

Jaarverslag 2009-2010





8 Aanpasbaar wonen,
troef van het vergrijzingsbeleid

56 Het eenheidsstatuut
voor de werknemer,
zeer belangrijke hervorming
van het arbeidsrecht



76 Het wettelijke kader van
publiek-private samenwerking,
inzet van een modernisering
van de overheidsopdrachten



94 Vastgoedfiscaliteit,
hefboom om te investeren
in woningen

108 Bouweconomie
in lager tempo

124 Acties van
de Confederatie Bouw



Voorwoord

De economische crisis heeft de bouw niet gespaard, ook al kon de sector de afgelopen maanden, beter dan andere, de gevolgen van de recessie voor de activiteit en voor de werkgelegenheid beperken. Het relanceplan van de federale regering en de aanvullende maatregelen die de gewesten hebben genomen, zijn daar niet vreemd aan.

Nu zijn de blikken gericht op het herstel. Het einde van de crisis wordt immers de komende maanden verwacht en daarmee samenhangend de terugkeer naar de groei die hopelijk stevig zal zijn.

Het kan niet vaak genoeg gezegd worden dat de bouwsector een cruciale activiteit van onze nationale economie is. Hij bezit het vermogen om veel toegevoegde waarde te creëren en verschaft werk aan circa 400.000 mensen, als we de banen meerekenen die in aanverwante sectoren worden gecreëerd.

De bouw opnieuw doen groeien, is de komende jaren dus een zeer grote economische uitdaging.

Maar andere grote uitdagingen wachten de bouw in 2010 en in de jaren daarna. De Confederatie besteedt er in dit jaarverslag bijzonder veel aandacht aan omdat

ze gevolgen hebben voor de economie van de sector en voor de concurrentiekracht van de bedrijven.

Vier uitdagingen worden in dit jaarverslag 2009-2010 in de kijker geplaatst.

De eerste is aanpasbaar wonen in de context van onze vergrijzende bevolking. De toename van het aantal senioren en de wens van de meeste onder hen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, zullen ertoe leiden dat de komende tien jaar de vraag naar aangepaste woningen stijgt.

Het debat over aangepast wonen is complex. Het komt niet eenvoudigweg neer op het aanpassen van het aanbod aan de vraag. Integendeel, aanpasbaarheid moet worden ingebed in een allesomvattend beleid waarin alle aspecten van de vergrijzing en de gevolgen ervan voor wonen, worden meegenomen.

Een andere grote uitdaging, op sociaal gebied dit keer, heeft te maken met het creëren van een eenheidsstatuut voor de werknemer, de komende maanden het centrale thema van het interprofessioneel overleg. De bouw, een sector met een sterke meerderheid aan arbeiders, kan geen genoegen nemen met oplossingen die de verschillen

in het huidige arbeiders- en bediendestatuut naar boven harmoniseren.

De eisen om de concurrentiekracht in de arbeiderssectoren te vrijwaren, moeten de sociale partners ertoe aanzetten om, in de meest gevoelige aangelegenheden van het dossier, te vertrekken van een “wit blad” en daarbij een totaal nieuw statuut te creëren, in plaats van te streven naar het verzoenen van regels die te ver uit elkaar liggen. Het spreekt bovendien vanzelf dat er mechanismen moeten worden gevonden om de extra kosten van de harmonisering te compenseren.

Een evenwichtige ontwikkeling van publiek-private samenwerking (PPS) is de derde uitdaging die in dit verslag behandeld wordt. Overheidsopdrachten voor de aanneming van werken, die, zoals bekend, een aanzienlijk deel van de sectorale activiteit vormen, maken alsmaar meer gebruik van een concept waarbij met privébedrijven wordt samengewerkt. De Confederatie steunt deze ontwikkeling omdat zij daarin een antwoord ziet op de behoeften aan investeringen in overheidsopdrachten voor de aanneming van werken, voor de globale langetermijnprojecten die zich daartoe lenen.

Het aannemen van een rechtskader dat aangepast is aan PPS-projecten is een broodnodige voorwaarde voor het

goede verloop van deze handelingen in de toekomst. De procedures voor het plaatsen van deze soort specifieke opdrachten, de financiering ervan en de wijzen waarop de werkzaamheden uitgevoerd worden, moeten zich namelijk inpassen in rechtsregels en andere goede praktijken die waarborgen dat het gemeenschappelijke belang van de projectpartners in acht wordt genomen.

Ten slotte nog een laatste uitdaging voor de sector: de hervorming van de vastgoedfiscaliteit. Deze hervorming is meteen één van de uitdagingen die het moeilijkst omschreven kan worden. De grondbelasting, in haar verschillende vormen, kan een hefboom blijken voor het ontwikkelen van de activiteit in de sector van de woningbouw. Maar daarvoor moeten de stelsels van die belasting goed aangepast zijn voor het ondersteunen van het woonbeleid.

Onze vastgoedfiscaliteit is, vanuit die invalshoek bekeken, zeker voor verbetering vatbaar. Zij biedt mensen die eigenaar van een voornaamste woning willen worden weliswaar interessante belastingverminderingen aan, maar schiet enerzijds tekort omdat er geen maatregelen bestaan die de markt van de huurwoningen ondersteunen en anderzijds door de zwakke steun die zij biedt in de strijd tegen zwartwerk in het segment van de werkzaamheden voor rekening van particulieren.

Het jaarverslag van de Confederatie wou een echte bijdrage leveren tot de debatten die binnenkort, in verschillende kringen, zullen moeten worden gevoerd over elk van de thema's die het behandelt.

Bij het benaderen van het thema vastgoedfiscaliteit werd meer uitgegaan van vragen dan van eisen. Deze benadering zet aan tot nadenken en roept op tot het zoeken naar evenwichten tussen de doelstellingen die deze soort fiscaliteit nastreeft. Bij het uitwerken van het deel over het eenheidsstatuut voor de werknemer en van dat rond de ontwikkeling van publiek-private samenwerking was de intentie veeleer een standpunt in te nemen. Hierbij hebben wij ons namelijk in beide gevallen gebaseerd op grondige analyses en studies die de Confederatie de afgelopen maanden heeft gemaakt. Het thema aanpasbaar wonen is dan weer een bundeling van allerhande expertises, in de vorm van getuigenissen of analyses. Het vergaren daarvan werd gestart op het 6^{de} BouwForum, dat de Confederatie in februari 2010 rond dit thema georganiseerd heeft en krijgt in het jaarverslag een verlengstuk.

Tot slot bevat dit verslag naast de zonet beschreven uitdagingen nog een schat aan nuttige informatie over de economie van de sector en over de beroepsactie van de Confederatie. Wij wensen iedereen veel leesgenot. ■



Robert de Mûlenaere



Jacques De Meester

Aanpasbaar wonen, troef van het vergrijzingsbeleid



Problemen worden nieuwe uitdagingen

De Belgische bevolking vergrijst snel, net zoals die in andere Europese landen: dit is het gevolg van een aantal cumulatieve factoren, in het bijzonder de kinderen die net na de oorlog geboren werden (de “babyboomgeneratie”) die de pensioenleeftijd bereiken en de sterk gestegen levensverwachting. Tegen 2060 zal het aantal 80-plussers toenemen met meer dan 800.000 mensen.

Zoals bekend, heeft de vergrijzing negatieve gevolgen voor de economie van een land: zijn groei vertraagt en zijn openbare financiën worden aangetast door de stijgende kosten voor gezondheidszorg en pensioenen.

Een beleid op maat van dit vergrijzingsvraagstuk moet leiden tot een betere kostenbeheersing en dient daarnaast ook andere doelstellingen na te streven. Eén van de middelen om daarin te slagen is zeker het verlengen van de beroepsloopbaan. Een ander middel bestaat in het verminderen van de afhankelijkheid van senioren om de opname in een gespecialiseerde instelling te vertragen en indien mogelijk te vermijden. Sommige landen, onder andere in Noord-Europa, verlaten geleidelijk aan het institutionele ziekenhuismodel en ruilen dat in voor een persoonsgericht woonmodel.

In deze context kan de individuele woning, meer nog dan de collectieve residentie, een efficiënt instrument blijken te zijn om de afhankelijkheid van senioren te verminderen en een trekkersrol te spelen in de besparingen op gezondheidszorg.

Bovendien stemt deze benadering volkomen overeen met de wensen van de overgrote meerderheid van

de betrokkenen. Verschillende onderzoeken in Europa hebben immers aangetoond dat ouderen zo lang mogelijk thuis wensen te blijven wonen en dat het aanpassen van de woning de eerste vraag was die senioren stelden, zelfs vóór de vragen naar buurt- en nabijheidsdiensten, veiligheid en toegankelijkheid van het openbaar vervoer.

In die context zijn twee grote markten aan het opengaan voor vakmensen uit de bouw, met grote vooruitzichten voor groei en werkgelegenheid: de markt die zich bezighoudt met het bouwen van innoverende nieuwbouwwoningen die meegroeien en aanpasbaar zijn en de markt die bestaande woningen aanpast.

Het zijn stuk voor stuk kansen, maar ook uitdagingen voor de sector: laat ons immers de omvang van het te verrichten werk niet onderschatten, in het bijzonder op de markt van de bestaande woningen, waarvan de overgrote meerderheid niet aan de vergrijzingsbehoeften aangepast is.

De bouw kan deze uitdagingen aan. De bedrijven beschikken over erkende vakkennis en zij krijgen steun van het technisch onderzoek dat wordt



uitgevoerd en van de initiatieven voor kwaliteitszorg die worden genomen in de sector zelf. Stuk voor stuk criteria die maken dat de Belgische bouw altijd een “probleemoplosser” kon zijn.

Maar dit volstaat niet. Wij zullen in het vervolg van deze analyse zien dat er met veel andere parameters rekening moet worden gehouden opdat de woning een antwoord kan aanbieden dat is aangepast aan de behoeften van de senioren.

De meningen die volgen komen, meestal, van vertegenwoordigers uit allerhande gezaghebbende kringen – universiteiten, onderzoekscentra, bedrijven, kenniscentra, studiebureaus – die wensten mee te werken aan de studie van de Confederatie en van wie sommigen al rond dit onderwerp hadden gesproken op het BouwForum dat de beroepsorganisatie in februari 2010 heeft georganiseerd over aan de vergrijzing aangepast wonen.

Deze multidisciplinaire benadering heeft het voordeel dat zij het debat opent vanuit een zeer ruime invalshoek en aldus beschikt over heel wat uitstekend materiaal om een goed beleid rond aanpasbaar wonen uit te werken. ■

De analyse wordt gemaakt op basis van de volgende standpunten en expertises:

- Demografie en de gevolgen ervan op wonen, door J. SURKYN, socioloog en onderzoeker aan de universiteit.
- De geplande evolutie van de vraag naar aanpassingswerkzaamheden afhankelijk van de leeftijd, door de Studiedienst van de Confederatie op grond van een enquête gehouden bij de leden.
- De fiscale ondersteuning van aanpasbaar wonen, door de Studiedienst van de Confederatie.
- Marktkennis aanpasbaar wonen, door P. SYEN, Gedelegeerd Bestuurder van de NV Probis.
- De ervaring van een expertisecentrum, door M. BROEDERS, Algemeen Directrice van Enter.
- De visie van vakmensen uit de bouwsector, door J. VANDEN DRIESSCHE, Directeur bij T.Palm, en door S. MEYRANT, architect, van het bureau Arcadus.
- De hulp en de functionaliteit van domotica in de woning, door G. KLEPFISCH, Directeur bij het WTCB en Gedelegeerd Bestuurder bij het BCDI en M. LEYS, hoogleraar.
- Toegepast onderzoek en innovatie in aanpasbaar wonen, door J. DESMYTER en S. DANSCHUTTER, ingenieurs bij het WTCB.
- De kwaliteit van aanpassingswerkzaamheden en hoe die te meten, door L. LARET, verantwoordelijke duurzame ontwikkeling binnen SECO.

Verbanden tussen de demografische ontwikkeling en de woning

Deze bijdrage schenkt vanuit de demografie aandacht aan de problematiek van onze vergrijzende bevolking en aan de belangrijke gevolgen daarvan voor het wonen. Demografie is de wetenschap die zich bezighoudt met de structuur van de bevolking, de omvang ervan, de leeftijdsamenstelling, maar ook met de indeling in huishoudens, met inbegrip van de eenpersoonshuishoudens die nu alsmaar talrijker worden. Al deze demografische factoren oefenen – weliswaar in verschillende mate – een invloed uit op de bouwsector.

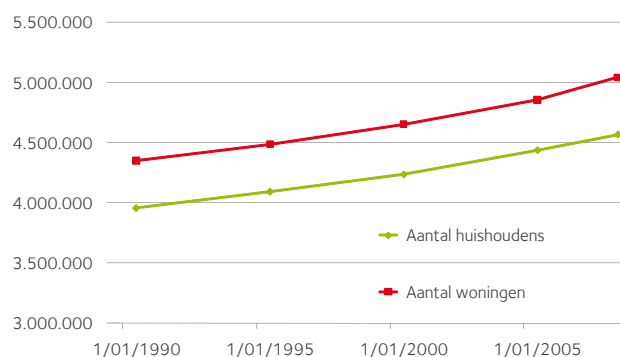
*Bijdrage van Johan SURKYN,
onderzoeker en socioloog aan de
VUB, interface demography.*

Woningen en huishoudens

Het meest directe verband tussen de demografische ontwikkeling en de woning is dat elk huishouden nood heeft aan een woning. Het aantal huishoudens en het aantal woningen evolueren al 20 jaar parallel. De kloof tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens wijst erop dat er in de loop van de twee voorbije decennia altijd een overschot aan woningen van ongeveer 10% was in vergelijking met het aantal huishoudens. Dit is een actieve reserve van woningen die tijdelijk niet bewoond worden tussen twee verhuurperiodes (de tijd die nodig is voor een verkoop, enz.) van tweede verblijven, maar het zijn ook woningen die worden gebruikt door mensen die niet in de bevolkingsregisters ingeschreven zijn, in het bijzonder als optrekje in grote steden, zoals Brussel.

Het aantal woningen groeit al 20 jaar voortdurend en deze groei versnelt. Deze trend valt te verklaren door het stijgende aantal huishoudens. De jaarlijkse stijging van het

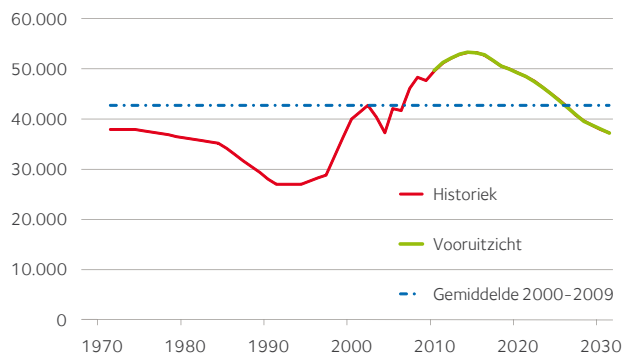
Aantal huishoudens en aantal woningen



Bronnen: FOD Economie, Confederatie Bouw

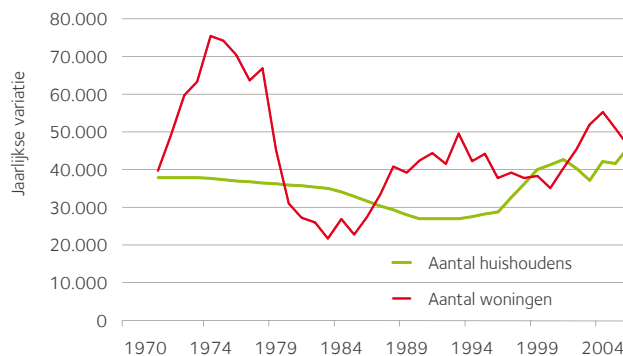
aantal huishoudens, die begin jaren '90 ongeveer 30.000 bedroeg, ligt nu in de buurt van 50.000 en deze groei zal zich nog voortzetten in de nabije toekomst.

Toename van het aantal huishoudens



Bronnen: FOD Economie, Confederatie Bouw

Evolutie van het aantal huishoudens en woningen



Bronnen: FOD Economie en VUB - Interface

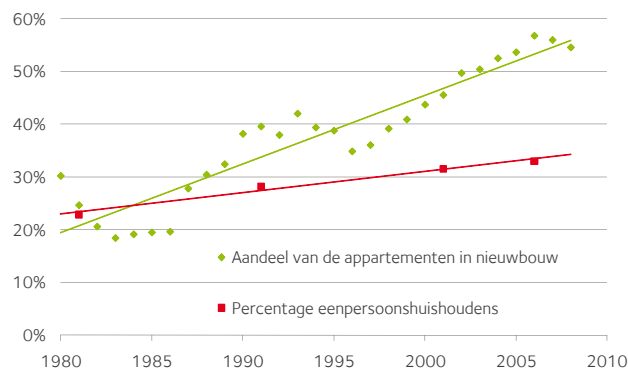
Demografie en woningproductie

Het is interessant om te noteren dat de woningproductie de demografische evolutie niet automatisch volgt. De grafiek over het verschil in aantal huishoudens en aantal woningen toont dit heel duidelijk aan. Deze grafiek weerspiegelt weliswaar de trends en de economische conjuncturen van de afgelopen 35 jaar, maar hij toont ook en vooral dat er tijdens al die jaren meer gebouwd werd dan strikt werd gerechtvaardigd door de demografische evolutie. De periodes waarin er minder gebouwd werd dan de demografische behoeften tijdens de afgelopen 35 jaar zijn niet talrijk en zij zijn ook heel kort. Dit is normaal want het is niet mogelijk om te lang onder de vraag naar woningen te blijven die door de demografie geformuleerd wordt.

Appartementenmarkt groeit

Hoe zit het nu met de structuur van de woningen? Zoals bekend, worden de huishoudens alsmat kleiner. Er bestaat

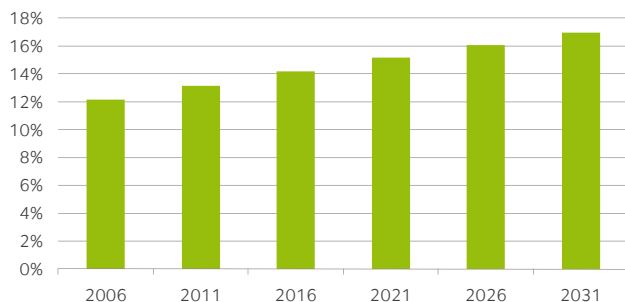
Gezinsverdunding en appartementen



Bronnen: FOD Economie, Micro-census

bovendien een zeer sterk verband tussen de evolutie van de gezinssamenstelling en die van de structuur van de nieuwe constructies.

Aandeel alleenstaanden in de bevolking*



*Cijfers voor Vlaanderen (alleen Vlaanderen heeft demografische vooruitzichten per huishouden opgesteld)

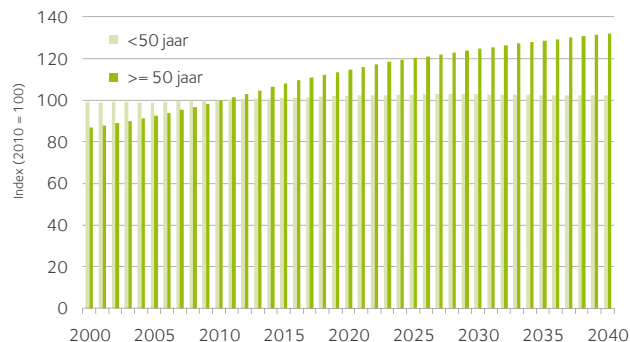
Bron: 35th CEIES Seminar

Het aandeel eenpersoonshuishoudens in de totale bevolking steeg van minder dan 20%, 30 jaar geleden, tot ongeveer 33% nu. Tegelijkertijd steeg het aandeel appartementen in nieuwbouwwoningen van circa 20% tot ongeveer 55%. Dit wil zeggen dat er vandaag praktisch drie keer meer appartementen zijn dan in 1980.

De evolutie van het aantal gebouwde appartementen overschreed snel de behoeften die gerechtvaardigd werden door de evolutie van het aantal eenpersoonshuishoudens. Er doken immers andere trends op, in het bijzonder bij de mensen die de leeftijd van 50 of 55 jaar bereiken en die een definitieve woning kiezen, meestal een appartement, voor de rest van hun leven.

Het aandeel alleenstaanden in de bevolking stijgt voortdurend. Ook het aandeel 50-plussers neemt constant toe. Deze twee vaststellingen zullen in de toekomst de bouw van appartementen beïnvloeden, die nog meer uitgesproken zal zijn dan nu.

Bevolkingsvooruitzichten



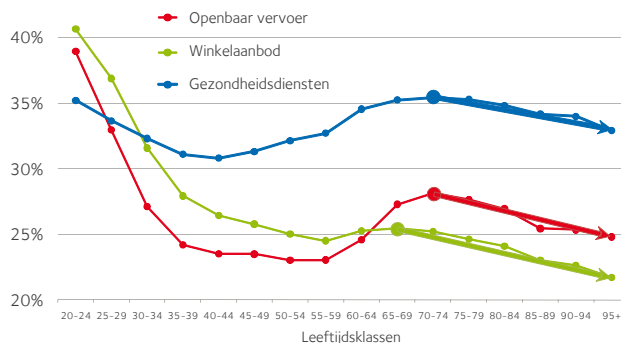
Bron: FOD Economie

Zo woont in het Vlaams Gewest ongeveer 13% van de bevolking nu alleen. Dit aantal zou stijgen tot 17% tegen 2031, dit is een toename met 50% als rekening gehouden wordt met de evolutie van de totale bevolking. De toename van de 50-plussers bedroeg dan weer 15% tijdens de afgelopen tien jaar. Wij verwachten een nieuwe stijging met 35% tijdens de komende 25 jaar.

Wensen en noden van de senioren

Een dergelijke demografische ontwikkeling, die gepaard gaat met de wens van de senioren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen, geeft inzicht in de omvang van de bouw- of verbouwnoden tijdens de komende jaren. Maar deze evolutie stelt eisen. Het openbaar vervoersaanbod en de verkeersinfrastructuur moeten worden aangepast aan de specifieke mobiliteitsproblemen van ouderen; handelszaken en verzorgingsinstellingen moeten dichterbij de ouderen gebracht worden, ook als die in verkavelingen wonen; en tot slot moet er natuurlijk gedacht worden aan de toegankelijkheid van de woning en de functionaliteit ervan, zoals de plaatsing van

Tevredenheidsgraad van de faciliteiten in de nabijheid van de woning

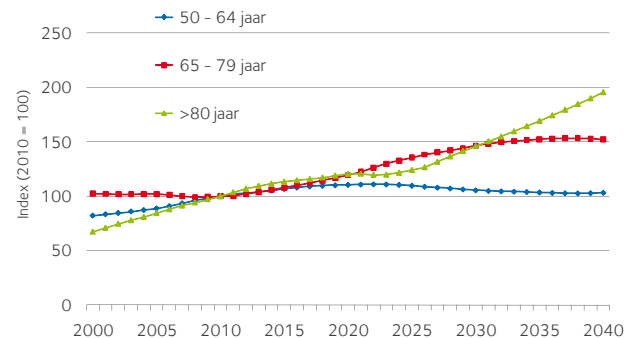


Bron: FOD Economie Census 2001

stopcontacten, de breedte van de deuren, de hoogte van het werkblad in de keuken en nog vele andere technische aanpassingen die zullen toelaten om dezelfde woning zo lang mogelijk te bewonen.

Het voldoen aan die voorwaarden stoelt op een objectieve nood. Maar hoe die nood gepercipieerd wordt, kan echter sterk verschillen naargelang de leeftijdscategorieën, zoals het volkstellingsonderzoek dat in 2001 gehouden werd, aangetoond heeft. Op de vraag of de bevolking tevreden was met de voorzieningen in haar directe omgeving hebben de jonge respondenten van de enquête doorgaans gerapporteerd dat zij heel tevreden waren met het aanbod aan openbaar vervoer, handelszaken en gezondheidsdiensten. Maar uiteraard hebben zij maar weinig noden ter zake op hun leeftijd. Daarna daalt de tevredenheidsgraad en hij begint maar weer te stijgen vanaf de leeftijd van vijftig jaar, op het ogenblik waarop men beetje bij beetje de arbeidsmarkt verlaat en waarop men opnieuw over meer vrije tijd beschikt. Maar de 70-plussers, en dat is een cruciaal element, die geconfronteerd worden met mobiliteitsproblemen en met

Bevolkingsvooruitzichten voor ouder dan 50 jaar



Bron: FOD Economie

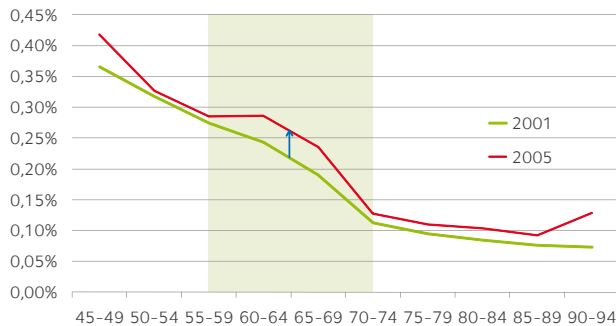
een gezondheidstoestand die achteruit gaat, zijn minder tevreden over het commercieel aanbod, het zorgaanbod en de toegankelijkheid van het openbaar vervoer.

Senioren hebben duidelijk meer nood aan aangepaste woningen. Deze nood is echter niet even sterk bij alle groepen senioren. De jonge senioren, ook wel medioren genoemd, namelijk de generatie van mensen geboren tussen 1945 en het begin van de jaren '60, hebben niet direct nood aan aangepaste woningen. Maar zij gaan de beweging op gang brengen met het oog op de toekomst. De groep van de medioren, die dus bestaat uit mensen tussen 50 en 64 jaar, zal de komende jaren groeien met ongeveer 10 tot 15%. De groep van de senioren, bestaande uit mensen tussen 65 en 79 jaar, zal dan weer met 50% aangroeien, terwijl het aandeel van de groep mensen boven de 80 jaar in de totale bevolking zal verdubbelen.

De doorslaggevende rol van de medioren

De groep van de medioren is in dit geval het doelpubliek voor de bouwsector aangezien het vooral die groep is die

Verhuiskans naar leeftijd



Bronnen: FOD Economie en VUB - Interface

de keuzes maakt op het gebied van een nieuw te bouwen of een aan te passen woning. In deze context wijzen wij erop dat hun verhuiskans nog groot is en zelfs nog in de lift lijkt te zitten. Het aantal mensen dat verhuist als zij vooraan in de vijftig zijn, is aldus met ongeveer 25% gestegen tijdens de periode 2001-2005. Omgekeerd, en dat is begrijpelijk, verhuizen de 80-plussers veel minder. Als zij het toch doen, dan gaan zij doorgaans in een zorginstelling wonen.

Deze gegevens bevestigen in feite de twee vaststellingen die wij bovendien al gedaan hebben: enerzijds wensen de meeste ouderen wel degelijk zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen; anderzijds is de groep van de medioren wel degelijk het doelpubliek dat de woonkeuzes maakt om in die woonvormen optimaal oud te worden.

Uitdagingen

De vergrijzing plaatst de bouw voor heel wat uitdagingen. De sector mag deze afspraak niet missen en moet proberen om senioren te begeleiden bij hun keuze om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en moet zelfs anticiperen op die keuze. In het bijzonder moet hierbij gemikt worden op de 65-plussers die vandaag 17% van de bevolking vormen en die morgen goed zullen zijn voor 23%. Dit is een stijging met bijna 50% als rekening gehouden wordt met de totale stijging van de bevolking.

Senioren stellen nieuwe wooneisen. Deze eisen gaan in het bijzonder over wat nodig is om de woning aan te passen aan fysieke beperkingen en waarom niet ook aan



geestesziekten. Zo kunnen zelfs Alzheimerpatiënten via allerlei methoden bijvoorbeeld ondersteund worden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in hun eigen woning.

De senioren van vandaag, en wellicht nog meer die van morgen, willen zelfstandig wonen met een hele hoge privacy. Het privéleven, het familieleven, het sociale leven, dat moet allemaal kunnen doorgaan: senioren willen hun kennissen blijven uitnodigen en willen ook nog altijd vrienden en familieleden kunnen logeren. De nabijheid van zorgverstrekking is ook een belangrijke factor. Wij hebben het dan niet noodzakelijk over dominerende zorgverstrekking, zoals die in een instelling plaatsvindt, maar veeleer over de beschikbaarheid van zorgverstrekking, die in dit geval de vorm van een geruststellende aanwezigheid aanneemt.

In die context spreekt het vanzelf dat innovatieve bouwconcepten die al deze eisen met elkaar verzoenen uiteraard een grote toekomst zullen hebben.

Het beleid moet ook uitdagingen aangaan om de beweging te begeleiden. Eerst en vooral op het vlak van de bouwvoorschriften. Vandaag is het vaak moeilijk om in verkavelingen de noden van senioren planmatig te voorzien. Wanneer men er immers een grote woning wil opsplitsen in verschillende kleinere of wanneer men er kangoeroewoningen wil voorzien in het kader van het levenslang wonen, dient men vaak een hele lijdensweg af te leggen, zozeer vormen de lokale stedenbouwkundige voorschriften soms een grote rem op de ontwikkeling van dergelijke projecten.

Daarnaast is er actie noodzakelijk op vervoersgebied. De dalende mobiliteit van de senioren vergt immers grote aanpassingen aan de vervoersinfrastructuur, bijvoorbeeld het aanpassen van voetpaden, het aanleggen van verkeerstrajecten voor traag verkeer en een aangepast openbaar vervoersaanbod.

En ten slotte is fundamentele actie nodig rond de essentie van de woonkeuze van de betrokkenen. Senioren moeten vrij hun woonvorm kunnen kiezen, namelijk blijven wonen in het huis waarin hun kinderen opgegroeid zijn, of kiezen voor een nieuwe woning die functioneler is. Het beleid moet de twee benaderingen ondersteunen: het moet de overstap naar aangepaste woningen bevorderen, bijvoorbeeld een nieuwe flat of een nieuwe loft in een gebouw gelegen op een strategische plaats rondom verkeersknooppunten. Maar het moet ook het uitvoeren van aanpassingswerkzaamheden stimuleren om de woningen te verbouwen en aan te passen aan de noden van wie daar wil blijven wonen.

Beide actieterreinen moeten het voorwerp uitmaken van een preventief en een duurzaam beleid dat niet mag vergeten zich te richten tot de groep van de medioren als groep mensen die het bouwen of aanpassen van woningen voor senioren stuurt. ■

De vergrijzing beïnvloedt de evolutie van vraag naar werken

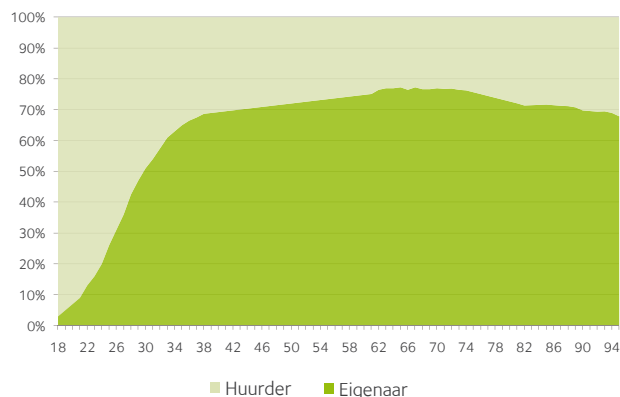
Onderzoeken hoe de structuur van de bevolking zich ontwikkelt, biedt de mogelijkheid om daaruit allerlei lessen voor de bouwconomie en het woonbeleid te trekken. Zo zal de verwachte toename van het aantal huishoudens de uitbreiding van ons woningbestand beïnvloeden. De vergrijzing van de bevolking, een andere belangrijke parameter voor de structurele veranderingen in de komende decennia zal dan weer gevolgen hebben voor het te bouwen woningtype en, algemener, voor de evolutie van de vraag naar werken.

Hoe wonen 50-plussers?

De cijfers van de laatste sociaal-economische enquête (2001) verstrekken enkele nuttige aanwijzingen over hoe 50-plussers wonen. Zij zijn bijvoorbeeld, voor het merendeel, eigenaar van hun woning, zoals dit overigens het geval is voor een groot deel van de bevolking ouder dan 30 jaar.

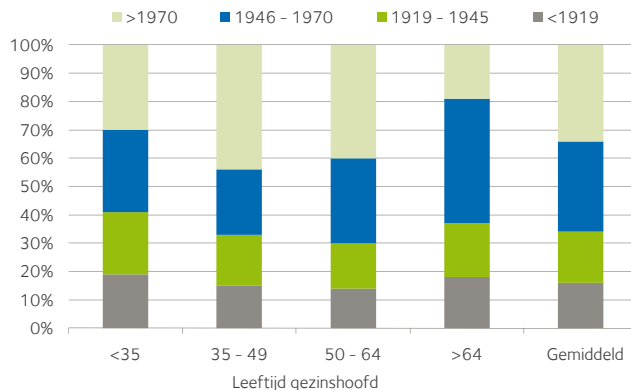
Andere vaststelling: de woning van 50-plussers is recenter dan de gemiddelde woning: 40% van de mensen uit de leeftijdsgroep van 50 tot 64 jaar woont op het ogenblik van de volkstelling in een woning die na 1970 gebouwd werd terwijl 40% van de mensen van 65 jaar en ouder woont in woningen die tussen 1946 en 1969 gebouwd werden. Aangezien het aandeel na 1970 gebouwde woningen sinds de volkstelling van 2001 nog gestegen is, is het aandeel van de heel oude woningen

Verhouding huurders-eigenaars volgens de leeftijd van de referentiepersoon (in % per jaar)



Bronnen: NIS - SEE 2001, Bevolking, Berekeningen OASeS

Verdeling woningen op basis van het bouwjaar



Bronnen: NIS - RPL 1991 & SEE 2001: Steekproef 2%
Steunpunt Demografie - VUB, Berekeningen OASeS

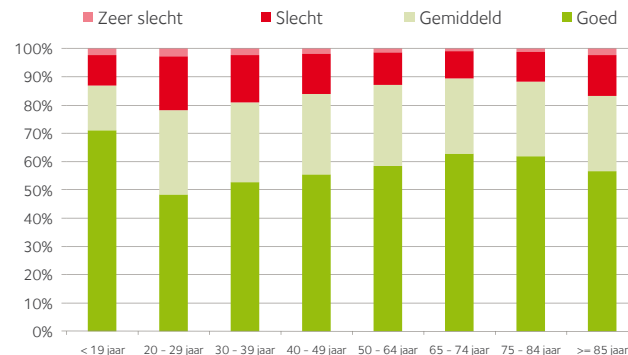
(die dateren van vóór 1919) in de woonvormen van 50-plussers nog kleiner nu dan op het ogenblik van de volkstelling.

De belangrijkste conclusie die uit deze vaststellingen kan getrokken worden, is dat de woning van de 50-plussers een hogere kwaliteit heeft dan de gemiddelde woning, met uitzondering van de woning van de specifieke groep van mensen die ouder dan 85 jaar waren toen de sociaal-economische enquête gehouden werd.

Werkzaamheden besteld door 50-plussers

De sociaal-economische enquête heeft aangetoond dat de bereidheid om de woning te verbouwen vermindert vanaf de leeftijd van 50 jaar. Volgens deze cijfers zou de groep van mensen tussen 50 en 64 jaar gemiddeld twee keer minder hun woning verbouwen dan de groep van

Kwaliteit woning op basis van leeftijd gezinshoofd



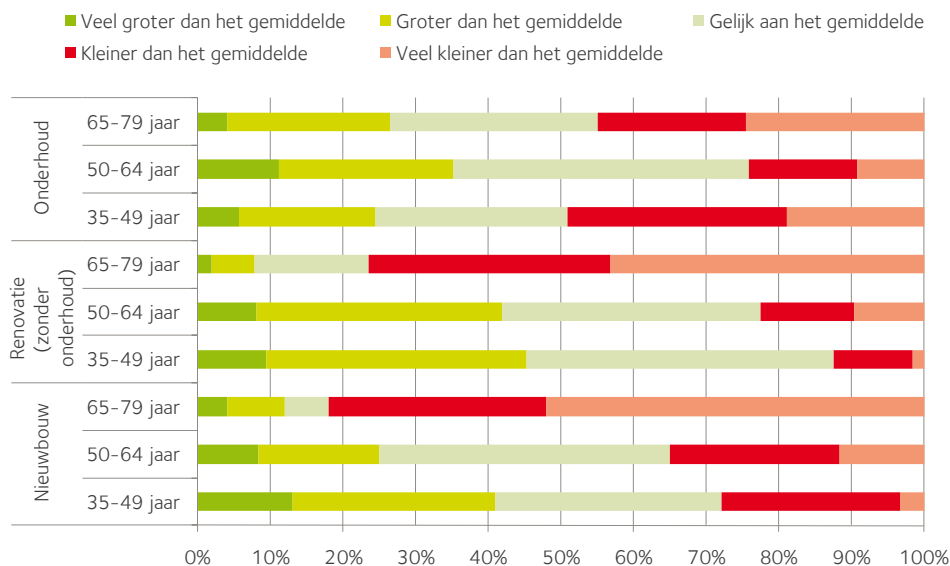
Bronnen: NIS - SEE 2001, Bevolking, Berekeningen OASeS

mensen tussen 35 en 49 jaar, maar twee keer meer dan de 65-plussers.

Deze vaststelling moet wellicht gekoppeld worden aan de leeftijd waarop iemand eigendom verwerft. De mensen van 35 tot 49 jaar, van wie een deel bestaat uit jonge eigenaars die een woning hebben verworven die zij nog moeten verbouwen, worden wellicht geconfronteerd met een grotere verbouwbehoefte dan bij de senioren, die bovendien een woning hebben die gemiddeld van betere kwaliteit is.

Wij wijzen er echter op dat, wat dit punt betreft, een recente enquête die de Confederatie bij aannemers gehouden heeft, lichtjes andere resultaten geeft. De respondenten zijn immers van mening dat de mensen uit de leeftijdsgroep van 50 tot 64 jaar heel actief blijven wat het uitvoeren van woningbouw- of

Evolutie van het werkvolume op basis van de leeftijd



Bron: Enquête Confederatie Bouw

woningrenovatiwerken betreft, ook al zijn zij uiteraard een beetje minder actief dan de mensen uit de leeftijdsgroep van 35 tot 49 jaar.

Mensen tussen 50 en 64 jaar bestellen zelfs veel renovatie- en onderhoudswerkzaamheden. Op basis hiervan kan je zeggen dat deze groep mensen nu meer renoveert en onderhoudt dan vroeger. Wij wijzen erop dat de 65-jarigen ook heel actief blijven op het gebied van onderhoudswerkzaamheden die zij meer laten uitvoeren dan de groep van mensen tussen 35 en 49 jaar. Deze vaststelling betekent niet noodzakelijk dat de laatstgenoemde groep mensen minder onderhoudswerkzaamheden uitvoert dan de andere groepen, maar dat zij in elk geval minder een beroep doet op aannemers om ze uit te voeren.

De “criteria” voor de werkzaamheden die uitgevoerd worden door 50-plussers

De confederale enquête toont de relatieve invloed van de leeftijd van de opdrachtgever op de verschillende aangeboden criteria aan. Zo lijkt het erop dat de evolutie van de leeftijd weinig invloed heeft op de esthetische criteria, aangezien maar heel weinig senioren meer belangstelling vertonen voor dit criteria in vergelijking met het effect dat de vergrijzing op andere criteria lijkt te hebben.

Het ouder worden gaat heel duidelijk gepaard met het stellen van meer eisen op het gebied van zuinigheid en kwaliteit. Eenvoudig uitgedrukt, is de trend waarop meer dan 60% van de respondenten wijst dat de senioren aan

de aannemers vragen om betere kwaliteit af te leveren voor minder geld...

Senioren focussen echter op de ergonomische criteria, en dat hoeft niet te verbazen. Meer dan 80% van de respondenten vindt dat de belangstelling voor alles wat met gebruikscomfort en toegankelijkheid van de woning te maken heeft sterk toeneemt naarmate men ouder wordt.

De enquête laat echter niet toe het publiek in kaart te brengen dat het meeste belangstelling heeft voor ergonomie van de woning. Met andere woorden: het is onmogelijk om te weten te komen of de vraag hoofdzakelijk komt van mensen die al senior zijn dan wel of zij ook betrekking heeft op andere leeftijdsgroepen die oog hebben voor het regelen van de aanpasbaarheid van hun woning voor zijn oude dag.

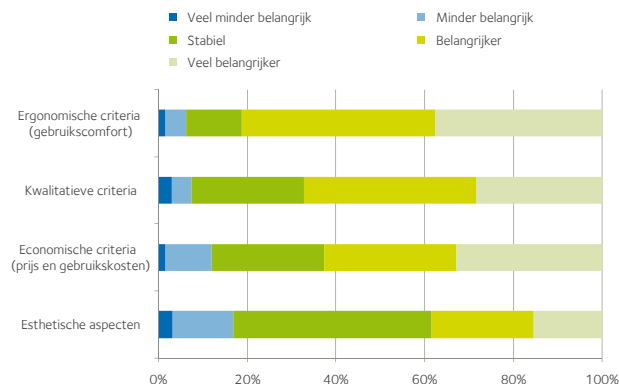
Ergonomie, markt van de vergrijzing

De enquête wijst er bovendien op dat de “ergonomische” werkzaamheden die de aannemers al verrichten meestal werkzaamheden zijn die te maken hebben met de ruwbouw van de woning, meer in het bijzonder de maatvoering van ruimten en deuren zodat een rolstoelgebruiker zich door deze deuren en in deze ruimten kan verplaatsen en de aanleg van toegangshellingen in plaats van trappen.

De antwoorden van de bedrijven volstaan niet om de toekomstige trend in kaart te brengen die geldt voor werkzaamheden die de ergonomie van de woning verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

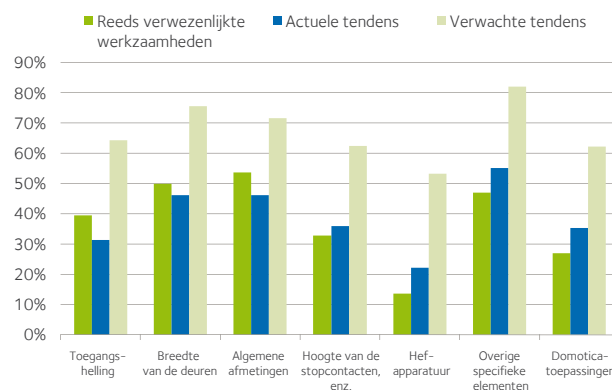
Wij merken echter, in deze trendbenadering, een licht verschil tussen de “ruwbouwelementen” en die welke een meer “technisch” karakter hebben, zoals de hefapparatuur (kleine lift, traplift, enz.), de domoticatoepassingen en

Gevolg van de vergrijzing op de criteria van de opdrachtgevers



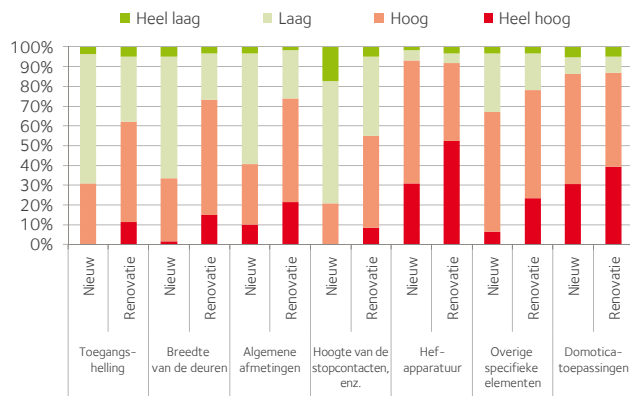
Bron: Enquête Confederatie Bouw

Elementen voor het gebruikscomfort van de woningen



Bron: Enquête Confederatie Bouw

Kosten in verband met de ergonomie van de woning



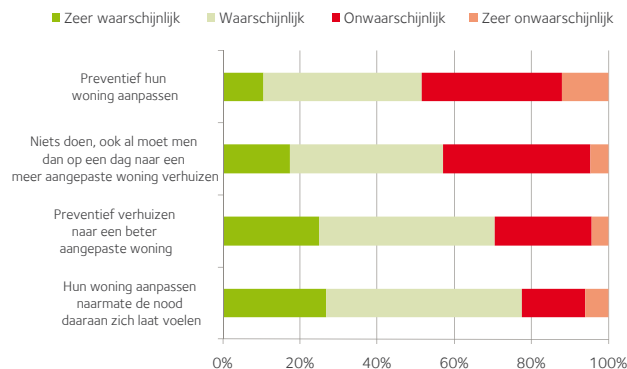
Bron: Enquête Confederatie Bouw

andere specifieke elementen (zoals aangepaste badkuipen, enz.). Meer aannemers spreken van ervaring in plaats van trend voor de ruwbouwelementen terwijl zij het tegendeel beweren voor de meer technische elementen.

De kloof tussen de aannemers die een tendentiële ontwikkeling van de werkzaamheden verwachten op basis van ergonomische criteria en diegenen die nu al dergelijke werkzaamheden hebben uitgevoerd, is ook groter voor de “technische” elementen. Op basis hiervan kun je stellen dat de evoluties wellicht het meest uitgesproken zullen zijn op technisch gebied, ook al vinden de aannemers duidelijk dat de belangstelling voor alle elementen die de ergonomie van de woning bevorderen zal toenemen.

De raming van de kosten voor ergonomische werkzaamheden aan de woning, een aspect dat ook in de confederale enquête aan bod kwam, leidt

Gedrag om thuis gemakkelijker oud te kunnen worden



Bron: Enquête Confederatie Bouw

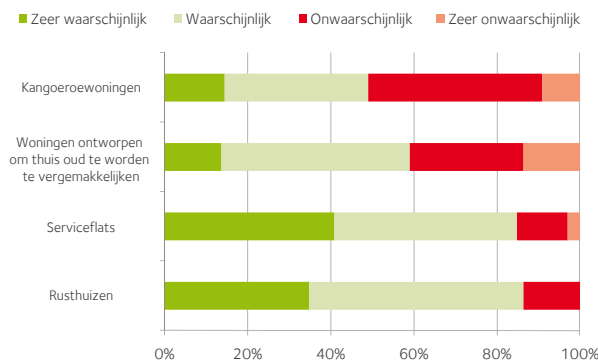
tot belangrijke nuances. Zo vindt circa 70% van de respondenten de kosten met betrekking tot een aangepaste maatvoering van de woning laag tot zeer laag omdat de ingreep immers bij het bouwen van de woning gebeurt. Men vindt deze kosten daarentegen hoog tot zeer hoog als de ingreep in het kader van woningrenovatie gebeurt.

Meer dan 80% van de respondenten vindt de kosten om de woning ergonomischer te maken door meer technische elementen hoog, hoofdzakelijk bij nieuwbouw, tot zeer hoog, vooral bij renovatie.

Biedt de aangepaste woning een antwoord op de vergrijzing?

De vraag rijst of de groep van 50-plussers een preventieve houding aanneemt ten opzichte van het aanpassen van de woning.

Verhoging vraag naar woningen aangepast aan leeftijd



Bron: Enquête Confederatie Bouw

Een intuïtief antwoord zou wellicht ja zijn: het is immers bekend dat de 50-plussers meestal eigenaar zijn van hun woning, dat zij eraan gehecht zijn, dat zij er zo lang mogelijk willen blijven, dat zij niet aarzelen om renovatiewerkzaamheden eraan uit te voeren en dat zij doorgaans daarvoor de nodige financiële middelen hebben.¹

De enquête nuanceert sterk de intuïtieve benadering en zelfs zozeer dat wij ervan kunnen uitgaan dat de naar voren geschoven optie niet de meest waarschijnlijke is. Eén van de verklaringen kan wellicht gevonden worden in de omvang van de kosten die verbonden zijn aan het ergonomischer maken van een bestaande woning. Twee alternatieven dreigen dan ook noodzakelijk te worden: ofwel preventief verhuizen op het geschikte ogenblik naar een aangepaste woning, ofwel, en dat is wellicht de meest waarschijnlijke optie, het uitstellen van het uitvoeren van de ergonomische werkzaamheden tot op het ogenblik waarop de behoefte zich echt doet voelen.

¹ De huishoudbudget-enquête 2008 wijst immers erop dat de 50-plussers zelfs meer verbruiken dan het gemiddelde: 34.000 €/jaar voor de 50-59-jarigen tegenover gemiddeld 33.000 €/jaar en de vaststelling geldt ook voor de 60-plussers als rekening gehouden wordt met het feit dat hun huishouden doorgaans kleiner is dan het gemiddelde.

Verhuizen als redmiddel omdat vergrijzingsproblemen moeten aangepakt worden, zal zeker tot gevolg hebben dat de vraag naar aangepaste nieuwbouwwoningen zal stijgen.

Wij vermelden in dit verband dat de enquête nog maar eens sterke nuances aanbrengt ten opzichte van een intuïtieve benadering van het vraagstuk. De respondenten vinden immers, voor het merendeel, dat het meest waarschijnlijke effect van het aanpakken van de vergrijzing tot uiting zal komen in een toename van de vraag naar rusthuizen of serviceflats.

Deze vaststelling wekt verbazing omdat de behoefte inzake aangepaste instellingen een heel stuk lager ligt dan die met betrekking tot aangepaste individuele woningen.

De behoefte aan rusthuizen hangt grotendeels af van het aantal afhankelijke mensen, namelijk mensen die



² Volgens de RIZIV-cijfers zijn er nu 130.000 plaatsen in rust- en verzorgingstehuizen.

³ In het geval van een verdubbeling die wordt gesuggereerd door de recente evolutie van hun mobiliteit en de kans op een preventieve verhuizing.

zich hoofdzakelijk bevinden in de leeftijdsgroep van de 75-plussers. Deze leeftijdsgroep zal een vrij gematigde evolutie doormaken (van ongeveer 10%) tegen 2020. Met een groei van 1% per jaar tijdens het volgende decennium bedraagt de behoefte aan aantal plaatsen in de betrokken instellingen ongeveer 1.500 plaatsen². De groei van de behoefte zal sterker zijn, ongeveer 30% in 10 jaar, vanaf 2025.

Enkele eerste conclusies

De vergrijzing van de bevolking zal in zekere mate de evolutie van de vraag naar bouwwerken beïnvloeden. Een eerste invloed zal zich vertalen in een verhoging van het aantal renovatiewerkzaamheden. Deze verhoging komt er vanwege het gedrag van de 50-plussers die niet aarzelen om dergelijke werkzaamheden te bestellen, waarbij zij tegelijkertijd zoeken naar kwaliteit en de beste prijs.

De trend om woningen ergonomischer te maken om thuis oud te worden te vergemakkelijken, zal de opwaartse beweging van de renovatiewerkzaamheden nog versterken. Deze soort werkzaamheden zal echter pas uitgevoerd worden door de gebruiker van de woning op het ogenblik waarop hij de nood hiervan aanvoelt en niet preventief. De preventieve aanpak zal wellicht meer verlopen via het verhuizen naar een aangepastere woning, als het huidige gedrag wordt gehandhaafd. De vraag naar aangepaste woningen, hoofdzakelijk nieuwbouwwoningen, die economisch gezien beter betaalbaar zijn, zal stijgen door de preventieve aanpak.

De behoefte aan aangepaste woningen lijkt nog te worden onderschat, misschien omdat de huishoudens zelf zich hiervan nog onvoldoende bewust zijn. Het kwantificeren van die behoefte blijft bovendien erg moeilijk en deze vaststelling verklaart misschien ook waarom het aanbod woningen die aangepast zijn om erin oud te worden, beperkt blijft.

Een aantal preciezere gegevens kunnen echter naar voren geschoven worden. Zij hebben in de eerste plaats betrekking op de toename van de capaciteit van rusthuizen en serviceflats, met ongeveer 1.500 plaatsen per jaar, zoals al gepreciseerd werd.

Gaat het om het ergonomischer maken van bestaande woningen, dan wordt geraamd – het gaat hier om ordes van grootte – dat dit betrekking zou kunnen hebben op ongeveer 2.000 woningen per jaar terwijl het zoeken naar een aangepaste woning ten gevolge van een verhuizing elk jaar voor een duizendtal huishoudens per jaar het geval zou zijn.

Deze vrij bescheiden gegevens laten echter toe te wijzen op de omvang van de groeimarge van het segment aanpasbaar wonen wanneer men weet dat, rekening houdend met de demografische ontwikkeling en de trend van mobiele senioren, het aantal woningen dat door 50-plussers wordt gezocht zou stijgen van 37.500 per jaar nu tot 45.000 in 2020. Dit aantal zou nog kunnen toenemen (tot 67.000) als de mobiliteit van deze leeftijdsgroep versnelt³. ■



Pleidooi voor het fiscaal ondersteunen van aangepast wonen

Aangepast wonen, moet een element worden van een allesomvattend beleid dat rekening houdt met alle componenten van de vergrijzing en alle gevolgen ervan wat betreft gezondheid, comfort, sociale kosten, diensten aan personen, mobiliteit, innovatie, stedenbouw, enzovoort.

Ons land zou dus een echte nationale strategie inzake vergrijzing moeten uitstippelen, zoals andere Europese landen dat vroeger al hebben gedaan.

Eén van de pijlers van deze strategie stoelt op de fiscaliteit als instrument om te ondersteunen bij investeringen in de aanpasbaarheid van de woning.

Ook al hebben vele medioren vandaag inderdaad een hoog inkomen, toch blijft het zo dat het risico van bestaansonzekerheid met de leeftijd toeneemt en ook vanwege de aanzienlijke vermindering van de inkomsten wegens de stopzetting van de beroepsactiviteiten, in het bijzonder bij eenpersoonshuishoudens.

Zo veel mogelijk senioren de mogelijkheid bieden om zo lang mogelijk thuis te wonen, zal dan ook niet mogelijk zijn zonder dat de overheid een echt allesomvattend ondersteuningsbeleid voert.

De financiële ondersteuning bij het aanpassen van de woning moet ruim zijn en betrekking hebben

op verbouwingswerken, levering van uitrusting en installatie van beheerssystemen (domotica). Sommige steunmaatregelen bestaan nu al op gewestelijk niveau, bijvoorbeeld de aanpassingspremie in Vlaanderen, maar de financiële voordelen die hieruit voortvloeien, zijn echter heel beperkt.

De regeling voor financiële steun zou ideaal gezien een federaal onderdeel moeten omvatten, aangevuld met gewestelijke premies. De federale ondersteuning kan gebeuren via belastingverminderingen in de personenbelasting, in navolging van de regeling die geldt voor energiebesparende werkzaamheden, door het toepassen van het verlaagde btw-tarief (6%) op uitrusting en door het ontwikkelen van een systeem met dienstencheques voor sommige soorten aanpassings- of onderhoudswerkzaamheden aan uitrusting die worden uitgevoerd voor mensen met een bescheiden inkomen.

In deze context van financiële ondersteuning is het ook belangrijk te herhalen hoe zinvol het is om de regeling van de verlaagde btw op vernieuwbouw definitief te maken



voor het hele grondgebied. Vernieuwbouw is immers, in vele gevallen, één van de beste oplossingen om de woning te laten voldoen aan de behoeften van de senioren.

Het Franse belastingstelsel

Het voorbeeld van Frankrijk, en zijn belastingkrediet voor hulp aan personen, kan in deze bijdrage in de kijker worden geplaatst. Dit belastingkrediet geldt onder andere voor het installeren en vervangen van uitrusting die speciaal ontworpen is voor senioren die eigenaar of huurder van hun hoofdverblijfplaats zijn, of het nu gaat om een nieuwbouwwoning of een oude woning.

De toepasselijke belastingvermindering bedraagt 25% van de uitgaven voor uitrusting (15% voor elektrische liften) begrensd op 10.000 € voor een koppel over een periode van 4 jaar (2006 tot en met 2009).

De lijst met uitrusting die in aanmerking komt, is ruim en omvat onder andere in de hoogte verstelbare spoelbakken en wastafels, instapbaden, badliften, volledige

douchecabines, douchebakken en -deuren en andere sanitaire uitrusting.

Het belastingkrediet is ook van toepassing op heel wat uitrusting voor de veiligheid en de toegankelijkheid die te maken heeft met levenslang wonen, zoals bepaalde verticale plateauliften, leuningen, steunen en steungrepen, handgrepen en aangepaste deurtrekkers, metalen beschermende spijlen, vaste oprijhellingen, besturings-, signalisatie- en alarmsystemen, apparatuur voor het afsluiten, openen en besturen van elektrische installaties, water-, gas- en verwarmingsinstallaties en nog andere. ■

Aangepast wonen: een markt in expansie

Wij moeten proberen goede woonprojecten op de markt te brengen die zijn aangepast aan ouderen en wij moeten innovatieve oplossingen aanbieden die volledig aan hun echte noden voldoen. Dit is de kern van de boodschap die deze bijdrage wil uitdragen door in het bijzonder enkele goede praktijken in de kijker te plaatsen en enkele aanbevelingen te doen voor al wie, als vastgoedontwikkelaar, aannemer, architect of bouwheer, belangstelling heeft voor wat zich op de markt van het aangepast wonen ontwikkelt.

*Bijdrage van Patrick SYEN,
Gedelegeerd Bestuurder van de
NV Probis.*

Senioren en medioren: twee aparte doelgroepen

Laat ons beginnen met het profiel te schetsen van de twee groepen waarop de markt van het aangepast wonen zich bij voorrang richt. Het gaat hoofdzakelijk om twee bevolkingsgroepen: de jonge senioren, zij die de kaap van de vijftig voorbij zijn en die door de marketingspecialisten medioren genoemd worden en de oudere senioren, zij die de zeventig naderen.

De medior is een actief iemand, ook al is hij of zij met pensioen. Een medior doet aan sport, reist, houdt van kwaliteitswijn en de goede dingen des levens. Een medior blijft op de hoogte, in het bijzonder via internet.

Samengevat: een medior is iemand die bijna leeft zoals de generatie vóór hem, met dat verschil dat hij vaak welstellender is, omdat zijn huishouden uit tweeverdieners bestond, omdat hij één of twee erfenissen kreeg en omdat hij over twee pensioenverzekeringen beschikt.

De medior heeft dan ook de middelen om in vastgoed te investeren. Hij investeert in kwaliteit voor zijn woning en in energiezuinigheid, in een eigen zwembad, in het onderhoud van zijn tuin, enz. Hij koopt een onroerend goed als belegging of om er te leven, vaak een appartement in het stadscentrum, dicht bij het kloppende hart van de stad. Hij aarzelt niet om zich een tweede verblijf te kopen en soms investeert hij in een aangepaste woning die hij later zal bewonen als hij ouder zal zijn.

Ook de senior kan ten volle blijven voortleven, blijven investeren en blijven genieten van zijn woning die vooraf aan zijn noden zal zijn aangepast. Maar voor een deel van de oudere senioren is het leven niet meer zo eenvoudig en voor hen is zelfs de aangepaste woning niet altijd een antwoord op hun noden. Vele senioren kampen vanaf een zekere leeftijd met gezondheidsproblemen, zij vereenzamen of voelen zich onveilig. Deze mensen, die, volgens bepaalde ramingen, goed zijn voor ongeveer 5% van de bevolking, zijn afhankelijk en verwachten van de samenleving dat zij hen de gepaste oplossingen verschafft.



Verschillende woonnoden

De woonnoden van medioren en senioren zijn niet identiek.

Medioren willen woningen ondersteund door nieuwe technologieën en woningen die voldoen aan nieuwe concepten, zoals kangoeroewoningen of nog kleine groepswoningen. Deze laatstgenoemde formule van groepswoningen, zeer sterk in de mode in Nederland, is in België nog niet echt doorgebroken. De Belgische mentaliteit verschilt en Belgen staan meer op hun privacy dan op hun collectieve omgeving.

Medioren verwachten van de bouwsector dat hij hen slimme, innovatieve en duurzame oplossingen aanreikt, waardoor zij zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen.

De senior wordt meer aangetrokken door woonconcepten als serviceflats of assistentiewoningen. Dit soort projecten

moet voldoen aan welbepaalde voorwaarden om te slagen.

Senioren willen aangepaste kwaliteitsvolle complexen met kleine of grote appartementen, die ze kunnen kopen of huren, in een obligatieformule met woonrecht, en met directe toegang tot een heel gamma aan dienstverlening op maat van hun noden.

Opletten met ongebreidelde ontwikkeling

De markt van het aangepast wonen is volop in expansie. Soms wordt deze markt voorgesteld als de vastgoedsector waarin absoluut geïnvesteerd en ongebreideld ontwikkeld moet worden. Het zou fout zijn die weg in te slaan. Wij moeten, daarentegen, erop letten dat wij geen projecten ontwikkelen die de bevolking niet echt nodig heeft. Er bestaan in vele regio's van het land projecten die uitgevoerd werden en die aanleiding gaven tot het optrekken van gebouwen met 30 of 50 aangepaste appartementen die vandaag, één jaar na de



oplevering, amper bewoond zijn. Hun bezettingsgraad is zelfs te verwaarlozen.

Waarom die situatie ontstaan is, valt eenvoudig te verklaren: deze projecten bieden onvoldoende antwoord op de echte noden van de senioren.

Er bestaan gelukkig ook goede projecten, zoals het project Senior Plaza in Willebroek dat op heel veel succes mag rekenen bij de doelgroep. Het biedt een totaalaanbod aan, bestaande uit een mix van uitstekende zorggerelateerde diensten en heel veel kwalitatief wonen. De appartementen, klein of groot naar keuze van de toekomstige bewoners, kunnen gehuurd of gekocht worden, met aangepaste formules. Het zorghotel is kleinschalig, maar hooggespecialiseerd voor korte verblijven. Een dagverzorgingscentrum, een centrum voor aanpassingen aan woningen, een thuiszorgwinkel en een dienstencentrum staan bovendien ter beschikking van de senioren.

Een ander voorbeeld van een goed project dat recent op de markt gebracht werd, is het project Clarenhof in

Hasselt. Het is een seniorie, ontstaan uit de verbouwing van een oud klooster, met echte appartementen waarbij de bewoners beschikken over 80 tot 160 m² heel comfortabele privatieve ruimte. Dit zorgcentrum is gelegen in het hartje van de stad, op 200 m van de Grote Markt en het cultureel centrum. Een deel van het oude beschermde klooster werd (achteraan) verbouwd tot een klein zorghotel. De site omvat ook een grand café, een brasserie, enz. en de kerk werd omgebouwd in houtstructuur tot een hoogstaande architectonische omgeving waar polyvalente activiteiten kunnen georganiseerd worden. Het gaat om heel moderne flats in klassieke stijl, maar volledig aangepast aan de eisen van de toegankelijkheid en met domoticatoepassingen. Dit project trekt senioren aan, maar ook medioren die een woonvorm willen kopen voor hun ouders, hun schoonouders en later ook voor henzelf.

De succesfactoren

De markt van het aangepast wonen heeft zeker de wind in de zeilen. Vanuit die invalshoek kan deze markt goede investeringen lokken die de bouw enkele jaren zullen



ondersteunen en zo gedeeltelijk de verminderde activiteit compenseren waarmee de sector kampt in andere segmenten wegens de economische crisis.

Investeerders moeten echter vooruitziend zijn bij hun keuzes. De factoren die het verschil maken tussen het welslagen of het mislukken van een project kunnen objectief in kaart gebracht worden.

Het gaat in de eerste plaats om de ligging van het project: het moet dicht bij het stadscentrum, bij de winkels, bij de ontmoetingsplaatsen en bij de cultuurcentra gelegen zijn. Senioren willen immers dicht bij het kloppende hart van de stad wonen.

Senioren moeten ook in alle omstandigheden vrij kunnen kiezen en in het bijzonder wat de hen passende diensten of zorgverstrekking betreft. Deze diensten en zorgverstrekking moeten hen worden aangeboden in het kader van het project.

Waarborgen voor de kwaliteit en de duurzaamheid van de dienstverlening moeten op lange termijn worden geboden.

In deze context is de kwaliteit van de uitbater van de site belangrijk.

Een andere succesfactor is het integreren van een kleinschalig zorghotel op de site waar de senioren indien nodig of als de gezondheid sterk achteruitgaat de beste verzorging kunnen krijgen. Seniorenkoppels wensen natuurlijk samen oud te worden op dezelfde site. Wat voor hen telt, is te weten dat zij kunnen rekenen op de passende zorgverstrekking op de site, als de gezondheid van één van de partners achteruit zou gaan, en tegelijkertijd in hun appartement kunnen blijven wonen.

Dat zijn enkele belangrijke sleutels voor succes om te investeren in die sector. ■

Investeren in aanpasbare woningen is investeren in de toekomst

Een Belg bouwt doorgaans maar één keer en probeert daarna voor de rest van zijn leven in zijn woning te blijven. Deze aanpak houdt ook in dat men tijdig moet nadenken over de voorwaarden die dit mogelijk maken. De behoeften van de bewoners van een huis groeien immers mee naarmate de jaren verstrijken en men moet dus rekening houden met deze evolutie bij het ontwerpen van de woning. Die moet kunnen meegroeien met haar bewoners en zich kunnen aanpassen aan hun behoeften, in tegenstelling tot de omgekeerde situatie die nog al te vaak voorkomt en waarbij de bewoners zich met name moeten aanpassen aan hun woning.

*Bijdrage van Mieke BROEDERS,
Algemeen Directrice van Enter,
Vlaams Expertisecentrum
Toegankelijkheid.*

Een aanpasbare woning of meegroeiwoning wordt vaak gelijkgesteld met een woning die ontworpen wordt voor mensen met een handicap, dus concreter voor mensen in een rolstoel. Dit is uiteraard verkeerd want zo wordt dit concept van een aanpasbare woning meteen gekoppeld aan een toekomstbeeld van afhankelijkheid en zorgbehoefte, een vooruitzicht dat negatief wordt beleefd, een situatie die men liever niet onder ogen ziet.

Een positievere benadering van dit vraagstuk is uiteraard noodzakelijk. Een aanpasbare woning is niets anders dan een gewone woning, geschikt voor iedereen, maar over het ontwerp ervan werd grondig nagedacht zodat haar basisstructuur flexibel is en kan meegroeien en waarbij gebruikscomfort een prioriteit is.

Meegroeiwonen

Meegroeiwonen is in de eerste plaats een duurzame, langetermijnvisie op wonen en bouwen. Het biedt zowel antwoorden op demografische evoluties (vergreijzing) als op de veranderende noden en wensen van het individuele leven. Het heeft zowel betrekking op de individuele woning, als op het wijk- en buurniveau (voldoende variatie in de woningtypologie waardoor verhuizen in de wijk mogelijk wordt) als op het gemeentelijke of stedelijke weefsel (realiseren van integrale toegankelijkheid van het publiek domein en sluitend aanbod van diensten, mobiliteitsoplossingen).

Hiervoor kiezen betekent dat de bouwheer zich bewust is van de voordelen van een flexibele en aanpasbare woning



en meegroeipotentieel meeneemt in zijn programma van eisen. De architect moet daarna proberen te zorgen voor de vertaling naar een flexibel en aanpasbaar ontwerp. De aannemer denkt mee vanuit de invalshoek realisatie, materialengebruik en correcte uitvoering.

Cruciaal is dat aanpasbaarheid, flexibiliteit en gebruikscomfort van bij het ontwerp meegenomen worden. De basisstructuur van de woning moet het mogelijk maken dat slapen, koken en leven op één niveau kan, hetzij onmiddellijk, hetzij zonder zware verbouwingen. Flexibel bouwen houdt ook een mogelijke herbestemming van ruimten in, de mogelijkheid tot opdelen van de woonunit, de aanpasbaarheid van functies, de mogelijkheid tot aanbrengen van hulpmiddelen, enz.

De te plannen aanpassingen zijn doorgaans niet spectaculair, maar er moet goed over nagedacht zijn, te meer omdat de juiste maatvoering en details belangrijk kunnen zijn. Het is nuttig om hiervoor extern advies in te winnen bij gespecialiseerde organisaties.

De oplossingen moeten flexibiliteit en aanpasbaarheid bieden in alle omstandigheden en voor alle levensfasen. Zo kan een extra ruimte op de benedenverdieping multifunctioneel gebruikt worden in de tijd, waarbij de

speelruimte voor kleine kinderen gevormd kan worden tot ruimte voor thuiswerken of tot gemakkelijk bereikbare slaapkamer als men ouder wordt.

Anticiperen vanaf het ontwerp

Er moeten dan ook keuzes gemaakt worden, vanaf het beginstadium van het ontwerp, betreffende een aantal basisbeginselen die met de woningstructuur te maken hebben. Vanaf dit stadium kan ook gedacht worden aan de mogelijkheid om zijn woning later in te krimpen of uit te breiden, bijvoorbeeld door de trappartijen te scheiden van de woonruimtes om later boven een afzonderlijk appartement te kunnen maken.

Anticiperen is dus het kernwoord op het gebied van aanpasbaarheid. Het is dus slim om zich bij het ontwerpen van zijn woning, ook wanneer men nog jong is, af te vragen of men er zo lang mogelijk wenst te wonen en, als dat zo is, zich de vraag te stellen hoe men deze woning zo aangenaam en zo functioneel mogelijk kan maken voor zijn oude dag.

Wij wijzen erop dat een dergelijke denkoefening ook volop verantwoord kan zijn om louter economische redenen. Ook al heeft de opdrachtgever, als hij zijn eerste woning



bouwt, geen oog voor het opnemen van de principes van aanpasbaar bouwen voor zichzelf met het oog op zijn oude dag – omdat hij niet van plan is er zijn hele leven te slijten en dus zal verhuizen wanneer het moment gekomen is – dan nog blijft het belangrijk om deze principes op te nemen vanwege de economische meerwaarde die deze integratie het goed zal verschaffen. De nood aan toegankelijke woningen zal de komende jaren immers sterk toenemen, omdat het aantal huishoudens sterk zal stijgen en omdat wij langer leven. Woningen die vanaf hun ontwerp weldoordacht zijn, zijn voor alsmaar meer mensen bruikbaar, wat hen zeker een meerwaarde zal geven en zij zullen dan ook gemakkelijker verkocht of verhuurd worden.

In de context van de vergrijzende bevolking is wonen voor senioren vandaag een onvermijdelijk thema geworden. De meeste senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen in hun eigen huis. Ook de uitbouw van de thuiszorg speelt hierop in. In de praktijk merken wij dat de onaangepastheid van de woning hierbij vaak roet in het eten kan strooien. Zo houden onveilige en oncomfortabele situaties hoge risico's op valpartijen in, waardoor de oudere nog afhankelijker wordt en zelfs niet meer naar huis kan terugkeren en moet opgenomen worden in een zorgvoorziening.

Het is dan ook cruciaal erop te hameren dat het belangrijk is stil te staan bij dit onderwerp op het ogenblik waarop de woning wordt gekozen en tijdig de nodige maatregelen te nemen om een zorgeloze oude dag te hebben.

De vijftigers of medioren zijn hierbij de belangrijkste doelgroep. Deze babyboomers beschikken doorgaans over een hoog inkomen waarmee zij kunnen investeren in aanpassingswerken voor hun woning of nog, en dat is niet zeldzaam, waarmee zij een nieuwbouw beginnen die, vanaf het ontwerp, voorzien zal zijn van alle mogelijke functies om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Goede informatie is noodzakelijk

Aanpasbaar bouwen of verbouwen kan niet zonder informatie en communicatie.

Zo heeft het Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid ENTER een informatieve website gemaakt over meegroeiwonen⁴ (www.meegroeiwonen.info) en een ontwerp-gids "meegroeiwonen" ontwikkeld voor architecten (gratis te downloaden of te bestellen).

Concrete projecten kunnen bovendien door het expertisecentrum begeleid worden, in het bijzonder in het kader van samenwerkingsovereenkomsten met de overheid of privé-instellingen.

Dit informatieproces moet echter gedynamiseerd worden en dient uitgebreid tot alle vakmensen in de bouw. Wij denken in het bijzonder in de eerste plaats aan de architecten, die nog niet allemaal de reflex hebben om met aanpasbaarheid rekening te houden en waarvoor specifieke opleidingen georganiseerd zouden moeten worden.

⁴ www.entervzw.be
www.meegroeiwonen.info; wij melden ook dat de site www.dezilverensleutel.be bestaat die alle nodige informatie bevat om het leven van senioren zo in te richten dat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Nog een nuttige site: www.toegankelijkgebouw.be.

Het is ook belangrijk om tegelijkertijd meer te communiceren over het onderwerp met vakmensen uit de bouw én met opdrachtgevers. “Duurzaam bouwen” nam een hoge vlucht vanaf het ogenblik waarop de overheid en de media op het onderwerp energiebesparingen en duurzaam bouwen hebben gefocust. Hetzelfde zal gebeuren bij “aanpasbaar bouwen”, dat overigens ook een onderdeel van duurzaam bouwen is.

Een beleid gericht op aanpasbaar bouwen

Het thema aanpasbaarheid vergt volgens ons de ondersteuning van een echt totaalbeleid en de oprichting, op federaal niveau, van een *Taskforce* die bestaat uit alle personen en organisaties die een rol spelen bij of die werken rond aanpasbare en toegankelijke woningen en infrastructuur op basis van de noden die te maken hebben met de vergrijzende bevolking. Deze multidisciplinaire *Taskforce* die het hele land moet dekken, zou alle ervaringen en expertises ter zake vergaren en zou de overheid concrete actievoorstellen kunnen doen.

Twee van de verschillende bedenkingen die het ontwikkelen van dit gewenste totaalbeleid zouden kunnen voeden, kunnen in deze bijdrage in de kijker worden geplaatst. In de eerste plaats gaat het erom zich af te vragen of het gepast is kwaliteitszorg in te voeren voor aanpasbaar bouwen, die tot uiting zou kunnen komen door certificatieprocessen voor de conformiteit van de uitgevoerde werken.

Daarna is het belangrijk om te meten hoe nuttig het is om fiscale stimulansen in te voeren voor de gezinnen, vooral bij aanpassing van een bestaande woning, waarbij de kosten van de werken vrij hoog kunnen liggen. De premies die vandaag in het Vlaams Gewest bestaan, zijn een stap in de goede richting, maar het bedrag ervan is veel te beperkt. De fiscale stimulans zou ook kunnen uitgebreid worden tot nieuwbouw, voor alle aspecten rond aanpasbaarheid die hoge kosten vertegenwoordigen, zoals het plaatsen en onderhouden van een lift. ■

Een nieuwe uitdaging voor het bouwbedrijf

De typische opdrachtgever, klant van een bouwonderneming, is mettertijd veranderd. Meer dan 20 jaar geleden was de opdrachtgever die zijn huis liet bouwen bijna altijd een jong koppel van 25 jaar, dat zich geen zorgen maakte over de vraag waar en hoe het oud ging worden. Vandaag liggen de zaken anders. Er is een grotere diversiteit bij de opdrachtgevers die een nieuwe woning willen laten bouwen, ongeacht hun leeftijd en soms voor de tweede keer. Dat kunnen zowel mensen zijn die hun eerste woning verlaten, die te groot geworden is nu de kinderen het huis uit zijn, als nieuw samengestelde gezinnen die een grotere woonbehoefte het hoofd moeten bieden.

*Bijdrage van
Johan VANDEN DRIESSCHE,
Directeur - bouwbedrijf T.PALM.*

In deze algemene context, waarin het aantal oudere opdrachtgevers de neiging om te groeien vertoont, begint de zorg omtrent de aanpasbaarheid van de woningen afhankelijk van de vergrijzing van de bewoners zich in de praktijk te laten voelen.

De sector organiseert zich

De aannemers zijn zich bewust van deze marktontwikkeling en zij staan klaar om aan de vraag te voldoen. Dit geldt in het bijzonder voor de aannemers die al beschikken over ervaring met het bouwen en inrichten van serviceflats of andere centra voor ouderen.

De bouwvakarbeiders en de bouwtechnici zijn technisch voldoende geschoold om de verschillende concepten, producten en technieken voor aanpasbare en toegankelijke woningen toe te passen. Maar de correcte uitvoering van al die verschillende fasen of al die diverse aspecten van

aanpasbaarheid door geschoold personeel wil daarom nog niet zeggen dat het eindresultaat aan de verwachtingen zal voldoen. Er is immers nog een ander essentieel element waarmee rekening dient te worden gehouden en waarvan het welslagen van de werken afhangt, de totaalvisie op het project rond aanpasbaarheid. Een dergelijke totaalvisie kan enkel worden verkregen door permanent overleg tussen de projectpartners: opdrachtgever, architect en aannemer. Eén van de sleutels voor een succesvol project is dan ook de nauwe samenwerking tussen de partijen in het bouwproces. Die samenwerking kan gestalte krijgen in de welbekende vorm van een "bouwteam".

De kwaliteit van de geleverde werken is vanzelfsprekend fundamenteel. Het eindresultaat moet voldoen aan alle verwachtingen van de opdrachtgever en aan alle technische, functionele en esthetische eisen van het bestek. Dit oog hebben voor kwaliteit moet centraal staan bij alles wat de aannemer doet. Die aannemer beschikt over

vele informatiebronnen om zijn kennis van aanpasbaarheid te vervolmaken en nog meer vakkennis op te doen voor het uitvoeren van de werken. Zo kan hij zich baseren op de technische fiches of het individueel advies van het WTCB, hij kan aankloppen bij expertisecentra die gespecialiseerd zijn in het inrichten van meegroe- of assistentiewoningen of hij kan ook gidsen en handboeken raadplegen die specifiek gaan over het aanpassen van woningen.

Kwaliteitsvol werk leveren op het gebied van de inrichting van meegroeiwoningen vergt volgens ons geen nieuwe normen, certificeringen of technische reglementeringen inzake aanpasbaarheid of toegankelijkheid. Het is eerder aangewezen om het toegepast onderzoek voort te zetten zodat er innovatieve oplossingen worden ontwikkeld en nieuwe efficiëntere producten of nieuwe technieken worden ontworpen die bij aanpassingswerken gebruikt kunnen worden. Als de overheid toch vindt dat zij reglementerend of normatief moet optreden, is het voor de bouwbedrijven broodnodig dat er een geharmoniseerde aanpak komt die voor alle gewesten van het land geldt.

De bouw krijgt dus een nieuwe uitdaging voorgeschoteld, namelijk zorgen voor het uitvoeren van werken die de bewoners van een woning toelaten er zo oud mogelijk te worden, in alle veiligheid en met een optimaal comfort. De uitdaging is niet zozeer het leveren van kwaliteitsvolle werken in overeenstemming met het bestek, het is veeleer zaak om zich, als sector, te organiseren om te kunnen voldoen aan de vraag naar aanpassingswerken die de komende jaren sterk zal toenemen. ■



De architect en huisvesting voor senioren: een toekomstperspectief

De architect speelt een centrale rol bij het ontwikkelen van een aanpasbare woning. Zoals bij elk bouw- of renovatieproject probeert de ontwerper concreet de behoeften en wensen van de opdrachtgever te vertalen. Als adviseur bij uitstek van de opdrachtgever is het zijn taak om hem warm te maken voor de vooruitzichten op zijn eigen vergrijzing, met andere woorden hem ervan bewust te maken dat zijn zintuigen bij het verouderen onomkeerbaar achteruit zullen gaan, en dat hij minder mobiel of helemaal niet meer mobiel zal worden in zijn oude dag. De architect moet de opdrachtgever dus warm maken voor de problematiek van aanpasbaarheid van zijn woning.

*Bijdrage van
Stéphane MEYRANT, architect,
bureau ARCADUS.*

Deze benadering omvat een psychologisch aspect dat niet genegeerd mag worden. De opdrachtgever in het verhaal van de aanpasbaarheid meekrijgen, veronderstelt dat je hem laat inzien hoe belangrijk het is om, zowel vanuit technisch standpunt als financieel, op de toekomst te anticiperen door de processen voor aanpasbaarheid mee te nemen vanaf de ontwerpfase voor zijn woning. Dat is geen gemakkelijke taak voor de architect die, in volle ontwerpfase (doen dromen, een nieuwe woning bedenken), de opdrachtgever (die meestal gezond is) ertoe moet aanzetten om rekening te houden met zijn onvermijdelijke vergrijzing (vooruitzicht dat hij het liefst als een ver-van-zijn-bedshow ziet)!

Aanpasbaarheid, een brede benadering

De aanpasbaarheid van een woning wordt niet enkel gemeten door de complexiteit om technische eisen en

esthetische overwegingen met elkaar te combineren. Er moet ook een hele studie rond ergonomie, ruimtelijke optimalisering, lichtkwaliteit, kleuren en texturen worden opgenomen. Kortom, een hele omgeving die niet alleen door de vooruitgang op het gebied van domotica en evenmin alleen door de nieuwe technologieën tot stand kan komen.

In dit verband kunnen wij vaststellen dat het aanbod aan producten en technieken op maat van de behoeften van senioren de afgelopen jaren is verrijkt: de automatisering van uitrusting, de controle en besturing op afstand zijn zo betrouwbaar en gebruiksvriendelijk geworden dat zo veel mogelijk mensen ermee aan de slag kunnen.

Wat technologie betreft, hebben de fabrikanten vrij goed op de toekomst geanticipeerd zoals de reclame in de media, inclusief op de televisie, aantoont, waar zij hun producten

voorstellen aan een zeer groot publiek. Maar er moeten nog veel inspanningen geleverd worden op dit gebied, vooral op het niveau van het aangeboden design want de meeste producten die nu op de markt beschikbaar zijn, zijn te doelgroepgericht en richten zich meer tot klanten met een specifieke handicap. Zij passen slecht in de leefwereld van senioren die wel achteruitgaan, maar daarom nog niet noodzakelijk een handicap hebben.

De conceptuele analyse van de architect

De architect kan zich bij zijn ontwerpprocessen en bij het zoeken naar het aangepaste product laten bijstaan door gewestelijke instellingen, die een hele reeks gidsen uitgewerkt hebben die rijkelijk geïllustreerd zijn. Sommige instellingen organiseren ook opleidingen.

Maar uiteraard bestaat er geen universeel recept: de architect moet voortdurend zijn verbeelding laten werken en daarbij rekening houden met elk programma, elk project en elke opdrachtgever.

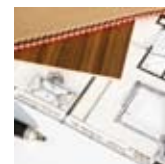
Aangezien ons land een groot vastgoedbestand heeft, vergt het aanpassen van een bestaande woning een heel andere aanpak dan bij het bedenken van een nieuw project.

De architect moet, in dit geval, nog meer creativiteit aan den dag leggen en zijn opdrachtgever wijzen op alles wat er mogelijk is om zijn woning aanpasbaar te maken. De kosten voor de aanpassingswerkzaamheden zullen zeker hoger liggen omdat doorgaans ruimten dienen te worden opengemaakt, woonvertrekken verbouwd moeten worden, hoogteverschillen weggewerkt dienen te worden, enz. Ook hier is de architect de adviseur bij uitstek van de opdrachtgever. Het is zijn taak om afhankelijk van de totale kosten voor de uit te voeren verbouwingen, de duur van de werkzaamheden en de hinder die zij zullen veroorzaken voor de bewoners alternatieven te suggereren die de vorm

kunnen aannemen van vernieuwbouw, een nieuwbouw of het aankopen van een al aangepaste woning.

Nu de generatie van de medioren alsmaar meer de bouwkeuzen zal sturen, is het studiewerk rond de aanpasbaarheid van woningen aan de specifieke behoeften van senioren meer dan ooit actueel. Wij moeten nieuwe woonconcepten uitdenken die meer op senioren gericht zijn en aan die doelgroep aangepast zijn, door woningen met nieuwe diensten aan te bieden, zonder de onontbeerlijke ontmoetingsruimten te vergeten, gekoppeld aan buurtinfrastructuur. Ook al bieden de stadscentra al een waaier diensten aan waarvan sommige al meer aan deze specifieke bevolkingsgroep aangepast zijn, het is belangrijk dat de landelijke gebieden niet verwaarloosd worden. Meer dan elders bestaat de innovatie-uitdaging in het ontwikkelen van nieuwe concepten voor onze buitengebieden. De tijd is rijp om ons vragen te stellen over de mogelijkheid om aan senioren een aanbod te doen om verder oud te worden in hun dorp, door woningen en diensten op maat aan te bieden, waarbij het getto-effect van de hergroepering wordt vermeden, door dienstverlening en verzorging aan huis, aangepaste privatieve woningen en recreatiecentra uit te denken. Kortom, door een evenwichtig en stimulerend sociaal leven aan te moedigen in een gekozen leefomgeving die niet ondergaan wordt.

Laten wij het debat openen over hoe onze senioren in de toekomst willen wonen! ■





Technologie in dienst van senioren

De evolutie van de technologie biedt nu een groot potentieel om woningen aan te passen, in het bijzonder op het gebied van huisautomatisering en de woonfunctionaliteiten. Dit is het resultaat van de vooruitgang in de elektronica, maar ook van het nieuw ontwerpen van een communicatienetwerk binnen en buiten de woningen.

*Bijdrage van Georges KLEPFISCH,
Ingenieur, Directeur bij het WTCB
en Gedelegeerd Bestuurder bij
het BCDI.*

Maar domotica gaat verder dan dit potentieel. Zij biedt in feite aan de bewoner van een woning het middel aan om zijn woonomgeving, zijn communicatie en zijn huishoudelijke taken te controleren en te beheren, dit alles in een beveiligde en comfortabele omgeving.

Internet en domotica

En wat nog beter is: domotica heeft zich aangepast aan elke gebruiker naargelang zijn levenswijze en zijn noden. De tijd dat de industriële producten voor iedereen dezelfde waren, is voorbij.

De ontwikkeling van het internet heeft hier een zeer belangrijke rol gespeeld: de huidige ontwikkeling van de markten die te maken hebben met domotica, huishoudelijke netwerken, woninginterfaces en geïntegreerde diensten zijn allemaal verbonden met de evolutie van het internet en de snelle groei van het aantal breedbandnetwerken en breedbandinternetgebruikers waardoor er van op afstand gecommuniceerd kan worden met toepassingen in woningen en waardoor deze toepassingen ook van op afstand gestuurd kunnen worden. De woninginterfaces die

het willen maken, moeten voortaan gebouwd zijn in een internetomgeving (internetprotocol).

Deze evolutie leidt vanzelfsprekend tot een standaardisering van de domotica-toepassingen. Via het internet kunnen alle huishoudtoestellen (verwarmingsketel, koelkast, wasmachine, enz.) gestuurd worden. Een toestel kan dus zelf een defect of een gaslek opsporen en zelfstandig de “gespecialiseerde” dienst waarschuwen om dadelijk de maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn, zelfs als de bewoners niet thuis zijn.

De woninguitrusting zal één van de belangrijkste eisen van de toekomstige kandidaat-bouwer zijn. Des te meer omdat domotica werkt in een modus met rationeel energiegebruik (REG) en omdat de kosten ervan alsmaar meer betaalbaar zullen worden voor de meeste gebruikers dankzij de evolutie en de kennis van zijn mogelijkheden.

Domotica in dienst van senioren

In deze context moet een specifieke plaats worden voorbehouden voor het vraagstuk thuis oud worden.



Zoals bekend, stijgt de levensverwachting sterk en zullen de meeste senioren zo lang mogelijk in hun woning willen blijven wonen. De lichamelijke gebreken en de motorische problemen die specifiek leeftijdsgebonden zijn, moeten worden meegenomen bij het ontwikkelen van de toekomstige woonvorm.

Deze zal moeten meegroeien met de noden aan comfort en veiligheid van de bewoners, al zijn verdiepingen zullen gemakkelijk toegankelijk moeten zijn, de uitrusting ervan zal op maat van de communicatiebehoeften gesneden moeten zijn, in het bijzonder op het gebied van assistentie en familiebanden, en op maat van de mogelijkheden van de gebruiker (aangepaste interface). En ten slotte zal de woonvorm aanpasbaar moeten zijn in die zin dat hij het mogelijk moet maken om er uitrusting en meubilair in op te nemen die specifiek ontworpen zijn voor handicaps of mobiliteitsproblemen.

Vragen rond aanpasbaar wonen moeten zo vroeg mogelijk aan bod komen bij het ontwerpen van de woning. Het is immers bekend dat het moeilijk is om de basisinstallaties van domotica in te bouwen tijdens renovatiewerken.

Ook een lift plaatsen in een bestaand gebouw kan bijna nooit als de infrastructuur van bij het begin niet daarop berekend is. Aanvaardt men het uitgangspunt dat domotica in de toekomst de norm wordt, dan moeten vanaf nu, in alle woningen die gebouwd worden, een aantal voorbereidende werkzaamheden gedaan worden, hoofdzakelijk bekabeling en automatisering, zodat later de gewenste domoticafuncties kunnen ingebouwd worden. Een toegankelijke of aanpasbare woning is ook een woning die domotica-ready is.

Dat is een nuttige en belangrijke taak voor de bouwsector en in het bijzonder voor het WTCB en het BCDI die het uitwerken van technische voorlichtingsnota's op zich kunnen nemen of zelfs normen die gelden voor het proces om een woning domotica-ready te krijgen.

Onderzoek en innovatie

Het BCDI en het WTCB bestuderen overigens al jarenlang hoe domotica in woningen geïntroduceerd kan worden. Zij proberen, vaak in samenwerking met de Confederatie, de oplossingen bekend te maken die domotica op dit



gebied kan bieden. Het draait hier om het ten dienste stellen van slimme technologie en in het bijzonder domotica-toepassingen aan diegenen die ze het meest nodig hebben. Deze benadering waarborgt ook het duurzame gebruik van deze nieuwe technologie in onze samenleving.

De duurzaamheid van een installatie is heel belangrijk in een context waarin de technologie zo snel evolueert. Dit is een gemeenschappelijke uitdaging voor de bouw- en de technologiesector. Wij moeten het wel eens worden over wat duurzaamheid betekent. Wat duurzaam moet zijn, is de basis van de installatie, de functionaliteiten, met andere woorden wat moet worden ingewerkt in de muren, de plafonds en de vloeren, net zoals de elektrische installatie en de verwarming. De basisinstallatie waaronder de bekabeling, de sensoren en de uitrusting die slim beheerd zal worden, moet exact beantwoorden aan dezelfde normen als de klassieke huishoudelijke uitrusting die in een woning wordt ingebouwd. Het is daarentegen geen handicap om frequenter van besturings- en communicatie-uitrusting te moeten veranderen, naarmate de technologie evolueert. Een afstandsbediening of een lcd-scherm

moet niet duurzamer zijn dan een televisiescherm. Het interfacegedeelte mag dus voldoen aan dezelfde duurzaamheidseisen als in de algemene elektronica.

Vanuit technisch standpunt is de bouwsector klaar om de uitdagingen die de integratie van domotica in woningen voorschotelt, het hoofd te bieden. Overigens gaat het, vanuit technologisch oogpunt, niet om een echte revolutie voor de vakmensen in de bouw, maar veeleer om het aanpassen van de bouw aan de hogere comfort- en veiligheidseisen en aan de specifieke noden van een vergrijzende bevolking die wenst te genieten van een waaier diensten op maat, gaande van de automatisering van een aantal functies tot teleassistentie en telebewaking over zo veel andere vormen van hulp en ondersteuning bij de huishoudelijke taken, de communicatie, de medische follow-up, enz. ■

Voor een allesomvattende reflectie over de integratie van domotica in de bouw

Domotica kan worden omschreven als een ondersteunende functie voor de bewoners of gebruikers van gebouwen die steunt op informatie- en communicatietechnologie, telematica en robotica. Het gaat in feite om de integratie van technologie en diensten in de dagelijkse leefomgeving ter ondersteuning van een betere kwaliteit van wonen en leven.

*Bijdrage van Mark LEYS,
socioloog en professor
VUB-MESO.*

Het is zeer belangrijk om domotica te benaderen als een functionaliteit in plaats van als een product zelf. Het kan veel meer zijn dan een elektronische gadget. Mensen wonen graag in een comfortabel huis. Zij worden bovendien het liefst in hun eigen leefomgeving oud. De eigen woning moet hen dus toelaten in een aangename, veilige en comfortabele leefomgeving te leven en er zo lang mogelijk zelfstandig te blijven. Technologie kan zeker tot deze doelstellingen bijdragen omdat zij de bewoners, en meer in het bijzonder de senioren, veel ondersteuning biedt. Dat kan gaan van het openen van een deur van op afstand tot het onderhouden van een correct medicatieregime.

Domotica, inzet van een maatschappelijk debat

Domotica kan geïntegreerd en afgestemd worden op de dagelijkse leefomgeving van mensen en moet inspelen op hun behoeften, die per definitie veranderen. Door een goed doordachte integratie van ICT-ondersteunde diensten in de dagelijkse leefomgeving van bewoners

zal zij haar meerwaarde kunnen bewijzen. Domotica zou een belangrijk onderdeel moeten worden van de huidige discussie over aanpasbaar wonen en de evoluerende behoeften op de woningmarkt voor medioren en senioren. In het perspectief van de veroudering blijkt grondige en continue reflectie over de toekomstige ontwikkeling van domotica en de wijze waarop wij haar kunnen integreren in de dagelijkse woonomgeving immers onontbeerlijk. Een woonomgeving heeft namelijk verschillende functionaliteiten en domotica moet daarop inspelen, vooral door rekening te houden met de veranderende behoeften van de bewoners.

De gewenste allesomvattende reflectie moet gaan over alle – technische, maatschappelijke, medische, ergonomische, financiële, ... – aspecten van de integratie van domotica in de bouw. Er is behoefte aan een maatschappelijk, economisch en technisch kader dat tot doel heeft de ondersteunende functie optimaal te ontwikkelen vanuit het perspectief van gebruikers die in verschillende stadia van hun leven een ander

soort ondersteuning kunnen gebruiken. Bij het denken over domotica kan niet alleen stilgestaan worden bij gebruikscomfort en gebruiksvriendelijke bediening, maar ook bij de vraag op welke manier domotica kan geïntegreerd worden in de woonfunctie van de toekomst. Door domotica te integreren in het ontwerp van een gebouw en door er een echte bouwcomponent van te maken, net zoals de waterleiding of elektriciteit, zullen wij erin slagen het gebruik van domotica in de dagelijkse toepassingen ervan te vereenvoudigen. Nemen we het voorbeeld van de watertoevoer. In het verleden waren maar zeer weinig ruimten en verdiepingen van woningen voorzien van waterleidingen; vandaag stroomt het water op alle verdiepingen van de woningen en iedereen vindt dat normaal. Wij moeten ernaar streven dat het bij domotica ook zo zal gaan.

Eén van de kernvragen bij de reflectie is de “houdbaarheid” van domoticatoepassingen. Opdat domotica niet te snel zou verouderen, is het belangrijk dat de technologiesector denkt aan het creëren van moduleerbare ontwerpen waarin geleidelijk aan en continu gebouwd en vernieuwd kan worden. De creatie van nieuwe producten met nieuwe functies is onvermijdelijk – het volstaat te kijken hoe de gsm- of laptopmarkt zich ontwikkelt – maar er moet voor gezorgd worden dat de in woningen ingebouwde basisproducten of -modules op langere termijn efficiënt en aanpasbaar blijven.

De betaalbaarheid en de financiering van domotica-installaties vormen ook een centraal aandachtspunt in deze denkoefening, zowel vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, vanuit het standpunt van individuen als vanuit de maatschappij. De meeste ouderen worden op termijn afhankelijker, ondervinden ingrijpende gevolgen van (chronische) ziekte, worden minder mobiel en zitten vaak alleen. Hoewel domotica hen mogelijk zou kunnen helpen, zal niet iedereen de installatie ervan kunnen financieren. Er zal dus ook op beleidsvlak nagedacht moeten worden

hoe de samenleving mee zou kunnen bijdragen voor hen die daarvoor de middelen niet hebben. Hiervoor is een grondig maatschappelijk debat nodig waarin een discussie over individuele en collectieve woonvormen gevoerd moet worden, en die discussie zal ook moeten gaan over hoe de maatschappelijke kosten afgewogen kunnen worden ten opzichte van de individuele kosten.

Kenniscentra

Laat ons tot slot niet vergeten hoe belangrijk het delen van kennis en communicatie op dit gebied zijn. Het is broodnodig om kenniscentra voor domotica op te richten, waar alle betrokkenen – opdrachtgevers, aannemers, architecten, beleidsmakers, enz. – kunnen aankloppen. Vandaag komen de mensen die bouwbeurzen bezoeken zich informeren over de materialen, de producten, de nieuwigheden, enz. Voor domotica moet hetzelfde gebeuren door structureel “informatiepunten” op te richten die de mogelijkheid zullen bieden om de integratie van domotica in het dagelijks leven te promoten. Deze centra zullen het bovendien gemakkelijker maken om een dialoog te voeren over alles wat kan dienen voor de gebruikers van morgen en over het ontwikkelen van een allesomvattende kennis die niet enkel de technische kennis omvat, maar ook de kennis van sociale wetenschappen, gezondheidswetenschappers, architecten, kennis over bouwwijzen, enz.

Wat het delen van kennis betreft, heeft de bouwsector al een gedegen ervaring want hij werkt op grond van overleg en samenwerking tussen verscheidene groepen personen en verschillende disciplines. Deze ervaring moet worden benut om haar uit te breiden tot de aspecten die met domotica te maken hebben. Deze benadering is wellicht de beste manier om te komen tot een integratie van technologie in gebouwen die het best voldoet aan de noden van de betrokkenen en die economisch gezien rendabel is. ■

Toegankelijkheid en aanpasbaarheid: een aanzet tot innovatie in de woningbouw

De toegankelijkheid van de bebouwde omgeving en het aanpasbaar bouwen en wonen, krijgen de laatste jaren steeds meer aandacht. Uiteraard heeft dit te maken met de vergrijzing, en de specifieke noden van senioren. Ook andere factoren dragen daartoe bij: alle personen met beperkte mobiliteit (zwangere vrouwen, jonge ouders met kindwagen, kleine kinderen, personen met een tijdelijke of permanente handicap, enz.) zijn immers gebaat bij een betere toegankelijkheid van de bebouwde omgeving. Dit besef heeft er overigens toe geleid dat er in alle gewesten van het land een nieuwe regelgeving tot stand is gekomen, waarin eisen opgelegd worden ten aanzien van de toegankelijkheid van het publieke gedeelte van de bebouwde omgeving.

*Bijdrage van Jan DESMYTER en
van Stefaan DANSCHUTTER,
ingenieurs bij het WTCB.*

Toegankelijkheid en aanpasbaarheid kunnen als concept uiteraard ook nuttig zijn in het private gedeelte van gebouwen en woningen, waar ze in belangrijke mate bijdragen tot de bruikbaarheid, het comfortgevoel en de veiligheid in woningen. Nieuwe bouw- en woonconcepten als meegroeiwonen, kangoeroewonen, serviceflats en groepswonen kunnen bovendien een belangrijke meerwaarde opleveren zowel voor de individuele senior of persoon met beperkingen als voor de maatschappij in het algemeen. Deze personen kunnen er immers langer zelfstandig en onafhankelijker leven en wonen, waardoor bovendien op heel wat zorgkosten kan bespaard worden.

Toegankelijk en aanpasbaar bouwen en wonen zijn tezelfdertijd een motor voor innovatie en economische ontwikkeling. De noden van senioren, die met steeds meer zullen zijn, zullen op dit vlak zonder enige twijfel versterkend werken. Op termijn zullen er heel wat innovatieve ontwikkelingen tot stand komen, niet alleen op het technologische vlak, maar ook wat het aanbod van diensten betreft. Nieuwe elektronische toepassingen en assistieve technologie zullen hier ongetwijfeld een belangrijke rol in spelen, maar ook de bouwsector kan hier een belangrijk steentje toe bijdragen: de nieuwe concepten en middelen zullen de bouwtechniek immers beïnvloeden, het gebouwenpark zal moeten aangepast worden aan

nieuwe en innovatieve diensten, nieuwe producten en technologieën zullen in gebouwen en woningen geïntegreerd moeten worden, en dit alles zonder de andere essentiële eisen die aan gebouwen en woningen gesteld worden, zoals energiezuinigheid of brandveiligheid, in het gedrang te brengen.

Onderzoek binnen het WTCB: vele projecten

Toegankelijkheid en aanpasbaarheid zijn belangrijke componenten van de sociale pijler van het streven naar duurzaam bouwen. Het hoeft dan ook geen verbazing te wekken dat het WTCB, dat al langer op dit onderwerp werkt, heel wat expertise kon opbouwen via een aantal projecten. Dit is onder andere het geval voor het door het IWT⁵ gesubsidieerde project van Thematische Innovatie Stimulering (TIS) "Toegankelijkheid, aanpasbaarheid en innovatie in de woningbouw". Zo werd in dit project onder meer ingegaan op de toegankelijkheid van trappen, de detaillering van drempels, de veiligheids- en evacuatieproblematiek en het belang van licht, kleur en contrast in gebouwen.

Via het Europese 6KP-project POLIS⁶ kon er beleidsondersteunend onderzoek op het gebied van toegankelijkheid⁷ verricht worden en kon er een bijdrage geleverd worden tot normaliserend werk binnen ISO TC59 SC16⁸. Het WTCB heeft zich, recenter, ook geëngageerd in normalisatiewerk, onder meer via het opvolgen van CEN/BT WG 207⁹ die tot stand kwam op mandaat van de Europese Commissie en vooral gericht is op het definiëren van toegankelijkheidsvereisten in het kader van openbare aanbestedingen. Met steun van de Waalse Regering en in samenwerking met de CCW, de SWL (Société Wallonne du Logement), het verenigingsleven (CAWaB – Collectif Accessibilité Wallonie-Bruxelles) en CIFIUL (Centre d'information et de formation des formateurs pour l'Université de Liège) werd einde 2008 de "Guide d'aide à la conception

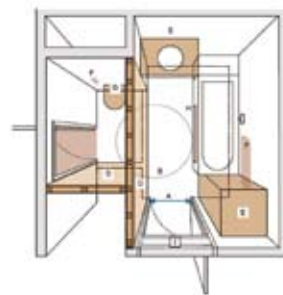
⁵ Instituut voor de Aanmoediging van Innovatie door Wetenschap en Technologie in Vlaanderen.

⁶ Het project heet: "Decision support tools and policy initiatives in support of a universal design of buildings".

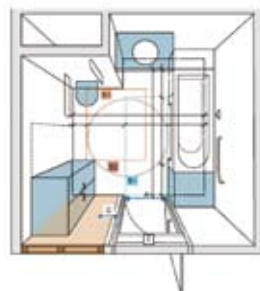
⁷ De voornaamste resultaten werden samengevat in WTCB-Dossier nr. 3/2006 – Katern 4, "Toegankelijkheidsbeleid: meer dan wetgeving".

⁸ Accessibility and usability of the built environment.

⁹ "Accessibility in built environment".



Van de aanpasbare
badkamer...



naar de aangepaste
badkamer

¹⁰De gids is te downloaden op: http://www.cstc.be/homepage/download.cfm?dtype=publ&doc=Guide_logement_adaptable.pdf&lang=fr.

d'un logement adaptable"¹⁰ gepubliceerd. Het is een referentiewerk geworden waarin heel wat ontwerpmatige en technische details uitgewerkt zijn. Naast 10 essentiële criteria voor aanpasbare, aangepaste en toegankelijke woningen bevat de gids concrete richtlijnen en planmatige schetsen voor aanpasbare, aangepaste of toegankelijke badkamers, keukens, kamers, terrassen, trappen, enz. Doel was met de gids tegemoet te komen aan specifieke vragen van ontwerpers, architecten, aannemers, bouwheren en lokale besturen.

Streven naar toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen vereist ook dat er aandacht is voor brandveiligheid en evacuatie bij calamiteiten. Voor senioren en personen met beperkingen zijn er immers aangepaste evacuatiestrategieën noodzakelijk. Het WTCB werkt (met IWT-steun en in samenwerking met de PHL, TMLLeuven en In-HAM) op dit ogenblik aan een geïntegreerd model waarmee de toegankelijkheid, brandveiligheid en evacuatie van gebouwen geëvalueerd zou kunnen worden.

Bedrijven die op deze trends inspelen, worden door het WTCB in hun ontwikkelingen gestimuleerd en begeleid. Dit is onder meer mogelijk dankzij de opname van de toegankelijkheidsproblematiek als één van de prioritaire actiedomeinen van de TD Ecobouwen & Duurzame Ontwikkeling, die gesteund wordt vanuit IWOIB-IRSIB en uitgevoerd samen met de CBB-H. Stimulering,

informer en begeleiden van bedrijven is ook één van de doelstellingen van het EFRO-project "Vlaams Netwerk Toegankelijk Bouwen" waar het WTCB samen met zijn partners Enter en In-HAM de beschikbare expertise over de thema's toegankelijkheid en Universal Design willen bundelen (www.toegankelijk.be). Via actieve participatie van en samenwerking met bedrijven en betrokken actoren in thematische clusters zou dit project aanleiding kunnen geven tot innovatieve oplossingen die de toegankelijkheid van de gebouwde omgeving kunnen verbeteren.

Enkele uitdagingen geïllustreerd

De onderzoeksprojecten en andere activiteiten van het WTCB richten zich dus zowel op de woningbouw als de meer publiek toegankelijke gebouwen. De bouwtechnische uitdagingen die zich daarbij stellen, vormen telkens het uitgangspunt. Bepaalde bouwtechnische uitdagingen zijn vrij eenduidig: een niveauverschil of drempel mag bijvoorbeeld maximaal 2 cm bedragen. Nochtans dienen hiervoor goede bouwtechnische oplossingen gedefinieerd of ontwikkeld te worden. Er is immers niet altijd voldoende ruimte voor een helling of een luifeltje.

Binnen de woningbouw is er ook de individuele vraag van de eindgebruiker/bewoner die sterk persoonsgebonden is en kan evolueren in de tijd. Een toegankelijke of



aanpasbare woning is echter nooit een aangepaste woning op maat van het individu. Binnen aanpasbare, toegankelijke woningen wordt naar de grootste gemene deler gezocht, die tegemoet komt aan het comfort en de zelfstandigheid van een zo groot mogelijke groep van potentiële bewoners. De termen “design-for-all” en “universal design” worden in deze context veelvuldig gebruikt. Hiermee is onmiddellijk duidelijk dat er ontwerpmatig al heel wat gerealiseerd kan worden.

Ontwerpmatige vertaling is belangrijk

Een traditionele woning bestaat in België meestal uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping waarbij het gelijkvloers veelal voorzien is van een garage. Aanpasbaar bouwen kan er bijvoorbeeld in bestaan de garage zo te voorzien dat ze in een latere fase kan omgebouwd worden tot slaapkamer en sanitaire cel. De senioren kunnen dan te gepaste tijde op de gelijkvloerse verdieping gaan wonen. De woning is met andere woorden een meegroeiwoning. Mits de bovenverdieping betrokken zou worden door bovenburen, weze het vrienden, familie of kennissen, verkrijgt men zelfs een typisch voorbeeld van kangoeroewonen.

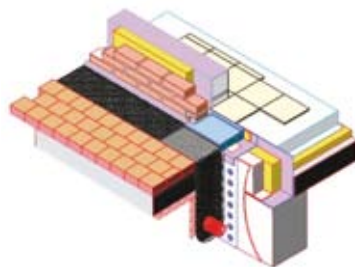
Daarvoor moeten er echter van bij het ontwerp van de woning de nodige maatregelen genomen worden die dergelijke aanpassingen in de toekomst tegen een lage economische en ecologische kost mogelijk maken. Zo

kunnen er voorzieningen getroffen worden op het vlak van:

- Af- en toevoerleidingen voor de sanitaire installaties.
- Het beschermd volume van de woning. Indien de garage onmiddellijk opgenomen wordt in dit volume, zijn er later geen bijkomende isolatiewerken nodig.
- Een voldoende niveauverschil tussen de garagevloer en de rest van de woning. Zo kan een dekvloer aangebracht worden en kunnen eventuele bijkomende elektriciteitsleidingen of andere nutsvoorzieningen hierin geïntegreerd worden.
- Het voorzien van voldoende ruimte en het toegankelijk en aanpasbaar ontwerpen van het gelijkvloers, en zo dit niet mogelijk is, het verticaal transport binnen de woning, bijvoorbeeld door het voorzien van een mogelijkheid voor een afzonderlijke toegang tot het hogere niveau of de integratie van een lift in de trappenkoker.

Door gepaste voorzieningen van bij het begin mee te nemen in het ontwerp kunnen op termijn meer ingrijpende en duurdere ingrepen voorkomen worden. Bij een aanpasbare woning is het dus belangrijk om van bij de start een duidelijk beeld te hebben van de gewenste situatie vóór en na de aanpassing.

*Schema:
Toegankelijke drempel
met waterdichte
bekleding en uitvoering
van een draineer- en
afvoersysteem aan de
voet van de drempel.*



Bouwtechnische vertaling

Een woning toegankelijk of aanpasbaar maken, vereist, zoals hoger reeds gemeld, een bouwtechnische vertaling. Enerzijds moeten de eisen inzake toegankelijkheid verzoend worden met andere bouwtechnische eisen zoals daar zijn: wind- en waterdichtheid, inbraakveiligheid, akoestiek, brandveiligheid, esthetiek. Anderzijds bestaat de uitdaging er ook in de verlangens van de eindgebruiker zo goed mogelijk te inventariseren en die vervolgens te kunnen vertalen naar bouwtechnische vereisten.

De toegankelijkheid van buitenschrijnwerk is in deze context cruciaal. Het toegankelijk maken van een inkomdeur betekent onder meer dat het niveauverschil tussen binnen en buiten maximaal 2 cm bedraagt. Anderzijds worden ook eisen gesteld aan de luchtdichtheid van de inkomdeur, zeker nu er meer aandacht is voor de energieprestatie van woningen. Vochtproblemen en waterpenetraties ter hoogte van het drempelloze schrijnwerk dienen vermeden te worden. Het WTCB verricht nog steeds onderzoek naar de toegankelijkheid van buitenschrijnwerk voor verschillende inbouwsituaties en types schrijnwerk. Het gaat hier immers niet enkel over de keuze van het schrijnwerk, maar ook over de aansluiting met de ruwbouw en het detail van de muurvoet. Het WTCB wijdde 2 dossiers¹¹ aan deze thematiek en tracht via

de herwerking van technische voorlichtingsnota's antwoorden te formuleren op deze veelal tegenstrijdige eisen.

In een aanpasbare woning of een meegroeiwoning wordt in vele gevallen geopteerd voor lichte scheidingswanden aangezien die relatief eenvoudig kunnen gedemonteerd worden afhankelijk van de behoeften¹². Binnen de lichte scheidingswanden kan men een onderscheid maken tussen de vaste lichte binnenwanden en de demonteerbare of verplaatsbare lichte binnenwanden. Bij de vaste binnenwanden kunnen de materialen na het afbreken van de wand in principe niet opnieuw gebruikt worden, voor de demonteerbare wanden is dit wel het geval. Demontabele wanden dienen in het kader van een zo groot mogelijke aanpasbaarheid geplaatst te worden bovenop de dekvloer en de vloerafwerking die continu doorlopen. Aangezien demontabele wandsystemen vaak niet voorzien/geschikt zijn op/voor de integratie van elektrische of andere leidingen, valt het aan te bevelen deze leidingen op andere locaties te voorzien of aangepaste oplossingen uit te werken. Tevens dient rekening gehouden te worden met de andere vereisten die aan de lichte scheidingswanden gesteld worden afhankelijk van het toepassingsgebied en de te verwachten belasting. Zo moeten ze ter hoogte van toilet, douche en bad voorzien zijn op het bevestigen van beugels.

¹¹ WTCB-Dossier 'Toegankelijkheid van buitenschrijnwerk - Deel 1', nr. 4/2006; WTCB-Dossier 'Toegankelijkheid van buitenschrijnwerk - Deel 2', nr. 1/2007.

¹² Meer info over demontabele scheidingswanden is terug te vinden in de volgende WTCB-Publicaties: Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable en Technische Voorlichting 233: Lichte binnenwanden.

¹³ Zie WTCB-Dossier, nr. 3/2009, Katern 12, 'Verlichting en contrast voor personen met een visuele beperking'.

Ook de binneninrichting van gebouwen en woningen, en dan vooral het spel van licht, verlichting, kleur en contrasten, is relevant op het vlak van toegankelijkheid en comfort, vooral voor slechtzienden en kleurenblinden¹³. Met licht en kleur kunnen complexe gebouwen zoals ziekenhuizen leesbaar gemaakt worden, en kunnen woningen veiliger gemaakt worden. Naast een aangepaste verlichtingssterkte zijn parameters zoals een gelijkmatige verlichting, een correcte luminantieverdeling, het voorkomen van verblinding en de correcte toepassing van contrasten uitermate belangrijk.

De eisen van de eindgebruiker

Een aanpasbare woning moet toelaten een antwoord te bieden op de wijzigende noden van de bewoners, nu en in de toekomst. Dit persoonsgebonden aspect is ongetwijfeld het moeilijkst te voorspellen, het kan bovendien evolueren in de tijd.

Een voorbeeld is de aanpasbaarheid van de trap voor de installatie van een stoeltjeslift of een trapplatformlift. Een persoon die moeilijk te been is, zal eerder gebaat zijn met de plaatsing van een stoeltjeslift. Een rolstoelgebruiker daarentegen zal eerder de voorkeur geven aan een trapplatformlift. Deze toestellen stellen echter verschillende eisen aan de uitvoering van de woning, in het bijzonder ter hoogte van de trap en ten aanzien van



de beschikbare ruimte die boven- en onderaan de trap moet voorzien worden. In bepaalde gevallen en wanneer de ruimte beschikbaar is, kan men dan beter terugvallen op een woning waar enkel de gelijkvloerse verdieping gebruikt wordt.

Renovatie: uitdaging van de toekomst

De grootste uitdaging van de toekomst situeert zich wellicht in het bestaande woningbestand, dat gemiddeld ouder is dan in de meeste Europese landen. Het vernieuwingspercentage van het Belgische bestand is relatief laag, zowat 1 à 1,5% per jaar. Daar waar men bij nieuwbouw ontwerpmatig en met gebruik van nieuwe technologie en kennis al heel wat problemen uit de weg kan gaan, is dit bij renovatie minder evident.

Bestaande woningen beter toegankelijk maken en/of aanpassen aan de wijzigende behoeften van de bewoners, en dit tegen een aanvaardbare kost, is dus een belangrijke uitdaging van de toekomst. Zeker in stedelijke omgevingen, waar er ontegensprekelijk een oud woningbestand aanwezig is en er een gebrek aan ruimte is, zal dit urgent worden wil men de sociale mix van jong en oud, bemiddeld en minder bemiddeld, met of zonder beperkingen, niet in het gedrang brengen. Nieuwe en innovatieve technologie zal hier een bijdrage in kunnen leveren. ■

Kwaliteit in de aanpasbaarheid van woningen: de toepassing van het VALIDEO-systeem

Het is van alle tijden dat mensen via hun bouwwerken laten zien in welke mate de maatschappij waarin zij leven cultureel en technisch ontwikkeld is. Hun doelgroep zijn niet enkel de tijdgenoten, maar ook de toekomstige generaties. De grote bouwwerken hebben hun stempel op de tijd gedrukt.

*Bijdrage van Louis LARET, Head
of Sustainable Development
Department SECO.*

Op een bescheidener niveau werd in “gewone” gebouwen, vooral woningen, kennis vergaard die misschien minder zichtbaar is, maar toch één van de meest handige; een handigheid die voortspuit uit de vele beperkingen, in het bijzonder de beperking van de middelen. Zo toont de geschiedenis van de bouwtechnieken, afhankelijk van de verschillende omgevingen van onze planeet, dit aanpassingsvermogen dat altijd werd gebruikt.

In tegenstelling tot het heersende beeld wordt elke innovatie het snelst toegepast in de bouwwereld, op voorwaarde dat die innovatie op grote schaal en tegen een lage kostprijs beschikbaar kan zijn. Om zich hiervan te overtuigen, volstaat het te kijken hoe in enkele decennia de markt van de glaspartijen zich heeft ontwikkeld. Er zijn nu alsmare gesofisticeerder combinaties van glas en schrijnwerk mogelijk om te voldoen aan de diverse behoeften die worden geuit.

Duurzaam bouwen

Vandaag brengt de onstuimige ontwikkeling van de menselijke samenlevingen de toekomst van onze planeet in gevaar.

De bouwsector die zich van het probleem bewust is en zijn verantwoordelijkheid neemt, past zich weer eens aan om snel antwoorden te bieden en engageert zich vastberaden voor duurzame ontwikkeling. Duurzaam bouwen, betekent alle aspecten meenemen die met een bouwwerk te maken hebben, in een allesomvattende benadering die alle levenscycli omvat vanaf de materialen tot aan het volledige bouwwerk, geïntegreerd in zijn omgeving. Het “duurzame”, dat is een holistische visie die moet leiden tot een evenwicht tussen de drie pijlers: het sociale, het milieu en de economie.

Een methode om aan deze doelstellingen te voldoen, bestaat erin om “een referentieel voor duurzaam bouwen” te bepalen, met andere woorden een gids met criteria waarmee de prestaties van een bouwwerk in zijn geheel in de loop van de tijd kunnen geëvalueerd worden.

De partners SECO, het WTCB en de BCCA hebben hun krachten gebundeld om een systeem op te richten, dat de naam VALIDEO kreeg, gebaseerd op een Belgisch referentieel voor duurzaam bouwen. Daarnaast werden initiatieven genomen die hebben geleid tot het aannemen van verschillende systemen op internationaal niveau (BREEAM (UK), LEED (US), HQE (FR)). VALIDEO, het jongste initiatief, is echter als een Europees instrument bedoeld omdat het de systemen die daarvoor al bestonden opneemt. Het wil internationaal compatibel zijn.

Referentieel VALIDEO

Heel kort samengevat, biedt VALIDEO een aantal diensten aan die de mogelijkheid bieden om de Belgische bouwsector een erkende certificatie te bezorgen van de werkelijke prestaties van een realisatie of de competenties van een organisatie.

Gelet op de diversiteit van de bouwtypologie (diensten, woningbouw, nieuwbouw of renovatie, enz.) en de waaier van verschillende aangeboden diensten bepaalt het systeem telkens de referentiëlen die zijn aangepast aan de aard van de diverse prestaties en de toepassingsmodaliteiten. Elk referentieel moet ook evolueren naargelang de innovaties en de verbetering van de prestaties.

De samenhang tussen de verschillende referentiëlen en de evolutie ervan wordt gewaarborgd door een generieke gemeenschappelijke basis: “het generieke referentieel”.

Deze basis bepaalt de krachtlijnen die aan ten grondslag liggen van het hele systeem en legt de broodnodige kenmerken vast waaraan alle referentiëlen moeten voldoen.

Het gaat in de eerste plaats om een structuur die toelaat een allesomvattende visie te hebben op alle aspecten van duurzaam bouwen. Deze structuur brengt vier thema's op tafel die gaan over de integratie van het gebouwde op de site, de milieu-impact ervan tijdens de levensduur van het gebouw, comfort en welzijn van de bewoner en zijn integratie in het maatschappelijke leven.

Vier zeer belangrijke thema's

De eerste twee thema's “SITE EN CONSTRUCTIE” en “BEHEER” gaan over de impact van het gebouw op zijn externe omgeving.

Het eerste thema “SITE EN CONSTRUCTIE” heeft in grote lijnen betrekking op de voetafdruk van het gebouw op de site, zowel door zijn vestiging (site en valorisatie), door het afnemen van materialen om het te bouwen (materialen) en vervolgens ook tijdens de bouwfase (werf) en zijn geschiktheid voor een toekomstig leven, renovaties en herbestemmingen (aanpasbaarheid).

Het tweede thema “BEHEER” concentreert zich op de milieu-impact tijdens het gebruik: energie, water, onderhoud-instandhouding en beheer van gebruiksafval.

De twee andere thema's hebben meer in het bijzonder betrekking op de gebruikers van het gebouw wat hun lichamelijk welzijn kenmerkt, “COMFORT EN WELZIJN”, en wat hun maatschappelijke context betreft: “SOCIALE WAARDE”.

Het thema “COMFORT EN WELZIJN” houdt rekening met de levenskwaliteit van de gebruikers volgens de verschillende aspecten van comfort: hygrothermisch,

visueel en akoestisch en behandelt daarna de gezondheids- en welzijnsaspecten (kwaliteit van lucht, water en ruimten).

Het thema “SOCIALE WAARDE” plaatst het gebouw in zijn maatschappelijke context, vanuit het standpunt van de gebruiker (plaats om te leven) en neemt tegelijkertijd de interacties met de buitenwereld mee (mobiliteit, toegankelijkheid en veiligheid). Met het aspect plaats om te leven houdt men rekening met elk element uit de leefomgeving dat de minimale functionaliteiten overstijgt. Daarna, met mobiliteit, integreert men het gebouw in het verkeersnetwerk, en met toegankelijkheid, neemt men de faciliteit mee om ervoor te zorgen dat elke mens, wat zijn moeilijkheden ook zijn, normaal kan deelnemen aan het leven in het gebouw. Ten slotte blijft het gebouw ook een onderkomen voor zijn bewoners en moet men kunnen beoordelen tot waar het die functie kan uitoefenen.

Belang van aanpasbaarheid van de woning

In vergelijking met de oudere systemen van andere landen wou VALIDEO de aandacht vestigen op de “aanpasbaarheid” door hieraan uitdrukkelijk een rubriek te wijden. Ook al valt deze eigenschap moeilijk te objectiveren, zij is toch voldoende belangrijk gebleken omdat zij op verschillende niveaus alle andere aspecten beïnvloedt. Zoals wij hebben aangetoond, is het vermogen om zich aan te passen één van de zeer belangrijke fundamenten van duurzaamheid en zij is onder andere sterk verbonden met onderhoud en instandhouding.

In het Belgische systeem wordt aanpasbaarheid of het vermogen om te evolueren vertaald door criteria die toelaten dit potentieel te evalueren op het niveau van de structuur en de schil, de uitrustingen, de functionaliteiten van de ruimten en hun inrichting. Als met al deze punten vanaf het begin van een project rekening gehouden wordt, kan een flexibeler, en dus duurzamer, bouwwerk worden gemaakt, vaak zonder buitensporige meerkosten, ook in de gevallen waarin evoluties van de gebruiksfuncties gepland worden.

Voor alle duidelijkheid preciseren wij elk van deze punten een beetje meer:

- **De aanpasbaarheid in de inrichting van ruimten en de circulaties** houdt rekening met de mogelijkheden om herin te richten, de mogelijkheden om de functies van de ruimten te wijzigen, de beperkingen bij het afscheiden met scheidingswanden, de impact op de toegankelijkheid (zeer belangrijk bij woningen gelet op de vergrijzing van de bevolking en het thuis kunnen blijven wonen van senioren), enz.
- **De aanpasbaarheid van de uitrustingen** behandelt het distributienet (buizen en toegangen), de mogelijkheden om productie-eenheden, werkstations, verbindingen per zone en plaatselijke afstellingen toe te voegen of te wijzigen naargelang de populariteit. Idealiter moeten de uitrustingen toegankelijk, wijzigbaar, afstelbaar en vervangbaar zijn (wat de mogelijkheid biedt om daarna



de efficiëntere nieuwe technologieën te gebruiken) en ook programmeerbaar en compatibel.

- **De aanpasbaarheid van de schil**, belangrijk en moeilijker te beheersen punt, neemt de mogelijkheden tot verbetering en vervanging in overweging. Dat zijn aspecten die zeer sterk verbonden zijn met de gebruikte bouwtechnieken, de mogelijke gedeeltelijke of volledige functiewijziging, de verlenging van de levensduur, enz.
- **De aanpasbaarheid van de structuur** vormt uiteraard het aspect dat het moeilijkst kan meegenomen worden. Het baseert zich op de modulariteit en interageert sterk met de techniek die voor de schil gekozen werd (een structuur die losstaat of gedeeltelijk losstaat van de gevel maakt verbouwen gemakkelijker). Als dat zinvol is, moet men de mogelijkheid tot uitbreiding kunnen overwegen, zowel op het niveau van de grondinneming als verticaal.

Zo kan men beter het belang van al deze aspecten beoordelen wanneer zij worden meegenomen vanaf het begin van het studiewerk voor een project, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie.

Met het voorbeeld van de aanpasbaarheid zal men vaststellen dat VALIDEO de mogelijkheid biedt om de actoren van een project te leiden tijdens de hele ontwikkeling om een bouwwerk te maken dat exact weergeeft wat gewenst wordt, met de waarborg dat

de gecertificeerde prestaties overeenstemmen met de werkelijkheid.

Dit evaluatie- en certificatiesysteem biedt de mogelijkheid om de prestaties te objectiveren op basis van referentiële die aan de context zijn aangepast. Als het vanaf het begin van een bouw- of renovatieproject wordt gebruikt, laat het toe heel vroeg eventuele punten waarmee geen rekening gehouden werd of zwakkere punten van het project op te sporen en in voorkomend geval de adequate maatregelen te nemen om deze met kennis van zaken weg te werken.

Uitdrukkelijk evalueren of het gebouw aan zijn toekomstige leven aangepast is, vormt een kenmerk ervan dat duidelijk geobjectiveerd is, dat aldus een meerwaarde van duidelijke duurzaamheid waarborgt, zowel bij het gebruik als voor de blijvende vastgoedwaarde. ■

Het eenheidsstatuut
voor de werknemer,
zeer belangrijke hervorming
van het arbeidsrecht



Is de doelstelling niet te ambitieus?

De harmonisering van het arbeiders- en bediendestatuut staat al maandenlang centraal in de sociale actualiteit. De sociale partners op interprofessioneel niveau hebben aangekondigd dat zij tot doel hebben, door overleg, een regeling voor dit dossier te bereiken. Het is zeker niet de eerste keer dat het netelige statutenvraagstuk op de agenda van het sociaal overleg staat, maar, in tegenstelling tot de pogingen uit het verleden, lijkt de inspanning die nu geleverd wordt ernstiger en is er echt meer bereidheid om te slagen, ook al blijven er heel wat klippen.

De harmonisering van het arbeiders- en bediendestatuut is een proces dat erop neerkomt alle verschillen af te schaffen die nu bestaan tussen het arbeidersstatuut (handarbeider) en dat van bediende (hoofdarbeider) en een eenheidsstatuut te creëren waarin alle rechten van de werknemers gelijk zullen zijn en waarin de verschillen in behandeling tussen werknemers strikt gemotiveerd zullen moeten zijn door objectieve redenen, zoals het behoren tot aparte bedrijfssectoren, de aard van de verrichte arbeid of nog de omstandigheden waarin die arbeid wordt uitgeoefend.

Harmoniseren veroorzaakt bovendien een ingrijpende verandering in het institutionele landschap dat al decennialang de betrekkingen die werkgevers en hun vertegenwoordigers onderhouden met de vakbonden en de afgevaardigden van de werknemers structureert.

Het is duidelijk dat het harmoniseren van de bestaande statuten leidt tot een fundamentele hervorming van het arbeidsrecht en de collectieve arbeidsbetrekkingen. De omvang van de uit te voeren opdracht en het belang van de gevolgen die eruit zullen voortvloeien, laten toe te begrijpen welke moeilijkheidsgraad de sociale partners zullen moeten proberen te overwinnen om deze harmonisering door te voeren.

Is de doelstelling niet te ambitieus? De partijen zullen zien tot waar zij kunnen gaan in het overleg. Als er geen

volledige harmonisering uit de bus komt, zouden zij kunnen beslissen om zich te beperken tot een toenadering tussen de statuten of tot een gedeeltelijke harmonisering waarbij de twee werknemerscategorieën zouden blijven bestaan.

In deze context wordt vaak vermeld dat het onderscheid tussen arbeider en bediende iets typisch Belgisch blijft op sociaal gebied en dat dit onderscheid vrijwel verdwenen is in de meeste andere Europese landen. Niets is minder waar. Een aandachtig onderzoek van de sociale stelsels in de buurlanden toont aan dat dit onderscheid blijft bestaan. Het klopt dat de wetgeving in tal van landen geen onderscheid meer maakt tussen een arbeider en een bediende. Maar het onderscheid komt echter terug op tafel in de conventionele statuten. De sociale regelingen die bepaald worden door collectieve arbeidsovereenkomsten omvatten heel wat verschillen naargelang de werknemer een arbeider, een bediende of nog, zoals in Frankrijk, een kaderlid is.

De hierna volgende analyse schetst de inzet en de uitdagingen van het sociaal overleg over de harmonisering van de statuten, meer in het bijzonder voor de bouwsector. Zij vermeldt ook de grote krachtlijnen die de Confederatie naar voren wil schuiven bij het zoeken naar oplossingen die passen bij het creëren van een eenheidsstatuut.

Een echte uitdaging voor de bouwsector



Als sector met een sterke meerderheid aan arbeiders is de bouw geen vragende partij voor een harmonisering van het arbeiders- en het bediendestatuut, waarvan bekend is dat zij zal leiden tot een toename van de sociale kosten van de sector. Het creëren van een eenheidsstatuut zal immers het optrekken van bepaalde individuele rechten van de arbeiders met zich meebrengen, waarvan het peil nu een stuk lager ligt dan bij de bedienden.

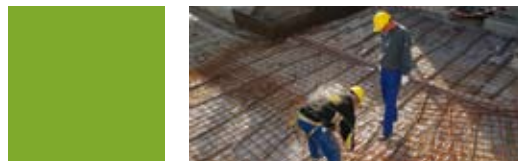
Vanuit deze precieze invalshoek van de onmiddellijke kosten-batenanalyse van de handeling heeft de bouw duidelijk geen enkel belang bij het creëren van een eenheidsstatuut.

Maar deze analyse dient te worden aangevuld met andere overwegingen. In de eerste plaats moet het creëren van een eenheidsstatuut gepaard kunnen gaan met een onderdeel maatregelen die bestemd zijn om de meerkosten van de handeling voor de arbeiderssectoren te compenseren. Wij zullen in het vervolg van deze bijdrage zien dat het compenseren van de extra kosten een zeer belangrijke eis van de Confederatie is in de aanpak van het dossier. In de tweede plaats omvat de harmonisering bepaalde positieve aspecten, zoals het aantrekkelijker maken van de bouwsector op de arbeidsmarkt en het vereenvoudigen van het beheer van de sociale gegevens van de werknemers in de bedrijven. Vanuit deze ruimere invalshoek, en voor zover de kwestie van de meerkosten binnen de perken kan worden gehouden, heeft de bouw belang bij het creëren van een eenheidsstatuut.

Ten slotte moet men ook rekening houden met de sociale druk en de politieke agenda. Verscheidene initiatieven werden de afgelopen vijftien jaar genomen in allerlei kringen (onder andere in het parlement en in de academische wereld) om het debat over het afschaffen van de verschillen tussen de twee statuten vooruit te helpen, in het bijzonder die welke als discriminerend voor arbeiders worden beschouwd. De sociale partners hebben van hun kant geprobeerd om tijd te winnen door dit thema herhaaldelijk op de agenda van hun besprekingen betreffende de interprofessionele akkoorden te zetten, maar zonder echt de nodige aandacht eraan besteed te hebben.

Het alsmaar uitstellen van het sociaal overleg dreigt op termijn de geloofwaardigheid van de sociale partners te ondergraven wat betreft hun bekwaamheid om na onderhandelingen een akkoord te bereiken over de harmonisering van de statuten. Het risico dat het dossier op een ander niveau of op een andere wijze wordt geregeld, zou dan reëel zijn en de gevolgen voor de arbeiderssectoren zouden minder gunstig zijn dan in het kader van een allesomvattende benadering.

Twee soorten processen moeten worden gevreesd als er geen sociaal akkoord uit de bus komt. Het eerste is een wettelijke regeling via wetsvoorstellen die uitgaan van parlementsleden of ontwerpen van de regering die worden ingediend om bepaalde specifieke aspecten van het arbeidersstatuut te regelen die als discriminerend ten opzichte van de bedienden worden beschouwd. Een dergelijke benadering zou niet het creëren van een



eenheidsstatuut beogen, maar wel het geleidelijk aan versterken van het arbeidersstatuut om het dichterbij het bediendestatuut te brengen.

Het tweede proces is van een andere aard. Omdat er de afgelopen jaren geen consensus over een algemene oplossing kon worden gevonden, hebben de vakbonden initiatieven genomen om het arbeidersstatuut te verbeteren – en zij blijven dat doen. Deze initiatieven hebben onder andere geleid tot het aannemen van cao nr. 75 op interprofessioneel gebied. Door deze cao werden de opzegtermijnen voor arbeiders langer en in vele sectoren leidde zij tot het geleidelijk aan of onmiddellijk afschaffen van de carensdagregeling. Als het huidige overleg mislukt, zou dat de vakbonden ertoe brengen om het huidige arbeidersstatuut voort te ontmantelen en daarbij een versnelling hoger te schakelen.

Deze processen zijn niet gunstig voor de bedrijven, in het bijzonder voor die welke met veel arbeiders werken, want zij brengen noodzakelijkerwijs, als zij slagen, extra kosten met zich mee waarvoor geen enkele compensatie wordt geboden. Het verdient dan ook de voorkeur om het dossier te bespreken in het kader van een algemeen sociaal overleg dat meer kansen biedt om een compromis te bereiken dat voor alle partijen aanvaardbaar is. Het is in die context en om die redenen dat de Confederatie kan instemmen om over dit dossier algemeen overleg te starten.

Een hervorming in twee stappen

Het arbeiders- en bediendestatuut harmoniseren, kan niet in één enkele beweging gebeuren. Het zal minstens

twee opeenvolgende fasen omvatten die op verschillende overlegniveaus zullen worden uitgevoerd.

De eerste fase, die recent startte op interprofessioneel gebied, heeft tot doel de verschillen in statuten af te schaffen die bestaan in de wetten en in de algemene collectieve arbeidsovereenkomsten die gesloten worden in de Nationale Arbeidsraad. De interprofessionele sociale partners, die voor deze aangelegenheden bevoegd zijn, nemen deze eerste fase voor hun rekening.

De tweede fase, waarvan de uitvoering zal afhangen van het tot een goed einde brengen van de eerste, zal worden uitgevoerd op het niveau van elke bedrijfssector door de sociale partners van deze sectoren. Zij zal tot doel hebben de conventionele statuten te harmoniseren, met andere woorden de individuele en collectieve rechten die vandaag op een andere manier worden toegekend aan arbeiders en bedienden door collectieve arbeidsovereenkomsten gesloten op het niveau van de sectoren.

In een derde beweging zou de harmonisering haar sluitstuk kunnen krijgen. Daar waar het de traditie is om over bedrijfsakkoorden te onderhandelen, zullen de werkgevers en de vertegenwoordigers van de werknemers in de betrokken bedrijven ertoe gebracht worden in voorkomend geval opnieuw met elkaar te spreken over de collectieve arbeidsovereenkomsten die er werden gesloten.

De algemene overlegbenadering



De Confederatie werkt al circa één jaar op het dossier van de statuten, en meer in het bijzonder rond de thema's van dit dossier die onder het interprofessioneel overleg vallen. Dankzij het verslag van de werkzaamheden uitgebracht aan de Raad van Bestuur tijdens de buitengewone vergadering van 10 december 2009 kon een algemeen mandaat gegeven worden over de oriëntaties die de Confederatie zal moeten volgen in de context van het interprofessioneel overleg over de harmonisering van de wettelijke statuten.

Dankzij dit eerste mandaat kan de Confederatie ook met kennis van zaken de voorbereidende besprekingen voor het aannemen van een definitief VBO-standpunt

aanvatten over de belangrijkste elementen van het eengemaakt wettelijk werknemersstatuut, die in 2010 zullen worden gehouden.

Eén van de zeer belangrijke aspecten van het dossier is, voor de Confederatie, het omgaan met de extra kosten die het creëren van een eenheidsstatuut zeker met zich zal meebrengen voor de arbeiderssectoren. In die context pleit de Confederatie voor het aannemen van het principe van de kostenneutraliteit voor de arbeiderssectoren. Dit veronderstelt het zoeken naar mechanismen om de kosten te compenseren die aan het harmoniseren van de statuten verbonden zijn.

Voorstellen

De volgende mechanismen kunnen gecombineerd worden gebruikt om het harmoniseren kostenneutraal te maken:

- Zoeken naar regels om te harmoniseren die bedrijven het minste kosten.
- Nemen van maatregelen om de sociale lasten voor de bedrijven te verlagen (zodra de overheidsfinanciën dit toelaten).
- Afschaffen of aanpassen van bepaalde sociale stelsels die onwerkzaam zullen zijn geworden wegens de harmonisering, in het bijzonder in de sectorale bestaanszekerheidsstelsels.
- Tijdelijke toepassing van loonmatiging via het toerekenen van bepaalde kosten op de loonnorm.
- Invoeren van overgangsmaatregelen over een lange periode.
- Bepalen van een duidelijk en dwingend kader voor de 2^{de} harmonisatiefase voor de statuten in de bedrijfssectoren (en in de bedrijven).
- Fiscaal optimaliseren van de voorschottenregeling voor sociaal passief in het kader van de nieuwe ontslagregels.

Het regelen van een aantal individuele rechten afkomstig uit de arbeidsovereenkomst

Twee thema's, die verschillen in behandeling tussen arbeiders en bedienden, worden hier behandeld: de proefperiode en de arbeidsongeschiktheid.

De proefperiode

Bij het toepassen van de proefperioderegeling zijn er hoofdzakelijk verschillen naargelang de werknemerscategorie wat de minimum- en maximumduur van deze periode betreft. Zij bedragen respectievelijk 7 dagen en 14 dagen voor de arbeider terwijl zij zijn vastgesteld op 1 maand en 6 maanden voor de bedienden, waarbij de laatstgenoemde duur op 12 maanden kan worden gebracht voor de bedienden met een hoger loon.

Het harmoniseren van die verschillen zou kunnen voortvloeien uit een nieuwe benadering van de proefperiode. In plaats van ervan uit te gaan, zoals nu het geval is, dat de proefperiode enkel bestaat als zij uitdrukkelijk in de overeenkomst bepaald is, zou in de wet het principe moeten ingeschreven worden volgens welk elke arbeidsovereenkomst begint met een proefperiode van 6 maanden, behalve bij andersluidend beding dat in de overeenkomst moet worden opgenomen. Het andersluidende beding zou zowel betrekking kunnen hebben op het principe van de proefperiode als op de duur ervan, die korter of langer zou kunnen zijn, maar echter beperkt tot 12 maanden.

Tijdens de proefperiode zullen de partijen een einde kunnen maken aan de overeenkomst met een verkorte opzegtermijn van 7 dagen.

Arbeidsongeschiktheid en gewaarborgd loon

Een arbeider en een bediende hebben bij ziekte recht op de betaling van een gewaarborgd loon tijdens een periode van 30 dagen. Er bestaan evenwel grote verschillen tussen beide statuten. Bij een bediende valt het loon ten laste van de werkgever en is het onderworpen aan de betaling van sociale bijdragen.

Bij een arbeider valt het loon voor 100% ten laste van de werkgever tijdens de eerste week en voor 85,88% tijdens de tweede week. De volgende 15 dagen zijn ten laste van de ZIV, waarbij de werkgever nog een aanvulling moet betalen op de tegemoetkoming van de verzekering die gelijk is aan 25,88% van het loon.

Bovendien is een carensdag van toepassing bij arbeiders als de periode van arbeidsongeschiktheid minder dan 14 dagen duurt. Noteer dat de carensdagregeling in verscheidene sectoren via collectieve arbeidsovereenkomsten (volledig of gedeeltelijk) werd afgeschaft.

De analyse van de statistieken inzake ziekteverzuim in de bouwbedrijven, uitgevoerd op grond van een representatief staal, levert nuttige aanwijzingen op voor de afwezigheidsgraad van arbeiders en bedienden en voor de verdeling van de ziekteperioden over de vier weken die door het gewaarborgd loon worden gedekt.

In grote lijnen bedraagt de afwezigheid bij de arbeiders, berekend in vergelijking met het jaarlijkse aantal werkdagen, ongeveer 4% en bij de bedienden ligt die lager dan 2%.



Ziekte van de bouwwerknemers tijdens de periode van het gewaarborgd loon

	Jaarlijks aantal dagen afwezigheid per werknemer	Afwezigheidsgraad
Arbeiders	6,81	4,00%
Bedienden	2,26	1,30%

Verdeling van de ziekte-dagen in de periode van het gewaarborgd loon

	Week 1	Week 2	Week 3	Week 4
Arbeiders	58,19%	20,95%	11,45%	9,41%
Bedienden	70,31%	15,36%	7,98%	6,35%

Bron: enquête Confederatie Bouw (gemiddelde 2006-2008).

Deze gegevens zijn nuttig om te oordelen over de omvang van de extra kosten die zullen voortvloeien uit de toepassing van één of andere regeling voor de betaling van het gewaarborgd loon bij een eenheidsstatuut. Zij bieden dus de mogelijkheid om zich met kennis van zaken uit te spreken over de keuze van de regeling en te kiezen voor die welke zo dicht mogelijk in de buurt van kostenneutraliteit voor de arbeiderssectoren kan komen.

Drie opties kunnen worden overwogen om de regeling te harmoniseren:

- De huidige regeling voor de bedienden uitbreiden tot alle werknemers: maximale responsabilisering op bedrijfsniveau.
- De huidige regeling voor de arbeiders uitbreiden tot alle werknemers: gemengde regeling gebaseerd op responsabilisering en solidariteit.
- Een nieuwe regeling uittekenen die halfweg tussen de huidige regelingen ligt, zoals:
 - De toepassing van de arbeidersregeling met uitbreiding van het loon tot 85,88% ten laste van de werkgever tot de 3^{de} week (zogenaamde derdeweekregeling).
 - Het toepassen van de arbeidersregeling met toepassing van de ZIV en aanvulling vanaf de 2^{de} week (zogenaamde tweedeweekregeling).

De werkmodaliteiten van al deze opties worden samengevat in de hierna volgende tabel, in vergelijking met de kosten voor het bedrijf van elk van hen:

Werkgeverskosten voor de ziekteperioden, zonder werkgeverslasten (in percentage van het basisloon)				
	Week 1	Week 2	Week 3	Week 4
Systeem bedienden	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Systeem arbeiders	100,00%	85,88%	25,88%	25,88%
Systeem derde week	100,00%	85,88%	85,88%	25,88%
Systeem tweede week	100,00%	25,88%	25,88%	25,88%

Bron: Confederatie Bouw, eigen berekeningen.

Effect van verandering van het systeem voor het vergoeden van ziekte (in percentage van het gewone loon)			
	Direct effect (*)	Indirect effect (**)	Totaal
Systeem bedienden	0,95%	-0,44%	0,51%
Systeem arbeiders	-0,08%	0,40%	0,32%
Systeem derde week	0,13%	0,23%	0,36%
Systeem tweede week	-0,47%	0,72%	0,25%

Bron: Confederatie Bouw, eigen berekeningen.

(*): kostprijs van de maatregel in direct loon ten laste van de werkgever.

(**): kostprijs van de maatregel in sociale lasten ten laste van de werkgever.

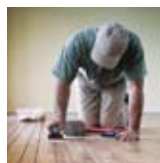
Wat kunnen wij onthouden van die gegevens?

- De optie om de huidige bedienderegeling op alle werknemers in een eenheidsstatuut toe te passen, kan niet in aanmerking worden genomen want zij zou de arbeiderssectoren te veel kosten. De verhoging van de directe kosten ten laste van de onderneming in de arbeiderssectoren zal immers niet worden gecompenseerd door de vermindering van de financiële lasten in de ziekteverzekeringsregeling, waarvan de winst (een daling van de ZIV-bijdrage) moet worden doorgerekend aan de arbeiders- en bediendesectoren samen.
- De optie “derdeweekregeling” is aanvaardbaarder omdat zij meerkosten genereert die tot 0,36% beperkt zijn: de bedrijven dragen, als de voorgestelde regeling wordt toegepast, een verhoging van de directe lasten van het gewaarborgd loon van de arbeiders in week 3 en zij genieten een vermindering van de kosten in het gewaarborgd loon van de bedienden (de sociale lasten in week 2 en 3 en het loon plus de lasten in week 4). De RSZ verliest de bijdrage-inkomsten van week 2 tot 4

bij de bedienden terwijl de extra uitgaven van de ZIV in week 4 voor de bedienden worden gecompenseerd door het afschaffen van de uitgaven in week 3 bij de arbeiders.

- De opties “veralgemening van de arbeidersregeling” en de “tweedeweekregeling” zijn het interessantst voor de bouwsector.

Ten slotte is het, wat de carensdag betreft, wellicht weinig realistisch te geloven dat deze regeling, die nu nog maar bij ongeveer 30% van het totale aantal werknemers geldt, kan worden ingevoerd bij de bedienden en opnieuw kan worden ingevoerd bij de arbeiders van de sectoren waarin recente overeenkomsten het gebruik ervan hebben afgeschaft. De enige oplossing die bij het creëren van een eenheidsstatuut te overwegen valt, is dan ook het afschaffen van de carensdagregeling op voorwaarde dat dit kan gebeuren in omstandigheden die waarborgen dat de kosten gecompenseerd worden tijdens een voldoende lange overgangsperiode.



De betaling van het vakantiegeld in een eenheidsstatuut



De vakantierechten zijn identiek voor beide werknemers-categorieën, behalve enkele verschillen in de berekenings-modaliteiten voor het vakantiegeld en het bepalen van het aantal vakantiedagen (al dan niet de 13^{de} maand opnemen in de berekeningsgrondslag, verschillende referteperiodes voor de berekening van het vakantiegeld, verschillende regels voor gelijkgestelde periodes, enz.). Deze verschillen hebben geen grote invloed bij het harmoniseren van de vakantieregels, in die zin dat technische oplossingen zonder al te veel moeilijkheden gevonden kunnen worden.

Het grote verschil in de huidige statuten heeft te maken met de wijze van betaling van het vakantiegeld:

- een vakantiefonds betaalt aan de arbeiders één keer per jaar (doorgaans in mei of in juni) een vakantiecheque uit die het enkel en het dubbel vakantiegeld omvat. Dit stelsel wordt gefinancierd door de “vakantiebijdrage” van 16,27% die door de werkgevers wordt gestort (de bijdrage is trimestrieel in de bouw).
- de werkgever betaalt direct aan zijn bedienden het enkel vakantiegeld uit, met andere woorden het loon dat overeenstemt met de effectief genomen vakantiedagen, en het dubbele vakantiegeld wordt één keer per jaar in mei of in juni gestort.

Wat betreft de keuze van de wijze om het vakantiegeld aan de werknemers uit te betalen in een eenheidsstatuut moet er gekozen worden tussen de betaling door een vakantiefonds of de betaling door de werkgever. De oplossing met een gemengde betaling (het enkel vakantiegeld door de werkgever en het dubbel vakantiegeld door een fonds), onder andere voorgesteld door een vakbond, mag niet in aanmer-

king worden genomen want zij brengt een administratieve complexiteit met zich mee en een dubbel beheer van de sociale gegevens betreffende vakantie.

Een betaling door de werkgever heeft het voordeel dat de directe band tussen het aan de werknemers gestorte bedrag en het bedrijf dat de kosten ervan draagt, behouden blijft. Het loonkarakter van het vakantiegeld wordt zo versterkt.

Een betaling door het vakantiefonds is de gebruikelijke betaalwijze in de bouw voor meer dan 80% van de werknemers. Een dergelijke betaling heeft als voordeel dat de onderneming zich niet meer moet bezighouden met het sociale beheer dat bij het vakantiestelsel van de werknemers komt kijken en waarborgt de betalingen aan de werknemers zelfs wanneer de onderneming in gebreke blijft of failliet is.

De Confederatie geeft de voorkeur aan de oplossing waarbij een vakantiefonds het enkel en dubbel vakantiegeld aan alle werknemers uitbetaalt in het kader van een eenheidsstatuut.

Zij is van mening dat een dergelijke benadering voordelig is voor de vele KMO's uit de sector, onder andere vanwege hun cashflowbeheer (spreiding van hun bijdragen in de tijd) en vanwege de vereenvoudiging in het beheer van de sociale gegevens. Het systeem waarborgt bovendien dat alle werknemers hun vakantiegeld uitbetaald krijgen, wat bijdraagt tot de kwaliteit van het sociaal statuut van de bouwwerknemer.

Zij verklaart daarenboven dat de financiering van het stelsel waarbij een vakantiefonds de betalingen doet niet duurder uitvalt dan die voor het beheren van de betalingen door het sociaal secretariaat van de werkgever.

De houding die inzake tijdelijke werkloosheid dient te worden aangenomen



De werkgever kan zijn arbeiders tijdelijk werkloos stellen in geval van weerverlet of om economische redenen. Hij wordt vrijgesteld van de betaling van het loon en de arbeiders hebben recht op een hoofdvergoeding ten laste van de RVA en, in voorkomend geval, op een aanvullende vergoeding, beperkt in de tijd, ten laste van een fonds voor bestaanszekerheid of van de werkgever.

Maar de werkgever kan zijn bedienden niet tijdelijk werkloos stellen in geval van weerverlet of om economische redenen. De bedienden hebben dus geen toegang tot het stelsel van de tijdelijke werkloosheid en hun bezoldiging tijdens eventuele periodes van weerverlet of economische moeilijkheden blijft ten laste van de werkgever.

Let wel: een uitzonderlijke crisismaatregel, beperkt in de tijd en in toepassing, werd in juli 2009 aangenomen om de mogelijkheid te bieden bediendepersoneel om economische redenen tijdelijk werkloos te stellen in bedrijven waarvan vooraf erkend is dat ze in moeilijkheden zitten.

De radicale keuze die in dit deel van het dossier noodzakelijk is, namelijk de regeling inzake tijdelijke werkloosheid uitbreiden tot iedereen of haar gewoonweg schrappen, doet vragen rijzen over het huidige nut van de regeling voor de bouwbedrijven. Hier is geen twijfel mogelijk: de overgrote meerderheid van de ondernemingen is van oordeel dat de tijdelijke werkloosheid een onmisbaar flexibiliteitsinstrument is dat hen in staat stelt weersomstandigheden en conjunctuurschommelingen het hoofd te bieden.

De statistieken bevestigen dat de bouw één van de grootste gebruikers van de regeling is. De gemiddelde kosten van

de tijdelijke werkloosheid van de arbeiders (berekend over de periode 1998-2008) bedragen 385 miljoen € per jaar, alle bedrijfssectoren samen genomen. Het gaat hier om de kosten van de hoofdwerkloosheidsvergoedingen en die slaan dus niet op de aanvullende vergoedingen die door een sectoraal fonds of door de werkgever worden gestort.

Het aandeel van de bouw in de begroting van de tijdelijke werkloosheid bedraagt gemiddeld – en buiten een crisisperiode – 160 miljoen €, dit is 41,5% van de totale jaarbegroting (23% voor het weerverlet en 18,5% voor de economische werkloosheid). Deze verdeling stopt tijdens crisisperiodes, zoals die welke zich nu voortzet, omdat de industriële sectoren, die harder door de crisis getroffen worden, heel veel gebruikmaken van de regeling voor economische werkloosheid.

De bouw is dus een sector die gewoonlijk voordeel haalt uit een regeling die door alle bedrijven gefinancierd wordt.

Het stelsel wordt voor een deel (1/3) gefinancierd door een specifieke werkgeversbijdrage, waarvan het bedrag elk jaar schommelt (nu 0,15%), en voor een deel door de algemene werkgeversbijdrage die in het werkloosheidstelsel wordt gestort. De twee bijdragen worden betaald aan het stelsel door alle werkgevers en werknemers uit de privésector.

De uitbreiding van het stelsel van de tijdelijke werkloosheid tot de bedienden zal maar een te verwaarlozen invloed hebben op de ontwikkeling van de werkloosheid wegens weerverlet. Maar zij zal een echte invloed hebben op de kosten van de economische werkloosheid, waarvan de omvang van verschillende factoren zal afhangen: de

houding van de bedrijven tegenover het werkloos stellen van bedienden, de ontwikkeling van de economische conjunctuur, de beperkingen die in het toepassen van de regeling worden aangebracht zodra de uitbreiding is gerealiseerd, enz. (de cijfers die beschikbaar zijn op grond van het gebruik van de regeling voor tijdelijke crisiswerkloosheid voor bedienden tonen aan dat, zelfs in een crisisperiode, het aantal bedienden dat werkloos werd gesteld, gematigd is gebleven).

De Confederatie vindt dat het afschaffen van de regeling voor tijdelijke werkloosheid niet kan worden overwogen bij het harmoniseren van de statuten. Tijdelijke werkloosheid is immers een broodnodige flexibiliteitsmaatregel voor de bouwbedrijven. Het is dan ook belangrijk om de regeling uit te breiden tot alle werknemers in een eenheidsstatuut, maar

dat moet gecontroleerd gebeuren en daarbij moeten de kosten van de uitbreiding zo veel mogelijk beperkt worden door het invoeren van beperkingen op het gebruik van de regeling.

Een aantal formules om het gebruik van het stelsel te beperken, kunnen worden uitgedacht, ook gecombineerd. Het gebruiken van de economische werkloosheid kan bijvoorbeeld voor alle werknemers beperkt worden tot een maximale duur per jaar ofwel kunnen de individuele bedrijven geresponsabiliseerd worden door een deel van de kosten voor de regeling op zich te nemen (bijvoorbeeld de aanvullende vergoedingen) of door het betalen van een hogere bijdrage tijdelijke werkloosheid voor bedrijven die veelvuldiger op de regeling een beroep doen ("bonus-malus").

De oriëntaties inzake ontslag in een eenheidsstatuut

De verschillen in de huidige statuten zijn welbekend. De markantste – en ook de delicaatste om te harmoniseren – hebben betrekking op de duur van de opzegtermijnen.

Arbeiders hebben korte opzegtermijnen. In overeenstemming met cao nr. 75 gaan die van 35 dagen voor arbeiders met minder dan 5 jaar (en meer dan 6 maanden) anciënniteit tot 112 dagen voor arbeiders met meer dan 20 jaar anciënniteit in het bedrijf.

De termijnen die gelden voor bouwvakarbeiders zijn nog korter: zij gaan van 3 werkdagen, voor arbeiders met minder dan 6 maanden anciënniteit, tot 56 kalenderdagen voor arbeiders met meer dan 20 jaar anciënniteit.

Bij bedienden bedraagt de minimale duur van de opzegtermijn 3 maanden per begonnen schijf van 5 jaar anciënniteit in het bedrijf. Bovendien wordt bij bedienden met een loon boven de 30.000 € de termijn berekend op grond van extra criteria naast de anciënniteit (formule Claeys).

De opties die theoretisch mogelijk zijn

Vier opties kunnen theoretisch overwogen worden bij het harmoniseren van de statuten:

- De huidige regeling voor de bedienden toepassen op alle werknemers.
- De huidige regeling voor de arbeiders toepassen op alle werknemers.

- Halfweg tussen de huidige termijnen voor bedienden en die voor arbeiders een evenwicht vinden.
- Een nieuwe ontslagregeling in het leven roepen op grond van de principes om de werkgelegenheid te beschermen en de werknemer een inkomensgarantie te geven.

Het is zonneklaar dat de eerste twee voorgestelde opties redelijkerwijs niet overwogen kunnen worden en dus niet verder zullen komen dan de zuivere theoretische benadering, ook al pleiten de vakbonden, aangevuurd door de bediendecentrales, openlijk voor het veralgemenen van de huidige bedienderegeling.

De grafiek hiernaast illustreert de volgende opties: de huidige arbeidersregeling, de huidige bedienderegeling (basisregeling), het ACV-voorstel (1 maand per jaar anciënniteit) en een gemiddelde regeling van 0,6 maand opzeg per jaar anciënniteit.

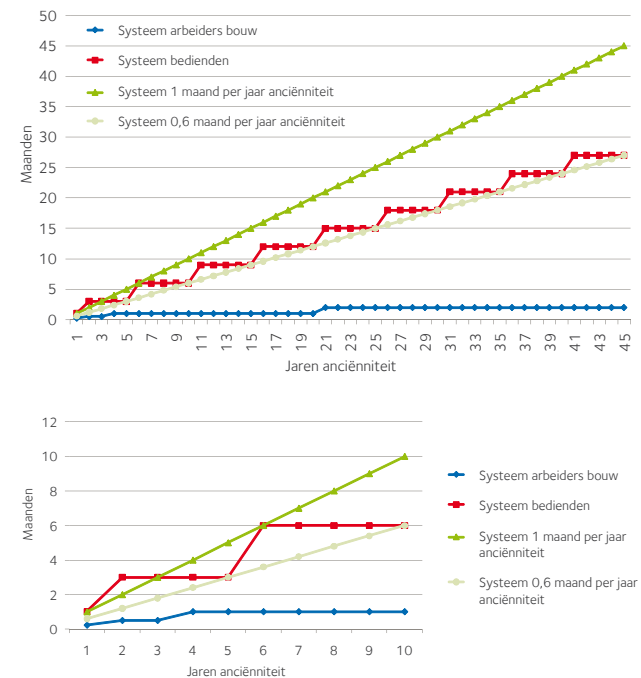
Een macro-economische statistische analyse

De theoretische benadering dient te worden genuanceerd in het licht van de analyse die door de Confederatie werd uitgevoerd op basis van statistieken inzake ontslag in de sector die werden vergaard op grond van een voldoende representatief staal.

Uit deze analyse blijkt dat het gemiddelde aantal arbeiders dat elk jaar wordt ontslagen in de bouwbedrijven ongeveer 5 tot 6% van het totale aantal arbeiders in de sector bedraagt terwijl het gemiddelde aantal bedienden dat in de bouwbedrijven wordt ontslagen circa 4% van het totale aantal bedienden uit de sector bedraagt.

De analyse gaat ook over de gemiddelde anciënniteit van de werknemer in de onderneming op het ogenblik van zijn ontslag. Die gegevens zijn bijzonder nuttig om de kosten in te schatten die voor de sector verbonden zijn aan het

Opzeggingstermijn afhankelijk van de anciënniteit



Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

Evolutie van het percentage ontslagen



Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

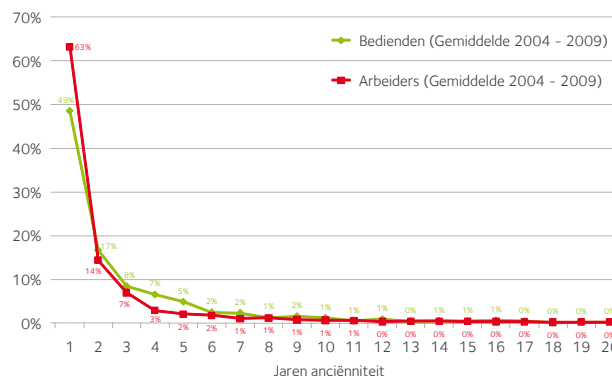
verlengen van de opzegtermijnen die bij ontslag dienen te worden nageleefd.

In grote lijnen valt meer dan 85% van de ontslagen van arbeiders op een ogenblik waarop de werknemer minder dan 3 jaar anciënniteit in de onderneming heeft (40% heeft minder dan 6 maanden).

De optie van de gemiddelde opzegtermijn

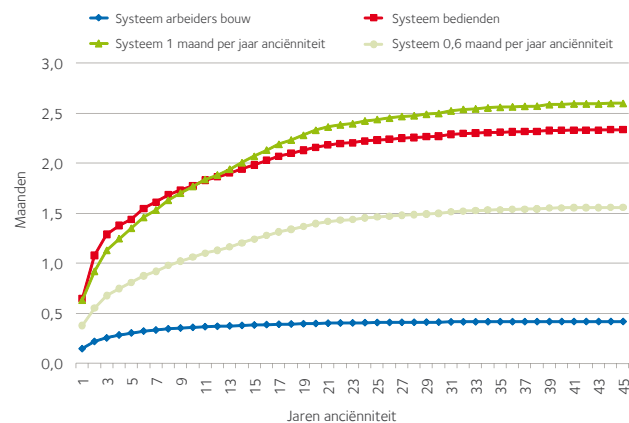
Deze optie bestaat uit het vaststellen van een nieuwe formule voor de na te leven opzegtermijnen wanneer een werknemer ontslagen wordt in een eenheidsstatuut. Hierbij zouden gemiddelde opzegtermijnen ingevoerd worden halfweg tussen de termijnen die nu gelden.

Ontslagen in de bouwsector (Verdeling op basis van anciënniteit)



Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

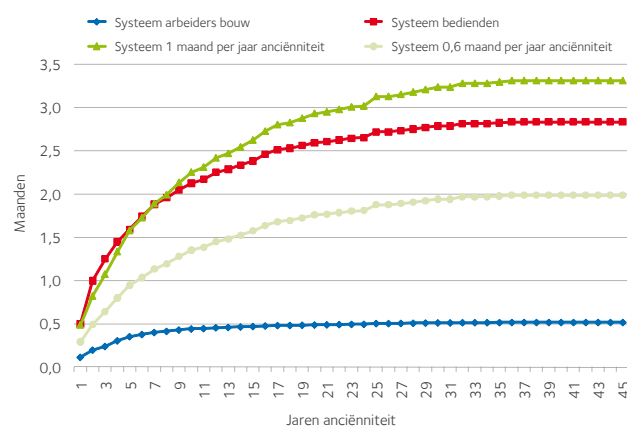
Gemiddelde opzegtermijn Simulaties* voor arbeiders



* op basis van de verdeling van de ontslagen afhankelijk van de anciënniteit, volgens het gemiddelde 2004 - 2009

Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

Gemiddelde opzegtermijn Simulaties* voor bedienden



* op basis van de verdeling van de ontslagen afhankelijk van de anciënniteit, volgens het gemiddelde 2004 - 2009

Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

In die context zullen de macro-economische kosten van een verlenging van de opzegtermijnen voor arbeiders vrij beperkt zijn in de bouw, aangezien de nieuwe na te leven opzegtermijn voor werknemers met minder dan 5 jaar anciënniteit, volgens de logica van het zoeken naar een gemiddelde termijn, lager dan twee maanden zou moeten liggen.

Rekening houdend met hoe lang een anciënniteitsduur gemiddeld is op het ogenblik van het ontslag in een macro-economische visie zou het verlengen van de opzegtermijnen, volgens de basisuitgangspunten, dus een beperkte invloed hebben.

Resultaten van de simulatie "aanpassing van de opzegtermijnen"*			
Scenario	Ontslagkosten / Gewoon loon		
	Arbeiders	Bedienden	Totaal
Basissysteem (arbeiders – bedienden)	0,2%	0,9%	0,4%
Systeem bouwvakarbeiders	0,2%	0,2%	0,2%
Systeem bedienden	1,1%	0,9%	1,0%
Systeem 1 maand per jaar anciënniteit	1,2%	1,1%	1,1%
Systeem 0,6 maand per jaar anciënniteit	0,7%	0,6%	0,7%

Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen).
 * op grond van de verdeling van de ontslagen op basis van de anciënniteit, volgens het gemiddelde 2004-2009.

Streven naar een gemiddelde opzegtermijn lijkt, in een macro-economische context, en uitsluitend in een dergelijke context, een verdedigbare optie voor de bouwsector.

Men moet zich echter hoeden voor het verdedigen van deze benadering in de sociaal-economische context van de sector, die voor het merendeel bestaat uit kleine bedrijven waarvoor het ontslaan van een werknemer met een hogere anciënniteit dan het macro-economische gemiddelde extra kosten met zich zou meebrengen die snel onhoudbaar worden voor het bedrijf.

Deze benadering van de gemiddelde opzegtermijn valt dus af te raden voor de arbeiderssectoren, omdat die gemiddelde termijnen in elk geval duidelijk langer zullen zijn dan de termijnen die nu bij arbeiders worden toegepast, in het bijzonder in de bouw.

De optie van een nieuwe ontslagregeling

Streven naar een nieuw ontslagstelsel (vertrekken van een “wit blad”) vormt wellicht de beste oplossing om een eenheidsstatuut te bereiken inzake het ontslaan van werknemers. Dit zou bovendien de gelegenheid zijn om een einde te maken aan de Belgische “specificiteit” van de lange opzegduur voor bedienden en nieuwe regels uit te tekenen die meer passen bij de Europese ontslagnormen.

Het idee om een nieuw ontslagstelsel uit te denken zou in aanmerking kunnen worden genomen. Het hoofddoel van dit stelsel zal zijn het verzekeren van een inkomensgarantie aan de ontslagen werknemer die niet snel een nieuwe baan vindt en de werking ervan zal, deels, op de tegemoetkoming van de werkloosheidsverzekering stoelen.

In deze context zou een nieuwe regeling op de volgende drie onderdelen kunnen stoelen:



Onderdeel 1 Toepassing op alle ontslagen werknemers van een in het bedrijf te presteren opzeggingstermijn (of te compenseren door een ontslagvergoeding ten laste van de werkgever).	• Tijdens de proefperiode van 6 maanden: 1 week. • Buiten de proefperiode: van 4 tot 12 weken naargelang de anciënniteit van de werknemer.
Onderdeel 2 Toepassing van een aanvullend voordeel voor de werknemers met een nog te bepalen minimale anciënniteit in de vorm van een morele schadevergoeding die niet aan een bijdrage onderworpen en niet-belastbaar is.	• Bedrag dat overeenstemt met het loon van 4 tot 12 weken naargelang de anciënniteit van de werknemer (voor diegenen die minimaal 4 jaar anciënniteit hebben).
Onderdeel 3 Toepassing van een aanvullend voordeel in de vorm van een uitkering als aanvulling op de werkloosheidsuitkering op alle werknemers met meer anciënniteit dan die in onderdeel 2.	• Aanvullende uitkering tijdens een periode van 12 tot maximaal 24 weken.

Financiering

Het is belangrijk oog te hebben voor de financierings-modaliteiten van deze nieuwe regeling zodat er niet te veel gewicht op de cashflow van de kleine en middelgrote

ondernemingen terechtkomt. Zij zien hun ontslagkosten voor arbeiders immers stijgen ten opzichte van de huidige situatie.

De volgende modaliteiten worden gesuggereerd:

- **Onderdeel 1:** ten laste van het individuele bedrijf: de opzegtermijn presteren of anders een compensatoire vergoeding van het loontype betalen.
- **Onderdeel 2:** ten laste van het individuele bedrijf na een overgangsperiode van 10 jaar: tijdens de overgangsperiode wordt de nettovergoeding voor 2/3 betaald door de RVA en voor 1/3 door de werkgever tijdens het 1^{ste} jaar waarin de nieuwe regeling wordt toegepast, vervolgens daalt het aandeel dat de RVA ten laste neemt (10% per jaar) zodat op termijn het bedrijf de vergoeding volledig betaalt. Het is bovendien mogelijk om, op sectoraal niveau, een regeling in te voeren die de betaling van de aanvullende vergoeding solidariseert, vergelijkbaar met de regeling voor de betaling van het gewaarborgd loon bij ziekte voor de bedrijven met minder dan 20 werknemers.
- **Onderdeel 3:** ten laste van de RVA met mogelijkheid om het bedrijf een deel van de kosten te laten dragen na een bepaalde periode van aanvullende vergoeding. Het ten laste nemen zou kunnen gebeuren met een bijdrage waarvan het bedrag zou kunnen variëren naargelang het gebruik dat van de regeling wordt gemaakt (bonus-malus).

De andere aspecten van het interprofessioneel overleg

Organisatie van de collectieve arbeidsbetrekkingen

Het creëren van een eenheidsstatuut voor de werknemer zal, zoals gezegd, het institutionele landschap grondig veranderen. De collectieve arbeidsbetrekkingen worden vandaag, en dit al decennialang, georganiseerd op basis van het onderscheid tussen het arbeiders- en het bediendestatuut.

Concreet komen deze verschillen tot uiting in het volgende:

- Het bestaan van aparte paritaire comités voor arbeiders en voor bedienden.
- Het deelnemen van de bedienden en de arbeiders aan aparte kiescolleges voor de sociale verkiezingen.
- Aparte syndicale afvaardigingen voor arbeiders en voor bedienden.
- Specifieke kamers voor arbeiders en voor bedienden in de arbeidsgerechten.

Het harmoniseren van de statuten zal een eenmaking van de regels voor het organiseren van de collectieve arbeidsbetrekkingen met zich meebrengen, te beginnen bij het aanpassen van het toepassingsgebied van de paritaire comités, die voor alle werknemers uit eenzelfde bedrijfssector bevoegd zullen worden, door het oprichten van gemeenschappelijke syndicale afvaardigingen in de bedrijven en door het houden van sociale verkiezingen waarbij elke vakbond maar één enkele kandidatenlijst mag indienen voor alle werknemers.

Het is de taak van de sociale partners op interprofessioneel niveau om de aanpassingen in wetteksten en de conventionele wijzigingen in die zin voor te stellen (Nationale Arbeidsraad).

Herziening van aanverwante wetgevingen

In het kader van deze bijdrage verstaan wij onder “aanverwante wetgevingen” een aantal wetsbepalingen die voor de twee werknemerscategorieën geen verschillende rechten doen ontstaan, maar rechten waarvan de toepassing kan worden beperkt tot de ene of de andere werknemerscategorie, krachtens de specifieke bepalingen die zij omvatten. Maken onder andere deel uit van die bepalingen: de reglementering betreffende de toekenning van maaltijdcheques, de reglementering betreffende de resultaatsgebonden voordelen, de reglementering betreffende de groepsverzekeringen, enz.

De bepalingen van deze soort hoeven niet geharmoniseerd te worden, maar het principe van de gedifferentieerde toepassing die zij omvatten, zal herzien moeten worden. Het zal echter nog altijd mogelijk zijn om in die bepalingen het principe van een gedifferentieerde behandeling van verschillende werknemerscategorieën op te nemen, op voorwaarde dat die behandeling niet discrimineert en dus op objectieve redenen stoelt.

Deze aangelegenheden, die zware budgettaire gevolgen kunnen hebben voor de bedrijven, zoals het geval is bij de regelingen voor groepsverzekeringen en aanvullende pensioenen, moeten nog grondig bestudeerd worden.

De voorbereiding van de 2^{de} harmonisatiefase

Het tot stand brengen van een eenheidsstatuut op interprofessioneel niveau zal gevolgd worden door een tweede overlegfase die erop gericht zal zijn de verschillen tussen arbeiders en bedienden in de collectieve arbeidsovereenkomsten van de verschillende sectoren weg te werken als die niet objectief gefundeerd zijn. Elke sector zal dus zijn eigen collectieve arbeidsovereenkomsten en zijn paritaire instellingen moeten aanpassen, zoals de fondsen voor bestaanszekerheid, zodat de verschillen in behandeling tussen de voormalige arbeiders en bedienden van de sector worden afgeschaft en verschillen enkel nog worden behouden als zij om objectieve redenen gerechtvaardigd zijn.

Voor de bouw betekent dit dat het sectorale overleg zal gaan over een aantal vraagstukken, zoals:

- *Het stelsel van de getrouwheidszegel van de arbeiders*, te vergelijken met de eindejaarspremie van de bedienden: hier zal onder andere de netelige vraag rijzen hoe de regels voor onderwerping of niet-onderwerping aan de sociale zekerheid van de betaalde voordelen dienen te worden geharmoniseerd.
- *De inhaalrust*: de regels voor de vergoeding van de werknemers voor rustdagen die voortkomen uit de

jaarlijkse arbeidstijdvermindering en de regels inzake onderwerping dienen te worden geharmoniseerd.

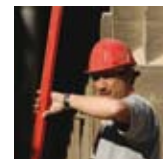
- *De bruggpensioenregelingen*: de huidige regelingen die naargelang van de werknemerscategorie verschillen dienen te worden geharmoniseerd, onder andere wat betreft de vraagstukken rond de leeftijd die toegang verschaft en het ten laste nemen van bruggpensioenvergoedingen door het Fonds voor Bestaanszekerheid.
- *De diverse voordelen ter aanvulling op de voordelen van de sociale zekerheid die door het Fonds voor Bestaanszekerheid gestort worden*: de analyse zal onder andere gaan over de voorwaarden om de voordelen uit te breiden tot alle werknemers en over de objectieve redenen die een gedifferentieerde toekenning zouden rechtvaardigen.
- *De berekeningsmodaliteiten van de lonen*: men zal het eens moeten worden over de berekeningsgrondslag voor het loon van de werknemer in een eenheidsstatuut (mensualisering of niet).
- *De sectorale stelsels voor aanvullende verzekeringen en pensioenen*.
- *De verplaatsingskosten en de mobiliteitsvergoeding*.
- ...

De moeilijkheden van deze tweede fase en de eventuele gevolgen voor de werking van de sectoren en voor de financiële lasten van de bedrijven mogen niet worden onderschat. Het is zeker niet de taak van de interprofessionele sociale partners om deze vraagstukken op te lossen. Zij vallen immers onder de bevoegdheid van de sociale partners van de verschillende bedrijfssectoren. Het interprofessionele niveau hoeft zich dus niet over deze aangelegenheden uit te spreken, maar het is wel zijn taak om vooraf te reflecteren over het algemene kader waarin de tweede harmonisatiefase zal verlopen.

Dit kader zal een aantal krachtlijnen omvatten voor het harmoniseren van de conventionele statuten en zal enkele fundamentele verbintenissen bevatten die de sociale partners zullen moeten doen naleven op sectoraal niveau.

Eén van die verbintenissen die moeten worden aangegaan, heeft betrekking op de verplichting om de bestaande sectorale stelsels af te schaffen die overlappen met bepaalde regels van het nieuwe eenheidsstatuut en die dus overbodig zullen worden wegens de harmonisering die op interprofessioneel niveau doorgevoerd wordt. Een voorbeeld in de bouw kan dit illustreren: het eventuele verbeteren van de ontslagmodaliteiten voor arbeiders op wettelijk niveau zal noodzakelijkerwijs het behouden van het sectorale stelsel van de ontslagvergoeding overbodig maken waarvan de bestaansreden juist was het aanvullen van de ontslagmodaliteiten die in de bouwbedrijven gelden.

Een andere fundamentele verbintenis moet gaan over het beheersen van de harmonisatiekosten. In deze context zou de verbintenis moeten gaan tot het eisen van een consolidering van de specifieke regels voor onderwerping of niet-onderwerping aan de sociale zekerheid van bepaalde sociale stelsels die door de sector beheerd worden. ■



Het wettelijke kader van publiek-private samenwerking, inzet van een modernisering van de overheidsopdrachten



Nut van publiek-private samenwerking

De overheden hebben alsmaar meer belangstelling voor publiek-private samenwerking (PPS) bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Deze belangstelling heeft te maken met de omvang van de behoefte aan werkzaamheden, of dat nu is op het gebied van huisvesting, openbare gebouwen of infrastructuur, gekoppeld aan de moeilijkheden van de overheden om deze werkzaamheden direct te financieren wegens hun budgettaire beperkingen.

Voor de projecten die zich hiertoe lenen, namelijk diegene die stoelen op een allesomvattende langetermijnbenadering, biedt het PPS-concept aan de overheden een financieringsoplossing en een beheersdynamiek, gebaseerd op de ervaring van een privépartner, aan.

Men moet zich achter deze ontwikkeling scharen. Zij opent immers vooruitzichten inzake investeringen, innovatie en economische ontwikkeling. Tegelijkertijd moet deze ontwikkeling echter gereguleerd worden door een aantal maatregelen op het gebied van de wetgeving en goede praktijken die een evenwichtige ontwikkeling van PPS in het algemeen belang zullen vergemakkelijken.

Ook al biedt het gebruiken van PPS zeker nieuwe kansen voor het financieren van openbare bouwwerken, toch mag de formule niet worden gezien als de mirakeloplossing voor de financiële moeilijkheden van de overheden.

Het inschakelen van PPS is immers maar in een relatief klein aantal gevallen verantwoord, vanwege de totaalaanpak en de lange looptijd waarop het

samenwerkingsproject moet stoelen en vanwege de meerwaarde die deze samenwerking noodzakelijkerwijs moet creëren voor de gemeenschap, in de vorm van kostenbesparingen of prestaties van betere kwaliteit.

Het nut van PPS is dus een zeer belangrijk element in de motivering voor het gebruiken van de formule.

Er zijn vrij veel studies, bespiegelingen en analyses van allerlei aard over PPS, in België en op Europees niveau. Maar tot nu toe bestond er geen allesomvattend studiewerk afkomstig uit de bouwwereld, de belangrijkste privépartner bij een PPS-project.

Dit is nu gebeurd. Het studiewerk dat de afgelopen maanden binnen de Confederatie werd uitgevoerd, op grond van een wetenschappelijke studie verricht door twee academici¹, heeft geleid tot het uitwerken van een aantal rechtsprincipes en gedragsregels waarvan de Confederatie de toepassing eist.

Deze principes en regels zijn opgesteld op grond van wat werd geleerd uit de directe ervaring van Belgische bedrijven met PPS, uit de theoretische en praktische kennis van de auteurs van de studie en uit een grondige vergelijkende analyse van de reglementeringen en praktijken op het gebied van PPS in de buurlanden.

Het is nu belangrijk om de overheden te overtuigen van het gemeenschappelijke belang om een rechtskader voor PPS aan te nemen op basis van deze principes en hen, op de verschillende beleidsniveaus van het land, uit te



nodigen om gebruik te maken van de voorstellen voor behoorlijk bestuur bij het leiden van PPS-projecten.

Dat is de doelstelling die de analyse en de voorstellen die volgen, trachten te bereiken.

¹ 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.

Een reglementering die aangepast is aan publiek-private samenwerking

Een evenwichtige ontwikkeling van PPS in de toekomst verloopt noodzakelijkerwijs via het verbeteren van de algemene context waarin die projecten zich inpassen en door in het recht een aantal basisregels in te voeren die zij gemeenschappelijk hebben.

De handeling bestaat erin aan PPS een wettelijke erkenning te geven als overheidsopdrachten *sui generis*.

Het is niet de bedoeling aan PPS een juridische behandeling te geven die volledig verschilt van de andere overheidsopdrachten, maar wel PPS gedifferentieerd te behandelen vanwege de specifieke eigenschappen van deze soort projecten. Het is evenmin de bedoeling om een nieuwe categorie overheidsbestellingen in het leven te roepen. De bestaande procedures, in het bijzonder die van de onderhandelingsprocedure of die van de

concurrentiegericht dialog, kunnen een evenwichtige ontwikkeling van PPS-projecten waarborgen, maar er dienen wel aanpassingen te worden aangebracht in de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten.

Invoering van een wettelijk kader

Daartoe moet in de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten een specifieke titel worden ingevoegd die de bepalingen zal opnemen die gelden voor overheidsopdrachten die geplaatst worden in de vorm van een publiek-private samenwerking.

De voorgestelde definitie voor PPS, die in deze titel moet worden opgenomen, is de volgende: "PPS is een complex geheel van handelingen, gebaseerd op de samenwerking tussen een aanbestedende overheid

² “Special purpose vehicle”.

³ Deze clausules dienen echter principiële bepalingen te vormen, waarvan de aanbestedende overheid kan afwijken, mits zij die afwijkingen naar behoren motiveert.

⁴ Bijlage bij het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.

⁵ Nieuwe procedure die ingevoerd werd door Richtlijn 2004/18/EG voor “complexe” projecten en die opgenomen is bij artikel 27 van de wet van 15 juni 2006.

en een aannemer, leverancier of dienstverlener dat verschillende uitvoeringsfasen van een project omvat, in het bijzonder het ontwerp en/of de bouw en/of de uitvoering en/of het onderhoud en/of de financiering voor het leveren van openbare diensten en/of overheidsinfrastructuur, en dat zich inpast in een langetermijnvisie en stoelt op een verdeling van de risico's”.

De andere bepalingen van de titel die specifiek aan PPS gewijd zal worden, zullen onder andere gaan over de identificatie van de PPS door het bepalen van haar componenten [D (Design), B (Build), F (Finance), M (Maintain), O (Operate), P (Promote)], over het beginsel van het oprichten van een “vehicle” dat speciaal aan de uitvoering van PPS gewijd is (SPV²), over de gevolgen van dit beginsel op het gebied van selectie, de effecten ervan bij gunning en over een specifieke regeling voor de bepaalde gestanddoeningstermijn.

Opstellen van algemene aannemingsvoorwaarden

Het rechtskader voor PPS moet worden aangevuld door het aannemen van algemene aannemingsvoorwaarden die aangepast zijn aan opdrachten die in de vorm van PPS-projecten worden geplaatst.

Deze voorwaarden zullen het hebben over de bepalingen die voor die PPS-projecten specifiek zijn en die zullen zijn opgesteld in overeenstemming met de praktijken die eigen zijn aan deze soort opdracht³.

Deze specifieke bepalingen 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.

De bepalingen uit de algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken⁴ waarvan de toepassing geen moeilijkheden oplevert voor PPS zullen blijven gelden bij PPS-projecten.

Keuze van de gunningsprocedure

De aanbestedende overheid kiest de procedure die zij zal uitvoeren bij het gunnen van een PPS-opdracht. In die context bestaat een algemene consensus dat de open of beperkte procedures, voor een offerteaanvraag of een aanbesteding, onvoldoende manoeuvreerruimte laten om



een PPS-project te ontwikkelen dat noodzakelijkerwijs zeer technisch is.

Bij het bepalen van de overeenkomst en de wijze waarop die moet worden uitgevoerd moet er een wisselwerking zijn tussen de overheid en haar toekomstige medecontractant. Er bestaan dan ook twee procedures om die wisselwerking te organiseren: de onderhandelingsprocedure en de concurrentiegerichte dialoog⁵.

Juridische omkadering van de concurrentiegerichte dialoog

De nieuwe procedure van de concurrentiegerichte dialoog moet worden gereguleerd door een aantal reglementaire bepalingen die de mogelijkheid bieden de procedure af te bakenen, het verloop ervan te controleren en de transparantie van de dialoog te regelen.

Drie groepen bepalingen moeten in aanmerking genomen worden:

- De bepalingen die bepaalde begrippen overgenomen uit de Europese richtlijn verklaren, zoals het begrip “complexiteit”, de selectiecriteria die tijdens de procedure gehanteerd worden of nog de aanwezigheid

van een budgettaire limiet in de gunningscriteria. Men moet er ook op toezien dat het kader waarin de aanbestedende overheid haar keuze zal maken, wordt verduidelijkt en dat men hetzelfde doet voor de beoordelingsmarge van die overheid en de oplossing waarvoor de offertes moeten worden ingediend. Eveneens moet de methode bepaald worden waarmee de wezenlijke en fundamentele elementen in kaart gebracht worden die tijdens de procedure niet mogen gewijzigd worden, moet men het stadium van “preferred bidder” omschrijven en het ogenblik bepalen waarop de *standstill* mechanismen moeten in werking treden, enz.

- De bepalingen die de dialoog regelen in transparante omstandigheden en met respect voor de gelijke behandeling van de deelnemende bedrijven. Het gaat meer in het bijzonder, maar niet uitsluitend, om het voorzien in het volgende:
 - De deelnemende bedrijven moeten vooraf zo volledig mogelijk worden ingelicht over de wijze waarop de dialoog zal worden opgebouwd: het precieze doel en de precieze draagwijdte van de dialoog, de duur van de procedure, het aantal vergaderingen, of er daarbij al dan niet geëlimineerd wordt, het aanvaarden van varianten, enzovoort.

- Tussentijdse informatie verschaffen, na elke vergadering, met daarin een samenvatting van de belangrijkste behandelde punten zodat het zeker is dat de partijen de zaak goed begrijpen tijdens werkvergaderingen.
- Het opstellen van notulen na elke stap van de concurrentiegerichtte dialoog.
- ...
- De bepalingen die de controle op het goede verloop van de procedure regelen. Hier gaat het erom een derde te laten optreden in de procedure voor het gunnen van de opdracht, wiens taak het zal zijn toe te zien op het correcte verloop van de procedure in omstandigheden die in overeenstemming zijn met het rechtskader (bijvoorbeeld opstellen en versturen van notulen van vergaderingen, naleving van het vertrouwelijk karakter, enz.).

Aanpassing van het wettelijke btw-kader

De btw-reglementering voor 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 zij op elke component zijn eigen belastingstelsel toe. Eén 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. Die brengt immers een extra last met zich mee 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, om 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 onderwerping doet ontstaan” dan dat van de levering.

Overige wijzigingen in wetteksten

De onverenigbaarheid tussen het beroep van architect en dat van aannemer

Als PPS wil slagen, dan moeten de partners noodzakelijkerwijs nauw met elkaar samenwerken, te beginnen bij de ontwerper en de bouwer van het project. Deze samenwerking wordt belemmerd en ingewikkeld gemaakt door de onverenigbaarheid tussen het beroep van architect en dat van aannemer die staat in de wet van 20 februari 1939 (art. 6) op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

Een evenwichtige ontwikkeling van PPS veronderstelt dat dit onverenigbaarheidsprincipe, dat overigens geen equivalent heeft in de andere Europese landen, wordt herzien, en dat, op zijn minst, de toepassing ervan bij PPS-projecten wordt afgeschaft.

De procedures voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen

Rekening houdend met de diverse betrokken overheden vormen de onzekerheden die te maken hebben met het verlenen van de noodzakelijke vergunningen om het project uit te voeren herhaaldelijk een moeilijkheid bij PPS. Er zou een minder zware procedure voor de vergunningen moeten komen die beter aangepast is aan

de noden van PPS en de procedures die te maken hebben met het toekennen van vergunningen voor handelingen en werkzaamheden van openbaar nut moeten herzien worden.

Een coördinatiestructuur voor PPS invoeren

Vele landen hebben specifieke instellingen opgericht voor PPS. Die hebben onder andere tot doel na te denken over het ontwikkelen van PPS, adviezen te formuleren, goede praktijken op te lijsten, te standaardiseren, allerhande informatie te vergaren, op internationaal niveau in dialoog te treden, enz.

Het Vlaams Gewest heeft specifieke instellingen voor PPS in het leven geroepen, waaronder het Kenniscentrum PPS, dat onder andere een adviesfunctie heeft en dat bedoeld is om een normatieve omkadering voor PPS-projecten uit te werken.

Er zou op federaal niveau een coördinatiestructuur voor PPS moeten komen, die ideaal gezien zou moeten worden opgericht met een samenwerkingsakkoord tussen de federale staat en de gewesten. Zij zou moeten bestaan uit vertegenwoordigers van de federale staat, de gewesten en de gemeenschappen, de organismen of instellingen die op PPS een beroep doen en uit vakmensen uit de sector.

De bevoegdheden van die structuur zullen zich moeten uitstrekken tot het aanleggen van databanken over PPS, het verschaffen van opleiding en het ontwikkelen van expertise op het gebied van complexe projecten, het uitwisselen en verspreiden van informatie, het systematisch analyseren van hinderpalen voor het uitvoeren van PPS (fiscaliteit, subsidies,

bouwvergunningen, verantwoordelijkheden, enz.) en het formuleren van voorstellen voor oplossingen.

Deze structuur zal ook een plaats zijn om van gedachten te wisselen en feedback te geven over PPS-projecten. Zo worden de aanbestedende overheden bijvoorbeeld uitgenodigd om aan deze structuur mee te delen waarom procedures werden stopgezet. Deze structuur zou deze redenen kunnen analyseren en verspreiden bij andere overheden, wat zou kunnen bijdragen tot het vermijden van tijd-, geld- en middelenverlies in latere projecten.



Het voorbereiden van een PPS-project



Een voorafgaande evaluatieprocedure invoeren

Een procedure voor de voorafgaande evaluatie van elk PPS-project invoeren, is een sluitsteen voor het succes van het project. Deze procedure moet de mogelijkheid bieden om zich ervan te vergewissen dat de gekozen oplossing relevant is ten opzichte van de nagestreefde doelstelling en in het licht van de beschikbare middelen.

Deze evaluatie moet ook toelaten om precies te bepalen aan welke behoeften voldaan dient te worden en welke middelen daarvoor beschikbaar zijn, inclusief de maatschappelijke aanvaarding van het project, waarbij een goede beheersing en voorkennis van deze elementen ervoor moet zorgen dat het later blokkeren van de procedure wordt ontweken.

Deze procedure zal nuttigheidshalve twee fasen omvatten: een interne evaluatie, gevolgd door een externe controle.

Interne evaluatie

De aanbestedende overheid moet, voordat zij een procedure voor een PPS-project uitschrijft, zich grondig vragen stellen over alle essentiële aspecten van haar project binnen een daartoe opgerichte studiecél.

Het studiewerk moet onder andere gaan over:

- Het bepalen van het voorwerp van de opdracht en het precies en volledig vaststellen van haar diverse componenten.

- De gepastheid van het inschakelen van PPS: er moet nagekeken worden of het gebruik van de PPS-formule geknipt is voor het onderhavige geval.
- De maatschappelijke aanvaarding van het project: men moet de steun van de bevolking of de gebruikers van het project zien te krijgen.
- Het vastleggen van een planning.
- De juridische analyse: zij moet onder andere gaan over de keuze van de formule – contractuele of institutionele PPS – over de keuze van de procedure en de modaliteiten om die te organiseren, onder andere het bepalen van de selectie- en gunningscriteria, over het analyseren van de gekozen contractuele principes, zoals de overwogen uitvoeringsmodaliteiten, de gevolgen van de gekozen opties voor de medecontractant, de verantwoordingen voor de gemaakte keuzes, enz.
- Het analyseren van de technische elementen, in het bijzonder het bepalen van het eisenprogramma voor het project.
- Het analyseren van de risico's en de verdeling ervan: dit gebeurt rekening houdend met de eisen van ESR 95 en die welke aan de financiering verbonden zijn (praktijken van de internationale financiële markt).
- Het onderzoeken van de budgettaire en financiële aspecten, onder andere het nakijken van de criteria voor het “optimaliseren van de overheidsbestedingen” en het in overeenstemming zijn met de regeling voor



staatssteun, inclusief de eventuele procedure voor kennisgeving aan de Europese Commissie.

- Het onderzoeken van de “financierbaarheid” van het project, in het bijzonder de mechanismen en de waarborgen die zullen toelaten om de financieringen te vinden die noodzakelijk zijn om het project te kunnen uitvoeren.
- Het organiseren van het personeel, dit houdt in dat er een multidisciplinair team wordt samengesteld dat belast wordt met de procedure en de opvolging ervan.

Externe evaluatie

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.

Opmerking: een gestandaardiseerde evaluatie

Landen zoals Frankrijk en Engeland hebben specifieke methoden ontwikkeld, in de vorm van documenten of technieken, om de voorafgaande evaluatie af te bakenen. Deze methoden zouden ook als basis kunnen dienen om de follow-up te organiseren van de voorafgaande evaluatie van PPS-projecten in België.

⁶ S – specific, significant, stretching.

M – measurable, meaningful, motivational.

A – agreed upon, attainable, achievable, acceptable, action-oriented.

R – realistic, relevant, reasonable, rewarding, results-oriented.

T – time-based, timely, tangible, trackable.

Aanvullend kan de SMART-methode⁶ worden gevolgd in het kader van een evaluatie *a posteriori* van de projectdoelstellingen.

Het opstellen van modeldossiers en -documenten

Het ter beschikking stellen van de noodzakelijke documenten aan alle private partijen, door de aanbestedende overheid, is een beginsel van behoorlijk bestuur. Hierdoor kan namelijk op kosten en tijd bespaard worden en deze besparingen zullen in de eerste plaats de overheid ten goede komen.

De volgende documenten zouden aldus deel moeten uitmaken van het aanbestedingsdossier:

- de technische stukken of studies (beschikbare plannen en uittreksels uit het kadaster, overzichten van de buizen of kabels die in de grond zitten, bodemonderzoeken, enz.);
- een vertaling van bepaalde documenten, in het bijzonder diegene die nuttig zijn om financiering voor het project te verkrijgen, en waarvan vaststaat dat zij naar het Engels dienen te worden vertaald. Eén enkele vertaling door de opdrachtgever voorkomt vertaalkosten die nu door elke kandidaat gemaakt worden en bevordert het eenduidig begrijpen van de opdrachtvoorwaarden;
- de modelstatuten van de rechtspersoon die optreedt in het kader van een participatieve PPS, in het bijzonder met clausules die toelaten om rekening te houden met

het gevaar voor belangenconflicten, het kapitaal, de werkingsregels van de entiteit, de controlemethoden die de overheid zal hanteren, enz.

Ook voor andere documenten en overeenkomsten is standaardisering nuttig. Die draagt immers bij tot een evenwichtige ontwikkeling van PPS door standaardregels in het leven te roepen die bij de diverse partners goed bekend zijn.

Die modeldocumenten stellen, in overeenstemming met de nationale en internationale praktijken en eisen, een aantal terugkerende principes vast, die voor alle opdrachten gemeenschappelijk zijn (bv. wetswijziging, 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 één van de partners. De risico's kunnen ingedeeld worden naargelang hun soort: 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. Allerhande mechanismen om de identificatie en de risicoanalyse te standaardiseren (matrices) bestaan en moeten door de aanbestedende overheid gebruikt worden. Zij zal kiezen voor de matrix die het beste past bij de specifieke kenmerken van het te verwezenlijken project.

Sommige risico's kunnen stelselmatig aan één van de partners toegewezen worden. Het gebruiken van modelcontracten laat toe te vermijden dat bij elke opdracht opnieuw een debat over dezelfde punten geopend wordt door een standaardregeling uit te werken in overeenstemming met de nationale en internationale praktijken en eisen. Over andere risico's dient echter te worden onderhandeld of zij moeten het voorwerp uitmaken van een specifieke verdeling, eventueel tegen betaling.

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 is dan ook belangrijk de interne opleiding van het personeel dat belast wordt met het opvolgen van PPS structureel te organiseren. Dat personeel moet niet enkel kunnen beschikken over de klassieke, technische en administratieve kennis, betreffende overheidsopdrachten, maar ook over financiële en boekhoudkundige competenties, alsook over kennis van de financiële-marktpraktijken om in staat te zijn de problemen te begrijpen die het project doet ontstaan en daaraan een passend gevolg te geven.

Er moet bovendien een beleid uitgestippeld worden dat gevoerd zal worden in geval van vertrek van de leidend ambtenaar of de projectverantwoordelijke zodat het geheugen van het project en de continuïteit in de opvolging ervan behouden worden, des te meer omdat de PPS-projecten de onderhandelingsperiode overschrijden en zich uitstrekken over de uitvoeringsperiode van de overeenkomst.





Uitvoering van het PPS-project



Selectie van de kandidaten

Het kandidaatstellingsdossier is een belangrijk element aangezien het eenmaal ingediend de identiteit van de kandidaat die een offerte zal mogen indienen, vastlegt. Het is dan ook zeer belangrijk dat de geïnteresseerde bedrijven in staat zijn zich kandidaat te stellen met een dossier dat volkomen overeenstemt met de kenmerken van de opdracht.

De aanbestedende overheid moet dan ook, vanaf de oproep voor kandidaatstelling, de toekomstige kandidaten volledig inlichten over het precieze voorwerp van de opdracht, over de essentiële elementen van de opbouw ervan en, in het algemeen, over alle elementen die relevant zijn om de samenstelling van de kandidaat te bepalen.

Als de aanbestedende overheid dus voornemens is te investeren in een SPV, dan moet zij de participatie daarin vaststellen; als zij diensten wil aangeboden krijgen, moet zij al de aard ervan preciseren want deze elementen hebben een invloed op de constructie die opgezet zal worden en dus op de samenstelling van de kandidaat.

In deze context vermelden wij nog de neiging van de aanbestedende overheid om, in de beschrijving die zij van de kandidaat geeft, te eisen dat alle partners die noodzakelijk zijn om de PPS uit te voeren (architect, bouwer, financier, onderhoudsteam, exploitant) in groepsverband optreden terwijl laatstgenoemden hun competenties op verschillende ogenblikken ter beschikking stellen van een gemeenschappelijke structuur en niet alle

tijdens de hele looptijd ervan in het project zullen blijven. Wij stellen een dergelijke neiging aan de kaak. Zodoende verzwaart de aanbestedende overheid het project en verhoogt zij de prijs ervan.

De aanbestedende overheid moet worden verzocht stelselmatig een beroep te doen op de toepassing van artikel 18 van het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken in plaats van ervoor te kiezen de diverse partners direct te kwalificeren.

Ten slotte wijzen wij er nog op hoe belangrijk het is dat de aanbestedende overheid veel aandacht besteedt aan het duidelijk bepalen van de selectiecriteria en de motivering ervan in het licht van de doelstellingen van het project. De huidige selectiecriteria zijn vaak niet echt pertinent voor het voorwerp van de opdracht of beklemtonen elementen die niet relevant zijn voor het hele project. Zij leiden dan ook tot het vormen van consortia die niet het best in staat zijn om aan de te halen doelstellingen te voldoen.

De procedure voor het gunnen van de opdracht

Zoals het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen overigens herhaald heeft in het "Arrest-Lianakis" van 24 januari 2008 is het essentieel dat alle potentiële inschrijvers, op het ogenblik waarop zij hun offertes voorbereiden, ingelicht worden over alle elementen die door de aanbestedende overheid



⁷ Richtlijn 2004/18/EG, art. 29 (3), lid 3 en de Belgische wet van 15 juni 2006.

in overweging genomen worden om de economisch meest voordelige offerte te identificeren alsook over het relatieve belang van de criteria en de subcriteria.

De gunningscriteria 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.

Vertrouwelijk karakter en bescherming van de intellectuele rechten

De geheimhoudingsplicht van de aanbestedende overheid ten aanzien van de oplossingen die de deelnemende bedrijven aanbieden en de van hen afkomstige vertrouwelijke informatie is juridisch geregeld, zowel op Europees niveau als op nationaal niveau⁷.

Dit rechtskader lijkt voldoende om de bescherming van de ideeën en de intellectuele rechten te waarborgen, maar het is toch belangrijk om het aan te vullen met een aantal praktische bepalingen.

Het is namelijk niet altijd eenvoudig om in het kader van een concurrentiegericht dialogo uit te maken welke praktijken aanvaardbaar zijn en welke niet, in het bijzonder als rekening gehouden wordt met het geleidelijk aan uitwerken van de vragen van de overheid en met de evolutie die deze vragen doormaken. Dus rijst de vraag welke informatie of welk voorstel als vertrouwelijk beschouwd dient te worden.

Om deze vraag te beantwoorden, wordt voorgesteld dat de aanbestedingsdocumenten de inschrijvers de mogelijkheid zouden bieden om tijdens de procedure aan te geven welke ideeën, gegevens en informatie zij vertrouwelijk vinden en die dan ook onder de bescherming vallen.

Let wel: in Frankrijk preciseert het *charter van de concurrentiegericht dialogo* dat het “*secret des propositions*” het volgende dekt: *de originele ideeën, de juridische en financiële constructie, de specifieke studies, de vakkennis, de technische concepten, het architecturale project, de innoverende oplossingen, de methoden en organisatievormen die eigen zijn aan het bedrijf of de bedrijfscombinatie, de intellectuele eigendom. Als dit geheim niet in acht genomen wordt, kan de aanbestedende overheid aansprakelijk gesteld worden.*

Gestanddoeningstermijn

De aanbestedende overheid vraagt doorgaans tijdens de procedure vaste langetermijnverbintenissen. Hierdoor zijn de kandidaten verplicht om vaste verbintenissen te verkrijgen, om zich in te dekken, die veel kosten.

De aanbestedende overheid heeft ook de neiging om de verlenging van de verbintenissen van de financiële instellingen te vragen. Die worden nu voor heel korte duur opgesteld. Dit levert grote problemen op omdat het aanvaarden van die prolongatie vergt dat opnieuw onderhandeld wordt over al aangegane overeenkomsten.



Deze moeilijkheden kunnen, enerzijds, opgelost worden door enkel een vaste verbintenis te eisen voor de elementen die zonder buitensporige moeilijkheid het voorwerp van een dergelijke verbintenis kunnen uitmaken, waarbij het saldo later nog wordt vastgelegd en, anderzijds, door erop toe te zien dat de aanbestedende overheid de termijnen naleeft die zij zelf heeft opgelegd.

Bovendien botst de eis van een vaste langetermijnverbintenis met de realiteit van schommelende prijzen en evoluerende kosten. Door deze soort eis te stellen, veroorzaakt de aanbestedende overheid een kunstmatige prijsverhoging, omdat zij haar gesprekspartners dwingt tot het anticiperen op en opnemen van verhogingen in hun offertes die soms buiten de economische realiteit vallen. Het is dan ook verantwoord om te pleiten voor een aanpassing van de offertes aan de schommelende prijzen door een gemeenschappelijke formule die geldt voor alle offertes en die de werkelijke prijsontwikkeling weergeeft.

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). De kosten worden beïnvloed door de aard en de omvang van het juridische, fiscale, financiële en technische advies dat ieder bedrijf moet inwinnen.

⁸ In Frankrijk bepaalt de "Guide du dialogue compétitif" als indicatieve duur zes tot negen maanden tussen de overhandiging van het functioneel programma en de bekendmaking van de gekozen kandidaat.

⁹ Het verlengen van de proceduretermijnen tijdens de procedure en het uitstellen van data die vooraf bekendgemaakt werden, veroorzaken kosten (bv. wat de financieringen betreft) voor de kandidaten en gooien hun werkorganisatie in de war.

In deze context dienen twee benaderingen te worden gevolgd: enerzijds het verminderen van de kosten die de bedrijven maken tijdens de procedure en anderzijds de terugbetaling van deze kosten.

Kostenvermindering

Er bestaan vele manieren om de kosten van de deelnemende bedrijven te beperken en daarbij zijn combinaties mogelijk:

- Door de duur van de gunningsprocedure te beperken tot de kortst mogelijke termijn⁸ en door de aangekondigde proceduretermijnen⁹ na te leven.
- Door maatregelen te nemen om de documentatie te standaardiseren.
- Door geleidelijk aan, naarmate de procedure vordert, het uitwerkingsniveau van de documenten die de kandidaat moet overhandigen, te regelen. De mate van detaillering van de documenten waarvan de indiening wordt geëist, heeft een directe impact op de kosten die de kandidaat maakt. De aanbestedende overheid moet zich dus, in elk voortgangsstadium van de procedure, beperken tot het eisen van de documenten waarvan het uitwerkingsniveau haar in staat stelt te oordelen in dit stadium van de offerte. Hoe meer de procedure gevorderd is, en dus hoe kleiner het aantal kandidaten is, hoe hoger het uitwerkingsniveau van de documenten mag zijn.

¹⁰ Richtlijn 2004/18/EG voorziet uitdrukkelijk deze mogelijkheid in het geval van de concurrentiegerichtte dialoog en de toelichting preciseert dat die mogelijkheid niet tot de concurrentiegerichtte dialoog alleen beperkt blijft.

- Door de besprekingen met een kandidaat stop te zetten zodra vaststaat dat zijn voorstel het in de eindfase niet zal halen.

Terugbetaling van de procedurekosten

Het beginsel waarbij een vergoeding als terugbetaling van de kosten wordt betaald, is erkend op Europees niveau¹⁰ en ook in de praktijk van de overheidsopdrachten in België waar de terugbetaling gebeurt op grond van een forfaitair bedrag dat op voorhand vastgelegd wordt.

De oplossing met een forfait dat op voorhand vastgelegd wordt, heeft de verdienste duidelijk en transparant te zijn. Deze oplossing, die geen rekening houdt met de werkelijk gemaakte kosten, kan echter haar doel voorbijschieten, op zijn minst als het forfait niet betekenisvol is of als het niet berekend is op grond van de ter zake verworven ervaring.

Het verdient dan ook de voorkeur om te kiezen voor een oplossing waarbij de terugbetaling gebeurt volgens een vooraf bepaald *percentage* van de daadwerkelijk gemaakte kosten, waarvoor facturen bestaan. In dit geval zullen de aanvaarde kosten vanaf het begin van de procedure bepaald moeten worden en het stadium waarin de kandidaat is terechtgekomen in de gunningsprocedure zal worden meegenomen bij het bepalen van het aandeel terugbetaalbare kosten.

Procedures die niet worden voortgezet

Niet zelden zet de aanbestedende overheid procedures stop. PPS-projecten zijn weliswaar complexe

handelingen waarvan de precieze omvang en de precieze moeilijkheden niet op voorhand bekend zijn, maar dit mag niet rechtvaardigen dat deze procedures onderweg door de aanbestedende overheid stopgezet worden zonder goede reden en terechte schadeloosstelling.

Het is dan ook verantwoord de opdrachtgever te verplichten tot het bijzonder goed onderbouwd motiveren van zijn beslissing om de procedure stop te zetten. Deze benadering zal de mogelijkheid bieden te voorkomen dat dergelijke praktijken het deelnemen van de privésector aan de later uitgeschreven procedures schaden en aanleiding geven tot verhaal.

Het staat vast dat de aanbestedende overheid op basis van haar discretionaire macht het recht heeft om de opdracht niet te gunnen. Misschien kan er echter een lijn getrokken worden tussen PPS-projecten die niet verwezenlijkt kunnen worden om redenen van goed bestuur, en PPS-projecten die stopgezet worden bij gebrek aan voldoende voorbereiding om het presenteren van correcte projecten toe te laten.

In dit laatste geval moet er een schadeloosstelling worden bepaald wegens “foutieve” stopzetting van een project. Dit zal de geloofwaardigheid van de overheden en het engagement van de privépartners versterken.

Wij wijzen er overigens op dat het invoeren van een voorafgaande evaluatieprocedure de mogelijkheid moet bieden het stopzetten van PPS-procedures te voorkomen als een slechte voorbereiding van het project de reden daarvoor is.

De uitvoering van de overeenkomst

De lange duur van de projecten bij PPS maakt het verplicht, in de aanbestedingsdocumenten, mechanismen in te bouwen om de overeenkomst te wijzigen, om zich ervan te vergewissen dat het project op lange termijn aan de behoeften van de gemeenschap blijft voldoen, en waarbij tegelijk de rechten en de verwachtingen van de private contractant worden beschermd.

Naast de wettelijke aanpassingsmechanismen die voor overheidsopdrachten en voor concessies bestaan, zou het goed zijn om in de initiële PPS-overeenkomst te bepalen welke aanpassingsmechanismen kunnen toegepast worden. Deze mechanismen zullen de mededingingsregels moeten naleven (zie mededeling van de Europese Commissie) en mogen niet gaan over de essentiële voorwaarden van de overeenkomst (bijvoorbeeld het voorwerp van de werkzaamheden of de dienstverlening die de aannemer moet leveren of de vergoedingen die opgelegd worden aan de gebruikers van de dienst die de aannemer levert). ■



Vastgoedfiscaliteit, hefboom om te investeren in woningen



Enkele denksporen



Elk belastingstelsel heeft in de eerste plaats tot doel de gemeenschap te financieren en wil dus bijdragen tot de inkomsten van de overheden. Als de fiscaliteit goed doordacht is, kan zij zich, zonder verlies voor de overheden, omvormen tot een instrument voor economische ondersteuning en sociaal beleid.

Dit is zeker het geval voor de vastgoedfiscaliteit die voor gezinnen geldt. Haar inbreng in de overheidsfinanciën is verre van te verwaarlozen¹. Tegelijkertijd wordt haar nut als instrument bij het verwerven van eigendom en, algemener, bij het ondersteunen van het woonbeleid door iedereen erkend.

Het algemene evenwicht tussen de bijdragefunctie en de utilitaire functie van de vastgoedbelasting moet worden behouden, anders leidt dit tot radicale wijzigingen in de ingevoerde beleidslijnen.

De OESO², trouw aan haar traditie van ongenueanceerde analyse zonder context, aarzelt echter niet om een volledige verbreking van dit evenwicht voor te stellen. De Europese organisatie vindt terecht dat de belastingdruk op de lonen in België te hoog ligt en pleit voor het verlichten van de belasting op inkomsten uit arbeid, te compenseren door een verhoging van de vastgoedfiscaliteit, die bovendien te gul wordt gevonden ten aanzien van gezinnen die eigenaar zijn van hun woning.

De Confederatie weigert om mee te stappen in die compensatielogica, die in feite op geen enkele wiskundige zekerheid stoelt. Het verzwaren van de vastgoedfiscaliteit zal wellicht de fiscale inkomsten niet sterk doen toenemen. Meer belastingen heffen op de woning zal

veeleer tot gevolg hebben dat de eigendomsverwerving wordt beperkt en dat in dezelfde mate de belastbare basis en de financiële inkomsten worden verminderd. In een dergelijk scenario wordt de bouw twee keer gestraft: hij verliest een deel van de fiscale ondersteuning voor zijn activiteit en hij ziet zijn lasten die aan de loonkosten verbonden zijn niet dalen.

De OESO-analyse is niet de juiste. Andere analyses hebben, herhaaldelijk, aangetoond dat het toepassen van belastingverminderingen op vastgoed een positieve invloed heeft op de werkgelegenheid en op de sociale en fiscale inkomsten.

Is het dan niet beter om het pad van de verlichting van de vastgoedfiscaliteit te blijven bewandelen? Dit pad moet zeker nog verder verkend worden, maar tegelijkertijd mogen wij niet gaan overdrijven in de andere richting dan die waarvan de OESO-stelling is doordrongen.

Pleiten voor maximale belastingverminderingen, ten nadele van de bijdragefunctie van de belasting, is namelijk geen bruikbare optie.

Dus komen wij weer uit bij het vrijwaren van het algemene evenwicht tussen de twee functies van de vastgoedfiscaliteit, die al in deze inleiding werden vermeld.



Daar zit nu net de moeilijkheid van een oefening om deze fiscaliteit te hervormen. Toch is de Confederatie van mening dat een dergelijke hervorming noodzakelijk is.

Deze bijdrage heeft, in dit stadium, niet de ambitie om de precieze contouren van een nieuwe belastingregeling

¹ De totale inkomsten afkomstig van de vastgoedfiscaliteit bedragen ongeveer 9 miljard €.

² *Economic Survey of Belgium, juli 2009.*

voor vastgoed voor te stellen. Zij wil gewoon een aantal oriëntaties meegeven, allerhande vragen opwerpen en enkele denksporen voorstellen die later, als een politieke consensus over het onderwerp bereikt wordt, kunnen leiden tot een hervorming van de vastgoedfiscaliteit.

Vaststellingen die pleiten voor een hervorming

Een aantal vaststellingen, die verband houden met de werkingsmodaliteiten van het huidige belastingstelsel, pleiten voor een hervorming van de vastgoedfiscaliteit.

De eerste, niet onbelangrijke, heeft betrekking op de extreme complexiteit van het stelsel. De vele, soms heel diepgaande, aanpassingen aangebracht in het stelsel en het invoeren van lange overgangperiodes tijdens welke een aantal verschillende regels naast elkaar bestaan, hebben de reglementering volledig onleesbaar gemaakt. Zij is onbegrijpelijk geworden voor de meeste gezinnen en is niet meer in staat om, zo correct als in het verleden, haar rol van stimulans om in vastgoed te investeren te vervullen.

De tweede, al lang bekende, vaststelling heeft te maken met het ontbreken van een herziening van de kadastrale

inkomens van woningen in België. De revalorisatie en de indexering die gebruikt werden om het ontbreken van een herziening sinds het einde van de jaren '70 op te vangen, boden niet de mogelijkheid om rekening te houden met veranderingen die in de omgeving van de goederen zijn opgetreden en die de huurwaarde van de woningen neerwaarts kunnen beïnvloeden. Hieruit volgt een ongelijke behandeling van de burgers die ook een negatieve weerslag op het investeren in vastgoed kan hebben.

De zwakke fiscale aanmoediging op de markt van de woningen die te huur worden aangeboden is de derde vaststelling. Het Belgische stelsel is vrij voordelig voor de kandidaten die eigenaar van een voornaamste woning willen worden. Maar het is, vergeleken met de stelsels die in de andere Europese landen gelden, veel gieriger

wat betreft fiscale voordelen voor investeringen in tweede verblijven en andere woningen op de huurmarkt. Deze vaststelling moet ons doen nadenken nu wij weten dat de behoefte aan woningen de komende jaren zal stijgen, onder andere wegens de grote toename van het aantal gezinnen en het verlengen van de levensduur.

Ten slotte nog een laatste vaststelling, en niet één van de minst belangrijke: de vastgoedfiscaliteit heeft onvoldoende effect op de vermindering van het zwartwerk bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Het systeem voor belastingvermindering bij het bouwen of renoveren van de woning is noodzakelijkerwijs verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening. Het gevolg daarvan is dat vele werkzaamheden, onder andere voor renovatie, die met eigen middelen gefinancierd worden, worden uitgevoerd voor rekening van opdrachtgevers voor wie het krijgen van een factuur niet de grootste zorg is.

Welke doelstellingen voor een hervorming?

Als wij vertrekken van de vaststellingen die zonet opgelijst werden, is de ideale hervorming op het gebied van vastgoedfiscaliteit er één die toelaat om, in een vrij eenvoudig en voor iedereen toegankelijk reglementair kader, de investeringen van gezinnen in hun voornaamste woning of in de woning die te huur wordt aangeboden te ondersteunen en tegelijkertijd erop toe te zien dat de belastingplichtigen gelijk worden behandeld wat de belastbare basis betreft en daarbij te voorzien in een sterk stimulerend effect om zwartwerk te bestrijden.

Daarnaast zal het hervormde systeem ook efficiënt moeten blijven op het gebied van onroerende investeringen in energiebesparingen en zich moeten openstellen voor een gelijkwaardige prestatie in andere gebieden van duurzaam bouwen en aanpasbaar wonen. Ten slotte, voor zover het nodig is om het te herhalen, zal het systeem ook zijn bijdragefunctie moeten behouden en aan de overheden financiële inkomsten moeten waarborgen die in grote lijnen gelijk zijn aan die van vandaag.

Het zal wellicht niet gemakkelijk zijn om al deze doelstellingen in eenzelfde systeem te verenigen en hen daarbij een gelijkwaardig gewicht te geven. In dat geval zullen een aantal prioriteiten bepaald moeten worden in het lijstje te halen doelstellingen en zullen de nodige knopen dienen te worden doorgehakt.



Belangrijkste elementen van een vergelijkende analyse

Als men een hervorming wil doorvoeren, onderzoekt men vaak eerst de stelsels die in andere Europese staten gelden, om de goede praktijken ervan op te sporen. Elk nationaal stelsel heeft weliswaar een geschiedenis en een context die maken dat deze stelsels niet als dusdanig in andere staten kunnen omgezet worden. Maar toch blijft de oefening nuttig.

De kenmerken van het Belgische stelsel op een rijtje

Basisprincipes

Het belastbaar onroerend inkomen stemt in Belgisch recht overeen met het kadastraal inkomen van het goed voor de hoofdverblijfplaatsen en met het kadastraal inkomen verhoogd met 40% voor de tweede verblijven en voor woningen die voor privédoeleinden verhuurd worden. Het kadastraal inkomen is aldus niet enkel de berekeningsgrondslag voor de onroerende voorheffing, maar ook het uitgangspunt voor het (forfaitair) belastbaar onroerend inkomen in de personenbelasting. De regel is anders bij commercieel verhuren, dat belast wordt op grond van de werkelijke huurinkomsten, na toepassing van de aftrekbare kosten die dan weer forfaitair worden vastgesteld.

Het kadastraal inkomen van de hoofdverblijfplaats is belastingvrij sinds het aanslagjaar 2006, op het ogenblik waarop het nieuwe stelsel ingevoerd werd onder de benaming “aftrek voor enige en eigen woning”. Deze nieuwe regeling geldt voor leningen die vanaf 2005 werden aangegaan. De aftrek voor enige en eigen woning,

die alle uitgaven betreffende de lening verenigt, is beperkt per belastingplichtige en per belastingtijdvak tot een bedrag van 2.080 €, verhoogd met 690 € tijdens de eerste tien tijdvakken.

Het vroegere stelsel dat het kadastraal inkomen belast met toepassing van een belastingaftrek (4.636 €, verhoogd met 386 € per kind ten laste) blijft gelden in de gevallen die niet door het nieuwe stelsel worden bedoeld.

Het belasten van het kadastraal inkomen gaat gepaard met een systeem om de rente af te trekken (de gewone en de verhoogde, naargelang het geval) en met een belastingvermindering voor de terugbetaling van kapitaal.

Nog steeds in dit stelsel kan de onroerende voorheffing betreffende de gezinswoning verrekend worden met de personenbelasting ten belope van 12,5% van het geïndexeerde kadastraal inkomen. Deze verrekening mag niet worden toegepast op tweede verblijven en evenmin op verhuurde woningen.

Belastingverminderingen gekoppeld aan investeringen

Allerhande belastingkortingen worden in het Belgische stelsel toegekend voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden aan woningen op voorlegging van facturen. Het gaat om:

- **De belastingvermindering voor uitgaven gericht op het besparen van energie**

De vermindering wordt toegekend alleen voor werkzaamheden die op een lijst staan. Het voordeel

bedraagt 40% van de totale uitgaven en is begrensd op 2.770 € per jaar (3.600 € voor bepaalde installaties waarmee zonne-energie kan worden gebruikt). Een overdracht van het saldo van het bedrag van de werkzaamheden naar de volgende drie jaar (spreiding) is mogelijk bij overschrijding van het plafond.

- **De vermindering voor “groene lening”**

De staat neemt een intrestbonificatie van 1,5% ten laste voor elke lening die aangegaan wordt om energiebesparende werkzaamheden te financieren en hij kent een belastingvermindering van 40% toe voor de rente op deze lening.

- **De vermindering voor renovatie van woningen in kansarme wijken**

De vermindering is gelijk aan 15% van de gedane uitgaven, met een plafond van 690 € per woning.

- **De vermindering voor de vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen**

De vermindering, die tijdens 9 opeenvolgende belastingtijdvakken wordt toegekend, bedraagt 5% van de gedane uitgaven en is beperkt tot 1.040 € per jaar. De totale kosten voor de werkzaamheden moeten minstens 10.380 € bedragen en de woning moet daarna verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor.

- **De vermindering voor beveiliging tegen diefstal en brand**

De vermindering is gelijk aan 50% van de gedane investering, met een plafond van 690 € per jaar en per woning.

- **De vermindering voor passief-, lage-energie- of nulenergiewoningen**

Het voordeel bedraagt, voor een lage-energiewoning 420 €, voor een passiefwoning 830 € en voor

een nulenergiewoning 1.660 €. De vermindering wordt toegekend tijdens tien opeenvolgende belastingtijdvakken.

Enkele nuttige vergelijkingspunten

Het Franse stelsel

- De basisregels

De hoofdverblijfplaats

Geen enkele belasting is verschuldigd op de hoofdverblijfplaats die door haar eigenaar wordt bewoond, met uitzondering van de grondbelasting (lokale belasting).

De rente op leningen voor vastgoed aangegaan voor het bouwen of verwerven van de hoofdverblijfplaats geeft recht op een belastingkrediet, tijdens de eerste 5 jaar van de lening. Het maximumbedrag van het belastingkrediet wordt als volgt opgesteld:

	Alleenstaande	Koppel
Jaar 1	1.500 (*)	3.000 (*)
Jaar 2 tot 5	750 (**)	1.500 (**)

(*) verhoogd met 200 € per persoon ten laste.

(**) verhoogd met 100 € per persoon ten laste.

De in huur gegeven woning

De werkelijk ontvangen huur is belastbaar en de eigenaar kan kiezen tussen een forfaitaire aftrek of een aftrek van de reële kosten.

De optie voor het stelsel van de forfaitaire kosten geldt enkel in de gevallen waarin de huurinkomsten niet meer dan 15.000 € per jaar bedragen. Het bedrag van het forfaitaire voordeel is gelijk aan 30% van de inkomsten.

Bij toepassing van het stelsel van de reële kosten zijn alle werkelijk gedane uitgaven aftrekbaar van het bedrag van de huurinkomsten. Het gaat om onderhouds-, herstel- en verbeteringskosten, rente op leningen die werden aangegaan voor het verwerven van de woning of voor herstel- en verbeteringswerkzaamheden, kosten voor vastgoedmakelaars, bewakingskosten, enz.

Let wel: de kosten betreffende bouw-, verbouw- en vergrotingswerkzaamheden zijn niet aftrekbaar als kosten, maar moeten worden gespreid (afschrijvingen). De registratierechten, de btw en de successierechten zijn niet aftrekbaar.

• De belastingverminderingen

Naast de verminderingen voor het verwerven, verbouwen of renoveren van hoofdverblijfplaatsen of in huur gegeven woningen bestaat in het Franse stelsel een heel ruim gamma maatregelen die het verwerven van een onroerend goed aantrekkelijk maken. Deze stimulansen kunnen in verschillende vormen gestalte krijgen: leningen met een interessante rentevoet, verscheidene vormen van belastingverminderingen, verlaagde btw-tarieven, subsidies, enz.

Woningen die in huur gegeven worden in het kader van de wet "Scellier"

Dit stelsel geldt bij de aankoop van een woning (huis of appartement) die bestemd is om te worden verhuurd als hoofdverblijfplaats voor een periode van minstens 9 jaar. De toepassing van het stelsel is territoriaal beperkt tot de gemeenten waar het woningaanbod kleiner is dan de vraag.

Het percentage van de belastingvermindering bedraagt 25% van de aankoopprijs of van de waarde van de woning voor de in 2009 en 2010 gedane aankopen en 20% voor de aankopen in 2011 en 2012. De vermindering wordt gespreid over 9 jaar. Het voordeel is beperkt tot één aankoop per jaar en het maximumbedrag van de investering is vastgelegd op 300.000 €.

Belastingkrediet voor duurzame ontwikkeling

De investeringen voor energiebesparingen in woningen genieten een belastingkrediet waarvan het bedrag varieert tussen 25% en 50% van de kosten van de werkzaamheden naargelang de aard van de investering. Het maximumbedrag van de vermindering kan 8.000 € bedragen voor een alleenstaande en 16.000 € voor een koppel (+ verhoging met 400 € per persoon ten laste).

Belastingkrediet voor bijstand aan personen

Het installeren van uitrusting die speciaal ontworpen is voor senioren of mensen met een handicap, of die een bescherming tegen technologische risico's biedt, geeft recht op een belastingkrediet. Er bestaat een volledige en uitvoerige lijst met de gedekte investeringen. Voor dit punt verwijzen wij u naar het deel van dit jaarverslag dat aan aanpasbaar wonen gewijd is.

Belastingvermindering "vakantiedorpen"

Het herstellen, heropbouwen of vergroten van bestaande woningen die in bepaalde toeristische centra gelegen zijn, geeft recht op een belastingvermindering gelijk aan 40% van de gedane uitgaven. Het maximumbedrag van de vermindering is vastgesteld op 50.000 € voor een alleenstaande en 100.000 € voor een koppel.

Belastingvermindering voor toeristische verblijven en vakantiehuizen

Investeren in "toeristische" woningen gelegen in sommige welbepaalde gebieden geeft recht op een belastingvermindering van 25% of 20% naargelang de

gevallen. Het maximumbedrag van de vermindering bedraagt 50.000 € voor een alleenstaande en 100.000 € voor een koppel. Bovendien wordt het fiscale voordeel verdeeld over een periode van 6 jaar.

Belangrijkste kenmerken van de stelsels in enkele andere Europese staten

Spanje

- **De hoofdverblijfplaats** is vrijgesteld van belasting.
- **Het tweede verblijf:**
 - Op het niet-verhuurde tweede verblijf wordt een belasting van 2% geheven berekend op de waarde van de woning ingeschreven in het eigendomsregister of van 1,1% van deze geactualiseerde waarde.
 - Het verhuurde tweede verblijf wordt belast op grond van de werkelijk ontvangen huurgelden of op de helft van die huurgelden als de woning wordt verhuurd aan jongeren tussen 18 en 35 jaar. Alle kosten die verbonden zijn aan het onderhouden en herstellen van de woning zijn aftrekbaar, net als de verzekeringen en de diverse heffingen.

Nederland

- **De hoofdverblijfplaats:** wordt belast op grond van een forfaitaire waarde vastgesteld door de vestigingsgemeente. De rente op de hypothecaire lening die aangegaan werd om de woning te verwerven, te verbeteren of te onderhouden is aftrekbaar tijdens een maximale periode van 30 jaar. Sommige kosten, zoals de hypotheekkosten, de notariskosten, de commissies, enz. zijn ook aftrekbaar.
- **Het tweede verblijf:** wordt belast op zijn kadastrale waarde (op 1.1.2007) als het minstens voor 30% van de tijd door zijn eigenaar bewoond wordt. Anders wordt het belast op grond van zijn waarde op de huurmarkt.

- **De in huur gegeven woning:** wordt belast op het “vaste rendement” van het goed onder aftrek van de bijbehorende schulden, zoals die welke werden aangegaan om de verwerving van het goed te financieren. Alleen het gedeelte van de schuld dat meer bedraagt dan 2.800 € is aftrekbaar.

Groot-Brittannië

- Een belasting waarvan het % verschilt naargelang van de waarde van het goed (maximaal 4%) is verschuldigd bij het verwerven van om het even welk onroerend goed.
- Alle onroerende inkomsten (uit verhuur) zijn belastbaar na aftrek van de rente, financiële kosten, verzekeringen en herstelkosten.



De bedenkingen van de Hoge Raad voor Financiën

Het proces om België klaar te stomen voor toetreding tot de Europese Monetaire Unie heeft de regering in 1996 ertoe gebracht om na te denken over het nemen van nieuwe fiscale maatregelen om de overheidsinkomsten te verhogen. Bij de voorstellen die gedaan werden om vastgoedbezit zwaarder te belasten, zat ook het invoeren van een belasting op de werkelijke huurinkomsten.

De Hoge Raad voor Financiën werd daarom verzocht zijn advies te geven over de toepassingsmodaliteiten voor een dergelijke belasting die zou gelden op de inkomsten van door particulieren in huur gegeven woningen voor privédoeleinden.

Wij wijzen erop dat de toenmalige Minister van Financiën vond dat deze belasting veeleer bestemd was om het belastingstelsel te vereenvoudigen dan om veel extra inkomsten binnen te halen.

De Raad heeft gesuggereerd het belastbaar inkomen vast te stellen op grond van het verschil tussen de huurinkomsten (de ontvangen huurgelden), waaraan de uitgaven ten laste van de eigenaar die door de huurder ten laste werden genomen moeten worden toegevoegd, en de uitgaven die gedaan werden om het goed te verwerven en het in goede staat te houden.

Hij heeft de volgende preciezere voorstellen geformuleerd:

• Huurinkomsten

De huurinkomsten moeten bestaan uit de bedragen die werkelijk door de eigenaar als huur ontvangen werden. De geldende regels zijn analoog met die welke het verhuren

regelen van onroerende goederen aan vennootschappen of natuurlijke personen die het verhuurde goed voor het uitoefenen van hun beroepsactiviteit bestemmen.

• Aftrekbare uitgaven

Vijf soorten uitgaven moeten aftrekbaar zijn:

- *De afschrijving van de aankoopprijs*
Het gaat om een lineaire afschrijving over een periode van 33 jaar. De bijkomende kosten (registratierechten of btw, notariskosten) zijn over dezelfde periode afschrijfbaar.
- *De uitgaven voor onderhoud en voor werkzaamheden*
Alleen de onderhoudsuitgaven ten laste van de verhuurder in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek zijn aftrekbaar. De werkzaamheden voor vergroting en groot onderhoud moeten worden afgeschreven tegen een tarief dat vastgelegd wordt naargelang de aard van de werkzaamheden.
- *De belastingen en de heffingen*
De aftrekbaarheid betreft de onroerende voorheffing en bepaalde gemeentelijke heffingen ten laste van de eigenaar.
- *De rente op de leningen*
De aftrekbaarheid van de rente op leningen wordt niet uitgebreid tot het stelsel van de aanvullende aftrek van de rente dat toen gold.
- *Andere uitgaven*
De aan vastgoedkantoren gestorte commissies en een forfait van 5% dat de andere uitgaven dekt.

De Raad heeft geoordeeld dat het invoeren van dit stelsel de belastingdruk in België³ zou verhogen en het gemiddelde belastingtarief zou doen stijgen van 35 naar 41,6%.

Hij oordeelde ook dat de grootste moeilijkheid om het systeem toe te passen, zou zitten in het controleren van de huurinkomsten en de bijbehorende lasten. Om die reden heeft hij gesuggereerd het registreren van huurcontracten verplicht te maken.

Van een andere kant bekeken en nog altijd volgens het advies van de Raad was het systeem billijk (bij gelijke bijdragecapaciteit, gelijke belasting) en vormde het een nuttig instrument om zwartwerk in de bouw te bestrijden.

De analyse die toen door de Hoge Raad voor Financiën werd gemaakt, blijft ten volle geldig vandaag.

³ Ten belope van 8 miljard BEF in vergelijking met de toestand op 1 januari 1997.

Welk middel om zwartwerk te bestrijden?

Het gevaar op zwartwerk is, zoals bekend, groter bij diensten en werkzaamheden voor rekening van particulieren, omdat de prestaties de opdrachtgever veel kosten en omdat er maar weinig controlemiddelen zijn.

De Confederatie was altijd van mening dat een voldoende aantrekkelijk fiscaal stelsel van dien aard moest zijn dat het zwartwerk in de bouw sterk kon verminderen. Het tarief van 6% btw op renovatiewerkzaamheden in woningen ouder dan 5 jaar is een goed voorbeeld daarvan. Simulaties hebben namelijk de positieve impact van deze maatregel op de werkgelegenheid in de sector en op de financiële inkomsten voor de staat aangetoond.

Het is echter noodzakelijk om verder te gaan, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, als men sterke resultaten

in de strijd tegen zwartwerk wilt behalen. De maatregel die hiervoor vanzelfsprekend noodzakelijk lijkt om dergelijke resultaten te behalen is de aftrekbaarheid, in de inkomstenbelasting, van een, zo groot mogelijk, deel van de kosten voor werken die door een aannemer gefactureerd werden.

In die context rijst echter de vraag naar het bepalen van het bedrag van de belastingvermindering die moet worden toegepast om de financiële aantrekkelijkheid van zwartwerk weg te werken door het “witte circuit” even aantrekkelijk te maken als het “informele circuit”.

De volgende simulaties en analyses laten de moeilijkheden – en wellicht ook de grenzen – zien van de omzetting van een idee in de fiscale praktijk.

De opgebouwde redenering stoelt op de gebruikelijke verdeling van de kosten voor de prestaties in de bouw, namelijk 40% materialen, 40% lonen en 20% algemene kosten. Het in aanmerking genomen uurloon is het gemiddelde regelingsloon van 13,5 €.

Kosten per uur van aangegeven arbeid

De kosten per uur van de verrichte arbeid bedragen 45,5 € ten laste van de klant. Deze kosten bestaan uit de volgende componenten: het uurloon (13,5 €) + de sociale lasten (112% van het loon, dit is 15,12 €) + de algemene kosten (50% van de totale loonkosten, dit is 14,25 €) + de btw (6% dit is 2,57 €).

Hypothese voor de inkomsten van de overheid

De inkomsten voor de staat in de vorm van belastingen en socialezekerheidsbijdragen bij renovatiewerkzaamheden vertegenwoordigen doorgaans 40% van de totale kosten per uur. Zij kunnen dus, in deze hypothese, geraamd worden op 19,75 €.

Hypothese van de kosten per uur van zwartwerk

De kosten voor een uur zwartwerk ten laste van de klant worden bij hypothese vastgesteld op 15 €. Uitgaande van het beginsel dat de productiviteit van een niet-aangegeven werknemer 80% bedraagt van die van een aangegeven werknemer worden de kosten voor het uur zwartwerk opgetrokken tot 18,50 € om een productiviteit te halen die gelijk is aan die van een aangegeven werknemer.

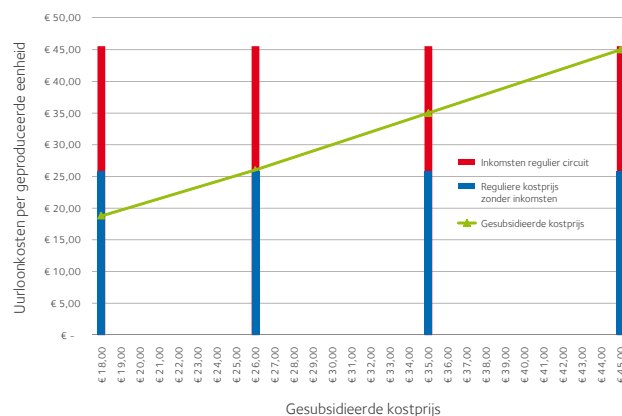
Hypothese van de overstap van het informele circuit naar het witte circuit

De verschillende uitgevoerde simulaties tonen aan dat het evenwichtspunt tussen het verhogen van de fiscale en

sociale inkomsten dat het gevolg is van het overschakelen van het zwarte naar het witte circuit en het bedrag van de subsidie die moet worden uitgetrokken om deze overschakeling (het fiscale voordeel) door te voeren, ligt rond 26 € loonkosten per uur, dit zijn 40% "meerkosten" voor de klant in vergelijking met de prijs van de prestatie in het zwart, bij gelijke productiviteit (18,50 €).

Aangezien het fiscale voordeel ook particulieren die geen beroep op zwartwerk doen ten goede moet komen, moet het evenwichtspunt opnieuw berekend worden en daarbij moet rekening gehouden worden met de daling van de fiscale inkomsten die door deze uitbreiding wordt veroorzaakt.

Vergelijking van een gesubsidieerde kostprijs met de structuur van een niet-gesubsidieerde reguliere kostprijs



Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

Het nieuwe evenwichtspunt hangt uiteraard af van het werkvolume dat “gewit” wordt. In het geval waarin dit “witten” leidt tot een verdubbeling van de werkzaamheden die in het witte circuit worden uitgevoerd, bevindt dit evenwichtspunt zich rond 35 € loonkosten per uur, of 90% meerkosten voor de klant in vergelijking met de prijs voor de prestatie in het zwart, bij gelijke productiviteit.

Op dit niveau overschrijden de inkomsten ruimschoots de subsidies die worden toegekend om het zwartwerk te “witten”. Dit positieve saldo “inkomsten – subsidies” op de geregulariseerde werkzaamheden is gelijk aan de subsidies die worden toegekend voor de werkzaamheden die in elk geval in het witte circuit worden uitgevoerd. Als het bedrag van de witte werken niet verdubbeld wordt, blijft de handeling verlieslatend in die zin dat de totale kosten voor het subsidiëren de inkomsten die eruit voortvloeien overschrijden. Hieruit volgt, in dit geval, dat de regularisatie zou moeten gebeuren tegen gesubsidieerde kosten hoger dan 35 €.

Beoordelingen

Het belang van de simulaties die de Confederatie heeft uitgevoerd, en die in kort bestek zonet werden voorgesteld, is aan te tonen dat de inkomsten die verwacht worden uit de regularisatie van zwartwerk enkel kunnen volstaan om het fiscale voordeel te financieren als de kosten die de klant moet betalen (minstens 35 €) uiteindelijk niet te laag liggen ten opzichte van de kosten die hij moet betalen als er geen fiscaal voordeel is (45,5 €). In deze context valt te vrezen dat de klant van een zwartwerker niet zal gestimuleerd worden om een factuur te vragen, omdat de kosten die hij zal moeten betalen voor de gesubsidieerde prestatie dubbel zo hoog zullen liggen als de kosten van de prestatie zonder factuur.

Deze vaststelling brengt ons uiteraard bij de vraag of een fiscaal voordeel nuttig is in de strijd tegen zwartwerk. Het

Regularisatie noodzakelijk voor de financiering van de subsidiëring (in percentage van het oorspronkelijk reguliere circuit)



Bron: Confederatie Bouw (eigen berekeningen)

belang van deze benadering mag echter niet te snel worden afgewezen. Zij moet immers worden uitgediept in het kader van een veel algemenere aanpak van de vastgoedfiscaliteit. De gemaakte simulaties hebben als parameter enkel het te creëren fiscale voordeel als instrument in de strijd tegen zwartwerk meegenomen. Andere simulaties, opgesteld op grond van een ruimer aantal parameters, zouden resultaten kunnen opleveren die pleiten voor het gebruik van de vastgoedfiscaliteit in de strijd tegen zwartwerk.

Enkele eerste conclusies

Uit het lijstje met vele aandachtspunten waarmee een studie over een hervorming van de vastgoedfiscaliteit moet rekening houden, vermelden wij hierna enkele beginselen die volgens de Confederatie fundamenteel zijn om een nieuw belastingstelsel in te voeren:

- De gezinswoning moet vrijgesteld van elke belasting blijven, zelfs bij een benadering waarbij de werkelijke onroerende inkomsten belast worden.
- In dit laatste geval moeten fiscale mechanismen worden uitgewerkt om toe te laten dat er belastingverminderingen of belastingkredieten worden toegepast voor uitgaven betreffende het verwerven of renoveren van de gezinswoning vrij van belasting.
- De voornoemde belastingverminderingen of belastingkredieten moeten toegekend worden ongeacht de wijze waarop de investering gefinancierd wordt, ook als dat met eigen middelen gebeurt.
- Het heffen van een belasting op de werkelijke inkomsten uit een in huur gegeven goed is enkel denkbaar als alle uitgaven betreffende dit goed van het belastbaar inkomen aftrekbaar zijn. Daarom moeten de volgende kosten in aanmerking komen: de registratierechten, de btw, de afschrijvingen, de rente op leningen, de uitgaven verbonden aan de lening die aangegaan wordt voor het verwerven of bouwen (inschrijving van de hypotheek, notariskosten, enz.), de onroerende voorheffing, de uitgaven voor onderhoud en herstellingen, de verzekeringen, enz.
- De financiële gevolgen van een hervorming van de vastgoedfiscaliteit voor de inkomsten van de provincies en de gemeenten moeten worden onderzocht en aanleiding geven tot compensatie.
- De gevolgen van de hervorming voor het gedrag van de verhuurders (gevaar dat de huren stijgen) en van de investeerders (gevaar van verschuiving naar beleggingen in roerende waarden) moeten onderzocht en meegenomen worden bij het kiezen van het belastingstelsel.
- Het stimuleren van aangegeven arbeid en dus van het uitreiken van facturen door de aannemers moet één van de parameters zijn bij het hervormen van de vastgoedfiscaliteit.
- Het ondersteunen van duurzaam bouwen, in alle aspecten die dit concept dekt, moet meegenomen worden bij het uitwerken van een nieuw belastingstelsel. ■



Bouweconomie in lager tempo



Economie onvermijdelijk in recessie

Het faillissement van Lehman Brothers, op 15 september 2008, ontketende een zware financieel-economische crisis waarvan de gevolgen vandaag nog altijd doorwerken. Weliswaar waren de economische vooruitzichten al niet rooskleurig vóór het begin van de crisis, maar zij heeft de terugval versneld en veroorzaakte begin 2009 gitzwarte onzekerheid in de economie.

Vooruitzichten eerste halfjaar verslechterden

Terwijl het Federaal Planbureau aanvankelijk mikte op een groei van ongeveer 2% in 2009 voor de hele Belgische economie volgden de negatieve herzieningen elkaar in een stevig tempo op en uiteindelijk stabiliseerden zij zich op een terugval van 3 tot 4%.

Tegelijkertijd heeft de Belgische economie snel en uitgesproken gereageerd met een terugval van 3,8% in zes maanden (van september 2008 tot maart 2009). Dit werd bevestigd door de eerste beschikbare statistieken. Ondanks die terugval, die goed de omvang van de crisis toen weerspiegelt, heeft de verslechtering van het vertrouwen van bedrijfsleiders en consumenten pas op de plaats gemaakt. Dit kon doen geloven dat het ergste van de crisis dan ook voorbij was, tenminste wat groei betreft.

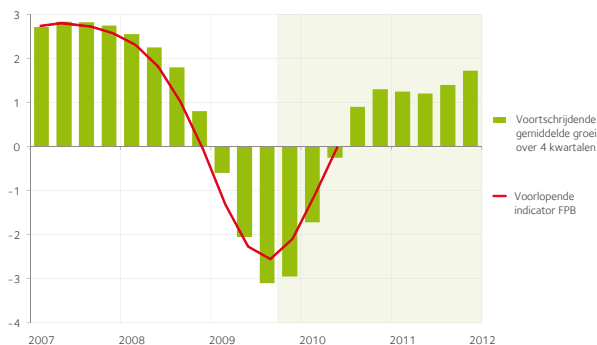
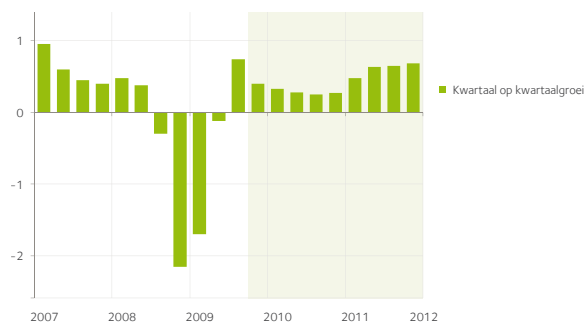
Schuchter herstel in tweede halfjaar

Na een recessiejaar, met daarin twee uiterst negatieve kwartalen, gingen de prestaties van de Belgische economie niet meer verder achteruit. Gelijktijdig kregen

Groeivooruitzichten 2009



Kwartaalverloop van het Belgische BBP in volume



Gegevens gecorrigeerd voor seizoensinvloeden en kalendereffecten

Bron: INR, FPB



de bedrijven en de gezinnen geleidelijk aan opnieuw vertrouwen, waardoor zij dus krediet gaven aan de – weliswaar matige – groeivoorzichten voor de Belgische economie in 2010 (+1,4% volgens de cijfers van de economische begroting van februari).

De ergste recessie sinds de oorlog

De positieve cijfers van het tweede halfjaar 2009 konden de grote daling van het begin van het jaar echter niet compenseren. De balans van 2009 is zelfs heel negatief: met een terugval van 3% van het BBP, volgens de ramingen van het INR, is dit jaar, wat groei betreft, het slechtste uit de naoorlogse periode.

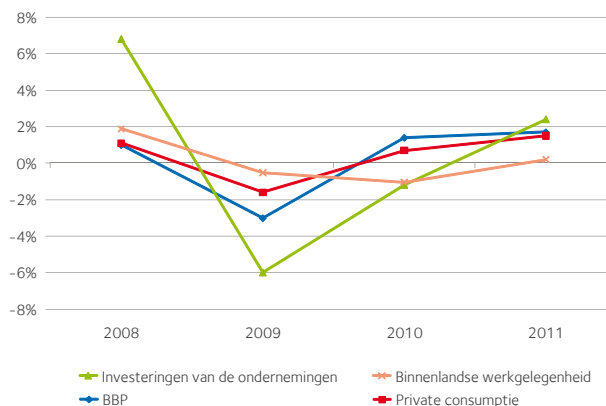
De private consumptie, die nochtans doorgaans minder geraakt wordt door de gevolgen van een economische crisis, kreeg echt zware klappen door de omvang van de recessie, en ging uiteindelijk aanzienlijk achteruit in 2009 (-1,6%). Zij zou maar gedeeltelijk profiteren van het economisch herstel dat voor 2010 aangekondigd wordt.

De bedrijfsinvesteringen, die in een crisisperiode doorgaans meer en langer te lijden hebben, vielen in 2009 met 6,4% terug en zouden nog meer inkrimpen in 2010.

De werkgelegenheid daalde in 2009 dan weer sterk, hoewel zij met vertraging op een recessie reageert, wat leidde tot aanzienlijk meer werklozen. In 2010 zal de toestand van de werkgelegenheid echter eerst kritiek worden en daarna in 2011 verbeteren, als de verwachtingen kloppen. Maar de omvang van die

verbetering zal niet volstaan om een stijging van de werkloosheid te voorkomen. Hoop op een dalende werkloosheid is er niet vóór 2012.

Detail van de vooruitzichten van het einde van de crisis



Bron: INR (Economische begroting, februari 2010)

Ook de bouw zit nu in een crisis

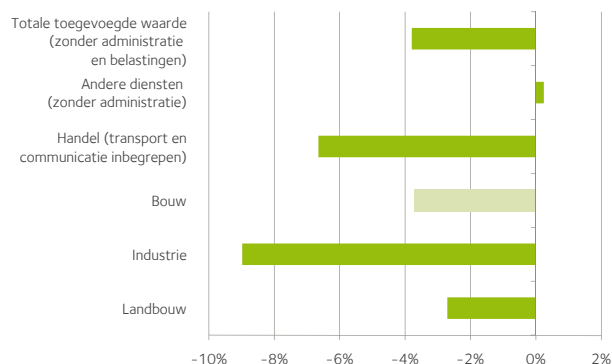
In een dergelijke context kon de bouw niet aan de recessie ontsnappen. Het is namelijk bekend dat de bouwsector in een crisisperiode traditioneel meer en langer te lijden heeft dan gemiddeld in andere sectoren, onder andere omdat hij vaak in het kader van investeringen werkt. Het relanceplan van de regering, dat erop gericht was de economie via de bouw te ondersteunen, heeft de scherpste kantjes van het crisisscenario wel wat afgevlind.

Dit relanceplan, uitgewerkt eind 2008, op een ogenblik waarop de deskundigen nog geen rekening hielden met een terugvallende economie in 2009, kon uiteraard geen wonderen verrichten omdat de economische moeilijkheden veel groter bleken te zijn dan aanvankelijk verwacht werd. Wegens de uiterst zware crisis kreeg het plan de economie niet hersteld, maar gelukkig heeft deze crisis niet belet dat het plan kon bijdragen tot het verzachten van de terugval van onze economie. Deze vaststelling geldt heel in het bijzonder voor de bouw die, met een terugval van 3,7%, de crisisschok vrij goed heeft doorstaan. Terwijl men ervan uitging dat hij meer zou terugvallen dan het BBP, in navolging van de industrie en de handel (vervoer en communicatie inbegrepen), kwam de bouwsector in werkelijkheid terecht op het gemiddelde van de privésector.

Bouwstarts dalen snel

De gevolgen die de crisis voor de bouw ging hebben, waren in het begin niet echt meetbaar. Het stond weliswaar vast dat zij de ontwikkeling van nieuwe projecten zou aantasten en, daardoor, op termijn zou leiden tot een daling van het aantal bouwvergunningen en

Creatie van toegevoegde waarde in 2009

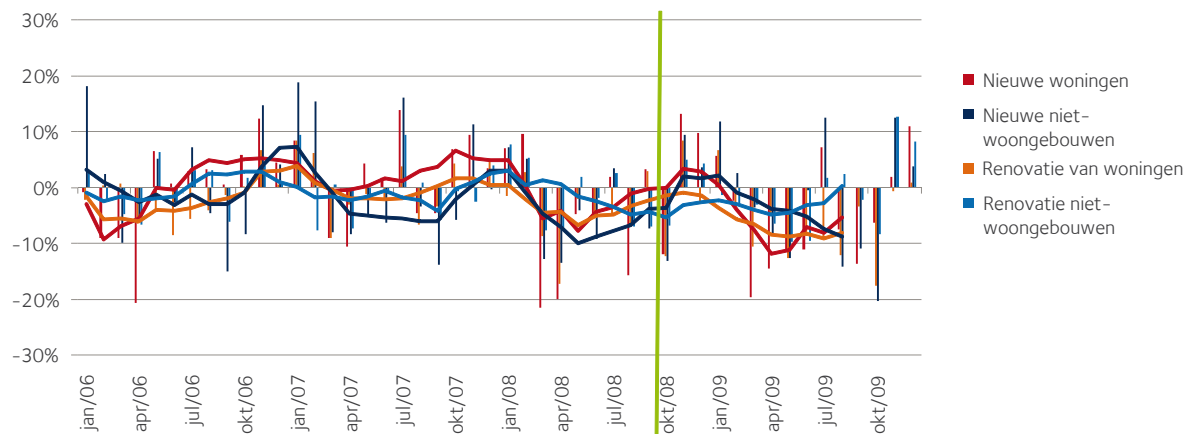


Bron: INR

dus tot een productiedaling. Maar de meer onmiddellijke gevolgen waren veel minder duidelijk. De onzekerheid had vooral te maken met de houding die de bezitters van een bouwvergunning gingen aannemen: zouden zij de bouw laten starten, zoals zij in een normale situatie hadden gedaan, of zouden zij daarentegen hun project uitstellen of er zelfs van afzien wegens de crisis?

Met wat we nu weten is het duidelijk dat de bouw veel te lijden had onder het uitstellen van bouwstarts. Een heel duidelijke kloof ontstond dan ook eind 2008 en begin 2009, in de woningbouw, tussen het aantal waargenomen bouwstarts en het aantal gestarte woningen dat normaal een feit had moeten zijn, gelet op het aantal verleende bouwvergunningen. Deze kloof

Bouwstarts (Verschil observaties - theoretisch)



Bronnen: NIS - Confederatie Bouw

heeft vooral voor nieuwbouwwoningen ongewone verhoudingen bereikt. In dit segment is er een “tekort aan bouwstarts” van meer dan 10%. Deze kloof kwam niet in dezelfde verhoudingen tot uiting bij de niet-woongebouwen, tenminste in vergelijking met het aantal gestarte gebouwen. Er werden echter meer grote gebouwen uitgesteld, wat geleid heeft tot een ongewoon “tekort” aan opgestart volume (dat tot ongeveer 20% piekte).

Het aantal bouwstarts verslechterde in hoofdzaak tijdens het eerste halfjaar van 2009. Vanuit deze benadering is het tweede halfjaar gunstiger omdat men tegelijk een stabilisering in het segment van de woningverbouwingen, minder hinder bij het starten van

grote niet-woongebouwen en een geleidelijk herstel van het aantal bouwstarts voor nieuwbouwwoningen waarnam.

De bouwstarts voor woningen ontwikkelden zich bovendien gunstiger dan gemiddeld omdat het uitstel maar vrij kort duurde en door een ruime normalisering van de situatie die, volgens de laatste indicaties, op het einde van het jaar tot uiting kwam. Vanuit dit standpunt heeft de tijdelijke en gedeeltelijke daling van de btw op nieuwbouwwoningen (6% in plaats van 21% in het kader van het relanceplan) zeker bijgedragen tot het bestrijden van de trend om projecten uit te stellen. De impact van het relanceplan op de bouwstarts voor woningen is dan ook bijzonder goed zichtbaar.

Aantal bouwvergunningen daalt, maar zonder breuk

Het staat vast dat in 2009 de terugval van het aantal bouwvergunningen het meest uitgesproken was in het segment van de nieuwbouwwoningen (-13%, huizen en appartementen samengenomen). Het verband tussen deze ontwikkeling en de economische crisis is echter veel minder sterk dan op het eerste gezicht lijkt.

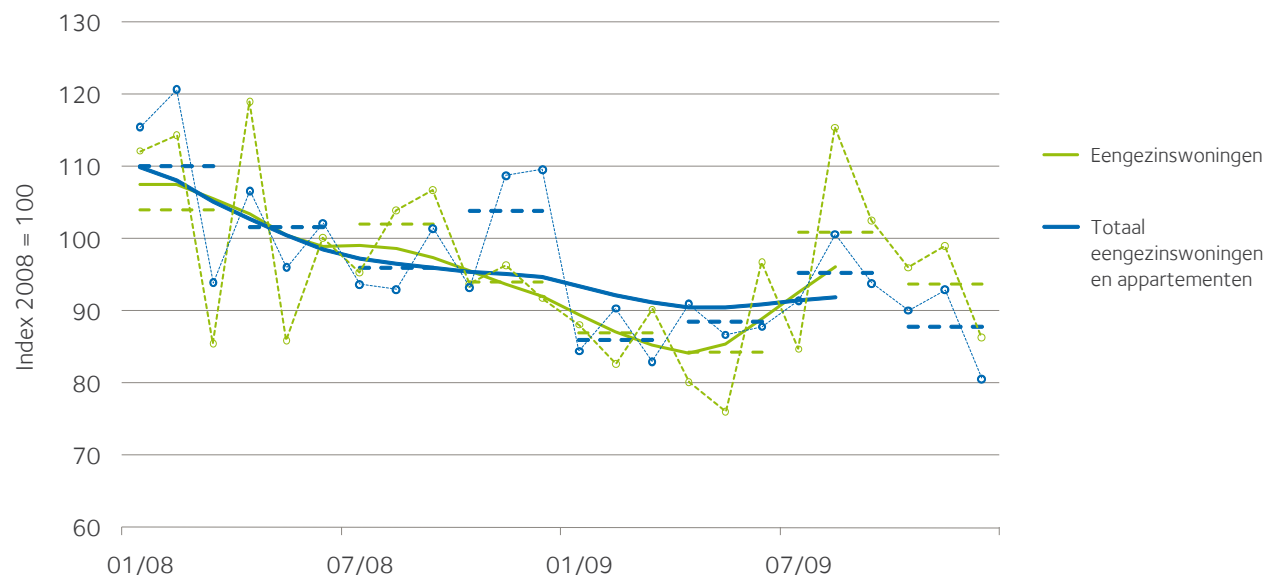
De helft van de terugval in het aantal vergunningen houdt immers geen verband met de ontwikkeling van de economie in 2009. Die helft is in werkelijkheid het gevolg van een situatie die eigen is aan het jaar 2008 waarin enkele beginmaanden werden gekenmerkt door een groot aantal vergunningen dat het jaartotaal van de statistiek

heeft ondersteund. De vergelijking van het aantal in 2009 verleende bouwvergunningen met het trendniveau dat tijdens het tweede halfjaar van 2008 werd waargenomen, geeft dan ook een beter beeld van de situatie.

De trendmatige daling die in 2008 duidelijk werd waargenomen, heeft zich tijdens de eerste maanden van 2009 voortgezet. Daarna begon de trend te keren en dat was de voorbode van hogere cijfers in het tweede halfjaar.

De crisis heeft in de loop van 2009 de vraag dus niet doen inzakken. Paradoxaal genoeg werd zelfs een herstel waargenomen. Dat is, in hoofdzaak, te danken aan de eengezinswoningen waarvan de toename ruimschoots de terugval bij de appartementen compenseert die in de tweede helft van het jaar werd vastgesteld.

Aantal toegestane nieuwe woningen



Bronnen: NIS - Confederatie Bouw

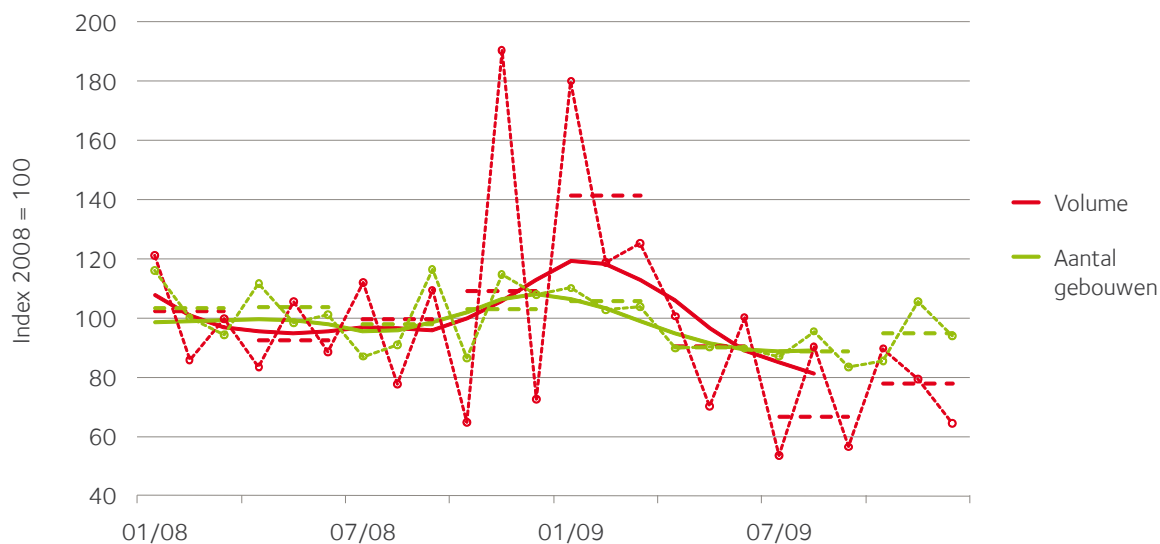
De verklaring voor deze opwaartse trend in de vraag naar eengezinswoningen, die ingaat tegen de algemene economische ontwikkeling, is opnieuw te vinden in het relanceplan. Deze evolutie toont aan dat het plan niet enkel heeft bijgedragen tot het beperken van het uitstellen of stopzetten van projecten bij mensen die al een bouwvergunning hadden, maar dat het ook de ontwikkeling van nieuwe projecten heeft ondersteund.

De analyse van de cijfers over de verleende bouwvergunningen voor het optrekken van niet-woongebouwen brengt een veeleer andere situatie aan het licht in die zin dat de evoluties die in 2009 werden waargenomen duidelijk negatiever zijn dan een eerste analyse zou doen geloven.

De cijfers, meer in het bijzonder, wat volume betreft, worden namelijk verstoord door de periode bij de overgang van 2008 naar 2009. Zo werd, om nog onverklaarbare redenen, tijdens die periode een groot aantal gebouwen vergund. Enkele grote gebouwen die daar tussen zaten, bestemd voor de Vlaamse industrie en begin 2009 vergund, hebben de jaarcijfers ondersteund, en aldus de daling van het vergunde volume beperkt tot circa 7% in vergelijking met 2008.

Maar achter deze tijdelijke verschijnselen gaat een fundamentele evolutie schuil. Het gaat om een vraagdaling die zich voortzet. Die was al begonnen vóór 2008, zoals toen werd voorspeld. Het vergelijken van de bouwvergunningen op de twee eindpunten van de verstoorde periode wijst erop dat het aantal vergunde gebouwen in tussentijd met ongeveer 10% is gedaald en

Evolutie bouwvergunningen niet-woongebouwen Nieuwbouw



Bronnen: NIS - Confederatie Bouw

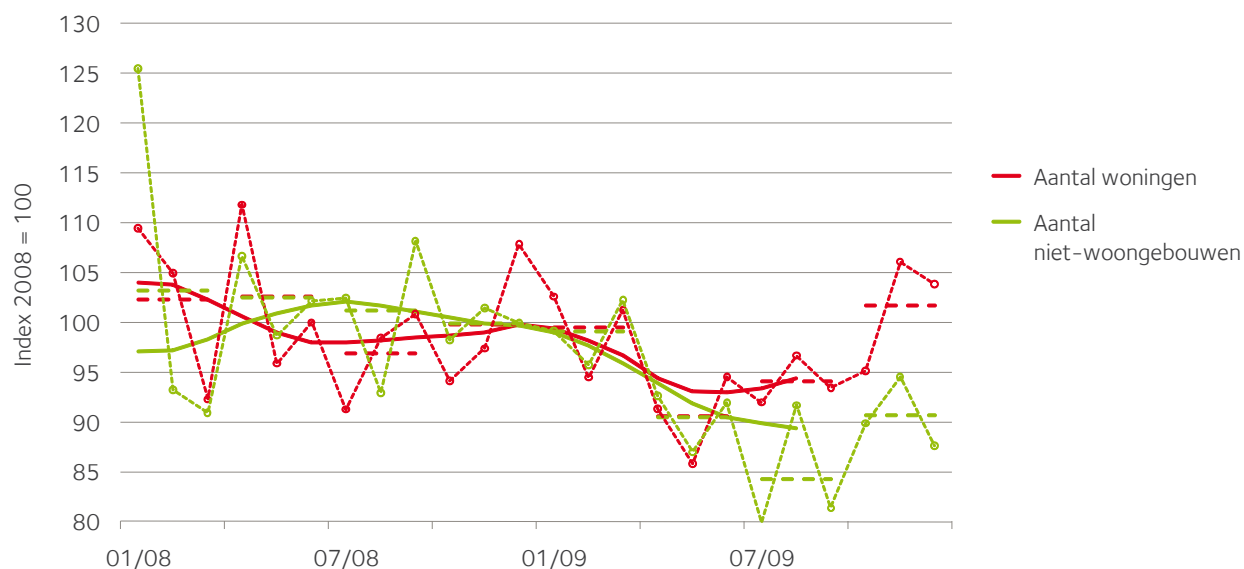
dat hun gemiddelde omvang bovendien aanzienlijk kleiner werd, tot en met een daling van het vergunde volume met circa 25%. De laatste cijfers van 2009, die een herstel van de vraag naar gebouwen en een stabilisering van het volume vergunde gebouwen suggereren, bevestigen dat de nieuwe vergunde gebouwen gemiddeld alsmat kleiner zijn.

Het vraagstuk van een "negatief volume-effect", dat een duidelijker daling van het aantal bouwvergunningen voor grote gebouwen weerspiegelt, versterkt de al gedane vaststelling voor het uitstellen van de bouwstarts, die eveneens meer uitgesproken is bij deze soort projecten. De crisis tast de bouw van nieuwe niet-residentiële gebouwen dus niet gelijkmatig aan: zij treft meer het segment van de grote gebouwen dan dat van de kleinere.

Hoe dan ook werd de bouw, wat aantal bouwvergunningen betreft, meer getroffen in het segment van de niet-woongebouwen dan in dat van de woningbouw. Deze vaststelling, die blijkt uit het analyseren van de cijfers over nieuwbouw, volgt ook uit de cijfers betreffende voor renovatie verleende bouwvergunningen.

Deze cijfers wijzen op een minder grote daling van het aantal vergunningen in de woningbouwsector (-7%) dan in de niet-residentiële sector (-11%), die aldus een tweefasige evolutie maskeren. De toestand is aan het einde van het jaar namelijk gunstiger geworden voor de twee soorten gebouwen en het herstel was duidelijk meer uitgesproken in de woningbouw.

Evolutie bouwvergunningen - Renovatie



Bronnen: NIS - Confederatie Bouw

Negatief klimaat voor gebouwen

De daling van het aantal bouwstarts gevolgd door die van het aantal bouwvergunningen voor de nieuwbouw, zowel voor woningen als niet-residentiële gebouwen, volstaan als verklaring voor de alsmat negatievere kijk van aannemers van gebouwen naarmate de crisis zich voort ontwikkelde.

Het zich herstellende aantal bouwstarts in de woningbouw en het stoppen van de daling van het aantal bouwvergunningen hebben daarna de groeiende negatieve trend tot stilstand gebracht zonder er echter in te slagen om hem blijvend om te keren.

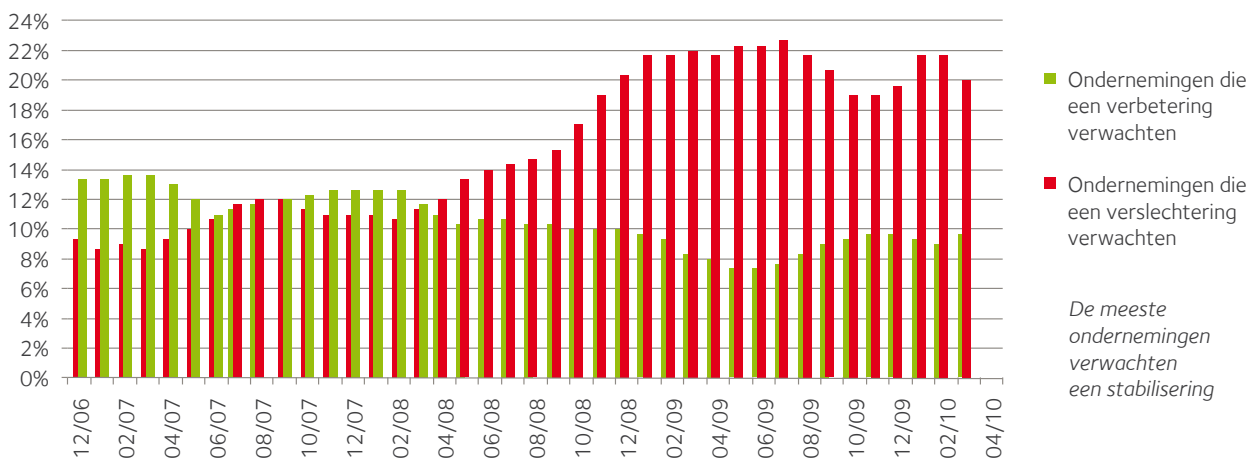
¹ Voor in 2010 uitgevoerde werkzaamheden, maar op voorwaarde dat de bouwaanvraag vóór 31.3.2010 werd ingediend.

Het gebrek aan veerkracht van de economische omgeving (toenemende werkloosheid, dalende investeringen, enz.) maakt dat iets anders onmogelijk zou zijn, zelfs met de “voorwaardelijke” verlenging van de tijdelijke en gedeeltelijke btw-verlaging op nieuwbouwwoningen¹.

Aantal openbare aanbestedingen stijgt

De openbare aanbestedingen voor werkzaamheden in 2009 ontwikkelden zich volledig omgekeerd ten opzichte van wat de bouwvergunningen in de gebouwensector doormaakten.

Conjunctuurbeoordeling in de gebouwensector



De vraag naar openbare werken is duidelijk opwaarts gericht en had niet op dezelfde wijze te lijden onder de crisis als de vraag naar private werkzaamheden.

Een eerste verklaring voor die verschillen is te vinden in hoe overheidsopdrachten werken: de in 2009 uitgeschreven aanbestedingen zijn voor het merendeel het gevolg van begrotingsbeslissingen die in 2008 vastgelegd werden, met andere woorden: ofwel vóór de crisis, ofwel op een ogenblik waarop de omvang ervan nog niet meetbaar was. Wij wijzen er, in die context, op dat de crisis een “vertragingseffect” zou kunnen hebben op de overheidsopdrachten in 2010 omdat deze worden opgemaakt op grond van de begrotingen die in 2009 vastgelegd werden, op een ogenblik waarop de vooruitzichten op een tekort in de overheidsfinanciën bekend waren. Het verband tussen de crisis en de overheidsopdrachten is echter complexer omdat er, enerzijds, rekening gehouden dient te worden met het hoofdstuk “openbare werken” uit het relanceplan van de regering en, anderzijds, met de termijnen die noodzakelijk zijn voor het opstarten van de werkzaamheden die ermee samenhangen en die overigens langer uitvielen dan aanvankelijk werd gepland. Deze laatste omstandigheid, die aan de oorsprong ligt van de povere resultaten die het plan in 2009 heeft opgeleverd, zal tot gevolg hebben dat de activiteit de komende jaren meer ondersteund zal worden.

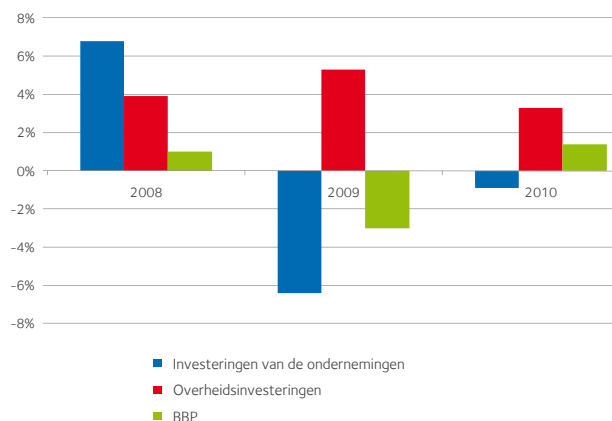
De tweede verklaring vloeit voort uit de conjunctuurdynamiek die eigen is aan elk van beide markten vóór de crisis. De groei in de sector van de private werkzaamheden verloor, zoals reeds gezegd, al geruime tijd vóór de crisis overduidelijk aan kracht, in het bijzonder in de nieuwbouw. Maar de sector van de openbare werken begon op hetzelfde ogenblik aan een groeiperiode, en volgde daarmee de investeringscyclus van de lokale besturen, waarmee de ontwikkeling van de openbare werken structureel verbonden is. Aangezien de stijgende fase van die cyclus enige tijd vóór de

gemeenteraadsverkiezingen begint, zouden de openbare werken hun expansie moeten voortzetten met het vooruitzicht op de verkiezingsdatum van 2012.

Het Instituut voor de Nationale Rekeningen stelt aldus vast dat de overheidsinvesteringen in 2009 sterk gegroeid zijn (+5,3%), in tegenstelling tot de bedrijfsinvesteringen. Het Federaal Planbureau verwacht dan weer, in haar economische begroting van februari, dat deze expansie van de overheidsinvesteringen zich in 2010 zal voortzetten, maar in een minder sterk tempo.

Deze positieve ontwikkeling vloeit ook heel duidelijk voort uit het aantal openbare aanbestedingen voor bouwwerkzaamheden en voor werken van burgerlijke bouwkunde. De gemiddelde toename is zelfs spectaculair (+30%), maar haar echte draagwijdte heeft enkel zin als zij in verband gebracht wordt met de gemiddelde omvang van de aanbestede werkzaamheden, maar daarover bestaat spijtig genoeg geen statistiek.

Overheidsinvesteringen: recente evoluties en vooruitzichten



Bron: INR

Het vergelijken van dit cijfer met die van de Nationale Rekeningen wijst erop dat de toename van het aantal aanbestedingen gepaard gegaan moet zijn met een vermindering van de gemiddelde omvang van de aanbestede werkzaamheden. Wij vermelden in dat verband, rekening houdend met de ontwikkeling die wij hebben vastgesteld in de grootste groepen aanbestedingen (wegwerkzaamheden en algemene aannemingswerken), dat geen enkele massale verschuiving van de grote bouwplaatsen naar de kleine werd waargenomen.

Hoe dan ook bevestigen de cijfers betreffende de aanbestedingsberichten het dynamisme van de markt van de burgerlijke bouwkunde in 2009 en daarbij wordt tegelijk de algemene draagwijdte ervan beklemtoond.

Werkgelegenheid biedt weerstand

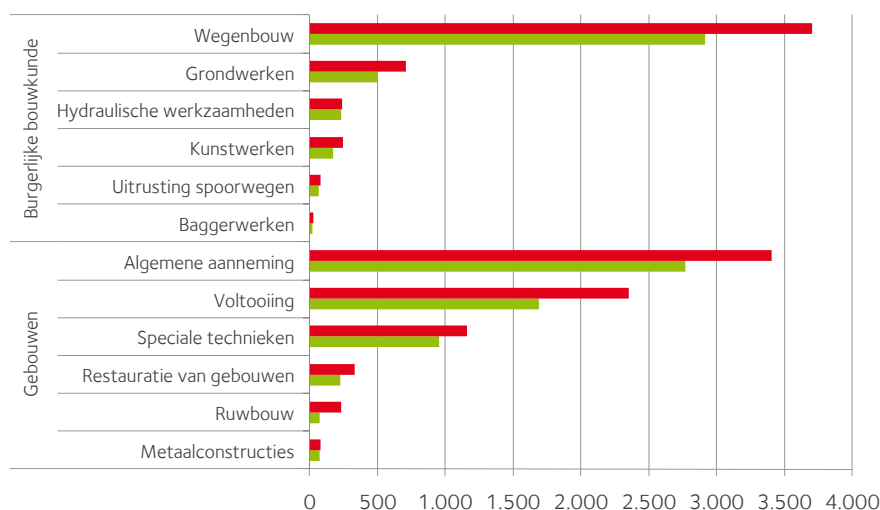
Zoals bekend, past de werkgelegenheid zich altijd met vertraging aan de conjuncturomstandigheden aan. Dit

onvermijdelijke effect, dat opnieuw in de cijfers van de economische begroting van februari wordt beklemtoond, is traditioneel nog meer uitgesproken in de bouw. De moeilijkheden van de aannemers om het personeel te vinden dat zij nodig hebben, zetten hen namelijk ertoe aan om hun personeelsbezetting zo lang mogelijk te behouden.

Toch werd er bang uitgekeken naar de manier waarop de werkgelegenheid in de bouw in 2009 zich zou ontwikkelen. De omvang van de crisis en weinig zichtbaarheid op de herstelvooruitzichten voedden deze angst. Er is bovendien twijfel gerezen over de mogelijkheden om een dalende activiteit op te vangen met een vermindering van de productiviteit, omdat die al in 2008 gedaald was.

In die context geven de cijfers van de Nationale Rekeningen, die melding maken van een daling van 1% voor heel 2009, blijk van een uitstekende veerkracht van de werkgelegenheid in de bouw. De eindejaarsstatistieken

Evolutie van het aantal openbare aanbestedingen



Bron: INR

wijzen op een meer uitgesproken terugval in vergelijking met de periode die onmiddellijk aan de crisis voorafging. Deze terugval blijft echter beperkt (1,9%), of dat nu is in vergelijking met de daling van de activiteit (3,7%) of in vergelijking met de daling die in de andere sectoren waargenomen werd (gemiddeld 2,1% voor de privésector).

De eindejaarscijfers blijven echter een negatieve trend vertonen, wat doet vermoeden dat de werkgelegenheid in 2010 in de bouw voort zal blijven dalen, zoals de conjunctuurenquêtes overigens aangeven. In deze enquêtes zijn er meer aannemers die denken dat hun personeelsbezetting zal dalen in plaats van te stijgen.

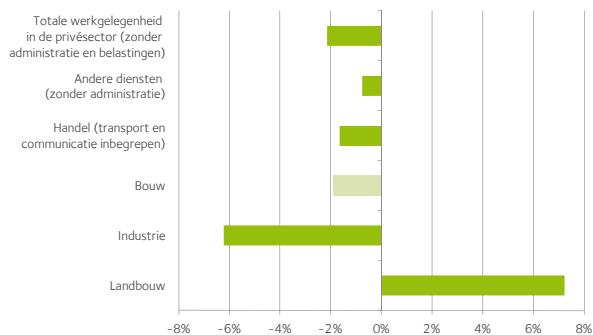
Deze vaststelling betekent echter niet dat de komende maanden een ontslaggolf in de bouw verwacht moet worden. Een recente enquête van de Confederatie heeft bijvoorbeeld aangetoond dat vrij weinig aannemers een

ontslag planden en dat zij zelfs meer geneigd waren om aan te werven in plaats van te ontslaan.

De in 2010 verwachte daling van de personeelsbezetting zal dan ook veeleer afkomstig zijn van het saldo niet-vervangen natuurlijke afvloeiingen.

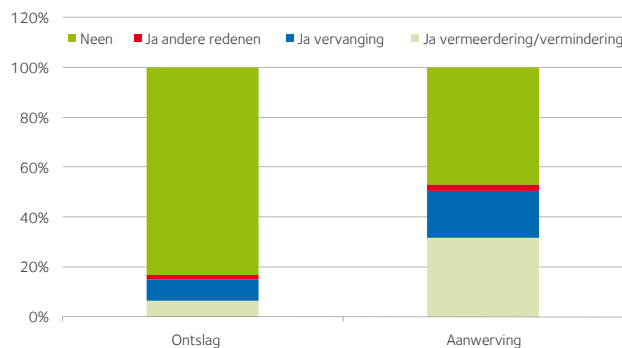
In grote lijnen zijn de werkgelegenheidsvooruitzichten voor 2010 dus niet zo negatief. De daling zou opnieuw beperkt moeten zijn, des te meer omdat de weersomstandigheden van de afgelopen winter, nog meer dan die van de vorige winter, een groot aantal weerverletdagen heeft veroorzaakt. Omdat deze werkloosheid de productie aan het begin van het jaar sterk beperkt heeft, zullen de opgelopen vertragingen bij de uitvoering van de werkzaamheden een verhoging van de productiecapaciteiten voor de rest van het jaar verantwoorden.

Evolutie private tewerkstelling (2008 KW3 – 2009 KW4)



Bron: INR

Evolutie van aanwervingen / ontslagen voor 2010



Bron: Enquête Confederatie Bouw

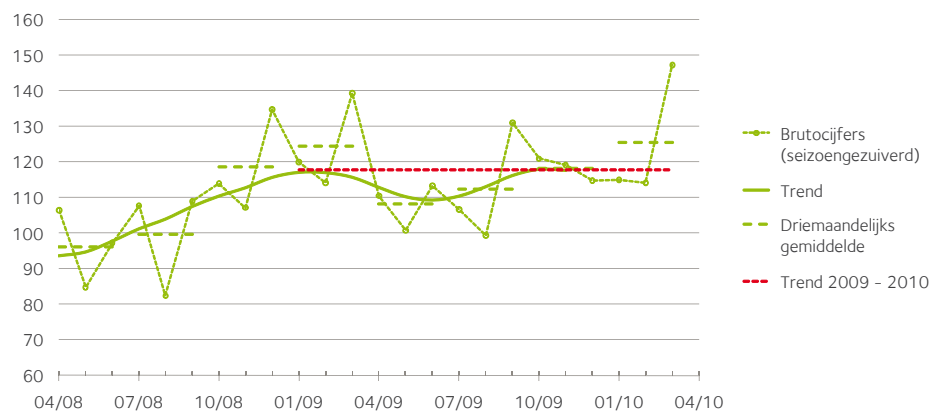
Faillissementen nemen niet aanzienlijk toe

2009 begon met gitzwarte vooruitzichten wat het aantal faillissementen betrof. Aangezien zij tijdens het tweede halfjaar van 2008 een toename van de faillissementen in de bouw vaststelden, zoals overigens voor de rest van de economie, begonnen de kredietverzekeraars massaal de rating van bouwbedrijven te verlagen. Die golf hield aan tijdens heel 2009 en zou maar echt stoppen in de loop van het tweede kwartaal van 2010. De Confederatie was altijd van oordeel dat de houding van de kredietverzekeraars tegenover de bouwbedrijven niet verantwoord was en dat zij bovendien een factor was die het faillissementsrisico deed toenemen. Volgens de resultaten van een enquête die de Confederatie begin 2009 over kredietverzekering hield, vreesde meer dan de helft van de bedrijven “die een lagere rating kreeg” immers dat deze “ratingverlaging” hun overleven in gevaar bracht.

Wat ook de invloed van de houding van de kredietverzekeraars op de verhoging van het faillissementsrisico mag geweest zijn, de stijging van de faillissementen in 2009 (+15%) heeft niet de omvang bereikt die aan het begin van het jaar werd gevreesd.

De in de jaarcijfers vastgestelde toename is namelijk het resultaat van een quasi stabilisatie op het hoge peil dat eind 2008 bereikt werd.

Faillissementen



Bronnen: NIS - Confederatie Bouw

Prijzen dalen (tijdelijk)

De crisis heeft ook de prijsontwikkeling van de grondstoffen beïnvloed, ook al kwam het onderwerp in de loop van 2009 maar weinig aan bod.

In het eerste halfjaar van 2008 haalden de prijzen record-niveaus. Daarna daalden zij radicaal: min 40% in een beetje meer dan 6 maanden voor de niet-energetische grondstoffen en circa 70% voor de energetische grondstoffen.

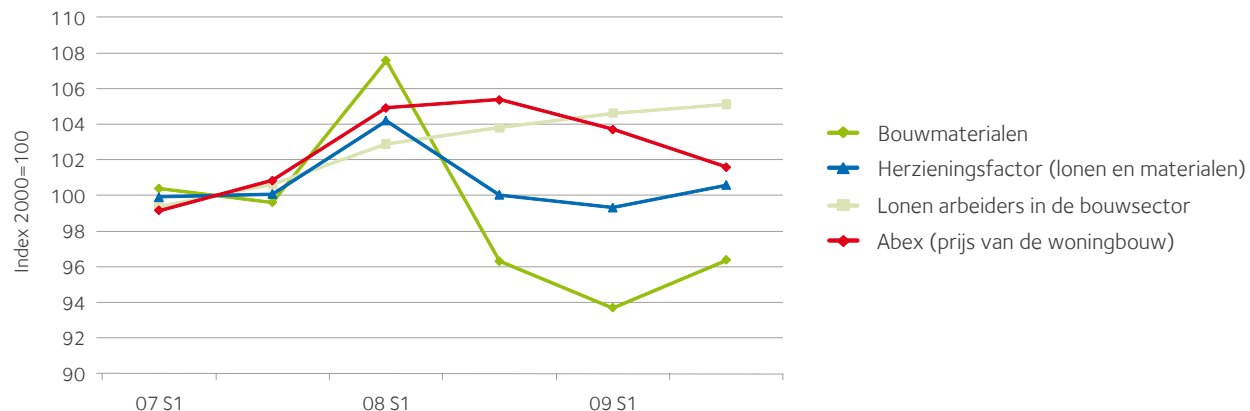
De dalende trend heeft zich daarna weerspiegeld in de prijzen van de bouwmaterialen die tussen juni 2008 en maart 2009 met 17% daalden. De prijzen voor de woningbouw werden dan ook aangepast aan de kostenontwikkeling (tussen november 2008 en november 2009 -3,5%). Dit kwam de kandidaat-bouwers ten goede.

De duizelingwekkende daling van de prijzen werd echter gevolgd door een fase waarin de grondstof- en de bouwmaterialenprijzen geleidelijk aan stegen. Die stijging heeft in een jaar tijd (van maart 2009 tot maart 2010) de helft van de daling weggeveegd.

De prijs voor het laten bouwen van een woning zal onvermijdelijk een opwaartse druk ondergaan als de prijs voor grondstoffen gehandhaafd blijft. De druk zal nog sterker worden als de toename zich voortzet of versnelt. Wij wijzen er echter op dat de materiaalprijzen en de bouwkosten in maart 2010 (respectievelijk 7,5% en meer dan 2%) lager bleven dan de in 2008 behaalde maximumniveaus.

De prijsdaling bleef uiteraard niet beperkt tot de woningbouw. Ook al ontbreken de precieze indicatoren in dit segment, de prijsdaling lijkt bij de burgerlijke bouwkunde nog meer uitgesproken te zijn geweest. Het is namelijk in deze sector waar de activiteit in 2009 nochtans steeg, in tegenstelling tot de ontwikkelingen bij de gebouwen, dat de aannemers de meest kritische beoordeling van de prijzen geven. Deze toestand is paradoxaal, maar valt te verklaren door de mededinging die intenser werd in dit segment waar meer gemengde bedrijven (gebouwen en burgerlijke bouwkunde) aan het werk waren wegens het conjunctuurdifferentieel dat voor dit segment gunstig is voor de periode 2009-2010.

Evolutie van de prijzen en kosten in de bouwsector



Bronnen: Commissie van de marktprijzen en FOD economie

Conclusies

De bouw ontsnapte niet aan de recessie die de Belgische economie heeft getroffen met een kracht die sinds de 2^{de} Wereldoorlog niet geëvenaard werd.

Met een daling van 3,7% bood de sector echter goed weerstand: de terugval in de bouwsector lag weliswaar een beetje hoger dan het BBP, maar niet meer dan gemiddeld in de privésector.

Het banenverlies was zeer beperkt (-1,9% aan het einde van het jaar in vergelijking met het maximum dat in de zomer van 2008 werd behaald) en het aantal faillissementen is vrijwel gestabiliseerd op het hoge peil van eind 2008.

De effecten van het relanceplan, zoals het beperken van het uitstellen van bouwstarts en het keren van de negatieve trend voor de bouwvergunningen betreffende eengezinswoningen, zijn daar uiteraard niet vreemd aan. Hetzelfde geldt voor de gunstige conjunctuur van de burgerlijke bouwkunde, tenminste wat activiteit betreft.

De “vertragingseffecten” van het relanceplan, gecombineerd met de traditioneel stijgende fase van de investeringen van de lokale besturen met het vooruitzicht op de gemeenteraadsverkiezingen van 2012, zouden ertoe moeten leiden dat de groei van de burgerlijke bouwkunde in 2010 blijft aanhouden.

Aannemers van gebouwen, van hun kant, blijven negatief gestemd voor 2010. Rekening houdend met de omvang van dit bedrijfssegment beïnvloedt dit de vooruitzichten voor de hele bouw niet echt gunstig. Maar dit neemt niet weg dat de verwachte daling van de werkgelegenheid zou beperkt blijven tot het niet-vervangen van een deel van de natuurlijke afvloeiingen, door de aanwervingsintentie waarvan de aannemers blijk geven. ■



Acties van de Confederatie Bouw



De aandachtspunten van het beroepsbeleid



De Confederatie ondersteunt, adviseert en informeert dagelijks haar leden en behandelt daarbij alle aangelegenheden die de bedrijven aanbelangen (sociaal, fiscaal, juridisch, economisch, technisch). Daarnaast speelt de Confederatie een eersterangsrol bij het verdedigen van de belangen van de bouwsector.

Dankzij haar aanwezigheid in ongeveer veertig adviesverlenende instellingen, beheerscomités en andere werkcommissies op federaal niveau geeft de Confederatie voortdurend de noden en aspiraties door van één van de grootste sectoren van de economische bedrijvigheid van het land.

De beroepsorganisatie is ook op Europees niveau heel actief en probeert, met de steun van het Europees verbond van het bouwbedrijf (FIEC) de beslissingen van de diverse Europese instanties en de gevolgen ervan voor de nationale wetgevingen in de gewenste richting te sturen.

De politieke acties die de Confederatie het hele jaar lang voert, gaan over verscheidene tientallen belangrijke dossiers die alle gevolgen kunnen hebben voor het functioneren van de bouwmarkt, de concurrentiekracht van de sector en het bedrijfsleven.

Natuurlijk behaalt de Confederatie niet altijd of niet onmiddellijk de resultaten die zij probeert te bereiken. Het behoud van de CO₂-taks op bedrijfswagens die voor collectief werknemersvervoer worden ingezet, is één van de dossiers waarin de beroepsorganisatie, ondanks heel wat lobbywerk en een stevige argumentatie, haar slag niet heeft thuisgehaald.

Over het geheel genomen, is de balans van de beroepsactie ruimschoots positief, omdat het aantal dossiers dat met gunstige resultaten eindigt veel groter is dan het aantal mislukkingen.

Het is niet de bedoeling hier een overzicht te geven van alle resultaten van de politieke actie van de Confederatie tijdens de afgelopen maanden. Wij wijzen er hier gewoonweg, via enkele dossiers, op hoe belangrijk, een beroepsorganisatie die doordacht en met doorzettingsvermogen tewerk gaat, is voor de sector. Een algemenere tabel zal bovendien een globaal beeld geven van de recente confederale actieterreinen, hoewel dit in heel kort bestek gebeurt.

Een overzicht van de resultaten van de beroepsactie van de afgelopen maanden

De verlenging van het relanceplan

De fiscale “anticrisismaatregelen” die de Confederatie voorstelde en die door de regering werden aangenomen in haar relanceplan van december 2008 hebben bewezen dat zij tijdens heel 2009 positieve gevolgen hadden op het behouden van de activiteit in de sector. Het verlengen van die maatregelen in 2010 was niet vanzelfsprekend.



De sensibilisering van de Confederatie bij het Kabinet van de Minister van Financiën heeft vruchten afgeworpen: de heffing van 6% btw op een schijf van 50.000 € voor de bouw van een nieuwe woning en op alle werkzaamheden bij vernieuwbouw kon worden behouden tot eind 2010.

De btw op renovatiewerkzaamheden

Het verlaagde btw-tarief (6%) dat geldt voor de renovatiewerkzaamheden in woningen die ouder dan 5 jaar zijn, is een tijdelijke maatregel die in principe op 31 december 2010 zou aflopen. De Confederatie en de FIEC hebben er samen voor gezorgd dat er eind 2009 een Europees akkoord uit de bus kwam over de mogelijkheid die de lidstaten werd gelaten om de toepassing van het verlaagde tarief te verlengen tot na 2010. Zodra dit, voor de verlenging broodnodige, akkoord verworven was, verkreeg de Confederatie van het Kabinet van de Minister van Financiën een principeakkoord over de verlenging van de maatregel in België.

De uitbreiding van de belastingverminderingen

Het verzoek van de Confederatie om de regeling van belastingverminderingen voor energiebesparende werkzaamheden in woningen uit te breiden, stootte op budgettaire beperkingen bij de staat. De goedkeuring van de anticrisismaatregelen die toen aan de gang was, ging die beperkingen nog versterken. Toch werd de doelstelling half mei 2009 gehaald toen de regering instemde met een tijdelijke maatregel om de lijst met werkzaamheden die recht geven op belastingverminderingen uit te breiden en

met een, dit keer definitieve, maatregel om het saldo van de factuur voor de werkzaamheden over verschillende jaren te spreiden.

De beheersing van de loonkosten

In het verlengde van een interprofessioneel akkoord dat voorbeeldig was wat de kostenbeheersing betreft, heeft het sociaal akkoord dat door de Confederatie na onderhandelingen werd bereikt en dat in het Paritair Comité voor het Bouwbedrijf gesloten werd in mei 2009 aan de bedrijven uit de sector instrumenten gegeven om de nettolonen van de werknemers op te waarderen zonder extra werkgeverslasten voor de hele periode 2009-2010.

Nieuwe verlagingen van de sociale lasten, verkregen door het VBO in overleg met de Confederatie, zijn bovendien op 1 januari 2010 van kracht geworden. De regeling van de "looncorrectie" steeg van 0,75% naar 1% en het jaarlijks krediet uren dat recht geeft op het fiscale voordeel voor de werknemer en op lastenverlaging voor de werkgever steeg van 100 naar 130.

De vereenvoudiging van de werkmelding

De administratie wou, met een aanpassing van de reglementering betreffende de werkmelding aan de RSZ, aan de hoofdaannemer een verplichting opleggen om de begin- en einddatum van de interventie van elke onderaannemer op de bouwplaats te melden. De Confederatie verkreeg eerst de schorsing van deze verplichting tot 31 december 2009. Daarna kon zij

een compromis bereiken over het afschaffen van de verplichting, op voorwaarde dat de sector, in overleg met de administratie, een manier zou uitwerken om de aanwezigheid van bedrijven en werknemers op de bouwplaatsen te registreren.

Opvoeren van de strijd tegen koppelbazen

De bereidheid om de grootschalige sociale fraude van de koppelbazen efficiënter te bestrijden, heeft de Confederatie gebracht tot een voorstel om de regeling voor de maandelijks aan de RSZ te betalen voorschotten te wijzigen en een verband te leggen tussen het ontbreken of ontoereikend zijn van de betaling van voorschotten en het bestaan van een sociale schuld die een inhoudingsplicht op factuur (art. 30bis) meebrengt. Deze nieuwe regeling, die de mogelijkheid moet bieden bedrijven die niet in orde zijn veel sneller op te sporen, is op 1 januari 2010 in werking getreden.

De Confederatie en de RSZ-diensten onderhouden overigens een permanente dialoog om de toepassings- of interpretatiemoeilijkheden op te lossen die deze regeling in een overgangsfase kan doen ontstaan.

De reactie op de pogingen om een bouwverzekering op te leggen

Diverse beroepskringen en politici proberen al jarenlang aan de aannemers een verplichting op te leggen om hun burgerlijke beroepsaansprakelijkheid voor de uitvoering van werkzaamheden te verzekeren, inclusief de dekking van de tienjarige aansprakelijkheid. Gesterkt door de negatieve ervaringen met soortgelijke regelingen in sommige Europese landen kon de Confederatie zich altijd verzetten tegen de pogingen van de betrokken kringen, ook als die van bepaalde parlementsleden kwamen. Bovendien begon zij te overleggen met het Kabinet van Minister Laruelle om alternatieven voor een verzekeringsplicht te zoeken.

Het behouden van de prijslijst voor de bouwmaterialen (de “Mercuriale”)

De afgelopen jaren werd vruchteloos en herhaaldelijk geprobeerd om de prijslijst voor de bouwmaterialen te hervormen. Die lijst volgt de evolutie van een aantal prijzen van bouwmaterialen en ligt aan de basis van diverse indicatoren (OW-prijzen en indexen I, enz.) die gebruikt worden bij een prijsherziening.

De Confederatie nam in 2009 deel aan de werkzaamheden die de bevoegde Bijzondere Raadgevende Commissie van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven aan de hervorming van de prijslijst heeft besteed. Zij heeft er een aantal voorstellen uiteengezet, die door de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven aanvaard werden, om de werking van de prijslijst te moderniseren en tegelijk de herzieningsformules en de prijsindicatoren te behouden.

Ondersteuning bij problemen met de kredietverzekering

De ratingverlaging door kredietverzekeraars, in het bijzonder door Atradius, heeft in 2009 de bouwbedrijven massaal en onterecht getroffen. De Confederatie en het VBO verkregen van de regering dat er een overheidsregeling voor kredietverzekering kwam, bestemd om de leemten van de privésector op te vullen. De door de regering aangestelde kredietbemiddelaar heeft zich bovendien ten opzichte van de Confederatie ertoe verbonden om alle individuele dossiers te onderzoeken van bouwbedrijven die het slachtoffer werden van een ratingverlaging door verzekeraars.

Vooruitgang in de reglementering betreffende de overheidsopdrachten

Het herwerken van de uitvoeringsbesluiten voor de wetten betreffende de overheidsopdrachten, in het

kader van de omzetting van Europese richtlijnen, is al een aantal maanden aan de gang in de Commissie Overheidsopdrachten. De vertegenwoordigers van de Confederatie in deze Commissie stellen er vele voorstellen tot aanpassing van teksten voor en verdedigen die om zo ervoor te zorgen dat deze teksten beter rekening houden met de belangen van de bedrijven bij het verloop van procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten. Nog in het kader van de werkzaamheden van de Commissie Overheidsopdrachten zal de Confederatie vóór de zomervakantie het aannemen van een rechtskader voor projecten van publiek-private samenwerking voorstellen dat zij heeft uitgewerkt in samenwerking met deskundigen van bedrijven en academische onderzoekers.

Concrete hulp bij het administratieve beheer

De erkenning van de representativiteit van de Confederatie en de verantwoordelijkheden die zij uitoefent, geeft de beroepsorganisatie de capaciteit om aan de bedrijven instrumenten te verschaffen voor hun administratieve beheer waarvan het gebruik kan rekenen op de goedkeuring van de administratie. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het model van arbeidsreglement, diverse fiscale attesten, elektronische toepassingen op de site, waaronder de toepassing van art. 30bis, enz.

Op dit gebied heeft de Confederatie, in samenwerking met de FOD Economie, in 2009 een belangrijke syllabus gemaakt over de bouwadministratieve kennis, ter voorbereiding op de examens om toegang te krijgen tot de bouwberoepen. Ander recent initiatief: bundels modelbrieven betreffende het plaatsen en uitvoeren van private opdrachten en overheidsopdrachten werden onlangs ter beschikking van de leden gesteld.

De boot van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor lonen afhouden

De afgelopen jaren werden een aantal pogingen ondernomen om een regeling voor de hoofdelijke aansprakelijkheid in te voeren in contractuele betrekkingen van onderaanneming tussen aannemers voor feiten die te maken hebben met het niet-naleven van de arbeidsvoorwaarden en de lonen van de werknemers. Vaak gebeurde dit met de uitdrukkelijke steun van het kabinet van de verschillende ministers die elkaar bij de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg hebben opgevolgd. De Confederatie heeft zich altijd verzet tegen de invoering van die aansprakelijkheid omdat een dergelijk systeem overduidelijk niet werkt. Het Kabinet van de Minister van Werk heeft eind 2009 besloten het dossier van de hoofdelijke aansprakelijkheid in de koelkast te stoppen.

Omdat een soortgelijk debat eveneens op Europees niveau bestaat, gaan de Confederatie en de FIEC voort met het sensibiliseren van de bevoegde instanties.

Ondersteuning van de werkgelegenheid in de bedrijven

De gevolgen van de economische crisis voor de werkgelegenheid waren beperkt in de bouwsector, onder andere omdat er gebruik werd gemaakt van de regeling voor tijdelijke werkloosheid, waarvan de sectorale modaliteiten tijdelijk werden versoepeld op verzoek van de Confederatie. Het VBO van zijn kant heeft van de federale regering verkregen dat zij tijdelijke maatregelen aannam voor het economisch werkloos stellen van bedienden en voor het onderhandeld verminderen van arbeidsprestaties (crisistijdscrediet) voor alle werknemers. Daarna haalde het VBO ook de verlenging van deze maatregelen binnen.

Een globaal beeld van de belangrijkste lopende dossiers



Dossiers	Stand van zaken
Harmonisering van het arbeiders- en bediendestatuut	- Analyse van de gevolgen voor de sector: werkgroep 1^{ste} raadplegingsfase (eind 2009) - Bepaling basisstandpunt (RvB 10.12.2009) - Follow-up van het interprofessioneel overleg (2010)
Sociale crisismaatregelen	- Akkoord binnen het VBO - Verlenging door de regering (mei 2010) - Overleg in paritair comité (economische werkloosheid)
Hoofdelijke aansprakelijkheid (lonen)	Lobbywerk op Europees niveau om de toepassing te beletten (aan de gang)
Strijd tegen zwartwerk en sociale fraude	- Voortzetting uitvoering geactualiseerd actieplan van de Confederatie - Heropstart werkgroep (mei 2010) - Overleg over systeem voor aanwezigheidsregistratie (aan de gang) - Nieuwe RSZ-voorschottenregeling (in werking getreden op 1.1.2010) - Opvolgen toepassing (aan de gang)
Netto loonvoordelen	- Evaluatie bestaande systemen (aan de gang) - Voorbereiding van het volgende interprofessioneel akkoord (2^{de} halfjaar 2010)
Alcohol- en drugspreventie	- Aannemen sectoraal beleid (maart 2010) - Informatiecampagne (aan de gang)
Toepassing art. 30bis - werkmelding	- Afschaffing melding begin- en einddatum van interventies door onderaannemers (verworven) - Koppeling met aanwezigheidsregistratie (aan de gang) - Contact met Kabinet Reynders over het fiscale onderdeel (aan de gang)

Dossiers	Stand van zaken
Verlaagde btw-tarieven (woningen)	• Verlenging in 2010 (verworven) • Consolidatie regeling voor “vernieuwbouw”: contacten met Kabinet Reynders aan de gang • Verlenging na 2010 van de regeling voor “renovatie ouder dan 5 jaar”: contacten aan de gang met Kabinet Reynders
Belastingverminderingen energiebesparingen	• Verlenging na 2010 van de uitgebreide lijst met bedoelde werkzaamheden: voorbereiding argumentarium
Hervorming vastgoedfiscaliteit	• Voorbereidende studie: afgerond • Bespreking in het Bestuurscomité (april 2010) • Grondigere studie: contacten met de academische wereld aan de gang
Vestigingsregeling	• Opstellen van een syllabus over bouwadministratieve kennis (eind 2009 beschikbaar) + promotieacties (aan de gang) • Interne raadplegingen over de aanpassingen in de reglementering • Begeleiding werkzaamheden van de Hoge Raad voor Zelfstandigen (februari-april 2010)
Auteursrechten	• Overleg over akkoord met SABAM (2^{de} halfjaar 2009) + informatiecampagne (1^{ste} kwartaal 2010) + follow-up op niveau ondernemingen (aan de gang) • Hernieuwing akkoorden met REPROBEL (april 2010) + follow-up
Betalingstermijnen	• Bespreking over verbeteren van de betalingstermijnen en -modaliteiten voor facturen: contact VBO en Kabinet Van Quickenborne (eind 2009) • Interventie op Europees niveau: herziening richtlijn betreffende betalingstermijnen (aan de gang) • Oprichting interne werkgroep (vanaf juni 2010)





Dossiers	Stand van zaken
PPS-studie	• Voorbereiding studie + begeleiding door stuurgroep (2009) • Studie afgerond: goedkeuring van de resultaten (april 2010) • Voorstellen voor het scheppen van een rechtskader voor PPS (mei 2010) • Communicatiecampagne (vanaf juni 2010)
Verzekering aansprakelijkheid werkzaamheden	• Verzet van de Confederatie tegen het wetsvoorstel van senator BEKE (februari 2010) • Heropstart overleg met Kabinet Laruelle over alternatieven (vanaf april 2010) • Studie over het functioneren van een waarborgregeling (vanaf augustus 2010)
Koppelverkoop en wet Breyne	• Argumentarium om het wetsvoorstel van VIENNE te amenderen – Overleg met de BVS (maart 2010) – Doelstelling: behouden toestemming voor koppelverkoop als de wet Breyne van toepassing is • Ontmoeting met senatrice VIENNE (april 2010) • Follow-up evolutie (aan de gang)
Aanpassingen reglementering overheidsopdrachten	• Actieve deelname aan werkzaamheden Commissie Overheidsopdrachten (omzetting Europese richtlijnen) • Indienen en bespreken door Confederatie voorgestelde teksten (aan de gang)
Materiaalprijsen	• Hervorming prijslijst voor de bouwmaterialen + voorstellen van de Confederatie • Akkoord over essentie in de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven (eind 2009) • Follow-up omzetting op niveau FOD Economie (aan de gang)

Dossiers	Stand van zaken
Conjunctuuranalyse	• Permanente actie • Euroconstruct-rapport: 2 per jaar • Lancering maandbarometer (mei 2010)
Bedrijfskrediet	• Enquêtes gehouden bij de leden (februari 2009 en april 2010) • Informatie over de alternatieven en steunmaatregelen voor bedrijven: studiedag (september 2009) + geregeld nieuwe actie • Overleg met de kredietbemiddelaar: gebeurt geregeld • Contacten met kredietverzekeraars
Detachering van werknemers	• Sociaal overleg op Europees niveau – doelstelling: herziening richtlijn voorkomen (aan de gang)
Normalisering	• Follow-up van de normalisatiewerkzaamheden op Belgisch en Europees niveau: permanente actie
Duurzaam bouwen	• Deelname aan ontwikkeling van het VALIDEO-systeem (aan de gang)
Kostprijs	• Bepaling berekeningsformule (april 2010) + communicatie (aan de gang)
Formalis	• Promotie Formalis-loket: permanente actie
Elektronische communicatiemiddelen	• Voortzetting ontwikkeling intranet Confederatie + update: permanente actie • Maken van nieuwe confederale website – lancering juni-juli 2010 + update (permanente actie)



Imago opbouwen en verbeteren door communicatie

Het belang van communicatie en de perceptie die het publiek van een sector en van zijn beroepsorganisatie heeft hoeft niet meer bewezen te worden.

De Confederatie zet zich constant in om de beeldvorming van de bouw als toekomstgerichte en dynamische bedrijfstak op te waarderen. Dit doet zij met name door de jaarlijkse organisatie van een BouwForum, de Open Wervendag, de uitreiking van de Innovatieaward tijdens de Belgian Building Awards, de ontwikkeling van de B2C-website voor particulieren www.ikzoekeenvakman.be en de actieve deelname aan vakbeurzen en andere beurzen zoals BATIBOUW, MATEXPO, REALTY en Concrete Day.

MATEXPO

Tijdens de tweejaarlijkse vakbeurs MATEXPO, in september 2009, heeft de Confederatie een drukbijgewoonde studiedag georganiseerd over "Kredietverstrekking", en de consumentenwebsite www.ikzoekeenvakman.be kunnen promoten.

European International Contractors

De European International Contractors (EIC) verenigen de Europese aannemers die op internationaal niveau actief zijn. De Algemene Vergadering van de EIC heeft in oktober 2009 plaatsgevonden in België (in Antwerpen) en de Confederatie heeft daar een colloquium georganiseerd ("Green Construction Trends and Challenges").



Stand van de Confederatie Bouw op Matexpo



Van links naar rechts: Werner Dekkers (Besix-vice-voorzitter EIC), Michel Demarre (voorzitter EIC), Marc Van Peel (Eerste Schep en voorzitter Haven Antwerpen), Jacques De Meester (Voorzitter Confederatie Bouw) en Alain Bernard (Ceo DEME-lid EIC)

Bouwforum

Het zesde Bouwforum, dat op 25 februari plaatsvond, had als thema “Medioren , hun toekomst in de steigers” en de gevolgen van de vergrijzing voor de bouwsector”. Opnieuw was dit BouwForum met ruim 1.650 deelnemers een groot succes, en kon het evenement verder uitgroeien tot hét Forum voor al wie met de bouw bezig is, en dit op de vakbeurs Batibouw.



Belgian Building Awards



Batibouw organiseert jaarlijks de Belgian Building Awards. Hierop reikt de Confederatie de INNOVATION AWARD 2010 uit(in samenwerking met het WTCB). Dit jaar ging de BBA-Innovation Award naar VAN LAERE (voor zijn innovatieve bouwtechniek voor de aanleg van kaaimuren) en STRUKTON RAIL (voor zijn innoverende software voor het uitvoeren van metingen voor spoorinfrastructuur).



Van links naar rechts: Jacques De Meester (voorzitter Confederatie), Jo Derie en Patrick Vanhie (Strukton Rail) en Jean-Marie Kyndt en Johan Wens (Van Laere) en Robert de Mûelenaere (gedelegeerd bestuurder Confederatie)

www.ikzoekeenvakman.be

De Confederatie Bouw heeft drie jaar geleden de B2C-website www.ikzoekeenvakman.be gelanceerd. Deze consumenten site maakt het mogelijk om de geregistreerde bouwbedrijven op te zoeken en geeft de bouwers, verbouwers en de toekomstige eigenaars advies en nuttige adressen. De website verwijst ook naar wettelijke verplichtingen en naar belangrijke bepalingen voor de bescherming van de consument zoals de wet Breyne, de veiligheidscoördinatie, het verbod op en het gevaar van zwartwerk, de premies, vastgoedfiscaliteit, enz. Ook een gratis en zeer praktische consumentengids “ikzoekeenvakman” wordt ter beschikking gesteld van het bouwlustig publiek.



Open Wervendag

Op zondag 30 mei 2010 vond de vierde editie van de Open Wervendag plaats. Niet minder dan 165 lidbedrijven hebben deelgenomen aan deze nationale imagocampagne door 180 indrukwekkende werven open te stellen. Deze editie was een groot succes en heeft het mogelijk gemaakt om de trots en de vakkennis van een hele dynamische sector in de kijker te plaatsen, die jaarlijks enkele tienduizenden werknemers aanwerft, en dit ondanks de crisis.



Op bezoek op MAS-werf: van links naar rechts Marc Dillen (directeur generaal VCB), Bart Vanhalle (Cordeel), Robert de Mûelenaere (gedelegeerd bestuurder Confederatie), Annemie Turtelboom (Minister Binnelandse Zaken), Geert Loret (Interbuild), Joris Defré (Directeur Confederatie Bouw Antwerpen)

Concrete Day/Realty

De Confederatie is ook de structurele partner van Realty, de nieuwe vakbeurs voor vastgoed, die plaatsvond in de maand mei 2010, en van de tiende editie van de "Concrete Day, die traditiegetrouw jaarlijks in oktober georganiseerd wordt.

CORPORATE Identity

De Confederatie heeft haar logo voor multimediaal gebruik aangepast. Dit logo zal ook door de lokale confederaties gebruikt worden.



Bestuursorganen



Bestuurscomité

Voorzitter	De Meester Jacques
Ondervoorzitters	Biesmans Jean, Gillion Philippe, Lefebvre Marc
Gedelegeerd bestuurder	de Mûelenaere Robert
Leden	Coumans Jan, De Kempeneer Etienne, Dewulf Etienne, Eeckhout Lionel, Kumpen Paul, Pineur Gilbert, Sacré Bernard, Scherpereel Etienne
Deskundigen	Guisse Antoine, Meuleman Jan
Past-Voorzitter	Cordeel Dirk
Honoraire voorzitters	Matagne Robert, Maes Roland, Spaenhoven René, Lenaers Rob, Coirbay Jean-Pierre, Dherte André

Raad van Bestuur

Voorzitter	De Meester Jacques
Gedelegeerd bestuurder	de Mûelenaere Robert
Leden	Ameye Claude, Carabin José, Claessens Kris, Coumans Jan, Daniels Daniël, De Dobbelaere Silveer, De Kempeneer Etienne, Dewulf Etienne, Eeckhout Lionel, Favier Vincent, Gheysens Jacques, Gillard Alain, Guisse Antoine, Hinnens Rik, Kumpen Paul, Kyndt Jean-Marie, Lefebvre Marc, Maes Christophe, Matagne Jacques, Meuleman Jan, Olivier Marc, Pineur Gilbert, Sacré Bernard, Scherpereel Etienne, Smet Luc, Vaessen Leon, Vandenbempt Patrick, Vangerven Jan, Vanlerberghe Ivan, Willemen Johan



Nationale Raad

Voorzitter

Gedelegeerd bestuurder

Leden

De Meester Jacques

de Mûelenaere Robert

Ameye Claude, Apruzzese Gérard, Armand Franz, Berens Dirk, Bernard Alain, Biesmans Jean, Bijmens Jos, Borgmans Roger, Borgmans Rudi, Braet Xavier, Buysse Rudy, Carabin José, Carmeliet Rudi, Cazier Viktor, Claessens Kris, Corman Claude, Coumans Jan, Crucke Christiaan, D'Hulst Patrick, Daelemans Armand, Daniels Daniël, De Battice Robert, De Bes Michel, De Dobbelaere Silveer, De Kempeneer Etienne, De Potter Norbert, Dekempeneer Herman, Demuyneck Jean-Pierre, Devilers Joseph jr., Devos Eddy, Dewulf Etienne, Dooms André, Drooghmans Staf, Eeckhout Lionel, Favier Vincent, Frederickx Jean-Marc, Gheysens Jacques, Gillard Alain, Gillion Philippe, Goetinck Philippe, Golinvaux Colette, Gossiaux Willy, Guillaume Christian, Guisse Antoine, Hannecart Fernand, Hinnens Rik, Janssens van der Maelen Patrick, Jérrouville Natacha, Joway Marc, Kaye Michel, Keulen Marcel, Kleinen Jean-Jacques, Krason Christian, Kumpen Paul, Kyndt Jean-Marie, Laverge Jacques, Lefebvre Marc, Lembrechts Jef, Loiselet Jean-Marc, Loix Georges, Macors Claude, Maes Christophe, Matagne Jacques, Meuleman Jan, Meulemans Jean, Michiels Ronny, Moureau François, Nevelsteen Jeroen, Ninnin Léopold, Olivier Marc, Olivier Willy, Onraedt Eric, Paquay Francis, Pignon Victor, Pineur Gilbert, Polspoel Luc, Pyck Michaël, Roiseux André, Sacré Bernard, Sanchez Angel, Scherpereel Etienne, Schrevens Bertrand, Simoens Willy, Smet Luc, Toussaint Thierry, Troonbeeckx Edgard, Vaessen Leon, Van Acker Robert, Van Brecht Ludo, Van Esbroeck Venant, Van Lierop Antoine, Van Wassenhove Johan, Vandenbempt Patrick, Vandewiele Eric, Vandezande Eddy, Vangerven Jan, Vanlerberghe Ivan, Verhaeren Michel, Vermeulen Dirk, Wattel Didier, Willemen Johan, Wirix Jean-Pierre

Structuur – Leden

Confederatie Bouw
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
Tel: 02/545.56.00 – Fax: 02/545.59.00
E-mail: info@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be
www.ikzoekeenvakman.be
www.openwervendag.be
www.formalis.be

Gewestconfederaties

Vlaamse Confederatie Bouw (VCB)
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
info@vcb.be
www.confederatiebouw.be/vlaanderen

Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad (CBB-H)
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
brussel.hoofdstad@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/brusselhoofdstad

Confédération Construction Wallonne (CCW)
Rue du Lombard 34-42 – 1000 Bruxelles
wallonie@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/wallonie

Lokale Confederaties Bouw

In de provincie Antwerpen

Confederatie Bouw ANTWERPEN
T. Van Rijswijkplaats 7 bus 2 – 2000 Antwerpen
antwerpen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/antwerpen

Confederatie Bouw KEMPEN
Parklaan 44 – 2300 Turnhout
kempen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/kempen

In Brussel

Confederatie Bouw BRUSSEL VLAAMS-BRABANT
Exploitatiezetel Brussel
Aarlenstraat 92 – 1040 Brussel
brusselvlaamsbrabant@confederatiebouw.be
www.confederatiebouwbrabant.be

In Vlaams-Brabant

Confederatie Bouw BRUSSEL VLAAMS-BRABANT
Exploitatiezetel Vlaams-Brabant
Dreefstraat 8 – 3001 Heverlee
brusselvlaamsbrabant@confederatiebouw.be
www.confederatiebouwbrabant.be

In de provincie Limburg

Confederatie Bouw LIMBURG
Prins Bisschopssingel 34 A – 3500 Hasselt
limburg@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/limburg

In de provincie Oost-Vlaanderen

Confederatie Bouw OOST-VLAANDEREN
Maatschappelijke en administratieve zetel:
Tramstraat 59 – 9052 Zwijnaarde
oost-vlaanderen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/oost-vlaanderen

Kantoor GENT
Tramstraat 59 – 9052 Zwijnaarde

Kantoor OUDENAARDE
Markt 41 – 9700 Oudenaarde

Kantoor AALST
Kareelstraat 138/1 – 9300 Aalst

Confederatie Bouw WAASLAND
Kleine Laan 29 – 9100 Sint-Niklaas
waasland@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/waasland

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 (tijdelijk gesloten)
Pathoekeweg 34 – 8000 Brugge
brugge@confederatiebouw.be

Kantoor KORTRIJK
Kortrijksestraat 389 A – 8500 Kortrijk
westvlaanderen@confederatiebouw.be

Kantoor OOSTENDE
Zandvoordeschorredijkstraat 289 – 8400 Oostende
oostende@confederatiebouw.be

In Waals-Brabant

Confédération Construction BRABANT WALLON
Rue des Croix du Feu 5 – 1420 Braine-l'Alleud
brabantwallon@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/brabantwallon

In de provincie Henegouwen

Confédération Construction Hainaut – CHARLEROI
Boulevard Audent 25 – 6000 Charleroi
charleroi@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/charleroi

Confédération Construction Hainaut – LE ROEULX
Faubourg de Binche 33 – 7070 Le Roeulx
leroeulx@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/leroeulx

Confédération Construction en Hainaut – MONS
Rue de la Réunion 2 – 7000 Mons
mons@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/mons

Confédération Construction – HAINAUT OCCIDENTAL
Espace Wallonie Picarde
Rue du Follet 10/101 – 7540 Kain (Tournai)
tournai@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/tournai

In de provincie Luik

Chambre de la Construction de LIÈGE
Galerie de la Sauvenière 5 – 4000 Liège
chambre.liege@ccl.be
www.ccl.be

Confédération Construction VERVIERS
Rue du Palais 25-27 – 4800 Verviers
verviers@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/verviers

In de provincie Luxemburg

Confédération Construction –
Chambre Patronale Province de LUXEMBOURG
Rue Fleurie 2 – 6800 Libramont-Chevigny
ch.luxembourg@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/luxembourg

In de provincie Namen

Confédération Construction NAMUR
Avenue Prince de Liège 91/13 – 5100 Jambes
namur@confederationconstruction.be
www.construction-namur.be

Beroepsfederaties – Ruwbouw

FABA – Federatie van ALGEMENE BOUWAANNEMERS
Lombardstraat 42 – 1000 Brussel
faba-fegc@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/algemeneaanemers

Fedbeton
Vorstlaan 68 (1ste verdieping) – 1170 Brussel
info@fedbeton.be
www.fedbeton.be

Federatie der BAGGERWERKEN
Grootveldlaan 148 – 1150 Brussel
baggerwerken@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/baggerwerken

VBA – Vereniging der Belgische Aannemers van GROTE
BOUWWERKEN
Grootveldlaan 148 – 1150 Brussel
info@adeb-vba.be
www.adeb-vba.be

BFAW – Belgische Federatie van Aannemers van
WEGENWERKEN
Grootveldlaan 148 – 1150 Brussel
bfaw@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/bfaw

VlaweBo – Vlaamse Wegenbouwers
Grootveldlaan 148 – 1150 Brussel
vlawebo@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/vlawebo

BFAW – Brussel
Grootveldlaan 148 – 1150 Brussel
bfawbru@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/bfawbru

FWEV – Fédération Wallonne des Entrepreneurs
de Travaux de Voirie
Avenue Grandchamp 148 – 1150 Bruxelles
fwev@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/fwev

Confederatie Bouw – Vereniging Betonstaalverwerkende
Bedrijven – COBESTA
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
cobesta@confederatiebouw.be

Beroepsfederaties – Volttooiing

Afwerking

BEVAD – Belgische Vereniging van Aannemers van
DICHTINGSWERKEN
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
bevad@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/bevad

Confederatie Bouw – Aannemers van GLASWERKEN
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
info.glaswerken@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/glaswerken

Confederatie Bouw – Belgische SCHILDERS
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
fed.schilders@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/fed.schilders

Confederatie Bouw – Vlaamse schilders
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel

Confederatie Bouw – Brusselse schilders
Aarlenstraat 92 – 1040 Brussel

Confédération Construction – peintres Wallons
C/° Monsieur Edmond Parent
Avenue Edmond Leburton 26 – 4300 Waremme

Confederatie Bouw – Vlaamse SCHRIJNWERKERS
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
vlaamseschrijnwerkers@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/vlaamseschrijnwerkers

BEWAP – Beroepsvereniging voor Afwerkingsbedrijven
bewap@confederatiebouw.be

Dé Parketplaatsters
deparketplaatsters@confederatiebouw.be
www.deparketplaatsters.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
filip.coveliers@confederatiebouw.be

FWMB – Fédération Wallonne des Entr. Gén. MENUISIERS
Belges
Avenue Prince de Liège 91 Boîte 6 (1er étage) – 5100 Jambes
fwmb@confederationconstruction.be
www.menuisiers.com

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

Les parqueteurs
www.lesparqueteurs.be

UPEC – Union professionnelle des Assemblers
de la Cuisine équipée

NaVAP – Koninklijk Nationaal Verbond Aannemers van
PLAFONNEER-, cement-, staff- en ornamentwerk, droge
bepleistering, dekvloeren, voegwerk, gevelreiniging
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
plafonneerders@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/plafonneerders

Confederatie Bouw DAK
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
Selim.couez@confederatiebouw.be
www.cct-cbd.be

Complementaire Volttooiing

FEDECOM – Koninklijke Federatie der COMPLEMENTAIRE
ONDERNEMINGEN van het Bouwbedrijf
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
fedecom@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/fedecom

FeCaMo – Belgische Federatie der Aannemers van TEGEL- EN
MOZAIEKWERKEN
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
fecamo@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/fecamo

Belgische Federatie van Aannemers van
NATUURSTEENbewerking
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
natuursteen@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/natuursteen

Speciale Technieken

ICS – Belgische Unie van Installateurs CENTRALE
VERWARMING, SANITAIR, Klimaatregeling en Aanverwante
Beroepen
Lombardstraat 34-42 – 1000 Brussel
info@ubbu-ics.be
www.ubbu-ics.be

FEDELEC – Nationale Federatie van ELEKTROTECHNISCHE
Ondernemers
J. Chantraineplantsoen 1 – 3070 Kortenberg
fedelec.info@fedelec.be
www.fedelec.be



Jaarverslag 2009-2010

Redactie:

David Lanove en Jean-Pierre Liebaert

In samenwerking met:

Hannelore Vanbilloen en Marleen Porré

Met dank voor hun bijdrage aan:

Johan Surkyn (VUB-Interface Demography), Patrick Syen (Probis), Mieke Broeders (Enter), Johan VandenDriessche (T.Palm), Stéphane Meyrant (Arcadus), Georges Klepfisch (BCDI), Marc Leys (VUB-MESO), Jan Desmyter (WTCB), Stefaan Danschutter (WTCB) en Louis Laret (SECO)

Vertaling:

Wim Roeckx

Nalezen en correcties:

Sonia Massart en Vanessa Debaele

Beeldmateriaal:

Jurgen Hamelryck

Fotorechten:

CFE, T.Palm, Vanhaut, Marchetta, Sunswitch, Ivan Verzar, Studio Dann, Philippe Van Geloven, Claude Bogaert, Patrick Blanc, Shutterstock, iStockphoto

Grafische vormgeving:

Aware communication and consultancy

Coördinatie:

Véronique Vanderbruggen

© 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/2010/0570/2

Verantwoordelijk Uitgever:

Robert de Mûelenaere – Confederatie Bouw – Lombardstraat 34-40 – 1000 Brussel



Confederatie Bouw

Lombardstraat 34-42 • 1000 Brussel
T 02 545 56 00 • F 02 545 59 00
info@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be

www.ikzoekeenvakman.be
www.openwervendag.be
www.formalis.be