie vraagt een groei van de verleende kredieten, en dus moet het eigen vermogen van banken kunnen meegroeien. Bovendien zijn er nog andere uitdagingen, zoals de historisch lage rente, de digitalisering en de oplopende bankentaksen. Deze zetten het bancaire rendement onder druk en de vraag is hoe de banksector zijn financieringsrol zal kunnen opnemen in een groeiende economie.

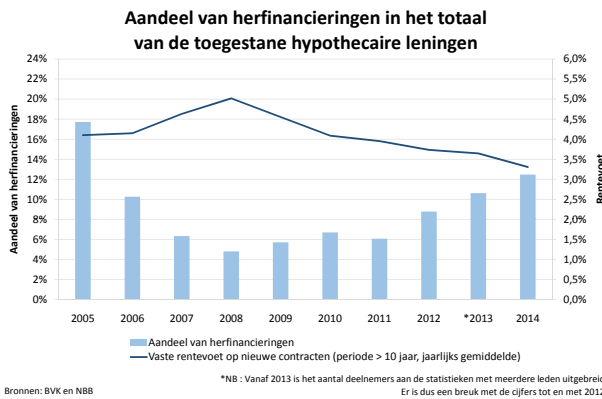
Ten slotte is er nog de overheveling van de woonfiscaliteit naar de regio's. Zoals bekend verminderde Vlaanderen de woonbonus voor de enige en eigen woning. Febelfin denkt dat zulke maatregelen steeds gefaseerd en goed doordacht moeten genomen worden om geen bruuske schokken te veroorzaken op de Belgische vastgoedmarkt.

“Ons hypotheekmodel is versleten”

Wie alleen de commentaren van de banken leest, zou de indruk kunnen krijgen dat er zich eigenlijk nauwelijks een probleem stelt voor de gezinnen om een woning te financieren. Maar er bestaat wel degelijk een behoefte aan een nieuwe benadering van deze problematiek. Daarmee zijn ook onafhankelijke vastgoedspecialisten het eens. Dat blijkt onder meer uit het volgende gesprek met Pascal-Henri Lasserre (gedelegeerd bestuurder van de krediet- en verzekeringsmakelaar Excel Lasserre).



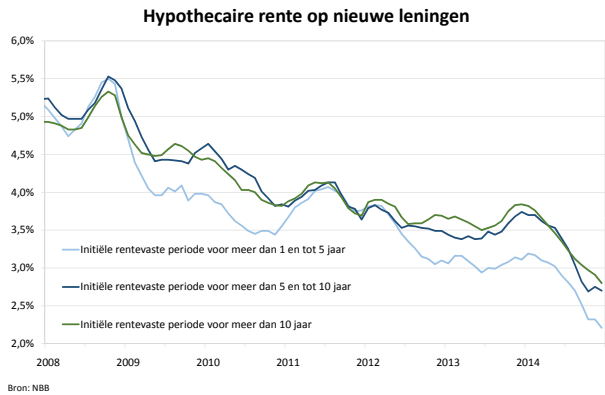
Pascal-Henri Lasserre: “De markt van de kredieten voor woningen wordt op dit ogenblik gekarakteriseerd door haar tweeslachtigheid. Enerzijds is er de traditionele markt van de hypothecaire leningen voor de aankoop, de bouw of de renovatie van een woning. Maar daarnaast is er ook een enorme opstoot van de herfinancieringen. Deze wordt gedreven door de daling van de interestvoeten die twee jaar geleden begon en in het voorbije jaar nog sterker werd. Maar de problemen verbonden met herfinancieringen brengen volgens krediet specialisten aan het licht dat er sleet zit op het Belgische systeem van de hypothecaire kredieten. Het is niet meer aangepast aan de sociologische realiteit in de samenleving. Zijn rigiditeit komt in aanvaring met de flexibiliteit die steeds meer Belgen wensen.”



Duur

De belangrijkste oorzaak is de specifieke manier waarop een hypothecaire lening in ons land gekoppeld is aan één goed, één leeninstelling en één ontleners (die vanzelfsprekend ook een echtpaar kan zijn). Deze koppeling brengt hoge kosten mee voor een herfinanciering.

Neem als voorbeeld een hypothecaire lening van € 250 000 afgesloten met een interestvoet van 4,5 %. Nog niet zo lang geleden was dat een acceptabel tarief. Een klant die een hypothecaire lening met een voordeligere interestvoet wil afsluiten bij een andere bank moet dan ongeveer € 10 000 ophoesten. De oorspronkelijke leeninstelling vraagt een wederbeleggingsvergoeding, er moet een akte van opheffing van de oude hypotheek gemaakt worden (de “handlichting”), er zijn de aktekosten van de nieuwe lening, de dossierkosten, eventueel een expertise ... Dat komt neer op 4 % van het oorspronkelijk geleende bedrag. Dat is enorm veel vergeleken met andere landen waar je een hypotheek van de ene instelling naar de andere kunt overdragen of eenvoudigweg kunt vervangen door een verzekeringspremie, wat minder duur uitvalt. En bovendien mag men niet vergeten dat de ontleners tijdens het afsluiten van de oorspronkelijke lening al dossierkosten, aktekosten en dergelijke betaald heeft. Er liggen aanzienlijke financiële obstakels op het pad van de kredietmobiliteit.



Sociologische verschuiving

Pascal-Henri Lasserre: “Dergelijke praktijken sluiten niet meer aan op de wensen van steeds meer inwoners. Vastgoedprofessionals zien een opmerkelijke evolutie. Vroeger kochten mensen rond hun veertigste de woning waarin ze de rest van hun leven dachten te blijven. Nu gebeurt het steeds meer dat men op een leeftijd tussen de vijfentwintig en de dertig jaar al een eerste woning verwerft. Deze wordt na vijf of tien jaar verkocht en geruild voor iets groters. Na nog eens vijf of tien jaar doet men de aankoop van het droomhuis. Maar tegelijk hebben mensen dan al plannen om rond hun zeventigste, vijfenzeventigste opnieuw een kleinere woning of een flat te kopen ‘voor de oude dag.’”

Het enige huidige systeem om deze kosten te drukken, is onderhandelen over een hypothecair mandaat (ook hypothecaire volmacht genoemd) in plaats van een klassieke hypotheek. Eenvoudig is dat niet omdat een dergelijk mandaat een belofte is en geen reële garantie. De ontleners kan bovendien geen kapitaalkosten aftrekken van de personenbelasting.

Als de interestvoeten te hoog liggen kun je twee dingen doen als ontleners. Je kunt overschakelen naar een andere instelling. Je kunt ook bij de instelling blijven en zelf of met de bemiddeling van de makelaar over een nieuwe interestvoet onderhandelen. Dat laatste vermijdt dat je weer aktekosten moet betalen.

Flexibiliteit is essentieel, want men mag aannemen dat elke aankoop of verandering van woning activiteit genereert, niet alleen voor de aannemers die komen renoveren of verbouwen, maar ook voor verhuizers, notarissen, makelaars enzovoort.

Fiscale maatregelen

Tot zover hadden we het over de obstakels voor kredietmobiliteit. Maar een tweede vaststelling is even fundamenteel: eerst en vooral moet men woningbezitter kunnen worden.

Pascal-Henri Lasserre: “Tot 2009 waren banken coulant bij het verstrekken van hypothecaire leningen. De woningen bleven in waarde stijgen en leeninstellingen liepen weinig risico’s als iemand zijn hypothecaire lening niet kon afbetalen, zelfs als ze krediet verstrekt hadden ter waarde van 100 % van het goed. Maar sinds 2009 zijn de prijsstijgingen afgenomen en zelfs verdwenen op sommige plaatsen en voor sommige eigendommen. Banken vragen nu vaak een eigen inbreng die overeenkomt met 20 % of meer van de waarde van het goed. Telt men hierbij in het geval van een nieuwbouwwoning de btw op, dan gaat de eigen inbreng al snel naar 35 % van de totale investering door de koper. Voor iemand die zijn eerste stap wil zetten op de vastgoedmarkt (instapper) vormen dergelijke bedragen (eigen middelen) een bijzonder hoge drempel, die voor steeds minder gezinnen haalbaar is.”

Pascal-Henri Lasserre pleit voor het verlagen van de belastingdruk. Net als de hypotheekkosten hebben belastingen en taksen geen enkele meerwaarde voor de koper. De registratierechten op bestaande woningen en de btw op nieuwe woningen moeten naar beneden, zeker als het gaat om een *first time* koper. Een lagere btw zou bovendien een stimulans zijn voor de bouw van nieuwe woningen die een hogere kwaliteit hebben dan oude bestaande woningen en tegelijk minder energie verbruiken, wat de terugbetalingscapaciteit van de bewoners verhoogt.

Pascal-Henri Lasserre: “Zijn lagere belastingen nadelig voor de schatkist? Niet noodzakelijk. Experts merken op dat de staatsinkomsten uit schenkingen van roerende goederen gestegen zijn sinds de schenkingsrechten daarop verlaagd werden.”

Vlaanderen heeft overigens al een eerste stap richting meer flexibiliteit gezet. In het Vlaams Gewest zijn de registratierechten meeneembaar tot een maximum van € 12 500. Als een woning-hoofdverblijfplaats verkocht wordt, dan kunnen de indertijd betaalde registratierechten afgetrokken worden van de rechten verschuldigd op de nieuw aangekochte woning.

Pascal-Henri Lasserre: “De overheid moet er vanzelfsprekend nauwgezet op toezien dat een fiscale maatregel geen brutale schokken op de markt veroorzaakt. Ook moet vermeden worden wat gebeurde toen de woonbonus een bevoegdheid van de gewesten is geworden, namelijk een periode van onzekerheid bij de potentiële (ver)kopers. Er moet klaarheid bestaan over de fiscale aspecten van het verwerven van eigendom. Daarnaast is het niet de bedoeling van een dergelijke maatregel dat iedereen eigenaar wordt. Veeleer moet hij een adequate respons geven op een sociologische realiteit: veel mensen willen de vastgoedladder beklimmen.”



II. Alternatieve financiering

Uit de situatieschets in het eerste hoofdstuk van dit studierapport blijkt dat de behoeften zeer groot zijn in de toekomst, zowel wat betreft onze publieke infrastructuur als het woningbestand. Tegelijk kan een objectief waarnemer niet ontsnappen aan de conclusie dat er creativiteit zal nodig zijn om deze behoeften te financieren. De specialisten die we geraadpleegd hebben bevestigen dit. In dit hoofdstuk willen we dus dieper ingaan op de verschillende mogelijkheden die er bestaan voor alternatieve financiering. Maar dit voornemen plaatst ons meteen voor een vraag. Wat is namelijk “alternatieve financiering”?

Pragmatische definitie

Pogingen om dit begrip te definiëren stuiten al snel op het probleem dat omschrijvingen nagenoeg altijd onnodig restrictief zijn. Alternatief wil bijvoorbeeld niet zeggen nieuw. Al in de zeventiende eeuw werd het Île Saint-Louis in de Seine in Parijs aangelegd met een vorm van alternatieve financiering. Het woord alternatief houdt ook niet automatisch een oordeel in over de aard van de investeerder. Een financiering door de overheid kan alternatief zijn, zelfs als de overheid in kwestie alle kosten draagt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn in een publiek-private samenwerking.

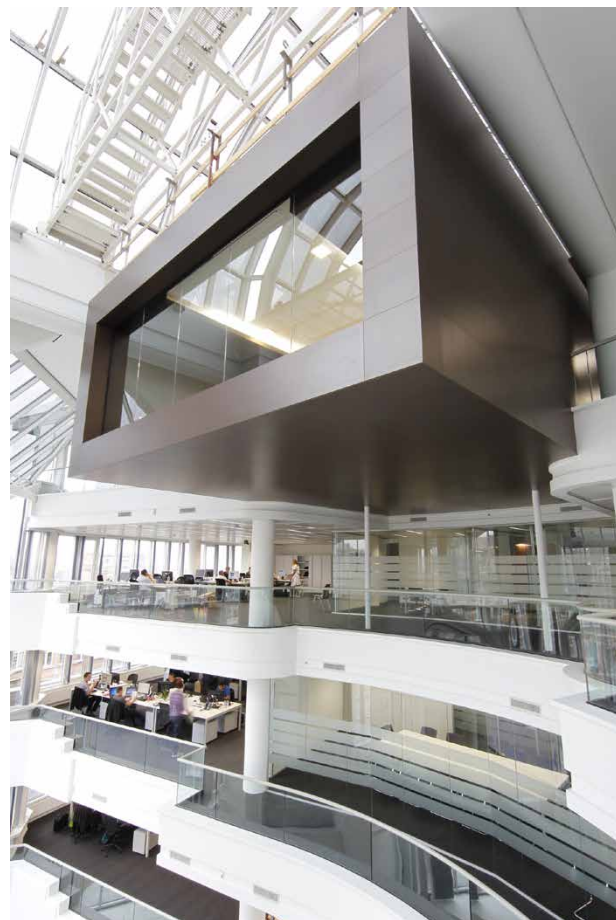
Het is in feite eenvoudiger om te vertrekken van een definitie van “klassieke” of “gewone” financieringen. In dit rapport bedoelen we met die uitdrukking:

- in het geval van woningen: financiering door een gezin met een (hypothecaire) lening en/of eigen inbreng;
- in het geval van overheidsopdrachten: de klassieke financiering uit de begroting van een klassieke overheidsopdracht.

Zeer pragmatisch zullen we verder in dit rapport alle andere vormen van financiering, alle andere technieken en alle andere investeerders als alternatief bestempelen. Deze benadering is het minst restrictief en staat toe om het meest volledige overzicht te geven van de mogelijkheden, samen met hun meest geschikte toepassingsgebied.

De verschillende vormen van alternatieve financieringen

Om een zekere orde aan te brengen in de opsomming van de alternatieve financieringen maken we een verschil tussen enerzijds *technieken* (of constructies) en anderzijds investeerders en vennootschappen.



Technieken

Vastgoedcertificaten

Een vastgoedcertificaat is een (vaak beursgenoteerd) effect dat wordt uitgegeven door een vennootschap die een vastgoedproject wil financieren of herfinancieren. De houder van het certificaat heeft het recht op de winstuitkeringen van het vastgoed in kwestie, met andere woorden op de netto-inkomsten uit de verhuring en op de netto-inkomsten bij een verkoop. Het bezit van een vastgoedcertificaat maakt de bezitter niet tot mede-eigenaar van het vastgoed. Een belangrijk verschil met een investering in een gereguleerde vastgoedvennootschap is dat een vastgoedcertificaat betrekking heeft op een concreet vastgoed.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**

Nieuwbouw van woningen en niet-woongebouwen.

- **Overheidssector**

Nieuwbouw van woningen en niet-woongebouwen.

Crowdfunding

Crowdfunding is een vorm van participatieve financiering. Men zoekt - doorgaans via het internet - een "menigte" (crowd) die in een project wil stappen. Het bedrag dat deze mensen inleggen kan laag zijn. Oorspronkelijk werd deze financieringstechniek voornamelijk toegepast in artistieke kringen, maar tegenwoordig probeert men het ook in de vastgoedsector. In België staat crowdfunding voor vastgoed nog in de kinderschoenen.

Hoe werkt het? Een Belgisch voorbeeld is *ConseilB+*²¹. Dit platform start met een concreet bouwproject, uitgewerkt in samenwerking met architecten. ConseilB+ koopt dan de grond en vraagt de stedenbouwkundige vergunning aan. Zodra deze afgeleverd is, wordt het project online gezet en begint de zoektocht naar crowdfunding. Het beoogde bedrag blijft onder de € 100.000, omdat anders een striktere regulering door de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) van toepassing is²². Met het opgehaalde geld wordt een winddichte ruwbouw opgetrokken. Zodra deze verkocht is en de verkoopakte verleden is, krijgen de investeerders hun kapitaal terug met interest. ConseilB+ maakt zich sterk dat het een bruto rente van 6 % kan garanderen op het volledige kapitaal. De duur van de investering is ongeveer een jaar. Ze wordt vastgelegd in een standaard leencontract tussen de investeerder en het platform. Het eerste huis met deze financieringstechniek gebouwd staat in Lobbes in de provincie Henegouwen. 28 particulieren investeerden daar samen € 99 000.

Een ander Belgisch voorbeeld is het platform Deal 5000²³. In dit geval richten de investeerders een vennootschap op zodra het beoogde bedrag verzameld is. Deze vennootschap koopt vervolgens vastgoed. De investeerders zijn dus aandeelhouders in de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed. Hun winst halen ze uit de huuropbrengsten (min de beheerkosten) of uit het termijrendement als ze uit de vennootschap stappen of het vastgoed verkocht wordt. Het rendement voor de investeerders wordt dus bepaald door de evolutie van de vastgoedmarkt.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**

Nieuwbouw van woningen.

Medium Term Notes

In december 2013 trokken acht Vlaamse steden en gemeenten samen naar de kapitaalmarkt voor de uitgifte van een obligatie in de vorm van langlopende thesauriebewijzen (in het Engels enigszins paradoxaal *Medium Term Notes* genoemd). Het was de eerste keer in ons land dat lokale besturen hun financieringsbehoeften op die manier bundelden. De uitgifte werd begeleid door ING. Het ging om de gemeenten Aalst, Beringen, Boom, Bree, Brugge, Lier, Wachtebeke en Zaventem. Samen haalden ze € 43,5 miljoen op. De looptijd van de gebundelde obligatie is tien jaar.

Deze financieringstechniek is bezig aan een voorzichtige opmars bij de lokale besturen. Ook de provincie Vlaams-Brabant ging in december 2013 over tot de uitgifte van een langetermijnobligatie, en in april 2014 gaf de stad Namen voor de eerste keer Medium Term Notes uit. De Waalse hoofdstad haalde € 25 miljoen op. In dit laatste geval bedraagt de looptijd drie of vijf jaar. Deze obligaties staan genoteerd op NYSE Euronext in Brussel. Namen verkreeg zeer aantrekkelijke financieringsniveaus tussen de 1,23 en de 1,70 %, heel wat lager dan bij een klassieke bankfinanciering. Voor de acht Vlaamse gemeenten bedroeg het financieringsniveau 3,30 %.

Het gaat hier om een alternatieve financiering die om verschillende redenen interessant kan zijn. De voorwaarden kunnen voordeliger zijn dan klassieke leningen, en het is een manier om financieringsbronnen te spreiden. Maar ESR-neutraal zijn deze financieringen niet. Met andere woorden: de schulden die lokale besturen op deze manier aangaan, worden opgeteld bij de globale schuldpositie van deze besturen.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Overheidssector**

Infrastructuur.

²¹ Zie conseilplus.be

²² *Reglementair kader voor crowdfunding* (Mededeling van de FSMA, FSMA_2012_15 dd. 12/07/2012).

²³ Zie www.deal5000.eu

Publiek-private samenwerking

In 2014 verscheen het boek *PPS*, een gezamenlijke uitgave van het Vlaams Kenniscentrum PPS, PMV en het Team Vlaamse Bouwmeester. In dit boek geven honderd mensen die in de ene of de andere rol betrokken zijn bij bouwprojecten hun definitie van het begrip publiek-private samenwerking. Zonder veel overdrijving kan men zeggen dat geen twee definities volledig aan elkaar gelijk zijn. Het is duidelijk dat PPS een complex en veelomvattend begrip is, met grenzen die afhankelijk zijn van de context. Dat is niet alleen zo in België, maar ook in Europa en zelfs wereldwijd. Als we het in dit jaarverslag hebben over PPS, dan hebben we het over een vorm van publiek-private samenwerking die valt onder de definitie van het Vlaamse Kenniscentrum PPS:

“PPS is een samenwerkingsverband waarin de publieke en de private sector, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde te realiseren, en dit op basis van een heldere taak- en risicoverdeling. De meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn.”

PPS is een uitgebreid en controversieel domein. Daarom hebben we er in hoofdstuk drie een apart onderdeel aan gewijd.

Gebruikersheffingen

Het meest actueel op dit gebied is de kilometerheffing op het gebruik van wegen. Vanaf 2016 zullen de drie Belgische gewesten deze invoeren voor voertuigen boven de 3,5 ton.

Volgens de Confederatie moet de opbrengt van deze heffing integraal gaan naar het onderhoud en de uitbouw van onze transportinfrastructuur, in het bijzonder van de wegen. Tegelijk kan het niet de bedoeling zijn dat de kilometerheffing de bestaande budgetten vervangt. De Confederatie Bouw benadrukt daarnaast dat voertuigen in de bouw werktuigen zijn. Ze dienen niet voor het transporteren van goederen maar van het materiaal en materieel dat nodig is op een bouwplaats. De Confederatie vraagt dus een uitzondering voor de voertuigen in de bouw en in de wegenbouw die men als werktuig kan bestempelen. Ten slotte moet onderzocht worden of een kilometerheffing marktverstorend werkt. Intussen kan men in de eerste jaren een lager tarief toepassen (in ieder geval lager dan het Duitse) zodat bedrijven zich kunnen aanpassen.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Overheidssector**
Infrastructuur.

Spaargeld van de gezinnen mobiliseren

Aan het einde van 2014 stond er meer dan € 250 miljard op de Belgische spaarrekeningen. Nuchter bekeken is dit een merkwaardige situatie, want een spaarboekje brengt nauwelijks iets op. Het zou de economie in het algemeen en de investeringen in bouwprojecten in het bijzonder ten goede komen, mocht dit spaargeld uit zijn coma gewekt worden. Maar hoe?

In Frankrijk bestaat er een groen spaarboekje, voluit *livret de développement durable* (“spaarboekje voor duurzame ontwikkeling”). Dit spaarproduct is gereguleerd door de Franse overheid en wordt aangeboden door de Franse banken. Het spaargeld wordt onder andere gebruikt om energiebesparende werken te financieren. In september 2012 dienden de politieke partijen Groen en Ecolo samen een wetsvoorstel in om zulk groen spaarboekje ook in ons land mogelijk te maken²⁴. Maar volgens de website van de Kamer van Volksvertegenwoordigers is over dit voorstel nooit vergaderd. Het is vervallen aan het einde van de legislatuur van de vorige federale regering en voor zover ons bekend niet opnieuw ingediend.

Een andere mogelijkheid wordt gevormd door een volkslening gekoppeld aan specifieke bestemmingen voor het opgehaalde geld: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, erfgoed, overheidsopdrachten voor werken ...

België heeft in 2014 het experiment met volksleningen gewaagd. Na de eerste twee maanden van het jaar bedroeg de opbrengst € 788 miljoen. In totaal werd € 1,9 miljard opgehaald. Maar ondanks de gunstige fiscale behandeling - de roerende voorheffing op deze belegging was verlaagd van 25 % naar 15 % - nam aan het einde van 2014 het enthousiasme bij het volk merkbaar af. De oorzaak was wellicht dat de rentevoeten lager uitvielen dan oorspronkelijk verwacht. Wil men deze vorm van financiering levensvatbaar maken in de huidige omstandigheden, dan is het wellicht aangewezen om de belastingvoordelen uit te breiden.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**
Nieuwbouw en renovatie van woningen, nieuwbouw en renovatie van niet-woongebouwen en infrastructuur.
- **Overheidssector**
Nieuwbouw en renovatie van woningen, nieuwbouw en renovatie van niet-woongebouwen en infrastructuur.

24 Wetsvoorstel tot instelling van een groen spaarboekje (Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers, 6 september 2012).

Eigendomsrecht opdelen: erfpacht en recht van opstal

Het recht van opstal en de erfpacht zijn formules die toestaan om de eigendom van het gebouw en de eigendom van het terrein te splitsen. Beide bieden interessante kansen voor alternatieve financiering als een gezin een woning wil verwerven. Deze formules creëren werkelijke zakelijke rechten met alle klassieke attributen van het eigendomsrecht voor de begunstigde van het recht van opstal of de erfpacht.

Een recht van opstal geeft aan de begunstigde het recht om zijn woning te bouwen op een stuk grond waarvan hij geen eigenaar is. Hij mag vrij beschikken over het gebouw in een periode die hij met de andere partij overeenkomt. Deze periode mag niet langer duren dan 50 jaar. Na afloop kan er opnieuw een akkoord gesloten worden over een recht van opstal. Dit alles kan zonder beperkingen herhaald worden. Tijdens het sluiten van het contract moet de begunstigde een eenmalige vergoeding betalen aan de eigenaar van het terrein. De betrokken partijen bepalen de grootte van het bedrag. Wanneer het recht van opstal afloopt, wordt de woning eigendom van de eigenaar van het terrein, maar deze moet aan de begunstigde van het recht van opstal de waarde van de woning op dat moment betalen.

Ook erfpacht geeft aan de begunstigde het recht om zijn woning te bouwen op een stuk grond dat hij niet bezit en om in een bepaalde periode vrij te beschikken over deze woning. Opnieuw wordt de periode overeengekomen, maar nu is er een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar. Bovendien kan deze periode niet verlengd worden met een eenvoudig akkoord tussen de partijen (substitutieformules zijn evenwel niet ondenkbaar). De begunstigde van de erfpacht betaalt een jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar van het terrein. Het bedrag daarvan is zeer laag, soms zelfs symbolisch. Als de erfpacht afloopt, wordt de woning de eigendom van de eigenaar van het terrein. Maar in dit geval hoeft die daarvoor niet te betalen.

Deze technieken om eigendomsrechten te splitsen kunnen toegepast worden in verschillende situaties en voor diverse vastgoedprojecten. We denken dan vooral aan een gemeente (of een andere overheidsinstantie) die terreinen bezit en deze wil ontwikkelen in bepaalde buurten. Een voor België extreem voorbeeld is Louvain-la-Neuve, de universiteitsstad die sinds het einde van de jaren 1960 uit het niets is opgericht en waar erfpacht op zeer grote schaal is toegepast.

Wat is het voordeel van erfpacht en recht van opstal? Ze creëren een situatie waarin de begunstigde zijn woning kan verwerven tegen financiële voorwaarden die veel voordeliger zijn dan de voorwaarden die hij krijgt als hij met een hypothecaire lening grond en woning verwerft. Professor Nicolas Bernard (Facultés Universitaires Saint-Louis in Brussel) schat dat het recht van opstal 30 tot 38 % goedkoper uitvalt dan een klassieke aankoop, althans voor de concrete cases die hij bestudeerde in Etterbeek²⁵.

Zowel recht van opstal als erfpacht zijn oude praktijken die al in de negentiende eeuw wettelijk geregeld werden²⁶. Maar projecten opgezet door Community Land Trusts kunnen deze formules weer aan belang doen winnen. Een Community Land Trust (CLT) is een organisatie zonder winstoogmerk die gezinnen met een bescheiden inkomen de kans wil geven om woningeigenaar te worden. De initiatieven van een CLT zijn vaak een onderdeel van grotere projecten die een sociale inslag hebben of die bouwkundig erfgoed collectief willen beheren. Op gewestelijk niveau zijn er intussen CLT-platformen opgezet. Het gaat om verenigingen en burgerorganisaties die het CLT-model verdedigen en promoten bij de overheid en het maatschappelijke middenveld. Dit model berust op de toepassing van erfpacht en het recht van opstal. De Community Land Trust BXL is intussen erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**
Nieuwbouw van woningen.

25 N. Bernard: *L'emphytéose et la superficie comme pistes de solution à la crise du logement*. Verschenen in Les échos du logement, maart 2010 - SPW.

26 Wetten van 10 januari 1824.

Steun bij eigendomsverwerving

In Vlaanderen pleit de Vlaamse Confederatie Bouw voor verschillende maatregelen die meer gezinnen toegang zouden geven tot de vastgoedmarkt. Banken vragen nu aan kandidaat-bouwers bij het afsluiten van een hypothecaire lening een hoge eigen inbreng die voor gezinnen een forse drempel vormt. Het voorstel van de VCB is dat de Vlaamse regering een verzekering zou instellen die de helft van deze inbreng dekt. Banken zouden ook consequent rekening moeten houden met het feit dat nieuwe woningen nu zo energiezuinig zijn dat de terugbetalingscapaciteit van de bouwers hoger ligt. In het algemeen vraagt de VCB dat de regering opnieuw gaat overleggen met de banken over hun kredietbeleid, maar nu met de klemtoon op de hypothecaire kredietverlening.

In Wallonië heeft minister Paul Furlan van Huisvesting en Energie het voorstel gedaan om met een *Access Pack* meer jongeren de kans te geven om een eigen woning te verwerven. In Frankrijk bestaat er een renteloze lening (*prêt à taux zéro*, PTZ+). Deze steunt de aankoop van een eerste eigen woning. In bepaalde gevallen mag dat een bestaande woning zijn, maar deze lening is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwbouw waarvan de energieprestaties een bepaald niveau halen. Met een PTZ+ kun je een deel van de aankoop financieren. De koper moet dus ook een beroep doen op eigen inbreng of een tweede lening. Met een PTZ+ kun je onder andere de looptijd van de afbetaling verlengen.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**
Nieuwbouw van woningen.

Burgerinvestering

In Wallonië heeft de regering het idee van de burgerinvestering ("investissement citoyen") geopperd. Een particulier koopt een woning en laat de verhuring, het onderhoud enzovoort beheren door een sociaal verhuurkantoor. In ruil kan hij rekenen op een vast rendement en/of een belastingverlaging.

Mecenaat

Voor de volledigheid vermelden we ook het mecenaat, een zeer specifieke vorm van alternatieve financiering. In het geval van ondernemingsmecenaat besluiten een aantal ondernemingen om een project zonder winstoogmerk van algemeen belang te steunen met geld of met mankracht, dienstverlening, materialen of andere assistentie in natura. De vzw Prométhéa is een voorbeeld van ondernemingsmecenaat. De scheidingslijnen tussen mecenaat, filantropie en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) zijn voorlopig vaag. Tot op heden is het begrip mecenaat, en zeker het begrip ondernemingsmecenaat, ook niet gedefinieerd in onze wetgeving. Het is bijvoorbeeld onduidelijk welke fiscale behandeling de uitgaven moeten krijgen die verbonden zijn met het mecenaat. In de huidige regelgeving kunnen deze beschouwd worden als aftrekbare giften en als beroepskosten.

Investeerders en vennootschappen

Gereguleerde vastgoedvennootschap

Een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is onderworpen aan het toezicht van de FSMA en aan het grootste deel van de regels die gelden voor vastgoedbevals. Bij deze laatste onder meer de risicospreiding, de belastingvoordelen en de beperkingen opgelegd aan de *leverage*. Een GVV investeert in allerlei vormen van vastgoed: kantoren, woongebouwen, winkelruimten, rust- en verzorgingsinstellingen ... Grote Belgische GVV zijn onder andere Cofinimmo, Befimmo, Aedifica, Retail Estates, Home Invest Belgium en Care Property Invest. Al de opgesomde vennootschappen waren tot vorig jaar vastgoedbevals. Een GVV kan een belangrijke rol spelen in de financiering van grote bouwprojecten die kleinere spelers met beperktere financiële draagkracht niet tot stand kunnen brengen.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**
Nieuwbouw van woningen en niet-woongebouwen, infrastructuur.
- **Overheidssector**
Nieuwbouw van woningen en niet-woongebouwen, infrastructuur.

Institutionele beleggers

Hiermee bedoelen we beleggers zoals de banken, de verzekeringsmaatschappijen en de pensioenverzekeringen, in alle denkbare combinaties. Interessant is bijvoorbeeld de situatie in Denemarken, waar de pensioenfondsen veel groter zijn dan in België. Zij beleggen in obligaties die uitgegeven worden door banken. Deze gebruiken het kapitaal vervolgens om woonkredieten te verstrekken. Ze zetten voor deze kredieten dus niet het geld op de spaarboekjes in, maar de middelen van de pensioenfondsen.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

- **Privésector**
Nieuwbouw van woningen en niet-woongebouwen, infrastructuur.
- **Overheidssector**
Nieuwbouw van woningen en niet-woongebouwen, infrastructuur.

Gespecialiseerde fondsen

Er bestaan instellingen die gespecialiseerde fondsen gecreëerd hebben voor welomlijnde vastgoedinvesteringen. Een voorbeeld is Belgian Land²⁷, een nv die werd opgericht door Bank Degroof en vastgoedontwikkelaar CBRE Benelux. Belgian Land investeert in samenwerking met bestaande ontwikkelaars in woonprojecten voor gemiddelde inkomens, die gelegen zijn “in de meest dynamische zones” en in grote steden. Belgian Land trekt privévermogen aan en ging van start in maart 2013 na een fundraising die bijna € 55 miljoen opbracht. De vastgoedvennootschap Inclusio²⁸ heeft een vergelijkbaar opzet maar een andere focus: in dit geval willen oprichters Bank Degroof, Kois Invest en Re-Vive het privékapitaal investeren in sociale huisvesting.

Naast de net beschreven structuren bestaan er ook andere vormen van deze gespecialiseerde fondsen. De cvba Vulpia Share²⁹ is een coöperatieve vennootschap die coöperatief kapitaal verzamelt voor de ontwikkeling van aangepaste wooninfrastructuur voor ouderen en andere zorgbehoevende mensen.

TDP³⁰ dat vroeger DG Infra heette, is een joint venture van Gimv en Belfius die in het verleden hoofdzakelijk investeerde in infrastructuur en verwante activa, en deze beheerde. Maar in oktober 2013 ging DG Infra een samenwerkingsverband aan met Armonea, een onafhankelijke aanbieder van woon-zorgcentra, serviceflats en service-residenties. Met VDK Spaarbank als derde partner in de samenwerking gaat men investeren in zorginfrastructuurprojecten en deze financieren.

Geschikt voor welke bouwprojecten?

• Privésector

Nieuwbouw van woningen, infrastructuur (inbegrepen de zorginfrastructuur).

• Overheidssector

Nieuwbouw van woningen, infrastructuur (inbegrepen de zorginfrastructuur).

27 Zie www.belgianland.be

28 Zie www.inclusio.be

29 Zie www.vulpia.be

30 Zie www.tdpartners.com

Energy Service Companies

Op de grens tussen techniek en investeerder bevindt zich ten slotte de ESCO of *Energy Service Company*. Dat is een dienstverlenende onderneming die oplossingen aanbiedt om het energieverbruik te verminderen. Ze analyseert de situatie en werkt oplossingen uit, maar kan ook instaan voor de installatie, de werking en het onderhoud. Op die manier garandeert ze aan de klant dat hij gedurende de looptijd van het contract energie bespaart. De Belgische ESCO's hebben voor de verdediging van hun belangen Belesco opgericht³¹.

Op zich is een beroep doen op een ESCO geen vorm van alternatieve financiering, maar sommige ESCO's treden ook op als *derde-investeerder*. In dat geval staat de firma in voor de prefinanciering van de nodige ingrepen. In een periode die kan gaan van vijf tot twintig jaar wordt ze dan terugbetaald. Voor de klant is dit een interessante formule, aangezien zijn energiefactuur lager uitvalt. De winst die hij zo maakt, kan hij gebruiken voor de terugbetaling.

In Vlaanderen functioneren de distributienetbeheerders Infrax en Eandis als ESCO voor gemeenten, waarbij Infrax bijvoorbeeld aan prefinanciering doet. Fedesco is een voorbeeld van een ESCO opgericht op initiatief van de overheid. Deze nv werkt voor de federale overheidsdiensten, de programmatorische federale overheidsdiensten en andere federale overheidsinstanties. In totaal gaat het om ongeveer 1600 gebouwen met een jaarlijkse globale energiefactuur van meer dan € 100 miljoen. Andere overheidsinstanties kunnen een beroep doen op de kennisoverdracht en begeleiding van Fedesco.

31 Zie www.belesco.be

In Wallonië probeert RenoWatt het potentieel van ESCO's ten volle uit te buiten. Dit project is een initiatief van Gré-Liège, een organisatie die de economische heropleving van Luik wil stimuleren. Gré-Liège heeft hiervoor € 2 miljoen steun gekregen van het EEEF (European Energy Efficiency Fund). RenoWatt verenigt de provinciale overheid van Luik, de luchthavenautoriteiten van Luik en de acht gemeenten Luik, Verviers, Herve, Bassenge, Oupeye, Seraing, Herstal en Beyne-Heusay. Het is de bedoeling dat RenoWatt het unieke aanspreekpunt wordt voor overheden en entiteiten die moeilijkheden ondervinden als ze energiebesparende renovaties willen ondernemen. RenoWatt is zelf geen ESCO maar biedt energieprestatiecontracten aan die een overheid in staat stellen om een contract te sluiten met een ESCO.

Als Gré-Liège slaagt in zijn opzet, kan dit pilootproject uitgebreid worden tot de volledige Waalse overheidssector. Volgens de Confederatie Bouw moet men er wel over waken dat ook lokale kmo's kunnen profiteren van dit opzet. Bovendien moeten ook energiebesparende initiatieven op kleinere schaal mogelijk zijn.

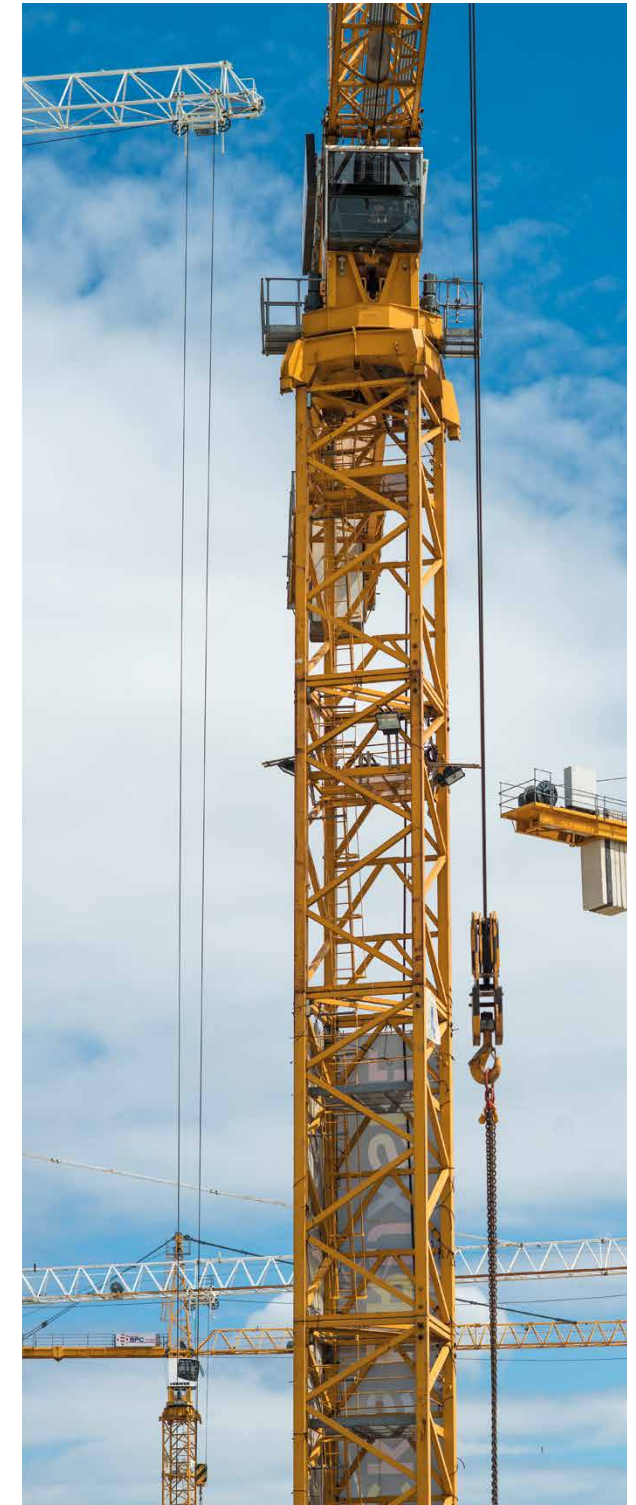
Geschikt voor welke bouwprojecten?

• Privésector

Renovatie van woon- en niet-woongebouwen.

• Overheidssector

Renovatie van woon- en niet-woongebouwen.



De visie van de institutionele beleggers

In de lijst van de alternatieve financiers wordt een prominente plaats ingenomen door de institutionele beleggers: de verzekeringsmaatschappijen, de banken, de pensioenfondsen. Zij beheren middelen die zeker in het geval van de grote buitenlandse spelers enorme afmetingen hebben. Voor de financiering van bouwprojecten bieden zij althans in theorie dus grote mogelijkheden. De vraag is dan vanzelfsprekend in welke omstandigheden institutionele beleggers in vastgoed en infrastructuur willen beleggen. In dit rapport analyseren we de samenstelling van hun portefeuilles, de doelstellingen die ze hebben en de obstakels die ze ontmoeten.



Pensioenfondsen

Eerste vaststelling: pensioenfondsen zijn investeerders op de lange termijn. In België mag de meerderheid van de Belgische pensioenfondsen bovendien beschouwd worden als defensieve investeerders. Specifiek voor België komen daar nog twee kenmerken bij. Ten eerste zijn de Belgische pensioenfondsen kleine spelers op het Europese en internationale speelveld. Als we dit schrijven, is de sector van de Belgische pensioenfondsen goed voor ongeveer € 25 miljard aan assets volgens de BVPI (de Belgische Vereniging van Pensioeninstellingen). De Europese fondsen beheren samen ongeveer € 4 000 miljard³². Een tweede kenmerk is dat binnen België de omvang van de fondsen sterk verschilt. Sommige beheren een bedrag met een grootteorde van een miljoen euro, voor andere gaat dat naar twee miljard.

Dit heeft vanzelfsprekend gevolgen voor het beheer van de beleggingen. Een klein fonds is verplicht om dit te doen met een klein team, een groot fonds heeft meer ruimte op dat gebied. In wat volgt gebruiken we als voorbeeld van een pensioenfonds Pensio B, het fonds dat het sectorale pensioenplan voor de arbeiders in de bouwsector beheert. In ons land behoort het bij de grotere fondsen. De drempel om daarbij te horen zijn assets ter waarde van € 125 miljoen, zegt Bernard Caroyez (Investment Manager van Pensio B).

Bernard Caroyez: "We beheren ongeveer een half miljard euro. Dat is alles bij elkaar opmerkelijk, aangezien we pas van start zijn gegaan in 2007. De snelle groei is er gekomen door de patronale bijdragen van de bouwbedrijven en het goede rendement dat Pensio B in de voorbije zeven jaar geboekt heeft. In de toekomst zullen de assets van Pensio B zeker verder groeien."

32 Philip Neyt (voorzitter BVPI) op het BouwForum.

Investeringscontext

Hoewel de € 25 miljard van de Belgische pensioenfondsen op internationale schaal een bescheiden bedrag is, blijft het een aanzienlijke som geld. Bovendien zullen de Belgische pensioenfondsen in de komende tien tot vijftien jaar netto-investeerder blijven³³. Het is dus de vraag in welke mate de bouwsector kan rekenen op een inbreng van de Belgische pensioenfondsen in bouw- en infrastructuurprojecten.

Bij het formuleren van een antwoord mag men de context waarin pensioenfondsen opereren niet uit het oog verliezen. Bepaalde specifieke elementen in de regelgeving waaraan ze onderworpen zijn, vormen een eerste deel van deze context, maar daarop komen we straks terug. Daarnaast hebben pensioenfondsen een specifieke opdracht, en deze bepaalt in belangrijke mate hun investeringsbeslissingen. Een pensioenfonds heeft engagementen - het moet mensen gedurende een bepaalde periode geld kunnen uitbetalen - en activa. Om na te gaan hoe ze kunnen voldoen aan hun verplichtingen laten pensioenfondsen om de drie jaar een ALM-studie uitvoeren (*Asset Liability Management*), met andere woorden een studie van het beheer van hun activa en engagementen. Deze gaat onder meer na hoe men de engagementen en de looptijden van de investeringen op elkaar kan afstemmen, en met welke mix van activa men de langetermijndoelstelling voor het rendement kan halen.

In het recente verleden speelden de investeringen in vastgoed en infrastructuur een vrij beperkte rol in deze mix. Volgens statistieken van Euronext heeft de vastgoedsector in België vorig jaar € 1,2 miljard vers geld opgehaald³⁴. Ongeveer 70 % daarvan is opgenomen door de institutionele investeerders. De Belgische pensioenfondsen belegden volgens de meest recente enquête van de BVPI gemiddeld 8 % van hun assets in vastgoed. Hierbij moet men de kanttekening maken dat dit cijfer zo goed als volledig bepaald wordt door de grote fondsen, die inderdaad 8 % halen³⁵. Voor de middelgrote fondsen bedraagt het aandeel investeringen in vastgoed 3 %, en voor de kleine fondsen maar 2 %.

Een derde belangrijk aspect van de context waarbinnen pensioenfondsen beleggen wordt gevormd door de rentes, die op een dieptepunt staan wanneer we dit schrijven. Belgische staatsobligaties, die beschouwd mogen worden als een veilige belegging, brengen wanneer we dit schrijven op tien jaar amper 0,4 % per jaar op. Dit is zeer weinig, en bovendien zal de waarde van deze obligaties in de portefeuille afnemen als de rente weer zou beginnen te stijgen. Deze 0,4 % moet

33 Philip Neyt op het BouwForum.

34 Philip Neyt op het BouwForum.

35 Uit interview met Bernard Caroyez.

men vergelijken met de langetermijndoelstellingen die de Belgische pensioenfondsen zich stellen.

Bernard Caroyez: "In het concrete geval van Pensio B is deze doelstelling 3,9 % per jaar. Dat is meer dan de 3,25 % die de regelgeving verplicht, maar Pensio B legt de lat hoger omdat het een buffer van 20 % wil opbouwen. Het is evident dat dergelijke doelstellingen - en zelfs het verplichte minimum - nauwelijks nog haalbaar zijn zonder bij het investeren in zekere mate risico's te nemen."

Verschuiving

Tot voor kort was vastgoed voor de meeste pensioenfondsen geen aparte activaklasse. Het behoorde bij de *alternatieve* beleggingen³⁶. Nu kan men globaal bekeken stellen dat er een verschuiving aan de gang is naar meer vastgoed en infrastructuur in de portefeuilles van de Belgische pensioenfondsen. De grotere fondsen hebben daarvoor nu al een aparte activaklasse, en bij sommige is de doelstelling om hierin 10 tot 15 % te investeren³⁷. Dit is mogelijk door de positieve cashflow van de fondsen en de lange termijn van hun pensioenverplichtingen. Een deel van hun portefeuille mag illiquide zijn, wat noodzakelijk is voor directe investeringen in infrastructuur en ook in vastgoed. Een goed voorbeeld van deze trend is Pensio B. Zijn aandeel investeringen in vastgoed en infrastructuur schommelde tot in 2013 rond de 6 %, maar aan het einde van februari 2015 was het toegenomen tot 12 %, ver boven het geldende gemiddelde van de Belgische pensioenfondsen. Aan het einde van dit jaar zou Pensio B willen arriveren bij 14 %.

Enig realisme is hier op zijn plaats. In het algemeen beleggen pensioenfondsen niet in vastgoed of infrastructuur uit liefde voor de bouwsector en voor bakstenen - hoewel Pensio B als een uitzondering op deze regel beschouwd mag worden. Wat hen interesseert, zijn stabiele en langdurige kasstromen. Ze zullen dus beslissingen nemen vertrekkende van de IRR (*Internal Rate of Return* of interne-opbrengstvoet), bekeken gedurende de levenscyclus van een project. Hieruit volgt dat niet alleen de locatie maar ook bijvoorbeeld de bezetting van een gebouw cruciaal is. Eenvoudig gesteld kan een investering in vastgoed op twee manieren rendement genereren: door de huuropbrengst (min de kosten voor onderhoud en dergelijke) en door de eventuele toename van de waarde van het vastgoed bij een verkoop. De huuropbrengst valt gunstig uit in vergelijking met de huidige rentevoeten³⁸. Maar rekenen op de waardestijging van het vastgoed houdt een risico in. Organisaties als het IMF (Internationaal Monetair Fonds)

36 Philip Neyt op het BouwForum.

37 Philip Neyt op het BouwForum.

38 Uit interview met Bernard Caroyez.

en de OESO (Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling) waarschuwen in het recente verleden op gezette tijdstippen dat de Belgische woningen te hoog gewaardeerd waren. En wat de kantoren betreft: in Brussel en in andere grote Belgische steden liggen wijken waar hun waardevastheid als veilig beschouwd mag worden, maar in de periferie vind je kantoorgebouwen die te kampen hebben met een chronische leegstand van 25 %.

Om het risico op waardedalingen te beperken, kijken pensioenfondsen meer en meer naar duurzame criteria, niet alleen naar de energie-efficiëntie van vastgoed maar ook naar de inbedding in de omgeving en dergelijke. De voorkeur gaat uit naar vastgoed met gecertificeerde duurzaamheid, bijvoorbeeld een attest van Breeam dat *Very Good* of *Excellent* is. Duurzaamheid als criterium vormt zelfs expliciet een beleidslijn van Pensio B. Maar als pensioenfonds van de bouwsector gaat Pensio B nog een stap verder: ook de naleving van de fiscale en sociale verplichtingen zijn criteria als Pensio B een project beoordeelt.

Een probleem dat opdoemt is evenwel het tekort aan kwaliteitsvolle projecten. Alle institutionele beleggers zijn daar in geïnteresseerd. Er is sprake van concurrentie om in dergelijke projecten te investeren, en daardoor dalen hun *yields*.

Risico's vermijden

Wat investeringen in bouwwerken betreft, moet men ook een fundamenteel onderscheid maken tussen projecten mét bouwfase en zonder bouwfase. Het merendeel van de pensioenfondsen wenst geen ontwikkelings- of bouwrisico te nemen³⁹. De Belgische pensioenfondsen zijn dan ook geen vervanging van bankfinanciering: ze zijn eerder aanvullend. Banken komen eerder in de ontwikkelings- en bouwfase, pensioenfondsen in een latere fase. Van de Belgische pensioenfondsen investeert een zeer kleine minderheid in projecten met bouwfase.

Ook rechtstreekse investeringen in (het bezit van) vastgoed behoren slechts tot de portefeuille van een minderheid van de Belgische pensioenfondsen. Zij die het doen, doen het alleen of in een partnership met een aantal, vaak kleinere verzekeraars⁴⁰.

Wat meer voorkomt zijn indirecte investeringen in vastgoed. Gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV) zijn beursgenoteerd en een investering daarin is dus meer liquide, wat een voordeel kan zijn. Andere mogelijkheden zijn (beursgenoteerde) vastgoedcertificaten en vastgoedfondsen. Het weer te gelde maken van zulke investering gaat gepaard met minder transactiekosten dan een directe investering in vastgoed. Daarom gaat Pensio B - en ook de kleinere pensioenfondsen - hoofdzakelijk op zoek naar geëffectieerde projecten, bijvoorbeeld via vastgoedcertificaten. Als ze toch directe investeringen doen in vastgoed, is dat omdat deze in het algemeen minder volatiel zijn dan beursgenoteerde producten, en omdat volatiliteit een belangrijk indicator is van risico's.

In de voorbije jaren hebben vastgoedgroepen zich meer en meer rechtstreeks gewend tot de institutionele beleggers. Ook zij zijn op zoek naar een gezonde mix van bankfinanciering, obligaties enzovoort. Vorige jaar hebben de Belgische vastgoedgroepen voor ongeveer € 250 miljoen obligatieleningen geplaatst bij Belgische institutionele beleggers. Voor pensioenfondsen moet men hierbij evenwel opmerken dat schuldfinanciering van vastgoedontwikkelaars relatief gezien meer risico's inhoudt.

Publiek-private samenwerking

PPS (publiek-private samenwerking) is voor de pensioenfondsen een apart geval. Ze kunnen er op twee manieren instappen. Met andere spelers in een deal, maar dat blijkt in de praktijk volgens de ervaringen van Pensio B niet eenvoudig te zijn. Ook de andere mogelijkheid - rechtstreeks als enige fonds beleggen in een PPS - is moeilijk. De bedragen die Belgische pensioenfondsen kunnen aanbieden zijn laag vergeleken met wat grote spelers kunnen aanbieden. Het is bijvoorbeeld het Duitse Allianz dat de obligatielening van € 580 miljoen voor de A11 tussen Brugge en Knokke (een PPS) volledig onderschreven heeft.

Bovendien is een PPS, bijvoorbeeld een DBFM, een zeer specifiek gegeven. Een pensioenfonds is alleen geïnteresseerd in het aspect Finance. Maar in de *package* van een DBFM is die vaak gelinkt aan de component Maintenance. Dat is een risico dat de meeste Belgische pensioenfondsen niet willen nemen. Ze hebben niet de kennis in huis om daarin met vertrouwen te beleggen. De beperkte omvang van de Belgische pensioenfondsen strooit - alweer - roet in het eten. Zij moeten het met kleine beleggingsteams doen, terwijl Nederlandse of Britse fondsen teams van tientallen of zelfs honderden mensen in dienst hebben. Het is bovendien historisch zo gegroeid dat Angelsaksisch georiënteerde pensioenfondsen veel meer beleggen in reële activa zoals vastgoed, infrastructuur en ook aandelen. Philip Neyt (voorzitter van de Belgische Vereniging van Pensioeninstellingen) merkt daarbij op dat het wellicht geen toeval is dat deze landen sneller weer opveren na een recessie en de grootste groeicijfers kennen: het geld stroomt rechtstreeks naar de kapitaalmarkt.

Volgens Bernard Caroyez van Pensio B zijn de Belgische pensioenfondsen wel degelijk geïnteresseerd in PPS. Maar ze moeten afrekenen met een gebrek aan tools, zowel op het vlak van kennis als op het vlak van vehikels. In theorie bestaan er oplossingen. Eén ervan is om onrechtstreeks te beleggen in PPS, door te investeren in fondsen die opgezet zijn door banken of verzekeraars en die meedoen aan de financiering van de PPS. Maar pensioenfondsen die bij voorkeur in ons land willen beleggen, worden bij het hanteren van deze techniek met een dilemma geconfronteerd: er bestaan weinig fondsen die alleen in ons land actief zijn.

Krachten bundelen?

Als pensioenfondsen hun krachten zouden bundelen in pools waaraan ook kleinere fondsen zouden kunnen deelnemen, zou het probleem van de financiële omvang deels opgelost kunnen zijn. Maar op dit moment staat men nog niet zover. Het zijn op dit moment vaak dezelfde spelers die terugkomen. Een sterk netwerk tussen de pensioenfondsen zou dit fenomeen kunnen vermijden. Het is duidelijk dat de Belgische fondsen moeite hebben om hun weg te vinden in vastgoed en infrastructuur.

Philip Neyt pleitte op het recentste BouwForum van de Confederatie voor *clubdeals* die een fonds of een syndicaat zouden opzetten met pensioenfondsen, banken en verzekeraars. Indien hiervoor het juiste kader wordt opgezet, zou dit de mogelijkheid bieden om sneller te reageren en te beslissen als één sterk blok. Pensio B heeft in het recente verleden samengewerkt met een grote Belgische verzekeraar, en hoewel het project niet tot volwassenheid is gekomen, zijn de ervaringen positief, volgens Bernard Caroyez. Maar hij verwacht dat vooral de kleinere Belgische pensioenfondsen - en in vergelijking met de banken en de verzekeraars zijn ze in zekere zin allemaal klein, zeker wat betreft de capaciteit om projecten te financieren - op de korte termijn hoofdzakelijk de voorkeur zullen geven aan andere oplossingen. Hij is van oordeel dat pensioenfondsen meer gestimuleerd zouden worden om in PPS te investeren als de Europese, nationale en gewestelijke overheden garanties zouden verlenen, via de Europese Investeringsbank, PMV (de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen) enzovoort. Deze garanties van een deel van de risico's zijn een sterk element in het Juncker-plan. Maar de Belgische pensioenfondsen nemen ten opzichte van dit plan een afwachtende houding aan: welke projecten zullen gerealiseerd worden? En aan wie zullen ze toegewezen worden? Zullen er opportuniteiten zijn voor de pensioenfondsen, ook de kleinere?



39 Philip Neyt op het BouwForum.

40 Uit interview met Bernard Caroyez.

Regelrisico's

Ten slotte zijn er nog de zogenaamde "regulatoire risico's", die zelden geheel afwezig zijn. Een niet te onderschatten invloed op de investeringsbeslissingen van pensioenfondsen gaat uit van de regelgeving. Deze verklaart onder meer waarom ze de meerderheid van hun activa beleggen in liquide investeringen. Een pensioenfonds moet rekening houden met liquiditeit, en dat bemoeilijkt de directe investeringen in vastgoed.

Op het Europese niveau zijn banken en verzekeringsmaatschappijen onderworpen aan een specifiek prudentieel toezicht. Voor verzekeraars is dat vanaf januari 2016 Solvency II. Ze moeten een zekere mate van eigen vermogen hebben in functie van de risico's die ze nemen. Vastgoed wordt niet beschouwd als een laag, maar eerder als een gemiddeld risico, wat inhoudt dat hiertegenover een zeker eigen vermogen moet staan. Er is een nieuwe versie van het prudentiële toezicht op pensioenfondsen op komst (IORP II). Het is nog onbekend wat dit precies zal inhouden, maar het risico bestaat dat het aantal beleggingscategorieën vernauwd wordt.

Ook de invoering van ESR 2010 heeft problemen veroorzaakt. Nog niet zo lang geleden probeerde PMV (ParticipatieMaatschappij Vlaanderen) het Vlaams Administratief Centrum in Gent te gelde te maken met vastgoedcertificaten. Dat zou een investeringsmogelijkheid gecreëerd hebben voor kleinere pensioenfondsen, maar het is niet doorgegaan. Het motief dat werd opgegeven is dat ESR 2010 van kracht geworden was. De financiële techniek die PMV probeerde toe te passen, zou de schuldpositie van het Vlaams gewest minder goed gemaakt hebben. Uiteindelijk heeft PMV de aandelen in Sofa Invest nv (de eigenaar van het VAC Gent) in januari 2014 overgedragen aan AG Real Estate (een dochteronderneming van AG Insurance).

De onzekerheid over de evolutie van de regelgeving maakt het soms moeilijk om te achterhalen wat een goed project is. Pensio B was bijvoorbeeld geïnteresseerd in de nieuwe gevangenis in Haren, een PPS. Maar door de problemen met de vergunningen staat het project als we dit schrijven *on hold*.

Bernard Caroyez: "Ook op andere vlakken bestaat onzekerheid. Blijft het wettelijk verplichte minimumrendement van pensioenfondsen op 3,25 % of niet? In de Nationale Arbeidsraad wordt daarover nu overlegd. Het resultaat zal zonder twijfel gevolgen hebben voor de investeringen door pensioenfondsen. Als laatste en specifiek op de bouwsector van toepassing zijnde voorbeeld geven we de heikele kwestie van de harmonisering van de statuten van arbeiders en bedienden. In bouwbedrijven genieten de arbeiders nu aanvullende pensioenvoordelen dankzij Pensio B. Maar zeker in kleinere bouwbedrijven is dat vaak niet het geval voor de bedienden. Als de statuten ook voor de pensioenen verder op elkaar afgestemd worden, kan dat grote gevolgen hebben voor de financiering van Pensio B."

Markt op zoek naar structuur

Bernard Caroyez is *Investment Manager* van Pensio B, het fonds dat het sectorale pensioenplan voor de arbeiders in de bouwsector beheert. Wat hij mist, is een sterke bemiddelaar tussen middelen en investeringsmogelijkheden.

Bernard Caroyez: "In het algemeen heb ik de indruk dat de markt van de financiering van bouwprojecten ontregeld is. De oude structuren zijn weggefallen. Vroeger had je enerzijds de bouwprojecten en anderzijds het geld, en daartussen stond één allesoverheersende tussenpersoon: de bank. Nu is er een grote populatie van tussenpersonen: banken, verzekeringsmaatschappijen, fondsen, Europese subsidiestructuren enzovoort. De ene heeft geld, de andere geeft garanties, er worden voorwaarden opgelegd ... Er bestaat nu een veel grotere behoefte aan een geschikte bemiddelaar. Volgens mij kunnen organisaties zoals de Europese Investeringsbank, PMV of andere overheidsinstellingen daarin een rol spelen. Intussen is de markt op zoek naar nieuwe structuren."

Perspectieven

Philip Neyt (voorzitter van de Belgische Vereniging van Pensioeninstellingen) schetste op het BouwForum van de Confederatie de perspectieven die de pensioenfondsen zien voor hun investeringen.

1. Projecten voor basisinfrastructuur: logistieke infrastructuur en sociale infrastructuur maar ook bijvoorbeeld digitale infrastructuur. Pensioenfondsen zouden bijvoorbeeld interesse hebben in het aanleggen van glasvezelkabels "tot in de woonkamer". Een open glasvezelinfrastructuur zou nieuwe investeerders in digitale diensten aantrekken. Wat betreft de sociale infrastructuur: er valt een enorme behoefte te verwachten aan aangepaste wooneenheden voor de snel vergrijzende bevolking.
2. De pensioenfondsen zullen onderzoeken hoe ze kunnen participeren in het Juncker-plan, al dan niet samen met de Europese Investeringsbank. België heeft voor meer dan € 70 miljard aan projecten ingediend. Het garantiefonds dat gepland is, zal pensioenfondsen toestaan om meer risicovolle projecten te financieren.
3. Meer hoogtechnologische en zeer energie-efficiënte kantoorgebouwen. Duurzame en hoogkwalitatieve kantoorgebouwen zijn schaars geworden in ons land. De overheid zou een *boost* kunnen geven mocht men niet alleen een strenge EPB-norm opleggen, maar de overschrijding daarnaast zo zwaar belasten dat eigenaars sneller zouden overgaan tot renovatie of verbouwing. Voor institutionele beleggers zijn dit interessante projecten omdat ze duurzaam zijn en geen vervangingsinvesteringen vereisen.

Verzekeringsmaatschappijen

Om de visie van de verzekeringsmaatschappijen op investeringen in vastgoed en infrastructuur te kennen, vroegen we voor dit studierapport de medewerking van Serge Fautré (CEO AG Real Estate).

Serge Fautré: “We zijn een onderdeel van de verzekeringsmaatschappij AG Insurance en kenmerkend voor verzekeringsmaatschappijen is dat ze net als de pensioenfondsen beleggers op de lange termijn zijn. Infrastructuur vertegenwoordigt ongeveer € 1,5 miljard in onze portefeuille, op een totaal van € 70 miljard. Er staan ongeveer € 5 miljard directe investeringen in vastgoed op onze balans. Indirect beleggen we ongeveer € 0,5 miljard in vastgoed. Ons objectief voor vastgoed is ongeveer 10 % van onze activa, directe en indirecte beleggingen samen.”

Het criterium voor een belegging zijn de rendementen en de risico's. De hogere complexiteit van vastgoed- en infrastructuurdeals neemt AG Real Estate erbij. Het rendement van een investering in een infrastructuurprojectlening ligt tussen de 1,5 en de 2,5 %. Dat is minder dan *equity*, dat ongeveer 6 tot 8 % oplevert, maar het is beter dan een staatsobligatie. Een investering in vastgoed brengt 4,5 tot 7 % op. Maar behalve het rendement is er ook het risicoprofiel. Sommige vormen van vastgoed hebben een aanvaardbaar risico, en dus belegt AG Real Estate daarin relatief veel. De infrastructuur waarin de firma investeert is zeer divers: sluizen, stelplaatsen voor trams, klassiek vastgoed, wegen, gevangenissen ... Een beleid op dat gebied, met een voorkeur voor bepaalde categorieën, is er niet. Iedere investering wordt geval per geval bekeken.

Serge Fautré: “Duurzaamheid nemen we niet langer expliciet mee als criterium, omdat elke nieuwbouw tegenwoordig duurzaam en energiezuinig is. Goede bouwprojecten zijn zeker moeilijk te vinden. Het is niet toevallig dat we ook actief zijn in Frankrijk en ook in Nederland, waar we onder meer betrokken zijn bij de bouw van een sluis.”



Buitenlandse concurrentie

Serge Fautré: “We hebben niet de indruk dat we te veel van de markt gedrukt worden door buitenlandse spelers. De PPS-financiering voor de A11 tussen Brugge en Westkapelle is inderdaad onderschreven door de buitenlandse firma Allianz, maar dat was voor Allianz een puur financiële operatie. In een PPS kunnen de spelers vele verschillende rollen krijgen - in Scholen van Morgen zijn we bijvoorbeeld afgevaardigd bouwheer, een rol die Allianz vandaag niet zou opnemen. Op dat gebied zijn we nu geen concurrenten. Wij benaderen projecten niet vanuit een standpunt van een zuivere financier, maar vanuit het standpunt van de vastgoedmaatschappij die AG Real Estate is, en we trachten om niet uit de markt geprijsd te worden. Maar ik geef toe dat ik wel onder de indruk ben van de Canadese en Amerikaanse pensioenfondsen. Ze hebben een grote onafhankelijkheid, ze zijn groot, ze zijn snel en zeer pragmatisch en ze hebben excellente mensen in dienst.”

Voor de CEO van AG Real Estate is een synergie tussen banken, verzekeraars en pensioenfondsen mogelijk. Vroeger was er een soort impliciete taakverdeling: banken financierden op de kortere termijn, pensioenfondsen en verzekeraars op de langere termijn. Intussen is die rolverdeling vervaagd en durven banken ook weer kredieten te verlenen op de langere termijn. Maar hij gaat ervan uit dat om meerwaarde te halen uit een dergelijke synergie een gestructureerde samenwerking niet nodig is. Hij pleit voor een benadering die concrete projecten geval per geval bekijkt.

Open voor voorstellen

Serge Fautré: “Wij staan open voor voorstellen van de bouwsector, bijvoorbeeld op het gebied van de concessies die meer en meer in de belangstelling staan. In het algemeen hebben we er allebei voordeel bij *if we shoot in the same direction*, en ik denk dat het verstandig zou zijn om op sommige punten samen voorbereidend werk te verrichten. Daarbij denk ik onder meer aan Scholen van Morgen II.”

Publiek-private samenwerking

Serge Fautré: “Onze ervaringen met PPS zijn gemengd. We zijn tevreden dat deze transacties bestaan. Het nadeel is de zware procedure, die stapels documenten vereist en gehinderd wordt door een complexe reglementering, wat de structurerende duur maakt. Alles is *sui generis*, er is te weinig standaardisering. De studiekosten lopen zeer hoog op en kunnen niet of slechts deels gecompenseerd worden als een firma de opdracht niet binnenhaalt. Een bijkomend probleem in dit land is het regulatorische risico. De regelgeving op grote projecten is van dien aard dat deze om de meest uiteenlopende redenen zware vertraging kunnen oplopen - kijk maar naar de Oosterweelverbinding of de gevangenis in Haren. Die onvoorspelbaarheid verhoogt het risico en de kosten. Er zouden meer goede projecten zijn in dit land als de overheid zou kunnen garanderen dat een gepland project er ook echt komt binnen de geplande termijn. Als investeerder hebben we een overheid nodig die haar woord kan houden zonder het risico dat ze hierop terugkomt.”

Of AG Real Estate het aandeel financiering van bouwprojecten in een PPS zal verhogen, hangt dus in hoge mate af van het reglementaire kader. Daarbij hoort vanzelfsprekend ook de manier waarop overheden PPS zullen behandelen in hun boekhouding: het befaamde *Eurostat-issue*. Solvency II zal daarentegen weinig invloed hebben op de investeringsbeslissingen. Het voornaamste verschil daardoor gemaakt is dat firma's bepaalde activiteiten beter zullen moeten kwantificeren en meten.

Serge Fautré: “Wat ook meespeelt is de ideologie, de politieke opvatting over wat een overheid wel en niet moet doen. Eén van de redenen waarom in Wallonië PPS nauwelijks van de grond geraken, is volgens mij omdat men daar een andere politieke visie heeft op de taken van de overheid. Er is in het zuidelijke landsdeel misschien ook een gebrek aan mankracht aanwezig. We hebben een offerte ingediend om in Wallonië met een PPS-formule twee keer vier scholen te bouwen. Een antwoord hebben we nog niet gekregen. In Brussel liggen er volgens mij grote kansen voor een PPS scholenbouw. Men verwacht dat er 40 000 bijkomende plaatsen voor kinderen nodig zullen zijn, en voor zover ik dat kan beoordelen is er wel plaats voor samenwerking tussen het Brussels Gewest en de privésector.”

Juncker-plan

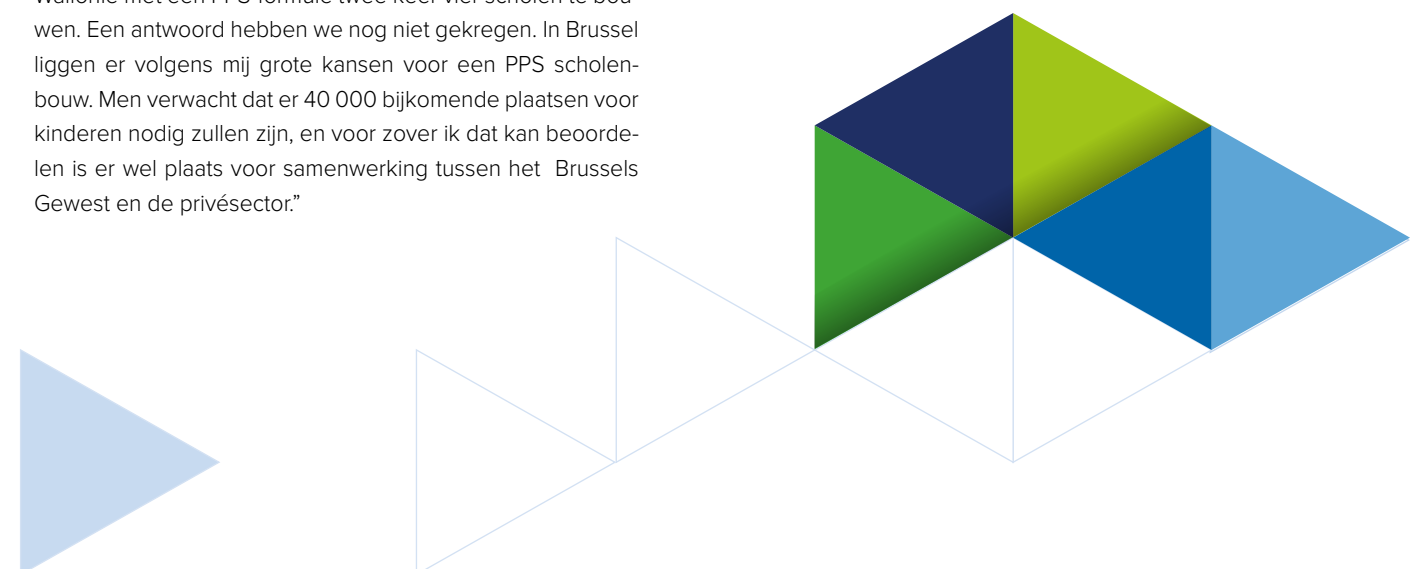
Serge Fautré: “Tegenover het Juncker-plan nemen we een afwachtende houding aan. Ik moet toegeven dat ik niet exact begrijp wat men ermee wil bereiken en hoe het in de praktijk zal functioneren. Wat gaat het Juncker-plan realiseren dat niet gerealiseerd kan worden op een andere manier? Hoe moet je projecten definiëren en uitwerken om in aanmerking te komen voor financiering of garanties door het Juncker-plan? Overigens zullen in ons land overheidsprojecten in het kader van het Juncker-plan nog altijd op de begroting moeten staan. Wat me bij de volgende opmerking brengt: de Europese begrotingsnormen zijn eenvoudigweg te streng. In combinatie met ESR 2010 zijn ze een krachtige rem op de investeringen.”

Scholen van Morgen

In Vlaanderen kwam men rond het midden van het vorige decennium tot de conclusie dat de klassieke manier van scholenbouw niet zou volstaan om aan de behoeften van de onderwijsnetten tegemoet te komen. Daarom werd het grote DBFM-programma Scholen van Morgen opgezet.

Na een openbare procedure werden AG Real Estate en BNP Paribas Fortis aangeduid als privépartner. Samen met de publieke partner vormen ze de DBFM-vennootschap *DBFM Scholen van Morgen nv*. AG Real Estate COPiD kreeg de rol van afgevaardigd bouwheer. Scholen van Morgen is een gigantisch programma met 165 bouwprojecten. De totale kostprijs bedraagt ongeveer € 1,5 miljard, waarvan ongeveer € 350 miljoen gepland staat voor het onderhoud.

Serge Fautré: “Volgens een hele reeks maatstaven is Scholen van Morgen een eclatant succes. De gewone scholenbouw heeft een achterstand van veertien jaar, maar binnen Scholen van Morgen is intussen voor 125 scholen het contract voor de bouw toegekend. De werken aan 77 scholen zijn begonnen of afgewerkt.”



Niet off balance

De Vlaamse regering hoopte deze investeringen *off balance* te kunnen houden met de PPS-constructie. Maar dat gaat niet door.

Serge Fautré: "Ongeveer alle specialisten zijn het eens dat budgettaire overwegingen niet de hoofdrol mogen spelen bij de keuze voor een PPS. Bovendien is dit probleem in belangrijke mate veroorzaakt door de context. Het jaar 2009, toen de finale overeenkomst voor Scholen van Morgen ondertekend werd, was een crisisjaar. Banken wilden geen langetermijnfinanciering verlenen. Er was een herfinanciering nodig na vijf jaar, en dat creëerde onzekerheid. De Vlaamse overheid heeft dus waarborgen gegeven en wilde aandeelhouder blijven van de Scholen van Morgen-vennootschap. Dat heeft meegespeeld bij de beslissing van Eurostat dat het programma op de begroting moest komen. Maar intussen zijn banken wél weer bereid om op de langere termijn te financieren. We hopen dat Scholen van Morgen een vervolg krijgt. Scholen van Morgen II zal anders en beter zijn."

Banken

Het investeringsbeleid van de banken in bouwprojecten (met uitzondering van de hypothecaire leningen) is onduidelijk als we dit rapport schrijven. De belangrijkste reden is dat het nodige cijfermateriaal voor een globaal beeld niet in voldoende mate voorhanden is. De Confederatie betreurt dit, en blijft in contact met de banken in een poging om de situatie te analyseren.

Project per project

Uit contacten met Febelfin, de federatie van de financiële instellingen, kunnen evenwel enkele krachtlijnen afgeleid worden. Zo blijkt dat de Belgische banken zich sinds 2007 in toenemende mate concentreren op de binnenlandse markt - een trend die volgens Febelfin overigens in heel de eurozone merkbaar is. De leningen door Belgische banken in de eurozone en de rest van de wereld zijn ongeveer gehalveerd in de periode van 2007 tot 2013. In 2014 was er weer sprake van een lichte stijging. Febelfin acht het niet onmogelijk dat het liquiditeitsoverschot op de Belgische markt opnieuw een stimulans is voor activiteit in het buitenland, waarbij ook projectfinanciering.

Welke projecten financieren banken in binnen- en buitenland? Unieke standaarden bestaan niet. Elke bank afzonderlijk zal rekening houden met een combinatie van voorwaarden om het onderliggende risico van een kredietaanvraag te bepalen. Daarbij kijken ze bijvoorbeeld naar het risico verbonden aan de bouwfase, de exploitatiemogelijkheden van het bouwproject op de langere termijn, de solvabiliteitspositie van de tegenpartij(en), het renterisico en liquiditeitsrisico verbonden aan het krediet enzovoort. Maar in het algemeen verklaren de Belgische banken zich bereid om alle mogelijke types van vastgoedfinanciering te analyseren en eventueel van financiering te voorzien.

Cofinanciering door Europa

De Belgische banken hebben in de afgelopen jaren op regelmatige basis hun steun verleend aan grote bouwprojecten door samenwerkingen tot stand te brengen via cofinanciering, ofwel via garanties die verstrekt werden door bijvoorbeeld de Europese Investeringsbank of door participaties die door zulke instellingen worden genomen. De mate waarin het project voor financiering in aanmerking kwam, werd daarbij opnieuw projectmatig bekeken. Febelfin hoopt dat het Juncker-plan een bijkomende stimulans zal zijn voor projectfinanciering in Europa. De banksector zal onderzoeken welke constructieve rol hij hierin kan spelen.

Prudentiële regelgeving

Febelfin stelt vast dat banken de projectfinanciering met een hoog risico en zeer lange looptijden meer dan ooit doordacht moeten benaderen vanuit hun liquiditeitspositie. Er is heel wat nieuwe financiële regelgeving in voege getreden sinds het uitbreken van de financieel- economische crisis en er ligt ook nog heel wat nieuwe regelgeving in het verschiet. De regelgever heeft geprobeerd om niet louter de solvabiliteit maar ook de liquiditeitspositie van de banken beter te reguleren en te controleren om op die manier de schokbestendigheid van de sector te vergroten. Deze nieuwe criteria zijn erop gericht om het transformatierisico van de bank (de omzetting van kortlopende gelden naar langlopende kredieten) binnen de perken te houden en gezonde liquide activa regelgevend te stimuleren.

Partnerships

Recent is binnen Febelfin werk gemaakt van gestandaardiseerde juridische kredietdocumentatie die het eenvoudiger moet maken voor de banken om ook gezamenlijk projecten te financieren. De banksector wil overal constructief op zoek gaan naar duurzame partnerships. Verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen lijken een natuurlijke aanvulling te kunnen bieden op het financieringslandschap in Europa. Men kijkt naar deze spelers in het bijzonder voor het aanbrengen van privémiddelen in het kader van het Juncker-plan. Zo kunnen verzekeraars misschien soms langere looptijden financieren dan banken, of kunnen institutionele investeerders meer risico op zich nemen. Febelfin ziet geen enkele reden waarom er geen positieve synergie zou kunnen ontstaan.



Europa

De Europese Unie is in de loop der jaren een belangrijke rol beginnen te spelen in projecten die de bouwsector aangaan, en initiatieven zoals het Juncker-plan (zie verderop) suggereren dat deze rol zal blijven groeien. Tegelijkertijd moet de EU afrekenen met een nadeel: ze “staat ver van de burger” en dus ook van de aannemer. In het vorige studierapport van de Confederatie hebben we een grondige analyse gemaakt van de Europese invloed, doelstellingen en structuren. Het is duidelijk dat deze gedreven worden door een sterke interne logica, maar dat neemt niet weg dat de Europese werking de indruk kan geven een Byzantijns doolhof te zijn. Daarom geven we in dit onderdeel een overzicht van alle instrumenten en structuren die van belang zijn voor onze sector.

De Europese Investeringsbank

De Europese Investeringsbank (EIB) beheerde in 2013 ongeveer € 72 miljard aan participaties

in de financiering van Europese projecten. Daarmee is ze de belangrijkste multilaterale financiële instelling ter wereld gemeten naar het volume van haar kredieten en leningen. De algemene regel is dat door de EIB gefinancierde projecten ook zoveel mogelijk andere financieringsbronnen moeten activeren.

De EIB stelt niet alleen haar financieringen maar ook haar expertise ten dienste van investeringsprojecten die bijdragen aan de Europese beleidsdoelstellingen. Het gaat onder meer om expertise op het gebied van administratieve draagkracht en projectbeheer. Op de prioriteitenlijst van de EIB staan stadsvernieuwing, erfgoedbescherming, renovatie en herwaardering van oude gebouwen en het aansluiten van landelijke en regionale infrastructuren om samenhangende Europese netwerken te creëren.

De EIB financiert jaarlijks vele projecten in België. In 2014 heeft de EIB circa € 2 miljard geleend aan Belgische belanghebbende partijen, waarvan 39 % werd besteed aan stadsvernieuwing. In de voorbije vijf jaar bedroeg het totaal aan verplichtingen van de Bank in ons land € 7,6 miljard. Ook al gaan de bedragen waarvoor een betalingsverplichting is aangegaan flink in stijgende lijn, toch blijft België gemiddeld onder het peil van zijn burens.

Leningen aan projecten

De EIB kent leningen toe aan grootschalige investeringen waarvan de kostprijs boven de € 25 miljoen ligt. De bedoeling is het aantrekken van externe investeerders. De EIB-leningen bedragen doorgaans een derde van de totale kostprijs, maar kunnen gaan tot de helft. De EIB financiert ook een aantal projecten van lokale en nationale instellingen in het kader van meerjarige investeringsprogramma's. Deze hebben meestal betrekking op infrastructuur, stadsvernieuwing, hernieuwbare energie en energie-efficiëntie. De modaliteiten van dit soort leningen zijn flexibel.

Via intermediairs verstrekte leningen

Een deel van de leningen van de EIB is bestemd voor lokale banken, die deze leningen toekennen aan ondernemingen van allerlei grootte, lokale besturen, nationale besturen of overheidsinstellingen. De modaliteiten voor deze leningen worden bepaald door de lokale banken, maar deze moeten bijdragen tot minstens één van de volgende doelen: verhoging van het groeipotentieel, verbetering van de economische en sociale samenhang, duurzaamheid op milieugebied of het bevorderen van een transformatiebestendige groei.

Risicokapitaal

Via het Europees investeringsfonds financiert de EIB-Groep risicokapitaalfondsen en faciliteiten om fondsen te waarborgen. Meer bepaald helpt de EIB de beheerders van risicokapitaal- en aandelenkapitaalfondsen om risicokapitaal ter beschikking van kmo's te stellen.

Blending van financiële middelen

Naast haar leenactiviteit beschikt de EIB over een ruime waaier instrumenten om haar klanten te helpen bij het combineren van hun financieringen met andere financiële bronnen.

Gestructureerde financiering

Voor bepaalde infrastructuurprojecten met een hoog risico kan de EIB een versterkte ondersteuning aanreiken door middel van leningen, waarborgen, afgeleide producten of mezzaninefinancieringen. Met dat laatste bedoelt men een soort schuld waarvan de terugbetaling afhankelijk is van de terugbetaling van een andere schuld.

Waarborgen en effectisering

Om meer investeerders aan te trekken, kan de EIB waarborgen verstrekken voor leningen van om het even welk bedrag. In bepaalde gevallen is een waarborg voordeliger dan een lening, want deze maakt het ofwel mogelijk het kapitaalverbruik te verminderen ofwel brengt deze een grotere toegevoegde waarde in.

Projectobligaties

Dit gezamenlijke initiatief van de Europese Commissie en de EIB biedt de mogelijkheid de schuld in drie delen op te splitsen om de financiering door de kapitaalmarkten te stimuleren van grote infrastructuurprojecten op het gebied van trans-Europese vervoers- en energienetwerken en informatie- en communicatietechnologieën. In België was de aanleg van de nieuwe autowegverbinding A11 tussen Brugge en Westkapelle het eerste vervoersproject en de eerste volledig nieuwe PPS die steun genoot van het projectobligatie-initiatief.

Transportinfrastructuur

De EIB kan ook waarborgen inbrengen om een deel van de risico's te dekken voor projecten van gemeenschappelijk belang, waarvan de inkomsten hoofdzakelijk afkomstig zijn van gebruikersvergoedingen.

Fi-compass

Aan het einde van de programmeringsperiode 2007-2014 werd het JESSICA-programma (bestaande uit leningen, waarborgen of participaties om duurzame stadsvernieuwingprojecten te steunen) geïntegreerd in fi-compass. Dit is een ruimer adviesplatform over de financiële instrumenten van de Europese Unie. Het verstrekt expertise en tools waarmee een betere financiële constructie kan worden opgezet voor projecten die steun van financiële instrumenten zouden kunnen genieten.

Wederkerigheidsinitiatief

Dit initiatief biedt ontwikkelaars van investeringsprojecten die in partnerlanden van de EU worden uitgevoerd en medegefinancierd worden door het Agence française de développement en KfW (de Duitse ontwikkelingsbank) de mogelijkheid om te beschikken over een grotere financiële draagkracht dankzij een gestructureerde werkverdeling.

Energie-efficiëntie

De Particuliere Financiering ten behoeve van Energie-efficiëntie (PF4EE) is een financieringsinstrument dat leningen, ondersteunende diensten en risicobescherming biedt voor investeringen op het gebied van energie-efficiëntie. Op dit vlak bestaat er soms een tekort aan aangepaste en betaalbare commerciële financiering.

Biodiversiteit en ecosysteemdiensten

De Faciliteit voor de Financiering van Natuurlijk Kapitaal (NCFF) kan bijdragen aan de financiering van projecten gericht op biodiversiteit en ecosysteemdiensten zoals groendaken. De NCFF hanteert een hele reeks financieringsopties zoals leningen, eigen middelen en directe en via intermediairs verstrekte formules.

InnovFin

InnovFin is een financieringsinstrument met een geïntegreerde adviesdienst voor projecten op het gebied van onderzoek en innovatie. Het biedt een grote verscheidenheid aan waarborgen en leningen aan.

Fonds 2020 voor klimaatverandering en infrastructuur

Dit fonds, dat ook bekend staat als het *Fonds Marguerite*, heeft tot doel samen met andere strategische en financiële investeerders te investeren in volledig nieuwe infrastructuurprojecten in de sectoren vervoer, energie en hernieuwbare energie. Dankzij bijdragen van de Europese Commissie en andere institutionele beleggers bedragen de investeringen van dit fonds intussen € 710 miljoen. In ons land participeerde het in de financiering van het offshore windturbinepark op de Thorntonbank.

Advies en begeleiding

De ELENA-faciliteit draagt bij tot het garanderen van de rendabiliteit van grote projecten die te maken hebben met energie-efficiëntie en hernieuwbare energie. De steun via ELENA dekt een deel (maximaal 90 %) van de kosten voor technische bijstand. De EU heeft ook een expertisecentrum voor PPS opgezet. Entiteiten van de publieke sector kunnen daar hun expertise delen, hun analyses samenleggen en praten over de best practices. Dit expertisecentrum overlegt ook op gezette tijdstippen met de privésector.

Deze twee initiatieven vormen samen met InnovFin de belangrijkste adviesactiviteiten van de EIB, maar daarnaast stelt deze haar technische en financiële expertise ter beschikking van haar klanten om investeringsprojecten te ontwikkelen en uit te voeren en om de institutionele en regelgevende kaders te verbeteren. Wanneer zij ter aanvulling op een EIB-lening worden verstrekt, versterken de adviesdiensten de economische en technische fundamenteën onder de investering en bieden zij de mogelijkheid andere financieringsbronnen te activeren.

Smart Cities

Een interessant voorbeeld van het potentieel van de EIB is *Smart Cities*. Dit project is in juni 2014 opgezet door de bank Belfius en de EIB. Het is een programma van € 400 miljoen dat projecten voor 50% financiert die bijdragen tot de duurzame ontwikkeling van Belgische steden en gemeenten.

Recenter heeft de EIB een lening van € 250 miljoen toegekend aan Hydrobru, het programma om de Brusselse rioleering te herstellen. De Vlaamse intercommunale FARYS (tot 2014 bekend als Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Waterbedeling cvba) en de EIB hebben een leningsovereenkomst van € 100 miljoen getekend om de rioeringsinfrastructuur te moderniseren.

Het Juncker-plan

Enkele maanden na zijn benoeming tot voorzitter van de Europese Commissie heeft Jean-Claude Juncker de activering van € 315 miljard aangekondigd om de groei en de werkgelegenheid weer aan te zwengelen. De basis van dit investeringsplan is een bedrag van € 21 miljard in het Europees Fonds voor Strategische Investerings (EFSI). Het bestaat enerzijds uit een inbreng van € 16 miljard afkomstig van de Europese begroting en anderzijds uit € 5 miljard afkomstig van de Europese Investeringsbank (EIB). Deze basis kan worden aangevuld met de inbreng van andere publieke en private contribuënten (deze bedragen zullen niet rechtstreeks aan het Europees Fonds voor Strategische Investerings worden toegevoegd, maar zullen dienen als medefinanciering). Spanje, Duitsland, Frankrijk en Italië hebben hun bijdrage al aangekondigd, België nog niet op het moment dat we dit schrijven.

Dit basisbedrag zou in twee fasen een hefboomeffect moeten creëren. In een eerste fase zou de EIB voor elke euro uit het EFSI drie euro moeten kunnen investeren in risicoprodukten. Op drie jaar tijd zou € 60 miljard opgehaald moeten kunnen worden. In een tweede fase zouden deze investeringen privébeleggers moeten aantrekken voor een bedrag van vijf euro voor elke euro die de EIB investeert. Op die manier zou vijftien euro totale investeringen gegenereerd moeten worden voor elke euro die de overheid inzet. Zo zou men moeten komen aan het totaal van € 315 miljard.

Het is evident dat middelen van dergelijke omvang van belang kunnen zijn voor de Belgische bouwsector. Maar het Juncker-plan zal ten vroegste tegen juli 2015 operationeel zijn. Op dit moment heerst er nog onduidelijkheid over de draagwijdte en de impact. De financiers die elders in dit rapport aan het woord komen of besproken worden, nemen over het algemeen een afwachtende houding aan.

Europees Fonds voor Strategische Investerings

Vóór de uitvoering van het Juncker-plan moeten het Europees Parlement en de Raad het wetsvoorstel voor de oprichting van het Europees Fonds voor Strategische Investerings nog goedkeuren. Het gaat om een complex geheel van initiatieven: een Europees investeringsadviescentrum (EIAC), dat moet helpen bij de identificatie, voorbereiding en ontwikkeling van projecten overal in de Unie; het aanleggen van een Europese pipeline voor investeringsprojecten; en de instelling van het bestuur en het investeringscomité.

Er zou geen sprake zijn van geografische of sectorale quota, maar de belangrijkste sectoren die steun van dit plan kunnen krijgen, zijn: vervoer, innovatie, onderzoek, energie en onderwijs. De projecten die steun krijgen, zullen worden

geselecteerd op basis van hun levensvatbaarheid, hun economische waarde en hun aanvangsdatum (projecten die uiterlijk binnen de volgende drie jaar kunnen beginnen). Het moet daarenboven gaan om privéprojecten die in staat zijn andere financieringsbronnen te activeren en zij moeten een redelijke omvang en modulariteit hebben.

In België

Zoals hierboven vermeld bevordert het investeringsplan vooral privéprojecten. Daarom moest België zijn huiswerk opnieuw maken want het had vooral overheidsprojecten ingediend. Deskundigen van de EIB hebben Waalse projectleiders ontmoet om hen informatie te geven over de financieringsmogelijkheden die de EIB aanbiedt, meer bepaald in het kader van het Juncker-plan.

Versoepeling van het Stabiliteitspact

Verschillende waarnemers bevestigen het in dit studierapport: de strikte begrotingsnormen die de EU oplegt, maken het voor een aantal lidstaten moeilijk om het potentieel van het Juncker-plan te benutten. Maar de Europese Commissie heeft enkele versoepelingen van het Stabiliteits- en Groeipact bekendgemaakt. Helaas zal ons land niet of nauwelijks kunnen profiteren van deze versoepelingen.

De regels zelf blijven ongewijzigd maar men is bereid om de gegevens minder met een boekhoudersbril te lezen. Als de lidstaten uitdrukkelijk erom vragen en als het programma met structurele hervormingen ernstig en omvangrijk wordt bevonden, dan zullen de investeringsuitgaven buiten het overheidstekort mogen blijven. Concreet biedt de Commissie een speciale behandeling aan voor lidstaten die een bijdrage in het Investeringsplan storten. De bijdrage zal immers niet worden meegerekend in de berekening van het tekort van de lidstaat. Als na deze aftrek het tekort nog altijd meer dan de drempel van 3 % bedraagt, zou de procedure voor buitensporige tekorten niet worden ingesteld. Bij landen zonder buitensporig tekort zullen de bedragen die rechtstreeks (zonder via het Juncker-plan te gaan) worden geïnvesteerd in de strijd tegen jeugdwerkloosheid, in infrastructuur enzovoort niet in het pact worden opgenomen. Maar België kan niet profiteren van deze laatste maatregel, aangezien ons land al sinds het einde van 2009 in deze procedure zit.

Ten slotte zal de Commissie beter rekening houden met de hervormingen op voorwaarde dat zij echt structureel zijn, met andere woorden dat zij een positieve en verifieerbare invloed hebben op het begrotingsevenwicht en dat zij het groeipotentieel van de beschouwde lidstaat verhogen. Bij landen die niet in de buitensporigtekortprocedure zitten, zal Brussel maximaal een ontsparing van 0,5 % van hun bbp toestaan. Bij de andere zal de Commissie een extra termijn toekennen om weer onder de drempel van 3 % te raken.



Structuurfondsen en andere instellingen

De EU heeft een aantal zogenaamde structuurfondsen opgezet die de economische ontwikkeling in de EU willen bevorderen. Een aantal van deze fondsen kunnen voor bouwprojecten interessant zijn.

Geld uit de structuurfondsen kan gecombineerd worden met leningen en waarborgen van de Europese Investeringsbank.

Europees Sociaal Fonds

Het Europees Sociaal Fonds (ESF) is het belangrijkste structuurfonds ter ondersteuning van de werkgelegenheid. Voor de periode 2014-2020 heeft België € 1 miljard gekregen, waarbij nog eens zoveel geld uit nationale en private medefinancieringen komt. Het ESF speelt uiteraard geen directe rol bij de financiering van bouwprojecten maar het draagt bij tot de ontwikkeling van de sector, die zoals bekend zeer personeelsintensief is. Het ESF financiert in Wallonië bijvoorbeeld Eco+, een opleidingsproject dat duurzame ontwikkeling centraal stelt.

Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

Het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) is het Europese structuurfonds dat de economische en sociale samenhang wil versterken, dankzij de financiering van lokale ontwikkelingsprogramma's. De door EFRO ondersteunde domeinen zijn onder meer onderzoek en technologische ontwikkeling, bescherming en verbetering van het milieu en grensoverschrijdende samenwerking. In totaal wordt er een budget van meer dan € 2 miljard aan België toegewezen.

Minstens 5 % van elke EFRO-enveloppe moet worden besteed aan duurzame stadsontwikkeling. De omvang van de medefinanciering van EFRO voor elk project kan gaan tot 85 % van de totale kosten.

Stadsvernieuwingsprojecten in Antwerpen, Gent en Luik maken deel uit van de belangrijkste Belgische projecten die met EFRO worden gefinancierd in de periode 2014-2020.

Interreg

Interreg is een Europees programma om de samenwerking tussen Europese regio's te bevorderen en om gezamenlijke oplossingen te ontwikkelen voor stads-, plattelands- en kustontwikkeling, economische ontwikkeling en milieubeheer. Het wordt gefinancierd door EFRO voor een bedrag van € 7,75 miljard. De enveloppe voor België om Interreg-projecten uit te voeren bedraagt ongeveer € 276 miljoen.

Solidariteitsfonds

Het solidariteitsfonds van de Europese Unie werd opgericht om de gevolgen van natuurrampen op te vangen. Na goedkeuring door het Europees Parlement en de Raad kent de Commissie de steun toe aan de lidstaat, die verantwoordelijk is voor het gebruik en de keuze van de hulppacties.

Andere instellingen

Financieringsfaciliteit voor Europese verbindingen

De Financieringsfaciliteit voor Europese verbindingen (FEV) werd ingesteld voor projecten van gemeenschappelijk belang inzake de trans-Europese transport-, telecomunicatie- en energienetwerken. Bovendien maakt de Financieringsfaciliteit voor Europese verbindingen het onder meer dankzij waarborgen mogelijk om meer privéfinanciering te activeren. De FEV is opgesplitst in drie sectoren: de energiesector, de telecommunicatiesector en de transportsector. De projecten moeten tegen 2020 geïmplementeerd kunnen worden en privévermogen kunnen aantrekken. Het budget dat is toegewezen aan de Financieringsfaciliteit voor Europese verbindingen bedraagt € 50 miljard.

Uitvoerend Agentschap Innovatie en Netwerken

Het Uitvoerend Agentschap Innovatie en Netwerken (INEA) werd begin vorig jaar ingesteld en volgt het Uitvoerend Agentschap voor het trans-Europees vervoersnetwerk (TEN-TEA) op. De hoofdpdracht van dit agentschap is aan de Commissie en de belanghebbende partijen expertise en advies te verstrekken voor het beheren van infrastructuur-, onderzoeks- en innovatieprojecten op het vlak van transport, energie en telecommunicatie.

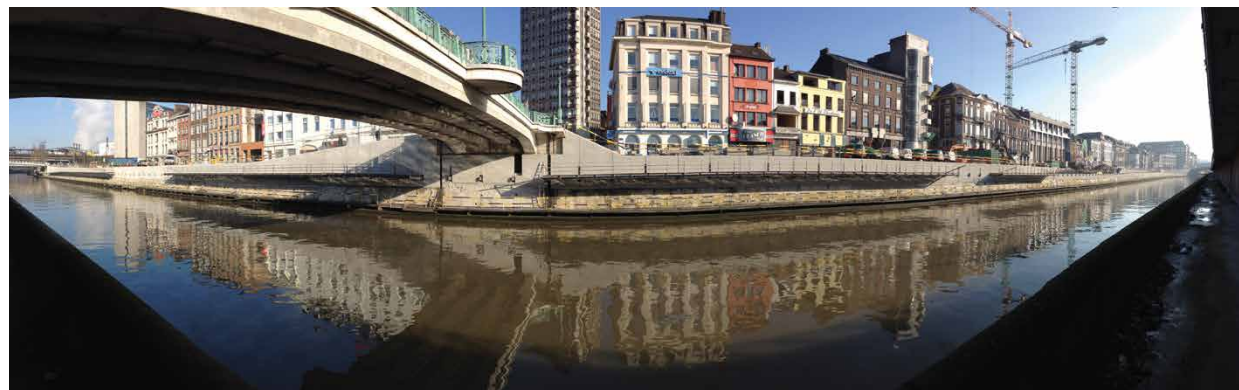
Energy Efficiency Financial Institutions Group

De Energy Efficiency Financial Institutions Group (EEFIG) is een dialoogplatform dat de financiële sector, de beleidsmakers, het Internationale Energieagentschap en specialisten op het gebied van energie-efficiëntie samenbrengt. Het werd opgericht door de Commissie en het Milieuprogramma van de Verenigde Naties.

De EEFIG publiceerde in het begin van dit jaar een rapport over de financiering van energie-efficiëntie. Dergelijke investeringen moeten voor de Europese Unie een prioriteit zijn, aangezien zij besparingen kunnen mogelijk maken die gaan tot € 400 miljard per jaar. De transitie naar een koolstofarme economie, de instabiliteit van de energieprijzen en de afhankelijkheid van de Europese Unie van buitenlandse energieleveranciers hebben deze prioriteit des te groter gemaakt.

Het rapport van de EEFIG noemt het belangrijk om een deel van het Juncker-plan aan de renovatie van gebouwen te besteden. Maar het stelt ook vast dat er op het ogenblik te weinig publiek-private partnerschappen bestaan op het vlak van investeringen in energie-efficiëntie. Als deze trend zich doorzet, is het mogelijk dat de EU de 2020-doelstellingen inzake energie-efficiëntie niet haalt. De Energy Efficiency Financial Institutions Group is van oordeel dat het aantal publiek-private investeringen op dit gebied tegen 2030 minstens vijf keer zo hoog zou moeten zijn.

De EEFIG doet daarnaast drie belangrijke aanbevelingen. Fiscale instrumenten zouden energierenovaties moeten stimuleren. De nieuwe regelgevende kaders voor financiële instellingen (Solvency II en Basel III) mogen niet nadelig zijn voor de investeringen in energie-efficiëntie. En ten slotte moeten projecten voor alle belanghebbenden voortdurend assistentie krijgen.



III. Alternatieve financiering toepassen

Zoals al opgemerkt in dit jaarverslag zijn alternatieve financieringen niet nieuw. Voor projecten van publiek nut is intussen veel ervaring opgedaan met publiek-private samenwerking, niet alleen in ons land maar ook in de andere landen van de Europese Unie. Daarom loont het de moeite om PPS meer in detail te bestuderen en te onderzoeken aan welke voorwaarden voldaan moet zijn om tot een geslaagd project te komen. Het is bijvoorbeeld duidelijk geworden dat alternatieve financiering aan bouwbedrijven de kans geeft om een actievere rol te spelen in een project en meer te zijn dan loutere uitvoerders van opdrachten die door anderen uitgedacht en gefinancierd worden. Maar zoals de aannemers in dit hoofdstuk opmerken, vraagt dit dat er een goed evenwicht bestaat tussen alle projectpartners – bouwbedrijven, overheden en financiers. Een belangrijke rol wordt ook gespeeld door het juridische kader. Bouwbedrijven zullen de kansen gecreëerd door PPS niet kunnen grijpen zonder aangepaste regelgeving, transparante praktijken en respect voor een goede gedragscode, en in dit hoofdstuk doen we op dat gebied constructieve voorstellen.

Voorals in Vlaanderen is PPS in de vorm van gebiedsontwikkeling ook toegepast voor de bouw van nieuwe woningen. Maar bieden andere vormen van alternatieve financiering ook kansen op dit gebied? Het beeld is hier minder eenduidig maar toch kunnen er lessen getrokken worden. De belangrijkste is wellicht dat onze vastgoedfiscaliteit een rem vormt op de groei van het aanbod van koop- en huurwoningen. In hoofdstuk één hebben we aangetoond dat vastgoedbezit relatief zwaar belast wordt vergeleken met andere vormen van belegging. Dit rapport formuleert de maatregelen die de overheid moet nemen om te komen tot een stimulerende fiscaliteit.

PPS en projecten van publiek nut

Publiek-private samenwerking (PPS) is een bijzonder uitgebreid domein, en het is dan ook niet eenvoudig om op enkele bladzijden een volledig overzicht te geven van het potentieel, de voordelen en de nadelen. De problemen beginnen eigenlijk al nog voor men de eerste letter van de analyse neergeschreven heeft, want wat is dat eigenlijk, een PPS? Niet alleen op wereldniveau, maar ook in Europa en zelfs in België bestaan verschillende definities van PPS. Het is een - soms emotioneel geladen - containerbegrip. In overeenstemming met de pragmatische aanpak die dit studierapport hanteert, gebruiken we de pragmatische en flexibele definitie van het Vlaams Kenniscentrum PPS (zie kader).

Wat is PPS?

“PPS is een samenwerkingsverband waarin de publieke en de private sector, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde te realiseren, en dit op basis van een heldere taak- en risicoverdeling. De meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn.”

Elk contract tussen een overheid en privéfirma impliceert vanzelfsprekend een samenwerking. Maar de samenwerking in een PPS-constructie gaat verder.

“Beide partijen maken ruimte om de vooropgestelde resultaten creatiever te behalen. PPS biedt de mogelijkheid om de overheid en de bedrijven zo te laten samenwerken dat ze elk datgene kunnen doen waarin zij het beste zijn. Centraal staat dan ook de idee van een win-winsituatie.”

(Bron: Kenniscentrum PPS)

De definitie heeft twee opvallende kenmerken. Om te beginnen, vermijdt ze zorgvuldig elke verwijzing naar concrete types van projecten. Men kan in een PPS de meest uiteenlopende projecten in de meest uiteenlopende sectoren uitvoeren. Het kan gaan om de aanleg van wegen, bruggen, en tunnels maar ook om de ontwikkeling van een stadsgebied, de bouw en exploitatie van een gevangenis, de bouw van een ziekenhuis, de aanleg en exploitatie van een bedrijvencomplex enzovoort.

Daarnaast verwijst deze definitie slechts zijdelings naar het aspect financiering: “De meerwaarde kan financieel zijn.” In het verleden hebben overheden in dit land PPS vaak ingezet in de veronderstelling dat ze daardoor investeringen *off balance* konden houden. Dat blijkt in vele - maar niet alle - gevallen een vergissing geweest te zijn. Moeten we daarom PPS afschrijven? Niet noodzakelijk. Zowel Steven Van Garsse (manager Vlaams Kenniscentrum PPS) als Marc Peeters (CEO BAM Belgium) blijven ervoor pleiten als een valabel alternatief voor de klassieke overheidsopdracht.

DBFM

Ruwweg kan men PPS zoals gehanteerd in ons land verdelen in twee hoofdgroepen: gebiedsontwikkeling enerzijds en anderzijds de verschillende varianten van DBFM-projecten. Zoals bekend staat DBFM voor *Design* (ontwerp), *Build* (bouwen), *Finance* (financieren) en *Maintain* (onderhouden). Daaraan kunnen ook *Operate* (uitbaten) en *Transfer* (overdragen) toegevoegd worden.

In een DBFM (DBFMO, DBFMOT ...) werken overheid en privépartner(s) samen een project uit. Het samenwerkingsverband staat in voor de uitvoering, het beheer en de financiering nadat men het eens is geworden over de verdeling van de risico's, de kosten en de eventuele inkomsten. Het bekendste voorbeeld van een DBFM is wellicht Scholen van Morgen, het grote programma voor scholenbouw dat Vlaanderen heeft opgezet. Andere voorbeelden worden geleverd door een aantal grote wegenwerken (de noord-zuidverbinding Kempen, de A11 Brugge).

Gebiedsontwikkeling

Voorals in Vlaanderen wordt PPS daarnaast veel ingezet voor gebiedsontwikkeling. Het gaat om projecten van een zekere omvang die te maken hebben met stadsvernieuwing, brownfieldontwikkeling, reconversie van bedrijventerreinen, complexe woonprojecten (met eventueel vermenging van functies), de ontwikkeling van bedrijventerreinen ...

Elk van deze gebiedsontwikkelingen is maatwerk, maar in het algemeen kun je zeggen dat er drie grote categorieën zijn. De eerste is het publiek initiatief met *privéprogramma*. De overheid brengt dan de grond in waarop de privépartner een project realiseert. De overheid profiteert van de mogelijke opbrengst van de verkoop van de grond en kan verplichtingen opleggen voor de kwaliteit van het project: woningtypologieën, maatregelen voor betaalbaar wonen, de timing enzovoort. Bij een dergelijke transactie verleent de overheid vaak een recht van opstal, wat vermijdt dat de privépartner van in het begin grote investeringen moet doen.

Er bestaan ook *publieke initiatieven met gemengde programma's*. In dit geval is er ook een publiek programma dat de publieke opdrachtgever ten gunste komt. Het publieke programma wordt gefinancierd met de opbrengst van de grond uit de private ontwikkeling, maar ontwerp en bouw worden door de privépartner uitgevoerd. De derde categorie is het *privaat initiatief met gemengd programma*. Wat in deze vorm van PPS vaak voorkomt, is dat de overheid bij een grootschalige gebiedsontwikkeling aan de privépartner oplegt om bijvoorbeeld een school of een gebouw voor kinderopvang te bouwen.

De toekomst van PPS

EPEC (*het European PPP Expertise Centre*) berekende voor zijn *Review of the European PPP Market in 2014* dat de waarde van de contracten in 2014 gesloten in ons land ongeveer € 1,4 miljard bedroeg. Daarmee staan we op de vierde plaats in Europa. Op één staat met grote voorsprong het Verenigd Koninkrijk (€ 6,5 miljard) en dan komen Turkije (€ 3,4 miljard) en Duitsland (€ 1,5 miljard). In totaal werden in 2014 in Europa PPS-contracten gesloten ter waarde van € 18,7 miljard, 15 % meer dan het jaar daarvoor.

Uit de beschikbare statistieken kan men afleiden dat PPS in de afgelopen jaren een licht dalende trend vertoonde in Europa, ook al was er recent sprake van enig herstel. Sommige lidstaten zoals Duitsland maar vooral Groot-Brittannië, waar 10 % van de projecten via PFI verloopt (de Britse PPS), blijven fervente liefhebbers van PPS. Verder blijft de transportsector met grote voorsprong de sector waar PPS het meeste voorkomt.

Verantwoordelijk voor de score van België is de A11 tussen Brugge en Zeebrugge, die op zich goed is voor een waarde van € 1,1 miljard. Dit suggereert dat de PPS-markt in ons land sterk afhankelijk is van enkele grote projecten, maar men moet bij de statistieken van EPEC de kanttekening maken dat deze een groot aantal PPS-projecten niet opnemen, onder meer die voor gebiedsontwikkeling. Precies hiervoor worden PPS-projecten nochtans vaak toegepast, vooral in Vlaanderen.

Gebrek aan cijfers

Jammer genoeg bestaan er geen betrouwbare en volledige statistieken van PPS in België. Op basis van de beschikbare gegevens stelt Steven Van Garsse (manager van het Vlaamse Kenniscentrum PPS en docent aan de Universiteit Antwerpen) dat er naar schatting in België voor een waarde van € 5 miljard PPS-projecten opgestart zijn, maar in dit bedrag zijn de allerkleinste PPS-projecten niet meegeteld.

Hierbij kan men nog andere vormen van alternatieve financiering optellen, zoals die bijvoorbeeld opgezet werden in het kader van VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden). VIPA faciliteert investeringen in zorginfrastructuur. Het doet dat onder meer door aan een initiatiefnemer investeringssubsidies en investeringswaarborgen te verstrekken. VIPA kan ook bijdragen in de kosten van leasing voor de nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing van voorzieningen. Gezien de hoge noden op dit gebied was in het kader van VIPA een totaalinvestering van ongeveer € 4 miljard gepland, maar het staat nu al vast dat deze projecten niet allemaal uitgevoerd zullen worden.

Peter Swinnen, tot voor kort Vlaams Bouwmeester, merkt op dat nog geen enkele PPS een langetermijnevaluatie ondergaan heeft. De contracten zijn nog niet afgelopen. Maar volgens Steven Van Garsse is de conclusie van een eerste, voorlopige evaluatie globaal bekeken positief. De samenwerking vóór het sluiten van het contract, in de bouwfase en in de eerste jaren van de exploitatie stuit zeker op moeilijkheden, maar deze blijken niet fundamenteel te zijn of ze raken opgelost.

Kansen op de korte termijn

Opnieuw op basis van de beschikbare gegevens stelt Steven Van Garsse dat de PPS-markt in de Benelux op de korte termijn veel kansen blijft bieden op activiteit in de bouwsector. Vergeleken met de buurlanden hebben we een relatief grote markt en een goed gevulde pipeline, projecten die op de markt zullen komen of die in de fase van de vergunningsaanvragen zitten.

Het gaat hier voornamelijk om een Vlaams fenomeen, waar men de vruchten plukt van een beleid dat sinds meer dan tien jaar opgebouwd is. Wallonië kent veel minder DBFM-projecten en gebiedsontwikkelingen. In Brussel is er onder meer Neo, de ontwikkeling van de Heizelvlakte. Ook de bouw van het nieuwe nationale stadion, toegekend aan Ghelamco, zou een PPS worden.

Privémiddelen beschikbaar

De banken stonden in het begin van de financiële crisis afkerig tegenover de financiering van PPS, maar dat is nu niet meer het geval volgens Steven Van Garsse. EPEC stelt in zijn Review of the European PPP Market dat financiering door institutionele beleggers intussen ingeburgerd is. Volgens Van Garsse is dit te danken aan twee factoren, enerzijds dat de institutionele beleggers aanzienlijke financiële middelen beheeren, maar anderzijds ook aan het feit dat PPS intussen voldoende expertise opgebouwd heeft om van haar projecten aantrekkelijke investeringen te maken. Het gaat om langetermijnprojecten met een relatief betrouwbare partner in de vorm van de overheid. Bovendien gaat het vaak om aantrekkelijke assets zoals scholen, administratieve centra en ziekenhuizen. Deze hebben een klein vraagrisko en aangezien ze dicht bij de burgers staan, is de kans relatief klein dat protest of problemen met vergunningsaanvragen de realisatie in de weg zullen staan.

Privésector stelt voorwaarden

De ervaring opgedaan in Vlaanderen en het buitenland suggereert wel dat financiers eisen dat aan enkele voorwaarden voldaan is. De privépartner moet de risico's kunnen beheersen. Een project dat geconfronteerd zou kunnen worden met moeilijk in te schatten en potentieel zeer kostelijke risico's zoals asbestvervuiling is veel minder aantrekkelijk. Hetzelfde geldt voor maatschappelijk zwaar gecontesteerde projecten. En ten slotte moeten projecten een zekere omvang hebben. Steven Van Garsse geeft enkele bedragen: een kleine PPS wordt aantrekkelijk voor een belegger vanaf ruwweg € 10 miljoen als men gestandaardiseerde formules kan hanteren. Voor complexere PPS die maatwerk vraagt, stijgt de drempel naar € 40 tot 50 miljoen. Projecten met obligatiefinanciering, die te kampen hebben met hoge transactiekosten, worden pas aantrekkelijk vanaf pakweg € 300 tot 400 miljoen.

ESR-neutraliteit

Het voorgaande bevat relatief goed nieuws, maar daarboven hangt een donkere wolk: het ESR- of Eurostat-issue waar naar in dit rapport al enkele keren verwezen is. ESR 2010, de Europese boekhoudkundige regels die de lidstaten moeten hanteren, eist dat een investering door een overheidsentiteit in één keer in de boekhouding opgenomen wordt. Gecombineerd met de strenge begrotingsregels die Europa oplegt, creëert dat een bijzonder belangrijke vraag: wanneer beschouwt Eurostat een investering als een investering door een overheidsentiteit? En wanneer is een investering ESR-neutraal?

Sluit een overheidsentiteit een contract met een entiteit die niet tot de overheidssector behoort, dan wordt over de ESR-neutraliteit beslist door de aard van het contract. Er is alleen sprake van neutraliteit als bouw-, beschikbaarheids- en vraagrisko nagenoeg volledig overgedragen zijn aan de privépartner. De overheid kan wel verantwoordelijk blijven voor een aantal specifieke risico's: onverwachte of buitengewone omstandigheden die buiten de normale dekking van de verzekeringsmaatschappijen vallen; risico's veroorzaakt door ongebruikelijke specificaties door de overheid die een impact hebben op de commerciële haalbaarheid van het project; en meerkosten veroorzaakt door wijzingen tijdens de bouwfase aan de specificaties of de vereisten. Maar deze uitzonderingen moet duidelijk gespecificeerd zijn in het contract.

Wel/niet off balance

De overheden in ons land gingen er bij het opzetten van de meeste PPS-projecten van uit dat deze ESR-neutraal zouden zijn en dus de begrotingen van overheden niet in het rood zouden doen terechtkomen. Maar Steven Van Garsse bevestigt dat op basis van ESR 2010-regels en het verstrengd begrotingstoezicht van Europa nogal wat projecten geconsolideerd moeten worden. Uitzonderingen zijn onder andere de PPS-projecten voor de bouw van de stelplaatsen van De Lijn en de sporthallen en kunstgrasvelden in Vlaanderen. In deze PPS-projecten is er geen financiële participatie door de overheid en werden ook geen bijzondere waarborgen verleend. Het oordeel van Eurostat over de nieuwe gevangenis is nog niet bekend, maar voor zover Steven Van Garsse dit kan inschatten, zijn deze projecten zeer waarschijnlijk ESR-neutraal.

Gebiedsontwikkelingen zoals Vlaanderen die kent, worden veel minder geconfronteerd met het probleem van de ESR-neutraliteit. Bij een gebiedsontwikkeling brengt de overheid een asset in - bijvoorbeeld een terrein - maar dit wordt gevaloriseerd door de privépartners. Er is dus een meerwaarde die terugstroomt naar de overheid. Het risico wordt bovendien gedragen door de firma die het project ontwikkelt op het terrein.

Bij DBFM-constructies betaalt de overheid doorgaans een beschikbaarheidsvergoeding voor het gebruik van de infrastructuur gedurende twintig, vijfentwintig of zelfs dertig jaar. DBFM-projecten kunnen ESR-neutraal zijn, maar dan moet het contract zeer ondubbelzinnig en zuiver zijn met betrekking tot de mate waarin de overheid risico's draagt. Deze moeten zoals eerder aangehaald vrijwel volledig overgedragen worden naar de privépartner. Hieruit volgt dat de overheid zeer selectief zal moeten zijn in de keuze van de projecten die ze wil realiseren met een DBFM-constructie.

Zoeken naar meerwaarde

Onder specialisten in binnen- en buitenland is de consensus dat men niet mag kiezen voor een PPS-constructie met als hoofddoel om een investering *off balance* te houden. Ook als zij niet ESR-neutraal is, kan zulke constructie in bepaalde gevallen zeer geschikt zijn. Dit is onder meer het geval als zij maatschappelijke meerwaarde heeft, bijvoorbeeld omdat PPS bestaande maatschappelijke behoeften sneller kan invullen. Een andere motivatie kan zijn dat in een DBFM-project de knowhow van de privésector ten volle benut kan worden om een complex project te beheersen voor aspecten als de integraliteit van de benadering, de fasering en de afstemming van de verschillende onderdelen van een project en zelfs het creëren van een lokaal draagvlak.

De ervaringen wijzen uit dat er op de privémarkt spelers aanwezig zijn met een appetijt voor goedgekozen DBFM. Het komt er voor de overheid op aan om deze te behouden en te benutten. Steven Van Garsse pleit voor een systematische screening van grote overheidsprojecten, bijvoorbeeld boven een drempel van € 30 miljoen. Dit onderzoek moet nagaan of een PPS een meerwaarde zou bieden. Dergelijke screening moet vanzelfsprekend ook de vergelijking maken met een klassieke investering, en bovendien moet de overheid een politieke visie hebben op de bedragen die ze op de begroting kan en wil zetten. Maar de evaluatie van de kostprijs van PPS is complex. Men kan de vergelijking maken tussen de lening nodig voor de realisatie van het project enerzijds en de beschikbaarheidsvergoedingen die men zal moeten betalen anderzijds. Maar het is moeilijk om de kosten in te calculeren van de risico's en van de kosten van het onderhoud die er bij een klassieke overheidsopdracht achteraf bijkomen maar die inbegrepen zijn in de beschikbaarheidsvergoeding.

PPS: tien geboden

Wanneer is een PPS een goede manier om een project uit te voeren? Intussen zijn de *Tien Geboden* van een PPS opgesteld. En net zoals van de Bijbelse tien geboden bestaan ook daarvan verschillende formuleringen, die evenwel in essentie dezelfde boodschap overbrengen. We geven als voorbeeld de tien geboden zoals ze geformuleerd staan in *Samen bouwen aan de toekomst*, het boek dat Nicola Loxham van de Vlaamse Confederatie Bouw schreef met Steven Ducatteuw. Een inspiratiebron kan ook de formulering door het Kenniscentrum PPS zijn.

1. Begin er alleen aan als een PPS de juiste formule is voor de gewenste prestatie.
2. Begin er alleen aan als het project de optimale schaalgrootte heeft voor een PPS.
3. Minimaliseer de risico's en verdeel ze correct.
4. Geen onnodige of overdreven strenge selectiecriteria.
5. Vermijd onnodige of overdreven hoge studiekosten.
6. Het bestek moet voldoende flexibiliteit voor de financiering toestaan.
7. Vermijd een opeenstapeling van (bank)garanties.
8. Leg boete doordacht op en doe alleen doordachte inhoudingen.
9. Geen *Maintenance* zonder *Design*.
10. Streef naar standaardisering.

Voor- en nadelen

PPS heeft niet alleen voordelen. Het structureren van het project en de procedure om het toe te kennen zijn duur. Eens het project gesloten en de beschikbaarheidsvergoeding bepaald, is er nauwelijks nog budgettaire flexibiliteit. De privépartner wordt geconfronteerd met soms zeer aanzienlijke *bidding costs*, mee veroorzaakt door het inschakelen van financiële en juridische consultants en experts. Hij kan deze slechts deels (of niet) recupereren als hij het contract niet binnenhaalt. En ten slotte vraagt het hele proces veel tijd, wat zowel voor de privé- als voor de overheidspartner een nadeel is.

Een tweede element is het belang dat Europa en de nationale overheden in de toekomst zullen hechten aan ESR-neutraliteit. Specialist plaatsen vraagtekens bij de huidige criteria. Steven Van Garsse merkt bijvoorbeeld op dat er een interne contradictie schuilt in het Juncker-plan. Europa kan moeilijk vooropstellen dat dit plan een economisch stimulerende investeringsgolf op gang zal brengen als men tegelijk strenge begrotings- en boekhoudregels oplegt. Het Juncker-plan is zeer ambitieus, maar het zal geen succes worden voor de overheden als men geen budgettaire ruimte creëert. Voor de privésector heeft het meer potentieel omdat het de risico's buffert.

Een derde aspect dat verbeterd moet worden in de toekomst is de standaardisering van PPS-procedures en -contracten. Eenvoudig is zulke standaardisering niet. Pogingen worden bijvoorbeeld geconfronteerd met de voortdurende wijzigingen aan de wetgeving Overheidsopdrachten die we in de voorbije jaren ondergaan hebben. Een tweede probleem is dat maatwerk voor bepaalde opdrachten nodig is en dat niet te standaardiseren valt. Daarnaast moeten we vaststellen dat PPS door vele niveaus gehanteerd wordt, niet alleen het federale of het Vlaamse, maar ook het Waalse en het Brusselse en zelfs door spelers als universiteiten. Het is niet evident om tegemoet te komen aan hun diverse verwachtingen en om hen ervan te overtuigen om de gestandaardiseerde procedures en contracten te gebruiken.

De visie van de aannemers

De organisatie van grotere bouwbedrijven in de Confederatie, ADEB-VBA, heeft door de Vrije Universiteit Brussel een studie over de overheidsinvesteringen laten uitvoeren. Deze bevestigt dat investeringen in bouwwerken het grootste economische multiplier-effect hebben. Wat betreft economische meerwaarde bedraagt de multiplier drie, wat betreft tewerkstelling zelfs zes. Met andere woorden: € 100 miljoen aan investeringen levert een totale output op van meer dan € 300 miljoen.

Maar tussen 2012 en nu zijn de overheidsinvesteringen gedaald met gemiddeld 25 %. De investeringen in gebouwen bleven ruwweg stabiel, de burgerlijke bouwkunde verloor ongeveer 20 % en de wegenbouw werd het hardst getroffen: een verlies van maar liefst 40 %.

Voor zover de huidige plannen van de overheid nu bekend zijn, suggereren deze dat de bouw tussen nu en 2019 nog eens geconfronteerd zal worden met een daling van 15 tot 20 % van de grotere overheidsopdrachten, deze waarvoor een erkenning in de klassen 6, 7 of 8 nodig is. Deze vooruitzichten hangen als een donkere wolk boven de sector: de betrokken bouwbedrijven zullen nog eens een klein miljard euro omzetverlies moeten incasseren. De opdrachten in de privésector zullen dit verlies niet kunnen compenseren, want men verwacht dat hun niveau ongeveer stabiel zal blijven.

De effecten op de tewerkstelling zijn dramatisch. Tussen nu en 2019 dreigen 7 000 tot 8 000 arbeidsplaatsen verloren te gaan bij de leden van ADEB-VBA en hun onderaannemers, niet alleen arbeiders maar ook bedienden en hoog opgeleid personeel. En dit is een onderschatting, want deze resultaten houden geen rekening met de verloren banen bij een aantal zuivere wegenbouwers. Deze cijfers moet men zien in het licht van de algemene evolutie van de tewerkstelling. Door de combinatie van de economische situatie en de toenemende tewerkstelling van buitenlandse arbeidskrachten - een fenomeen dat vaak gepaard gaat met sociale dumping - zijn er in de afgelopen drie jaar al bijna 15 000 banen verloren gegaan in onze sector. Als deze trend zich doorzet, kunnen er aan het einde van de legislatuur van de huidige federale regering 40 000 banen verloren gegaan zijn.

Blijven investeren

De conclusie die aannemers trekken is logisch: de overheid moet blijven investeren. De toekomst van verschillende bouwbedrijven - én hun onderaannemers - kan anders in gevaar komen. Voor de economie in haar geheel is ieder banenverlies onwelkom, en ze kan het hefboomeffect van investeringen in bouwwerken goed gebruiken. Maar ook belangrijk, hoewel minder direct zichtbaar, is het risico dat er een enorme hoeveelheid kennis dreigt verloren te gaan van het beheer van grote en complexe bouwprojecten. Bouwbedrijven hebben in de afgelopen jaren zwaar geïnvesteerd in die kennisopbouw. Als de overheidsinvesteringen inzakken, dreigt deze investering in knowhow niet meer productief te zijn.

Reguliere budgetten op peil houden

Hoe gaan deze overheidsinvesteringen betaald worden? Om te beginnen mogen volgens de bouwsector de reguliere investeringsbudgetten van de overheden niet dalen. Maar tegelijk beseft onze sector dat gezien de grote behoeften deze reguliere budgetten niet zullen volstaan. Er is dus meer dan ooit nood aan alternatieve financiering. Op dit gebied blijft Marc Peeters (Managing Director BAM Belgium en voorzitter van ADEB-VBA) een voorstander van publiek-private samenwerking in een DBFM-formule voor weloverwogen projecten. Maar het zou nadelig zijn voor de sector mochten deze PPS-projecten de reguliere investeringen verdringen of vervangen. Niet iedere aannemer heeft de kennis en de financiële draagkracht om opdrachtnemer van een PPS te zijn; niet iedere aannemer kan of wil investeren in de voorbereiding. De nodige studie voor een PPS-project kost ruwweg 1,5 % van de bouwkosten, wat gezien de omvang van talrijke DBFM al snel neerkomt op een miljoen of meer euro. Een tweede reden om de reguliere budgetten op peil te houden is risicospreiding. Zowel voor de overheid als voor de bouwbedrijven vormen de reguliere overheidsopdrachten een soort *basis van zekerheid*.

Pro zuivere DBFM

Het voordeel van een DBFM is dat deze contractvorm een totaalbeeld van een project biedt als een geheel, waarbinnen de opdrachtnemers de risico's kunnen beheren, verminderen en soms ook wegwerken. De overheid kan erop rekenen dat de infrastructuur als het contract afgelopen is na twintig of dertig jaar in perfecte staat is en nog jaren dienst kan doen zonder bijkomende investeringen.

Marc Peeters pleit voor zuivere DBFM-projecten. Daarmee bedoelt hij projecten waarvoor de opdrachtnemer de aspecten Design, Build en Maintain uitwerkt en vervolgens *equity* inbrengt - bijvoorbeeld voor 20 % van de kosten. Daarmee gaat de opdrachtnemer op zoek naar financiers (F) die de overige 80 % willen financieren. De financiering kan komen van de meest uiteenlopende bronnen: projectobligaties, banken, fondsen enzovoort. Vaak gaat het om een financiële instelling die het initiatief neemt en een *clubdeal* sluit met de *lenders* die achter haar staan.

In de formule die in dit land vaak gehanteerd werd in het recente verleden is er evenwel een scheiding tussen DBM en F. De opdrachtgever kiest enerzijds een financier en anderzijds een opdrachtnemer voor de andere aspecten. Dit is onder meer gebeurd in Scholen van Morgen en de Diabolo-verbinding voor de trein op de nationale luchthaven. In deze benadering is het volgens Marc Peeters moeilijk om het evenwicht te bewaren tussen financier en bouwbedrijf. Aangezien het project nauwelijks concreet is op het moment dat men de financier zoekt, is het moeilijk om de lenders te overtuigen en stellen deze zich harder op. De samenwerking tussen de financier en de opdrachtnemer voor de andere aspecten is in zekere zin een gedwongen huwelijk, waarin de belangen niet automatisch gelijklopend zijn.

Kritische blik op Scholen van Morgen

In Scholen van Morgen is een van de financiële partners, AG Insurance, aangeduid als afgevaardigd bouwheer. Voor Serge Fautré (CEO AG Insurance) creëert dat geen probleem.

Serge Fautré: “De financiers in Scholen van Morgen hebben aan de bouwbedrijven twee dingen opgelegd: een vaste prijs en respect voor de afgesproken termijn. Dat vraagt inderdaad discipline. In Scholen van Morgen geldt het principe de prijs is de prijs. Men moet meteen een nauwkeurige en juiste offerte indienen. Dat is nieuw en dus minder comfortabel. Er zijn ook terechte punten van kritiek. We hebben een hoge financiële soliditeit gevraagd, waardoor in de praktijk alleen bouwbedrijven met een erkenning in klasse 8 konden meedoen. Mocht Scholen van Morgen II er komen, dan zullen we daaruit lessen trekken: we kunnen meer kansen bieden aan kleinere bouwbedrijven.”

Marc Peeters: “De bouwsector houdt er een andere visie op na. De formule die gehanteerd is bij Scholen van Morgen geeft een al te dominante rol aan de financiële partner. Het resultaat is dat deze de bouw- en onderhoudsrisico's in veel te hoge mate heeft doorgeschoven naar de niet-financiële partners.”

Een *full DBFM* heeft minder potentieel voor dergelijke wrijvingen. Voorbeelden van full DBFM's zijn de Liefkenshoektunnel voor het spoor, de Kantienberg in Gent, Brabo I en II, een aantal scholen in de Duitstalige gemeenschap, de A11 Brugge-Westkapelle. In dit geval zet de opdrachtnemer de volledige DBFM in de markt, compleet met eigen financiële inbreng. Dit creëert meer vertrouwen bij de lenders en de risicoverdeling is evenwichtiger.

Als hij een dominante rol toebedeeld krijgt, geeft een financier wellicht de voorkeur aan een scheiding tussen de F en de DBM. Maar de lenders “achter de financier” geven de voorkeur aan een full DBFM, volgens Marc Peeters, zeker de Angelsaksische fondsen. Op die manier staan ze dicht bij het project, kunnen mee nadenken en aan monitoring doen, onder meer wat betreft de juiste verdeling van de bouw- en onderhoudsrisico's.

Concessies

Een vorm van PPS die in de voorbije maanden interesse gewekt heeft bij de publieke opinie is de concessie. Om het potentieel hiervan te analyseren, is het nuttig om een onderscheid te maken tussen twee types van PPS. In het ene type weegt het beschikbaarheidsrisico verreweg het zwaarst door. De opdrachtnemer moet garanderen dat de infrastructuur altijd ter beschikking staat. In de tweede categorie weegt het vraagrisico het zwaarst door: de opdrachtnemer draagt de gevolgen wanneer de vraag naar de infrastructuur lager (of hoger) uitvalt dan verwacht. Concessies kan men klasseren

als een PPS van het tweede type. Een bekend voorbeeld is Diabolo: de financiële partner heeft het risico genomen om de kosten te recupereren uit de toeslag op de ticketprijzen van een treinrit naar en door de luchthaven. Zoals algemeen bekend zijn in Frankrijk de autosnelwegen concessies.

Volgens Marc Peeters stuiten concessies in ons land op een groot obstakel, namelijk de variabiliteit van de vraag. Het is geen toeval dat de oude Liefkenshoektunnel voor het wegverkeer niet geslaagd is. De gebruikers van die toltunnel onder de Schelde bereikten nooit het verwachte aantal omdat de beloofde toegangswegen nooit aangelegd werden. De privépartner in een concessie moet het vraagrisico kunnen spreiden. Dat is inderdaad het geval voor de uitbating van de autosnelwegen in Frankrijk: de opdrachtnemers beheren deze wegen op een zeer groot deel van het grondgebied. Een gelijkaardig systeem in Vlaanderen zou eisen dat een zeer beperkt aantal concessiehouders het hele net van autosnelwegen in concessie krijgen. Concessies zijn een succes in een land zoals Frankrijk, maar België zit in een totaal andere situatie.

Vooruitzichten voor alternatieve financiering

Welke zijn de vooruitzichten voor PPS? In zekere zin zijn ze niet slecht, zeker niet in Vlaanderen. Daar bestaat een pipeline van concrete projectvoorstellen. Er bestaat ook geen gebrek aan infrastructuurprojecten waaraan de samenleving dringend behoefte heeft: de Oosterweelverbinding in Antwerpen, de noord-zuidverbinding voor de spoorwegen in Brussel, de noord-zuidverbinding in Limburg, de ontsluiting van de luchthaven van Charleroi, de update van de Leopoldtunnel in Brussel ... De vlotte mobiliteit, die van levensbelang is voor de economie van dit land, is in gevaar als we onze infrastructuur niet up-to-date houden. Het is nu het moment om een aantal cruciale overheidsinvesteringen te doen. Bovendien bestaat er volgens Marc Peeters een gezonde appetijt op de financiële markten voor full DBFM, meer nog van buitenlandse dan van binnenlandse spelers. De bedrijven in ADEB-VBA kunnen tegenwoordig geld aantrekken tegen ongeveer dezelfde rentevoet als de overheid.

En het Juncker-plan? Volgens Marc Peeters is dit op dit moment een zaak voor onze overheden en Europa. Het komt er op aan dat de Belgische overheden hun dossier met moed en overtuiging verdedigen. De bouwbedrijven nemen intussen een afwachthouding aan ...

Moed bij de overheid

De overheid moet nu de moed bij elkaar rapen om de broodnodige projecten uit te voeren. Marc Peeters vreest dat onze politici nog niet doordrongen zijn van de grote return die PPS kan opleveren op de lange termijn. Enerzijds is de ruimere toepassing van PPS nog relatief nieuw, anderzijds hebben onze overheden weinig vergelijkingspunten. Er is een gebrek aan kennis en tot voor kort ook een gebrek aan vertrouwen. We lopen tien jaar achter op landen zoals Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland. Daarnaast is er bij sommige opdrachtgevers wellicht een zekere mentaliteitswijziging nodig. Marc Peeters stelt vast dat men soms huiverachtig staat tegenover elementen van PPS die niet meteen iets te maken hebben met de kosten of de beschikbaarheid. Zo geeft niet iedereen graag de controle over de technische aspecten uit handen; anderen staan het onderhoud niet graag af.

Een andere obstakel is onze regelgeving. We hebben algemene uitvoeringsregels voor diensten, werken en promotie maar geen duidelijke regelgeving voor de grijze zone tussen deze drie waar PPS zich kan bevinden. Er bestaat ook een gebrek aan een standaardbestek PPS en een eenduidig contractueel kader. Dergelijk kader en bestek zouden de projecten goedkoper en eenvoudiger maken. Een bijkomend probleem is dat er tal van momenten bestaan waarop een project vertraging kan oplopen, om de meest uiteenlopende redenen: een zaak voor de Raad van State, het NIMBY-fenomeen (*Not in My Back Yard*, "niet in mijn tuin") ... En dan laten we de politieke overwegingen nog buiten beschouwing die onder meer van de Oosterweelverbinding een haast onontwaarbaar kluwen gemaakt hebben.

Eurostat

Ten slotte is er nog het *Eurostat-issue*, of correcter geformuleerd: de combinatie van de Europese begrotingsnormen met ESR 2010, de boekhoudkundige regels voor overheden. Zoals eerder opgemerkt in dit rapport vraagt een analyse hiervan enige nuance. Maar daarvan blijft op dit ogenblik één bruut feit over voor onze bouwbedrijven: de kans dat een project gerealiseerd wordt, daalt fors als de investering volgens ESR 2010 in één keer in de begroting opgenomen moet worden.

In een reactie bevestigt Marc Peeters wat verschillende specialisten elders in dit studierapport zeggen: in zekere zin is dit probleem naast de kwestie. Men mag niet voor een DBFM kiezen met als hoofdmotief de begroting. Maar dit neemt niet weg dat de huidige omstandigheden een zware hypotheek op de toekomst leggen. Binnen de bestaande interpretatie van de regels heeft Vlaanderen nog enige budgettaire ruimte, maar deze bestaat niet of nauwelijks in Wallonië. Bouwbedrijven vragen dat de politieke wereld de toepassing van de begrotingsnormen en ESR 2010 ondubbelzinnig verduidelijkt. Marc Peeters is van oordeel dat er kansen bestaan om DBFM de Eurostat-horde te laten nemen, vooral dan de full DBFM omdat alle risico's, dus ook de financiële en de bouwrisico's, op één hand zitten. ADEB-VBA onderzoekt nu in welke precieze omstandigheden het kan. Een struikelblok voor bouwbedrijven kan zijn dat ze geen operationele risico's kunnen nemen, bijvoorbeeld het risico van de exploitatie van een treinlijn. In ons land zijn projecten daarvoor te klein.

Een beter juridisch kader voor PPS

Tot nu hebben we de eerder praktische aspecten van publiek-private samenwerking besproken. Maar PPS is een zeer ruim begrip en dit creëert de behoefte aan een duidelijk en goed gestructureerd juridisch kader. Volgens de Confederatie moet het PPS-concept beter gereguleerd en de praktische uitvoering ervan beter omkaderd worden. De Confederatie heeft een grondige studie hierover⁴¹ laten maken en heeft op basis van de conclusies van deze studie een aantal concrete voorstellen⁴² gedaan. De toelichting die volgt put in ruime mate inspiratie uit deze voorstellen.

Twee zaken worden in de voorstellen van de Confederatie aanbevolen: een aangepast wettelijk kader voor PPS creëren en een gedragscode opstellen om PPS-projecten uit te voeren.

Een aangepast wettelijk kader creëren

PPS verloopt via specifieke projecten waarvoor het huidige rechtskader onvoldoende aangepast is. De specifieke kenmerken van PPS-projecten moeten worden opgenomen in de overheidsopdrachtenwet en bijzondere schikkingen moeten worden getroffen om PPS-projecten een juridische behandeling te geven die verschilt van de andere overheidsopdrachten.

Bepaling en identificatie van PPS

De wettelijke bepalingen inzake PPS moeten onder andere gaan over de bepaling van het concept⁴³, de identificatie van PPS door het bepalen van haar componenten (D-Design; B-Build; F-Finance; M-Maintain; O-Operate; P-Promote), over het oprichten van een "vehicle" dat speciaal aan de uitvoering van PPS gewijd is (SPV - "Special purpose vehicle" of projectvennootschap met een rechtspersoonlijkheid die verschilt van die van de overheids- en privépartners, opgericht naar aanleiding van een PPS-project).

Duidelijkheid en transparantie in de procedures

De toepasselijke procedures (onderhandelingsprocedure of concurrentiedialoog) moeten zo objectief mogelijk verlopen en volledig transparant voor alle partijen. Tegen deze achtergrond zal het belangrijk zijn in de regelgeving goed de regels en concepten te preciseren die het regelen van de dialoog mogelijk maken in transparante omstandigheden en met respect voor de gelijke behandeling van de deelnemende bedrijven.

- De deelnemende bedrijven moeten vooraf volledig worden ingelicht over de wijze waarop de dialoog zal worden opgebouwd. Het is dan ook essentieel dat alle potentiële inschrijvers, op het ogenblik waarop zij hun offertes voorbereiden, ingelicht worden over alle elementen die door de aanbestedende overheid in overweging genomen worden om de economisch meest voordelige offerte te identificeren alsook over het relatieve belang van de criteria en de subcriteria voor de gunning. Zij moeten vooraf en volledig worden bepaald zonder dat de aanbestedende overheid enige mogelijkheid heeft om wegingsregels of subcriteria toe te voegen na het indienen van de offertes.
- Het regelen van de vertrouwelijkheid en de bescherming van intellectuele rechten. Het bestaande rechtskader is op zich voldoende (nationaal en Europees) maar het moet worden aangevuld met een aantal praktische bepalingen. Er wordt voorgesteld dat de opdrachtdocumenten de inschrijvers de mogelijkheid zouden bieden tijdens de procedure aan te geven welke ideeën, gegevens en informatie zij vertrouwelijk vinden en die dan ook onder de bescherming vallen (zie in Frankrijk het "charte du dialogue compétitif").

- De kwestie van de gestandaardiseringstermijnen. De eis van de aanbestedende overheden tot vaste verbintenissen van lange duur gericht aan kandidaten (praktijk die heel wat grote moeilijkheden en kosten kan veroorzaken) moet worden beperkt tot alleen die elementen die zonder buitensporige moeilijkheid het voorwerp van een dergelijke verbintenis kunnen uitmaken. Bovendien zal het principe van een aanpassing van de offertes aan de schommelende prijzen door een gemeenschappelijke formule die geldt voor alle offertes en die de werkelijke prijsontwikkeling weergeeft, in aanmerking genomen moeten worden.

- De vermindering en de terugbetaling van studie- en deelnamekosten. De studie- en deelnamekosten die door de bedrijven gemaakt worden in het kader van een PPS-procedure liggen doorgaans zeer hoog (ongeveer 2 % van de kosten van de werkzaamheden). Zij worden beïnvloed door de aard en de omvang van het

41 Studie over een evenwichtige ontwikkeling van publiek-private samenwerking in België, 2009. Studie uitgevoerd voor rekening van de Confederatie door mevrouw Yseult MARIQUE, onderzoeker en promovenda aan de ULB, wat het juridische onderdeel betreft, en door de heer Raymond GHYSELS, professor aan het "Centre de Recherche de Comptabilité et Contrôle de Gestion" van de ULB, wat het economische en financiële onderdeel betreft.

42 Brochure over "Rechtskader voor publiek-private samenwerking - Voorstellen van de Confederatie Bouw", 2010.

43 Zie de definitie opgenomen in de brochure die in de vorige noot geciteerd werd.

juridische, fiscale, financiële en technische advies dat ieder bedrijf moet inwinnen. Men moet die kosten trachten te verminderen, onder andere door standaardisering van de documenten en door het spreiden van de documentatie-eisen volgens hoe het staat met de procedure. Bovendien moeten de kosten worden terugbetaald volgens een vooraf bepaald percentage van de daadwerkelijk gemaakte kosten, waarvoor facturen bestaan.

- De beperking van de gevallen waarin de procedures niet worden voortgezet. Het stopzetten van procedures door de aanbestedende overheid, in de praktijk geen zeldzaamheid, kan enkel worden toegelaten als de opdrachtgever op een zeer onderbouwde wijze zijn beslissing om de procedure stop te zetten, motiveert.

Het toezicht op de procedure

Het toezicht op het goede verloop van de procedure moet aan een derde worden toevertrouwd die zal optreden in het kader van nog te bepalen bevoegdheden. Het is zijn taak erop toe te zien dat de gunningsprocedure correct verloopt en met naleving van de maatregelen die zorgen voor de transparantie van de handelingen en gelijke behandeling van de kandidaten (bijvoorbeeld opstellen en versturen van de notulen van de vergaderingen, het vertrouwelijk houden van documenten enzovoort).

Het opstellen van specifieke bepalingen voor de Algemene Aannemingsvoorwaarden

De Algemene Aannemingsvoorwaarden zullen moeten worden aangepast aan opdrachten die in de vorm van PPS-projecten worden geplaatst. De PPS-specifieke bepalingen die in de Algemene Aannemingsvoorwaarden moeten worden opgenomen zullen onder andere gaan over de mechanismen voor opvolging en controle van het project, in het bijzonder over de rol van de leidend ambtenaar, de betalingsclausules, de gevallen van overmacht, de boetes, de gevallen waarin de overeenkomst wordt ontbonden, de gevolgen van wetswijzigingen, enz.

Een aanpassing van het wettelijke btw-kader

De btw-reglementering over werken in onroerende staat is niet aangepast aan PPS-projecten. Aangezien het begrip “DBFM” niet in de reglementering staat, onderzoekt de administratie het PPS-project op basis van de componenten ervan (ontwerp en bouw, financiering, onderhoud) en past ze op elke component zijn eigen belastingstelsel toe. Een van de belangrijkste moeilijkheden van deze benadering bestaat in de verplichting van het SPV om de btw op de ontwerp- en bouwfase voor te financieren. Wat immers een extra last met zich brengt die aan de overheid wordt doorgerekend.

Het is belangrijk om de btw-reglementering te wijzigen om de mogelijkheid te bieden, zoals artikel 66 van de Europese Richtlijn 2006/12/EG toestaat, de betaling van de btw op het bouwgedeelte te spreiden naarmate de bijbehorende vergoeding gefactureerd wordt, door gebruik te maken van een ander begrip van “feit dat de opeisbaarheid doet ontstaan” dan dat van de levering.

Het aannemen van een gedragscode

Het ontwerpen en voorbereiden van een PPS-constructie zijn cruciale elementen voor het welslagen van het project. In deze context vormt het opstellen van een gedragscode over de diverse regels en houding die moet worden aangenomen in het kader van de voorbereiding van een PPS-project een onbetwistbare meerwaarde.

Een conditio sine qua non: de opleiding van de ambtenaren

Interne competenties op het gebied van PPS werden binnen de privébedrijven ontwikkeld en geleidelijk aan werden daar multidisciplinaire teams gevormd. Een soortgelijke evolutie is broodnodig binnen de aanbestedende overheid, in het bijzonder als laatstgenoemde niet door externe adviseurs bijgestaan wordt.

De “leidend ambtenaar”, die verantwoordelijk is voor een project, en het hele ambtenarenteam dat de voorbereiding van PPS en de opvolging ervan op zich zal nemen, moeten kunnen beschikken over de tijd en de competenties die het uitwerken en beheren van complexe contracten van lange duur vergen.

Het invoeren van een voorafgaande projectevaluatieprocedure

Een procedure voor de voorafgaande evaluatie van elk PPS-project invoeren, is een sluitsteen voor het succes van het project. Deze procedure, die zo vroeg mogelijk vóór de gunningsprocedure loopt, moet de mogelijkheid bieden zich ervan te vergewissen dat de gekozen oplossing relevant is ten opzichte van de door de administratie nagestreefde doelstelling, in het bijzonder de gepastheid om PPS te gebruiken, de meerwaarde ervan en de maatschappelijke aanvaarding van het project.

Deze evaluatie moet ook toelaten precies te bepalen aan welke behoeften voldaan dient te worden en welke middelen daarvoor beschikbaar zijn en zich grondig vragen te stellen bij alle cruciale aspecten van het project (zoals de planning, de juridische aspecten - in het bijzonder de keuze van de formules en procedures en het analyseren van de contractuele principes -, het analyseren van de technische elementen, het analyseren van de risico's en de verdeling ervan, het onderzoeken van de budgettaire en financiële aspecten enzovoort).

Opmerking: wat ook de evaluatiemethode is die de aanbestedende overheid kiest, het is belangrijk dat een derde instelling, met expertise en onafhankelijk van de aanbestedende overheid en de partijen die bij het project betrokken zijn, optreedt aan het einde van de voorafgaande evaluatiefase van elk PPS-project. Haar taak: zich ervan vergewissen dat alle stappen van de evaluatie correct en volledig doorlopen werden. Deze instelling zal zich uitspreken via een niet-bindend advies aangezien de aanbestedende overheid als enige verantwoordelijk is voor haar project.

Het opstellen en ter beschikking stellen van modeldossiers en -documenten

Het ter beschikking stellen van de noodzakelijke documenten aan alle private partijen door de aanbestedende overheid en meer standaardisering van documenten zijn beginselen van behoorlijk bestuur bij PPS.

Met het ter beschikking stellen van (technische, juridische en financiële) documenten wordt vermeden dat elke inschrijver identieke handelingen of prestaties zonder toegevoegde waarde moet reproduceren. Er kunnen kosten en tijd gespaard worden op die manier die in de eerste plaats aan de overheid ten goede zullen komen.

Standaardisering is ook heel belangrijk: het stelselmatig gebruiken van modeldocumenten en van gestandaardiseerde contractuele bepalingen door de aanbestedende overheden zal bijdragen tot de evenwichtige ontwikkeling van PPS door standaardregels te maken die bij de diverse spelers goed bekend zijn.

Deze modeldocumenten moeten gaan over de terugkerende principes, die voor alle opdrachten gemeenschappelijk zijn, zoals wetswijzigingen, risico's die verbonden zijn aan het gunnen en aan beroepen tegen toestemmingen en vergunningen, gevallen van overmacht, instellen van financiële plafonds voor de aansprakelijkheden enzovoort.

Een gezonde risicobeheersing

Het mechanisme van PPS is gebaseerd op het afbakenen van de risico's en op het toewijzen ervan aan een van de partners. De risico's kunnen worden ingedeeld naargelang hun inhoud: technische risico's, risico's van wetswijziging, risico's die te maken hebben met de beschikbaarheid van de infrastructuur of risico's die te maken hebben met het gebruik ervan, enzovoort en de toewijzing ervan moet afhangen van de kwaliteiten en de competenties van elke partij. De voorafgaande evaluatieprocedure moet door de aanbestedende overheid benut worden om objectief en gemotiveerd het debat over de verdeling van de risico's tijdens de gunningsprocedure voor te bereiden.

Alternatieve financiering van woningen

Het lijkt geen twijfel dat ook de gezinnen en de woningbouw gebaat zijn bij een bredere waaier van eventueel alternatieve financieringstechnieken. Maar vóór we hierop verder ingaan, moeten we opmerken dat de woningbouw ook behoefte heeft aan een constructievere regelgeving. Zo hebben verschillende centrumsteden in Vlaanderen een reglement dat tegengaat dat men een bestaande wooneenheid na vernieuwbouw, verbouwing of renovatie opsplijt in verschillende wooneenheden. Dit vormt een rem op de ontwikkeling van het aanbod aan nieuwe woningen in stadskernen. Ook de woonfiscaliteit moet aangepast worden om investeringen in vastgoed te stimuleren. Verderop doen we daarvoor een hele verzameling aanbevelingen.

Steun bij eigendomsverwerving

Hoe kan men meer gezinnen de kans geven om een woning te verwerven? Vastgoedspecialisten zoals Pascal-Henri Lasserre pleiten onder meer voor een systeem van kredietverzekeringen. Zulke verzekering kan het probleem van de eigen inbreng deels of geheel verhelpen als een gezin een hypothecaire lening aanvraagt. Een bank die normaal gezien 70 % van de woningwaarde zou ontleenen, ontleent dan 100 % (of zelfs meer). De klant neemt in ruil een verzekering die het geleende bedrag boven de 70 % dekt.

Volgens de Confederatie Bouw heeft de overheid een belangrijke rol te spelen in zulke verzekering. De Vlaamse Confederatie Bouw stelde al verschillende keren voor dat de Vlaamse regering een kredietverzekering zou oprichten die de helft van de door de bank gevraagde eigen inbreng zou dekken. Ook een verzekering Gewaarborgd Wonen, zoals die is ingesteld door de Vlaamse regering, kan een instrument zijn om first time kopers te stimuleren. Ze helpt om de hypothecaire lening af te betalen wanneer de verzekeringnemer ziek wordt of zijn baan verliest. In Vlaanderen moeten kopers aan een aantal voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor deze verzekering, maar ze is wel gratis. Ook Wallonië heeft een verzekering tegen inkomensverlies (opnieuw met bepaalde voorwaarden) voor gezinnen die een woning willen verwerven.

Een interessant initiatief is ook aangekondigd door de Waalse regering: het Access Pack. Dit systeem zou gezinnen in staat moeten stellen om (een deel van) de eigen inbreng die de banken vragen renteloos te lenen, maar de details van het voorstel zijn nog niet bekend als we dit schrijven.

Duurzaamheid belonen

Banken zouden ook consequent rekening moeten houden met het feit dat nieuwe woningen nu zo energiezuinig zijn dat de terugbetalingscapaciteit van de bouwers hoger ligt gedurende de hele tijd dat ze de woning betrekken. Dit maakt een lagere eigen inbreng mogelijk, een hoger leenbedrag en zelfs een langere looptijd van de hypothecaire lening.

In Frankrijk bestaat er een renteloze lening (*prêt à taux zéro*, PTZ+). Deze steunt de aankoop van een eerste eigen woning. In bepaalde gevallen mag dat een bestaande woning zijn, maar deze lening is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwbouw waarvan de energieprestaties een bepaald niveau halen. Met een PTZ+ kun je een deel van de aankoop financieren. De koper moet dus ook een beroep doen op eigen inbreng of een tweede lening. Met een PTZ+ kun je onder andere de looptijd van de afbetaling verlengen.

Pascal-Henri Lasserre: “Financiële instellingen zouden ook kunnen onderzoeken of men geen fondsen kan creëren die beleggen in specifieke producten waarmee kopers hun eigen inbreng kunnen financieren. Dergelijke maatregelen moeten vanzelfsprekend grondig bestudeerd worden door de overheid en de financiële instellingen. Onverantwoorde risico's nemen of stimuleren is uit den boze. Maar er bestaat geen directe relatie tussen de eigen middelen van gezinnen en de stabiliteit van hun terugbetalingscapaciteit op de lange termijn; en globaal bekeken is de Belgische ontlener van hoge kwaliteit. Gezien het feit dat Belgen goede spaarders zijn, zouden financiële instellingen ook goed gestructureerde specifieke spaarformules moeten bestuderen die bedoeld zijn voor het verwerven van een eerste eigendom. Een extra stimulans daarvoor zou een gunstige fiscale behandeling zijn.”

Spaargeld doen werken

In Frankrijk bestaat er een groen spaarboekje, of voluit *livret de développement durable* (“spaarboekje voor duurzame ontwikkeling”). In België bestaat voor een dergelijk spaarproduct nog geen wettelijk kader.

Erfpacht, recht van opstal

Onderzocht moet worden hoe formules als erfpacht en het recht van opstal kunnen toegepast worden. Een Community Land Trust is één manier, maar de mogelijkheden van deze formules zijn nog niet volledig geëxploreerd.

Creativiteit nodig

Interessante kansen bieden ook gerichte beleggingsfondsen zoals Belgian Land, Inclusio en Vulpia Share. Deze kunnen soepel inspelen op trends als de gezinsverdunding, die de vraag naar kleinere woningen opdrijft, en op het gebrek aan sociale woningen en zorgvoorzieningen. Is crowdfunding een oplossing voor first time kopers? Vastgoedexperts geven toe dat het nog onduidelijk is hoe de rol van deze techniek zal evolueren. De gemiddelde burger weet weinig of niets van crowdfunding voor bouwprojecten. Bovendien lijkt deze techniek een beperkte toepasbaarheid te hebben.

Pascal-Henri Lasserre: “Mits een goede structuur kan een ontlener althans in principe van crowdfunding gebruikmaken om (een deel van) het geld voor zijn eigen inbreng te verzamelen, om dit vervolgens over een langere periode mét rente terug te betalen aan de *crowd* die belegd heeft. Voor volledige bouw- of aankoopprojecten lijkt crowdfunding niet geschikt. Het zal dus de andere financieringsvormen niet vervangen. Het kan eventueel een merkbare impact hebben op relatief beperkte uitgaven, zoals de eigen inbreng of ook een renovatie.”

Volgens Lasserre is de maatschappij rijp voor meer creativiteit bij het financieren van vastgoed voor gezinnen. Nu vormt een bedrijfswagen een onderdeel van het loonpakket van veel werknemers. Maar sinds de veralgemening van de bedrijfswagen is de maatschappij veranderd. Heel wat gezinnen hebben hun autogebruik teruggedroefd of geven meer prioriteit aan een eigen woning. Men zou volgens Lasserre kunnen nadenken over een wettelijke regeling op “eigendomsvergoedingen” in het loonpakket. Deze zouden gelijkaardige fiscale voordelen moeten bieden als een bedrijfswagen, maar zijn exclusief bedoeld voor het verwerven van eigendom.

Burgerinvestering

In Wallonië heeft de regering het idee van de burgerinvestering (“investissement citoyen”) geopperd. Een particulier koopt een woning en laat de verhuring, het onderhoud enzovoort beheren door een sociaal verhuurkantoor. In ruil kan hij rekenen op een vast rendement en/of een belastingverlaging.

Derde-betaler

Een principe dat door sommige Energy Service Companies (ESCO's) gehanteerd wordt, is dat van de derde-betaler. Het moet onderzocht worden of dit energierenovaties kan stimuleren. In dit systeem staat een “derde” - dit kan in theorie een aannemingsbedrijf zijn - in voor de prefinanciering van bepaalde aspecten van de energierenovatie. De klant betaalt de ingreep deels of geheel terug met de winst die hij maakt omdat de energiefactuur lager uitvalt. Op dit ogenblik spelen ESCO's de rol van derde-betaler vooral in grote projecten.

Een stimulerend premiestelsel is nodig

Het is niet eenvoudig om de totale kostprijs van een zeer zuijige nieuwe woning of van een energierenovatie te bepalen op de lange termijn. Maar de initiële investering zal hoger liggen en dus een drempel vormen voor - vooral jonge - gezinnen. Daarom is een effectief premiestelsel belangrijk. De Confederatie is dus ongerust over de hervormingen die het Waals Gewest op 1 april van dit jaar heeft doorgevoerd in zijn woon- en energiepremies. Deze dreigen de verbetering van de energie-efficiëntie van het woningbestand af te remmen. Zo werden de incentives voor natuurlijke isolatiematerialen afgeschaft, net als de premies voor warmtepompen en zonneboilers in woningen die nog geen twintig jaar oud zijn. Bovendien hangt het bedrag van de premies nu af van het inkomen. Maar de manier waarop is behoorlijk ingewikkeld en dit kan gezinnen afschrikken.

In het algemeen is de Confederatie van oordeel dat de overheden de kans moeten benutten om met dit premiestelsel zwartwerk tegen te gaan en op te treden tegen de cowboys in de aannemerij. Dit kan door geschikte eisen te stellen aan de uitvoerders van de werken vóór men de premie toekent.

Naar een betere vastgoedfiscaliteit

De demografische vooruitzichten dwingen de overheid om een beleid uit te werken dat investeringen in vastgoed stimuleert. Zulk beleid vereist het opzetten van een ruim sociaal-economisch, juridisch maar ook fiscaal kader dat gunstig is voor bouwbedrijven, gezinnen en investeerders. De studie van IDEA Consult bevestigt dat de fiscale druk op vastgoed hoog is, zeker vergeleken met andere beleggingen. Ook vastgoedspecialisten doen de vaststelling dat de belastingen zwaar doorwegen bij de aankoop of de bouw van een woning. Er moet dus werk gemaakt worden van een beleid van fiscale stimuli.

Te mijden!

Hierna exploreren we enkele fiscale opties. We beginnen enigszins provocerend met maatregelen die ongunstig uitvallen en die de overheid beter niet neemt. In dat opzicht valt het ten zeerste te betreuren dat de federale regering de voorwaarden strenger gemaakt heeft om te kunnen profiteren van de verlaagde btw van 6 % op *renovaties*. Vanaf 2016 kan dat alleen nog als de woning ouder is dan tien jaar. Tot nu toe was dat vijf jaar. Deze maatregel zal het aantal renovaties doen teruglopen en stimuleert het zwartwerk. Het is zeer de vraag of de verhoging van de staatsinkomsten - als die er komt - niet tenietgedaan wordt door de negatieve neveneffecten.

De tweede ongunstige maatregel is de zogenaamde *perequatie van de kadastrale inkomens*, kortweg de kadastrale perequatie. Het kadastrale inkomen (KI) is een maat voor de opbrengst van een woning voor de bezitter. Het is de geschatte huuropbrengst van een woning in één jaar, vermindert met de kosten voor onderhoud en herstellingen. Ons belastingstelsel gaat ervan uit dat een kadastrale perequatie het KI op gezette tijdstippen aan de realiteit aanpast, maar op dit moment worden nog altijd de huurprijzen van 1975 gehanteerd. Het KI is dus lager dan de werkelijke huurwaarde van gebouwen, ook als men rekening houdt met indexatie en revalorisatie.

Tijd voor een nieuwe algemene perequatie? Neen. Het gaat om een complexe maatregel, die praktisch moeilijk uitvoerbaar is en economisch negatieve gevolgen heeft. Volgens schattingen zou deze de kadastrale inkomens verdrievoudigen. Het risico op een ontwrichting van de vastgoedmarkt is reëel. De recentste perequatie zou volgens sommige analyses mee de oorzaak geweest zijn van de prijsdalingen in de eerste helft van de jaren 1980. Bovendien zou een perequatie in de praktijk equivalent zijn met een verhoging van de belasting op de onroerende beleggingen. Dat zou de kloof vergroten tussen onroerende en financiële beleggingen (toch als de fiscale reglementering op andere punten ongewijzigd blijft). Het moge duidelijk zijn dat een kadastrale perequatie investeringen in vastgoed niet zal stimuleren.

Een derde ongunstige maatregel zou de uitbreiding van de *belasting op de meerwaarde* zijn die een eigenaar boekt als hij een gebouw verkoopt. Dergelijke belasting bestaat sinds 1997 op de meerwaarde bij de verkoop van een gebouw uit een privé-patrimonium. Het tarief bedraagt 16,5 % maar de belasting is nu uitsluitend van toepassing als de overdracht plaatsvindt binnen de vijf jaar na de verkrijging. Ze wordt op dit moment ook niet geheven op de verkoop van de eigen woning.

Wel welkom: werkelijke kosten aftrekbaar maken

Er bestaan een aantal fiscale stimulansen die vooral ten goede komen aan eigenaars-bewoners, zoals de woonbonus (of wat ervan overblijft ...), de verhoogde intrestaftrek bij hypothecaire leningen of het langetermijnsparen. Deze voordelen zijn vaak gekoppeld aan het afsluiten van een hypothecaire lening. Maar er bestaan bijna geen fiscale stimulansen voor particulieren die werken laten uitvoeren of die de aankoop of bouw van een woning financieren met eigen middelen.

Men zou ook in die gevallen fiscale voordelen kunnen toekennen. Daarmee bedoelen we onder andere de afschrijving van de verwervingskosten (bouw, aankoop of renovatie), kosten van werkzaamheden en onderhoudskosten, interesten van leningen, belastingen en taksen. Maar wat op de korte termijn minder controversieel en meer haalbaar lijkt, is dat men een gedeeltelijke overstap maakt, door een fiscaal voordeel te koppelen aan het uitvoeren van werken. Ook dat zal investeringen aanmoedigen, zoals bewezen is door de - helaas grotendeels afgeschafte - fiscale voordelen voor energiebesparende investeringen.

Positief signaal

Op dit gebied heeft Vlaanderen een initiatief genomen dat mag beschouwd worden als een stap in de goede richting. De Vlaamse regering wil de schenkingsrechten op onroerende goederen verlagen. In het meest ongunstige geval konden die vroeger oplopen tot ongeveer 80 %. Het decreet in kwestie is nog niet goedgekeurd door het Vlaams parlement als we dit schrijven, maar in het voorstel zou het duurste tarief 40 % bedragen, voor een onroerend goed van meer dan € 450 000 dat niet “in rechte lijn” wordt geschonken. Opmerkelijk is evenwel dat het voorstel de nieuwe en lagere tarieven verder verlaagt als de woning gerenoveerd en energie-efficiënt gemaakt wordt. Dit komt in de praktijk neer op een fiscaal voordeel voor werken. Voor een goed tussen de € 250 000 en de € 450 000 dat “in rechte lijn” of aan een partner geschonken wordt, zou het nieuwe tarief 18 % bedragen. Maar met energiebesparende renovatie zou het naar 12 % gaan. De Confederatie Bouw benadrukt dat deze lagere schenkingsrechten de renovaties zullen stimuleren. Onrechtstreeks kan er zelfs een effect zijn op nieuwbouw. Een jong gezin dat een woning gekregen heeft, kan deze als argument gebruiken om de bank te overtuigen dat het voldoende eigen middelen heeft om een hypothecaire lening te krijgen voor een nieuwbouwwoning.

Nieuwe voordelen

Naast het voorgaande zijn er nog andere, eventueel nieuwe fiscale stimulansen nodig. Deze vragen enig maatwerk. Personen die over kapitaal beschikken moeten overtuigd worden om te beleggen in onroerend goed. Voor hen kan er een eenmalige stimulans op het ogenblik van de aankoop uitgewerkt worden. Anderen kunnen via stimuli die over meerdere jaren gespreid worden overgaan tot een onroerende aankoop die anders financieel niet of minder haalbaar zou zijn. Men kan ook verschillende stimulansen creëren naargelang het gaat om een investering in onroerend goed voor eigen gebruik of voor de huurmarkt.

Men moet er ook oog voor hebben dat aan stimulansen intrinsieke nadelen verbonden kunnen zijn. Sommige bestaande belastingvoordelen zijn er alleen voor gezinnen die toegang hebben tot één of andere vorm van krediet. Gezinnen met minder middelen daarentegen krijgen nauwelijks toegang tot eigendom. Daarnaast is er nauwelijks steun voor huurders die geen sociale woning huren. Merk ook op dat voordelen gekoppeld aan een lening pas achteraf toegekend worden naarmate de lening terugbetaald wordt. Bij de onmiddellijke toekenning van een voordeel, bijvoorbeeld een lagere btw, is de incentive om te investeren onmiskenbaar groter. Kortom: de regel moet iedere keer zijn dat de stimulans niet louter symbolisch is maar een reële prikkel vormt. We bespreken een aantal maatregelen.

Woonbonus

Sinds de recentste staatshervorming is de woonbonus een bevoegdheid van de gewesten. Vlaanderen heeft het snelst gebruikgemaakt van zijn nieuw verworven beleidsmacht. Het besloot al in 2014 om diep te snijden in de woonbonus voor hypothecaire leningen afgesloten vanaf 1 januari 2015. In het geval van een lening met een looptijd van twintig jaar kan het totale verlies voor een modaal gezin volgens schattingen oplopen tot € 25 000 of meer vergeleken met de oude woonbonus.

Het is nog niet duidelijk welke richting het Waalse beleid zal uitgaan, maar gezien de budgettaire toestand is het redelijk om aan te nemen dat ook het Waalse Gewest de woonbonus zal hervormen. Het kan zoals Vlaanderen de bedragen reduceren ofwel een nieuw systeem opzetten dat het doel van de woonbonus dient, namelijk meer gezinnen de kans geven om een woning te verwerven. Voorlopig zijn de wijzigingen in Wallonië beperkt. Het voordeel blijft bestaan voor bestaande hypothecaire leningen, maar het houdt op als de looptijd van de initiële lening voorbij is en kan niet meer verlengd worden. Het tarief waartegen het voordeel berekend wordt, ging vanaf 2014 naar 45 %, ongeacht het inkomen.

Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ging het tarief waartegen het voordeel berekend wordt naar 45 % ongeacht het inkomen. Verder laat Brussel de woonbonus nagenoeg ongemoeid tot in 2017, wanneer er een algehele fiscale hervorming komt. Het is afwachten wat deze zal brengen. Het Brusselse regeerakkoord belooft dat de regering “sterkere ondersteuning” zal bieden om de toegang tot eigendom te bevorderen. De bestaande fiscale stimuli “zullen op zijn minst behouden blijven”, en in de mate van het mogelijke “versoept en zelfs uitgebreid worden”.

Behouden!

Voor de Confederatie is het evident dat de woonbonus of een gelijkaardige stimulans moet blijven bestaan. De eigen woning biedt zekerheid voor de toekomst. Ze speelt in ons land de rol van vierde pensioenpijler, maar vooral jonge gezinnen hebben het steeds moeilijker om woningeigenaar te worden. De budgetten die de federale overheid heeft overgedragen naar de gewesten moeten dus volledig behouden blijven voor eigendomsverwerving. Wel is er een discussie mogelijk over het toepassingsgebied van de woonbonus. Tot nu toe ondersteunde hij in twee derde van de gevallen de aankoop van een woning. Hij ging slechts voor ongeveer 15 % naar nieuwbouw en voor ongeveer 18 % naar verbouwingen. Een heroriëntatie naar energiezuinige nieuwbouw en energiebesparende renovaties kan onderzocht worden. Op die manier zou de woonbonus bijdragen aan de verbetering van de energieprestaties van ons woningbestand, de energiefactuur verlagen en dus bijdragen tot lagere woonlasten op de lange termijn. Bovendien zou hij de bouw van bijkomende woningen ondersteunen.

De opties voor een gewijzigde woonbonus zijn talrijk: een hogere bonus voor de aankoop van een woning in bestaande kernen (niet alleen stedelijke maar ook lokale kernen); het voordeel variabel in de tijd maken met een hoger voordeel in het begin; en de woonbonus meer richten op jonge gezinnen; het zijn maar enkele voorbeelden. Maar hij mag niet afgeschaft worden, tenzij hij door een beter alternatief vervangen wordt. De Confederatie Bouw voegt daaraan toe dat de woonbonus een deel moet uitmaken van een coherent totaalpakket voor het woningbeleid, waarin ook de premies en subsidies voor wonen en huren zitten, net als de verzekering gewaarborgd wonen.

Elke hervorming moet hoe dan ook geleidelijk en omzichtig gebeuren, in overleg met de bouwsector. Noch de gezinnen, noch de markt, noch de aannemers kunnen grote schokken aan.



Btw-tarief gericht verminderen

Om de economie te stimuleren na de financieel-economische crisis van 2008 verlaagde de federale regering de btw tot 6 % op € 50 000 van de kosten van een nieuwbouwwoning voor een gezin. Dit had onbetwistbaar positieve gevolgen voor de activiteit in onze sector in de meest kritieke periode van de crisis. Maar de Europese Commissie had zware bedenkingen bij deze specifieke btw-verlaging. Ze stuurde naar ons land een dringend advies om de maatregel onmiddellijk stop te zetten. Uiteindelijk was hij van kracht in 2009, 2010 en een deel van 2011.

Ondanks de bedenkingen van de Commissie heeft een btw-verlaging op bouwwerken in het algemeen altijd gunstige effecten gehad op de activiteit en de werkgelegenheid in de sector van de woningbouw. Dat blijkt ook uit studies van het Federaal Planbureau. Dat bevestigde dat in het verleden een daling van btw effectief leidde tot een prijsdaling voor de consument, en dat de vraag daarop bijzonder goed reageerde. De toegenomen activiteit in de bouw zuigt de rest van de economie mee en bovendien creëert zulke btw-verlaging nieuwe banen. Parallel daarmee valt een vermindering van het zwartwerk te signaleren. In het licht hiervan pleit de Confederatie voor een gerichte btw-verlaging voor de bouwsector. Deze kan bijdragen aan de productie van nieuwe woningen. Twee initiatieven dringen zich op.

Huisvesting als sociaal gegeven

Het eerste initiatief is een verlaagd btw-tarief op de nieuwbouw van de enige en eigen woning, als deze voldoet aan een aantal criteria en voorwaarden die aansluiten op “huisvesting verstrekt in het kader van een sociaal beleid”. Europa staat dergelijke btw-verlagingen toe zonder het begrip “sociaal beleid” te definiëren in de Europese wetgeving. Elke lidstaat van de EU kan dus zelf de definitie en de voorwaarden bepalen, hoewel Europa zal optreden als deze niet stroken met de Europese btw-richtlijn.

In België wordt sociaal beleid nu geïnterpreteerd als “in het kader van *publieke sociale huisvesting*”. Maar de richtlijn staat toe om dit uit te breiden tot sociale privéhuishuisvesting. In de jaren 1990 kon een particulier tijdelijk profiteren van een btw van 12 % op een bedrag van 2 000 000 BEF⁴⁴ voor een nieuwbouwwoning, als de totale oppervlakte onder de 190 vierkante meter bleef voor een huis, of onder de 100 vierkante meter voor een appartement. Daarnaast moest de woning uitsluitend of hoofdzakelijk dienen als vaste privéwoning. Er kwam geen enkele kritiek van Europa op deze maatregel.

Verschillende indicatoren voor een sociaal beleid kunnen gedefinieerd worden. Het kan gaan om een maximumoppervlakte of een maximumkostprijs van de woning, maar ook om criteria als de ligging of de typologie, bijvoorbeeld alleen rijwoningen of driesgevelwoningen. Als leidraad voor het vastleggen van één of meer criteria kan men de criteria bestuderen waaraan publieke sociale woningen moeten voldoen.

Er bestaan excellente argumenten om het begrip sociale woningbouw een zo ruim mogelijke definitie te geven. De sociale woningbouw is nu slechts goed voor luttele percenten van de totale nieuwbouwmarkt, onder meer omdat alleen woningen gebouwd door overheidsinstanties meetellen. Minder kapitaalkrachtige gezinnen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning krijgen het steeds moeilijker.

Bovendien bouwt de publieke sector niet genoeg sociale woningen om aan de behoeften tegemoet te komen. De privésector kan vergelijkbare woningen ook bouwen, maar dan zouden ook deze moeten kunnen profiteren van een verlaagd btw-tarief. Op dit moment hangt de btw op een nieuwbouwwoning ook af van de opdrachtgever - privé of publiek - zelfs als deze een volstrekt gelijkaardige woning optrekt. Het beginsel van neutraliteit en non-discriminatie moet ook in de btw-wetgeving nageleefd worden. Soortgelijke goederen die elkaar beconcurreren mogen niet verschillend behandeld worden.

⁴⁴ Als men geen rekening houdt met de inflatie is dit ongeveer € 50 000. Houdt men wel rekening met de inflatie dan ligt het bedrag in euro van 2015 vanzelfsprekend hoger.

Vernieuwbouw

Het tweede domein waarin een btw-verlaging nodig is, is de vernieuwbouw (afbraak gevolgd door heropbouw tot woning). In 32 Belgische stadsgebieden geldt daarvoor sinds 2007 een btw-tarief van 6 % als het gaat om woningen die als hoofdverblijfplaats gebruikt worden. Als onderdeel van het herstelbeleid werd deze maatregel tijdelijk veralgemeend tot het volledige grondgebied. Maar sinds 2011 is hij weer beperkt tot de 32 stadsgebieden.

Voor de Confederatie moet dit verlaagde tarief opnieuw uitgebreid worden tot heel België. Bovendien moet het ook van toepassing zijn op nieuwe woningen die na vernieuwbouw te koop aangeboden worden.

Dit kan op talrijke vlakken een positief effect hebben. Het maakt om te beginnen een breed beleid tegen verkrotting mogelijk, waarin kansarme wijken opgewaardeerd worden. Het zou nieuwbouw stimuleren waar nu frequent alleen gerenoveerd wordt. Renovatie leidt tot betere woonomstandigheden maar heeft ook grenzen. In de meeste gevallen kan een gerenoveerde woning de vergelijking met een nieuwe, duurzame en energiezuinige woning niet doorstaan. Het kwaliteitsverschil tussen een nieuwe en een gerenoveerde woning wordt op een bepaald moment onaanvaardbaar groot. Bovendien is renovatie economisch bekeken niet altijd verantwoord, zeker niet als de structuur van het gebouw is aangetast.

Tweede positieve effect: het voorstel van de Confederatie werkt een onlogisch en zelfs onrechtvaardig aspect van de huidige regeling weg. Nu geldt de lagere btw ook in een kleine deelgemeente zonder verkrotting als deze toevallig tot één van de 32 stadsgebieden behoort. Maar een kleine stad mét verkrotte zones die niet bij de stadsgebieden behoort, kan er niet op rekenen.

Derde positieve effect: de creatie van bijkomende woningen, wanneer een oud gebouw vervangen wordt door een constructie met verschillende appartementen. Dit is een van de redenen waarom vernieuwbouw ook een lagere btw moet kunnen genieten als deze leidt tot koopwoningen. De koper van een dergelijke woning is vaak een gezin met beperkte middelen dat niet zelf kan bouwen. Dergelijke gezinnen worden in zekere zin uitgesloten door de huidige regeling.

Het is overigens weinig waarschijnlijk dat individuele projecten van consumenten die één woning slopen en heropbouwen volstaan om stadsverloedering efficiënt aan te pakken. Vaak is de vernieuwbouw van hele gebouwengroepen nodig en dat vraagt aanzienlijke middelen. Dergelijke grote projecten - die doorgaans tot koopwoningen zullen leiden - hebben een hefboomeffect op de vernieuwing van achtergestelde wijken.

Fiscale voordelen voor geïnvesteerd privékapitaal

Het voorgaande had vooral betrekking op de bouw of de aankoop van de eigen woning. Maar om de demografische evolutie op te vangen, zullen ook bijkomende huurwoningen nodig zijn. Gezinnen moeten dus aangemoedigd worden om te investeren in nieuwbouw voor de huurmarkt. Een dergelijke stimulans vraagt zoals eerder opgemerkt een ruime aanpak die ook juridische en sociaal-economische aspecten heeft: huurwetgeving, huursubsidies enzovoort. Maar ook de fiscaliteit speelt een belangrijke rol.

De Confederatie Bouw pleit voor het invoeren van een fiscaal voordeel voor investeringen in nieuwe woningen bestemd voor de huurmarkt. Dat kan gelden voor particulieren die een huis of appartement kopen of bouwen en het verhuren als hoofdverblijfplaats. Het voordeel kan een belastingvermindering zijn op basis van de aankoopprijs of de waarde van het goed. Men kan ook een belastingkorting geven aan pensioengerechtigden die beslissen om een deel van het kapitaal uit hun tweede of derde pensioenpijler te investeren in een woning bestemd voor de huurmarkt.





Nawoord

Met dit studierapport hebben we een poging ondernomen om een beeld te geven van het speelveld van de alternatieve financiering van bouwprojecten: wat er bestaat, wat het potentieel is, welke behoeften er bestaan en welke eisen de bouwsector op dit moment kan formuleren. Ter herinnering: de lezer vindt deze eisen helemaal in het begin van dit rapport. Maar we hadden ze ook hier kunnen plaatsen, want ze zijn de alfa en de omega van dit rapport. Enerzijds drukken ze onze bezorgdheid uit en onze wil om naar oplossingen te zoeken. In die zin zijn ze de motivatie en het startpunt van dit onderzoek. Anderzijds zijn ze ook het onmisbare sluitstuk, gebaseerd als ze zijn op een evenwichtige en constructieve analyse van alles wat voorafging.

Alternatieve financiering is op dit moment één van de belangrijke onderwerpen in de werking van de Confederatie Bouw. Er is een breed project opgezet met alle belanghebbenden in onze organisatie. Het zal de toepassingsgebieden en de mogelijkheden van alternatieve financiering verder verduidelijken voor een zeer ruime waaier van bouwprojecten: niet alleen infrastructuur en woningbouw, maar ook energierenovaties, scholenbouw, de restauratie en herwaardering van erfgoed, stadsvernieuwing enzovoort. Het project onderzoekt de complementariteit van alternatieve en klassieke financiering en zal waar nodig aanbevelingen opstellen voor het beleid.

De Confederatie is er zich van bewust dat dit rapport ondanks zijn intentie om zo volledig mogelijk te zijn, een aanzet is. De verschillende financieringsmogelijkheden zijn talrijk en complex, en raken niet alleen aan financiële, maar ook aan politieke en sociologische aspecten van onze samenleving. Het is evident dat er nog veel overleg en denk- en studiewerk nodig is.

Er is een voortdurende evolutie aan de gang in de alternatieve financiering. Maar het is even evident dat de bouwsector de kansen die deze biedt ten volle moet kunnen benutten. We sluiten dit rapport dan ook af met een oproep: laat geen tijd voorbijgaan! De bouw wil zijn rol vervullen in de opbouw van een duurzame, welvarende samenleving die welzijn combineert met economische competitiviteit. Alternatieve financiering is een manier om dit doel te bereiken. Laten we er gebruik van maken.

De Confederatie en haar leden

Confederatie Bouw vzw

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 56 00 – F: 02 545 59 00
communicatie@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be
www.ikzoekeenvakman.be
www.openwervendag.be
www.formalis.be

Gewestconfederaties

Vlaamse Confederatie Bouw (VCB)

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 49 – F: 02 545 59 07
info@vcb.be
www.vcb.be

Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad (CBB-H)

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 58 29 – F: 02 545 59 06
brussel.hoofdstad@confederatiebouw.be
www.cbbh.be

Confédération Construction Wallonne (CCW)

Rue du Lombard 34-42 - 1000 Bruxelles
T: 02 545 56 68 – F: 02 545 59 05
wallonie@confederationconstruction.be
www.ccw.be

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Antwerpen

Confederatie Bouw Antwerpen

T. Van Rijswijkplaats 7 bus 2 - 2000 Antwerpen 1
T: 03 203 44 00 – F: 03 232 79 37
antwerpen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/antwerpen

Confederatie Bouw Kempen

Parklaan 44 - 2300 Turnhout
T: 014 42 00 71 – F: 014 42 04 34
kempen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/kempen

Lokale Confederaties Bouw in Brussel

Confederatie Bouw Brussel-Halle-Vilvoorde

Aarlenstraat 92 - 1040 Brussel-4
T: 02 230 14 20 – F: 02 230 23 89
brusselvlaamsbrabant@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/brusselvlaamsbrabant

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Vlaams-Brabant

Confederatie Bouw Leuven

Dreefstraat 8 - 3001 Heverlee
T: 016 22 40 84 – F: 016 23 90 29
leuven@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/leuven

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Limburg

Confederatie Bouw Limburg

Prins Bisschopssingel 34 A - 3500 Hasselt
T: 011 30 10 30 – F: 011 22 29 38
limburg@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/limburg

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Oost-Vlaanderen

Confederatie Bouw Oost-Vlaanderen

Maatschappelijke en administratieve zetel:
Tramstraat 59 - 9052 Zwijnaarde
oost-vlaanderen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/oostvlaanderen

Kantoor Gent

Tramstraat 59 - 9052 Zwijnaarde
T: 09 244 45 00 – F: 09 244 45 10

Kantoor Oudenaarde

Markt 41 - 9700 Oudenaarde
T: 055 31 34 64 – F: 055 31 09 16

Kantoor Aalst

Kareelstraat 138/1 - 9300 Aalst
T: 053 21 18 76 – F: 053 79 03 16

Kantoor Dendermonde

Noordlaan 21 - 9200 Dendermonde
T: 052 22 20 12 – F: 052 22 20 13

Confederatie Bouw Waasland

Kleine Laan 29 - 9100 Sint-Niklaas
T: 03 760 15 80 – F: 03 760 15 85
waasland@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/waasland

Lokale Confederaties Bouw in de provincie West-Vlaanderen

Confederatie Bouw West-Vlaanderen

Maatschappelijke en administratieve zetel:
Kortrijksestraat 389 A – 8500 Kortrijk
westvlaanderen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/westvlaanderen

Kantoor Brugge

Ten Briele 12.1 - 8200 Sint-Michiels
T: 050 47 13 50 – F: 050 47 13 58

Kantoor Kortrijk

Kortrijksestraat 389 A - 8500 Kortrijk
T: 056 26 81 50 – F: 056 26 81 55

Kantoor Oostende

Zandvoordeschorredijkstraat 289 - 8400 Oostende
T: 059 51 65 90 – F: 059 80 69 72

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Waals-Brabant

Confédération Construction Brabant Wallon

Rue des Croix du Feu 5 - 1420 Braine-l'Alleud
T: 02 384 35 52 – F: 02 384 81 28
brabantwallon@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/brabantwallon

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Henegouwen

Confédération Construction Hainaut – Charleroi

Boulevard Audent 25 - 6000 Charleroi
T: 071 20 91 80 – F: 071 20 91 89
charleroi@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/charleroi

Confédération Construction Hainaut – Le Roeulx

Rue d’Houdeng, 224 - 7070 Le Roeulx
T: 064 33 69 08 – F: 064 33 88 45
leroeulx@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/leroeulx

Confédération Construction en Hainaut – Mons

Rue de la Réunion 2 - 7000 Mons
T: 065 35 42 38 – F: 065 35 15 54
mons@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/mons

Confédération Construction – Hainaut Occidental

Espace Wallonie Picarde
Rue du Follet 10/101 - 7540 Kain (Tournai)
T: 069 68 77 10 – F: 069 68 77 11
tournai@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/tournai

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Luik

Chambre de la Construction de Liège

Galerie de la Sauvenière 5 - 4000 Liège
T: 04 232 42 70 – F: 04 222 39 54
chambre.liege@ccl.be
www.ccl.be

Confédération Construction de l'arrondissement de Verviers

Rue du Palais 25-27 - 4800 Verviers
T: 087 29 10 60 – F: 087 29 10 66
verviers@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/verviers

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Luxemburg

Confédération Construction – Chambre Patronale Province de Luxembourg

Rue Fleurie 2 - 6800 Libramont-Chevigny
T: 061 23 07 70 – F: 061 22 34 35
ch.luxembourg@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/luxembourg

Lokale Confederaties Bouw in de provincie Namen

Confédération Construction Namur

Avenue Prince de Liège 91/13 - 5100 Jambes
T: 081 20 68 30 – F: 081 20 68 32
namur@confederationconstruction.be
www.construction-namur.be

BEROEPSFEDERATIES - RUWBOUW

Algemene aannemers Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA)

Lombardstraat 42 - 1000 Brussel
T: 02 511 65 95 – F: 02 514 18 75
faba@confederatiebouw.be
www.faba.be

Spoorwegwerken Unie van Aannemers van Spoorwegwerken (UASW)

Lombardstraat 42 - 1000 Brussel
T: 02 511 65 95 – F: 02 514 18 75
uasw@confederatiebouw.be
www.uasw.be

Beton FedBeton

Vorstlaan 68 (1ste verdieping) - 1170 Brussel
T: 02 735 01 93 – F: 02 735 14 67
info@fedbeton.be
www.fedbeton.be

Woningbouw Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers

Lombardstraat 42 - 1000 Brussel
T: 02 511 65 95 – F: 02 514 18 75
woningbouwers@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be

Industriebouw Unie van aannemers van Industriebouw (UAIB)

Lombardstraat 42 - 1000 Brussel
T: 02 511 65 95 – F: 02 514 18 75
industriebouwers@confederatiebouw.be

Federatie der Baggerwerken

Grootveldlaan 148 - 1150 Brussel
T: 02 771 63 69 – F: 02 771 30 93
baggerwerken@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be

Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken (VBA)

Grootveldlaan 148 - 1150 Brussel
T: 02 771 00 44 – F: 02 771 30 93
info@adeb-vba.be
www.adeb-vba.be

Belgische Federatie van Aannemers van Wegenwerken (BFAW)

Grootveldlaan 148 - 1150 Brussel
T: 02 771 20 84 – F: 02 771 00 07
bfaw@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be

- Vlaamse Wegenbouwers (VlaWeBo)

Grootveldlaan 148 - 1150 Brussel
T: 02 771 20 84 – F: 02 771 00 07
vlawebo@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/vlawebo

- Fédération Wallonne des Entrepreneurs de Travaux de Voirie (FWEV)

Avenue Grandchamp 148 - 1150 Bruxelles
T: 02 771 20 84 – F: 02 771 00 07
fwev@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/fwev

- Belgische Federatie van Aannemers van Wegenwerken – Regio Brussel Hoofdstad (BFAW – Brussel)

Grootveldlaan 148 - 1150 Brussel
T: 02 771 20 84 – F: 02 771 00 07
bfawbru@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be

Confederatie Bouw – Vereniging Betonstaalverwerkende Bedrijven – COBESTA

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 56 54 – F: 02 545 59 07
cobesta@confederatiebouw.be

BEROEPSFEDERATIES - VOLTOOIING

Afwerking

Belgische Vereniging van Aannemers van Dichtingswerken (BEVAD) – Koninklijke Maatschappij

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 10 – F: 02 545 58 59
bevad@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/bevad

Confederatie Bouw – Aannemers van Glaswerken – Koninklijke Vereniging

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 57 – F: 02 545 58 59
info.glaswerken@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/glaswerken

Confederatie Bouw – Belgische Schilders

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 57 – F: 02 545 58 59
fed.schilders@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/belgischschilders

Confederatie Bouw – Vlaamse Schilders

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 57 – F: 02 545 58 59
www.confederatiebouw.be/vlaamseschilders

Confederatie Bouw – Brusselse Schilders

Aarlenstraat 92 - 1040 Brussel
T: 02 230 14 20 – F: 02 230 23 89

Confédération Construction – Peintres Wallons

Avenue Edmond Leburton 26 - 4300 Waremmes
T: 019 33 06 44 – F: 019 33 06 44

Confederatie Bouw – Vlaamse Schrijnwerkers

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 05 – F: 02 545 58 59
vlaamseschrijnwerkers@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/vlaamseschrijnwerkers

Dé Parketplaatsers

deparketplaatsers@confederatiebouw.be
www.deparketplaatsers.be

BEWAP – Beroepsvereniging voor Afwerkingsbedrijven

bewap@confederatiebouw.be

INTERIO – Beroepsvereniging voor Interieurbedrijven

interio@confederatiebouw.be

UPEK – Unie van professioneel erkende Keukeninstallateurs

upek@confederatiebouw.be

Confederatie Bouw – Brusselse Schrijnwerkers

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel
T: 02 545 57 10 – F: 02 545 58 59
dirk.vankerckhove@confederatiebouw.be

Fédération Wallonne des Entr. Gén. Menuisiers belges (FWMB)

Avenue Prince de Liège 91 Boîte 6 (1er étage) - 5100 Jambes
T: 081 20 69 22 – F: 081 20 69 20
fwmb@confederationconstruction.be
www.menuisiers.com

BEWAP – Association professionnelle des Entreprises de Parachèvement de Cloisons, faux Plafonds et Planchers surélevés

fwmb@confederationconstruction.be

UPEC – Union professionnelle des Assembleurs de la Cuisine équipée

upec@confederationconstruction.be

Les Parqueteurs

info@lesparqueteurs.be
www.lesparqueteurs.be

Koninklijk Nationaal Verbond Aannemers van plafonneer-, cement-, staff- en ornamentwerk, droge bepleistering, dekvloeren, voegwerk, gevelreiniging (NaVAP)

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel-1
T: 02 545 57 10 – F: 02 545 58 59
plafonneerders@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/plafonneerders

Confederatie Bouw Dak

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel-1
T: 02 545 57 98 – F: 02 545 57 99
selim.couez@confederatiebouw.be
www.cct-cbd.be

Complémentaire Voltöoing

Koninklijke Federatie der Complémentaire Ondernemingen van het Bouwbedrijf (FEDECOM)

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel-1
T: 02 545 57 58 – F: 02 513 24 16
fedecom@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/fedecom

Belgische Federatie der Aannemers van Tegel- en Mozaïekwerken (FeCaMo Confederatie Bouw) – Koninklijke Vereniging

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel-1
T: 02 545 57 58 – F: 02 513 24 16
fecamo@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/fecamo

Belgische Federatie van Aannemers van Natuursteenbewerking

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel-1
T: 02 545 57 58 – F: 02 513 24 16
natuursteen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/natuursteen

Speciale Technieken

Belgische Unie van Installateurs Centrale verwarming, Sanitair, Klimaatregeling en Aanverwante Beroepen” (ICS)

Lombardstraat 34-42 - 1000 Brussel-1
T: 02 520 73 00 – F: 02 520 97 49
info@ubbu-ics.be
www.ubbu-ics.be

Nationale Federatie van Elektrotechnische Ondernemers (FEDELEC)

J. Chantraineplantsoen 1 - 3070 Kortenberg
T: 02 757 65 12 – F: 02 757 65 41
info@fedelec.be
www.fedelec.be

Redactie

Peter Graller. Met de medewerking van: David Lanove, Jean-Pierre Liebaert, Marleen Porré, Marie-Lorraine Bareth, Hannelore Vanbilloen en Vincent Detemmerman.

Dank voor hun bijdragen en getuigenissen:

- aan de experts die bereidwillig hun medewerking verleenden en hun kennis ter beschikking stelden: Bernard Caroyez, Serge Fautré, Pascal-Henri Lasserre, Philip Neyt, Marc Peeters, Steven Van Garsse en de medewerkers van Febelfin;
- aan de deskundigen van IDEA Consult voor het uitvoeren van de studie over de fiscaliteit en het rendement van vastgoedbezit: Annelies Westyn, Bruno Vanvolsem en Kristof Mertens;
- aan de collega's van de gewestconfederaties in de Confederatie Bouw en in het bijzonder aan Nicola Loxham, Salim Chamcham en Hugues Kempeneers.

Eindredactie:

Peter Graller.

Nalezen en correctie:

Peter Graller en Wim Roeckx in samenwerking met David Lanove en Btissam Gorfti Amrani.

Vertaling

NCI Translation Center.

Fotografie

Antwerpse Bouwwerken, Artes Depret, Artes Roegiers, Artes Woudenberg, B+, Besix, Betonac, CFE, Cordeel, DEC, Democo, Durabrik, Envisan, Jan de Nul, Jacques Delens, Jo Exelmans, Kumpen, La Maison de Demain, Lamcol, Liquidfloors, MBG, Menuiserie Maquet, Sibomat, Stabilame, Thomas & Piron, Veronique Vanderbruggen, Victor Bouwt, Willemen, Wust.

Coördinatie

Veronique Vanderbruggen.

Concept & grafische vormgeving

Exelmans Graphics.

Drukkerij

Lannoo Print.

Verantwoordelijke uitgever

Robert de Mûelenaere,
Confederatie Bouw
Lombardstraat 34-42
1000 Brussel
www.confederatibouw.be
contact: 02/545 56 26

Copyright

Elke gedeeltelijke of integrale reproductie moet vooraf worden toegestaan en moet verplicht de vermelding bevatten van de bron Confederatie Bouw. Voor meer informatie: communicatie@confederatiebouw.be

Wettelijk depot

D/2015/0570/6



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu



Lombardstraat 34-42
1000 Brussel
T.02 545 56 26
communicatie@confederatiebouw.be

www.confederatiebouw.be
www.ikzoekenvakman.be
www.openwervendag.be
www.formalis.be