

MEMORANDUM VAN DE BOUWSECTOR
AAN DE POLITIEKE PARTIJEN

Streven naar uitmuntendheid in de bouw

Een gezamenlijke actie van de Confederatie Bouw en
van de Federatie van Belgische Bouwmaterialen Producenten



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu



BMP PMC

*Belgische Bouwmaterialen Producenten
Producteurs Belges de Matériaux de Construction*

Inleiding

HET BELANG VAN DE BOUWERELD IN DE NATIONALE ECONOMIE

De bouwsector en de productie van bouwmaterialen vormen samen een belangrijke speler in onze nationale economie.

De bouwactiviteiten alleen al zijn goed voor 5,3% van de in België gecreëerde toegevoegde waarde, namelijk 21 miljard euro, en genereren een omzet van 63 miljard euro (cijfers van 2017).

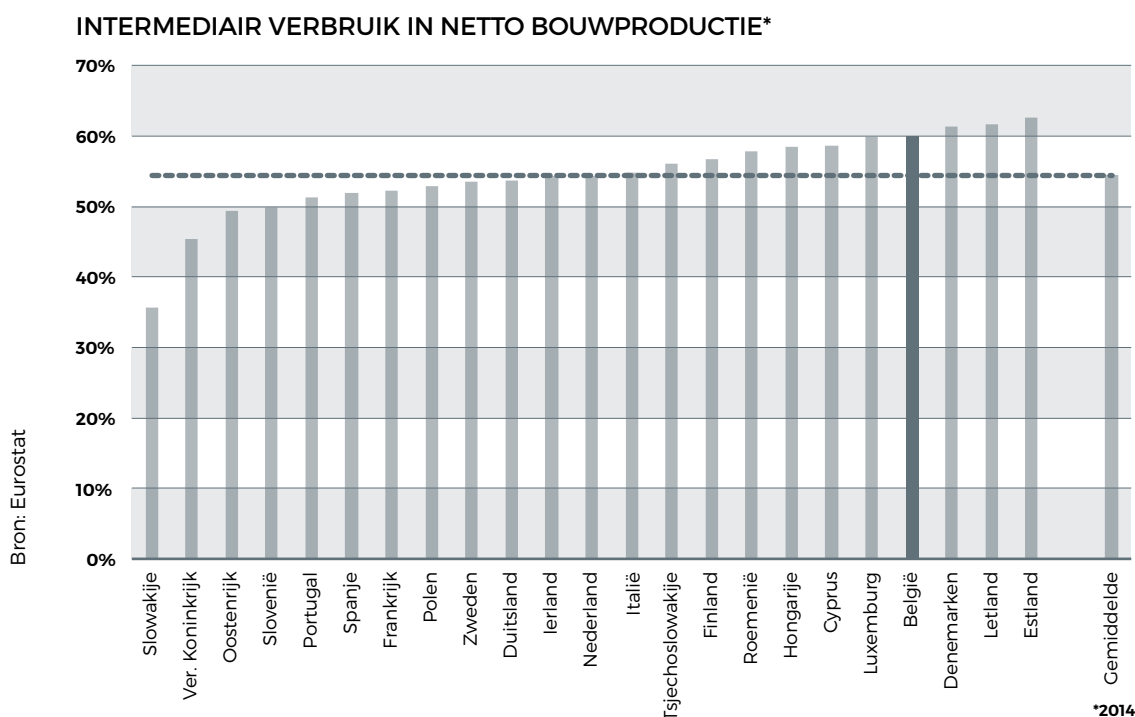
Onze sector telt 276.000 werkenden (onder wie 200.000 werknemers), ofwel 7% van de totale werkgelegenheid in de privésector. De bouw bestaat uit 107.000 bedrijven, waarvan er bijna 28.000 personeel in dienst hebben. Meer dan 95% van de bouwondernemingen met personeel zijn kmo's die minder dan 50 personen in dienst hebben.

Ook de productie van bouwmaterialen is belangrijk. De bedrijven die lid zijn van de Federatie van Bouwmaterialenproducenten genereren een omzet van meer dan 11 miljard, waarvan 60% wordt geëxporteerd. Er werken meer dan 30.000 werknemers in deze sector.

Op te merken valt dat de bouwwereld in de ruime zin van het woord verder gaat dan alleen de sector van de bouwwerken en die van de productie van materialen.

De productie van de bouw is immers nauw verbonden met die van verschillende andere sectoren van de nationale economie. Eurostat toont aan dat, van de 23 EU-landen waarover informatie beschikbaar is, de Belgische bouwsector tot de top 4 behoort van de EU-landen die het meest gebruikmaken van andere sectoren om de productie te verzekeren (60% tegen gemiddeld 54,5% - cijfers van 2014).

De sector van de bouwwerken heeft daarenboven een groot meezuigend effect op de rest van de economie. Rekening houdend met de activiteit die de bouwsector bij al zijn directe en indirecte leveranciers genereert, raamt het Federaal Planbureau dat de bouwwereld 13,2% van het bbp voor zijn rekening neemt en bijna 17% van de particuliere werkgelegenheid vertegenwoordigt, goed voor 658.000 werkenden.



DE ONDERTEKENENDE PARTIJEN VAN HET MEMORANDUM

De Confederatie Bouw (CB) en de Federatie van Bouwmaterialenproducenten (BMP) zijn de organisaties die de belangen vertegenwoordigen van de bedrijven die respectievelijk actief zijn in de bouwsector (werken) en in de sector die bouwmaterialen produceert.

De Confederatie Bouw vertegenwoordigt bedrijven van alle soorten en maten op het gebied van bouw, renovatie, installatie en onderhoud van gebouwen, infrastructuur en andere werken van burgerlijke bouwkunde, in de private en publieke sector. Zij telt meer dan 14.000 aangesloten bedrijven, werkgevers en zelfstandigen, gevestigd in alle regio's van het land en is aanwezig op alle bestuursniveaus (nationaal, gewestelijk en lokaal).

De Federatie van Bouwmaterialenproducenten vertegenwoordigt bedrijven die alle soorten bouwmaterialen produceren. Er zijn meer dan 600 bedrijven van alle groottes in het hele land aangesloten, waarvan twee derde kmo's zijn.

KWALITEIT CENTRAAL IN DE BOODSCHAP VAN HET MEMORANDUM

De kwaliteit van het geleverde werk of de verleende dienst is een terechte verwachting van elke opdrachtgever en elke consument. In de bouwsector is deze verwachting des te dringender omdat de gedane investeringen over het algemeen zo belangrijk zijn dat het voor de consument de investering van zijn leven kan zijn!

Het bouwen draagt bij tot de verwezenlijking van een sterk sociaal beleid, door passende en efficiënte huisvesting aan te bieden en door gezinnen eigendom te laten verwerven. Het vormt ook de kern van ander beleid, door zijn bijdrage aan de algemene economische groei en het bbp en zijn belangrijke bijdrage aan milieuoplossingen, in het bijzonder op het gebied van de bestrijding van de klimaatverandering.

Voor al deze beleidslijnen is de kwaliteit van de dienstverlening een belangrijke troef!

De bouwactoren, in het bijzonder de bouwmaterialenproducenten en aannemers, zijn zich terdege bewust van het belang van deze troef en stellen alles in het werk om ervoor te zorgen dat de producten

die zij vervaardigen en de constructies die zij bouwen, voldoen aan de kwaliteitsnormen en goede technische praktijken.

Deze houding van de bouwactoren draagt ook in belangrijke mate bij tot het hoge niveau van kwaliteit en innovatie van de bouwwerken die in België worden uitgevoerd, in het bijzonder in het nieuwbouwsegment.

Er zijn echter nog veel uitdagingen op het gebied van kwaliteit. Ons land heeft een woningvoorraad die aanzienlijk verouderd is en die deels te oud is om nog te renoveren. Deze oude woningen vertonen zeer slechte energieprestaties en dragen bij tot het ontstaan van het energiearmoederisico. Ons land wordt ook gekenmerkt door verouderende en slecht onderhouden openbare gebouwen en infrastructuur, vooral de vervoersinfrastructuur is er slecht aan toe. Deze gebouwen en infrastructuur voldoen aan geen van de huidige kwaliteitsnormen en zij tasten de aantrekkelijkheid van ons land voor buitenlandse investeerders aan.

Bovendien hebben de bouwactoren eerlijke concurrentievoorwaarden nodig om zich te kunnen ontwikkelen in een economische context die de kwaliteit bevordert. De huidige spanningen op de bouwmarkt leiden tot economische onzekerheid met mogelijke gevolgen voor de kwaliteit van de dienstverlening.

Als we de kwaliteit van de Belgische bouwactiviteit willen behouden en versterken, is het belangrijk om de bouwactoren te helpen om de uitdagingen aan te gaan waarvoor ze zich gesteld zien. In dit memorandum worden zes prioritaire actieterreinen genoemd, namelijk:

- ➔ De kwaliteit en conformiteit van de dienstverlening;
- ➔ Eerlijke concurrentie en concurrentievermogen;
- ➔ De vastgoedinvesteringen van de gezinnen;
- ➔ De overheidsinvesteringen;
- ➔ De werking van de arbeidsmarkt;
- ➔ Digitale transitie in de bouw.

Voor elk van deze terreinen worden in dit memorandum reflecties, ideeën en oplossingen voorgesteld die onverwijld ten uitvoer moeten worden gelegd!



1. DE KWALITEIT VAN DE DIENSTVERLENING BEVORDEREN EN DE CONFORMITEIT ERVAN CONTROLEREN

CONTEXT

Elk individueel bedrijf kiest zelf het soort organisatie dat het opzet om de kwaliteit van de dienstverlening te waarborgen. Het is aan het bedrijf om vrij te beslissen over de te activeren procedures en het is belangrijk om geen bestaande regelingen of verplichtingen op te leggen om in het bezit te zijn van certificaten of attesten.

Certificering kan, indien vrijelijk overeengekomen, nuttige antwoorden geven aan bedrijven en opdrachtgevers. Als zodanig moet zij worden gesteund, maar zij kan in geen geval worden opgezet als een systeem dat de bouwmarkt reguleert.

De onderneming moet dus altijd de keuze hebben uit de instrumenten die zij gebruikt om de kwaliteit van haar diensten te garanderen, af-

hankelijk van de kenmerken van de markt waarin zij opereert. Het werkelijke criterium dat bepalend is voor de kwaliteit is uiteindelijk de conformiteit van het uitgevoerde werk of het geleverde product met het bestek.

In dit verband is de eindcontrole van de conformiteit van de geleverde diensten met wat door de klant is gevraagd, zinvol. Daarom moet ervoor worden gezorgd dat er instrumenten voorhanden zijn om vast te stellen of het geleverde product of het geleverde werk voldoet aan de prestatiecriteria die in het bestek zijn vastgesteld of, op zijn minst, dat dit product of werk voldoet aan de normen en regels van goed vakmanschap waarnaar zij verwijzen.



WAT WE VRAGEN

In overleg met de overheid moet grondig worden nagedacht over de wijze waarop de kwaliteitscontrole van de diensten het best kan worden georganiseerd.

De reflectie moet in het bijzonder gericht zijn op de volgende elementen:

- ➔ Sterker markttoezicht zonder dat dit leidt tot een stijging van de bouwkosten, om het werk van "rotte appels" of gewetenloze marktdeelnemers te voorkomen of op te sporen.
- ➔ Het bewijs dat de uitgevoerde werkzaamheden of de gebruikte producten inderdaad voldoen aan de in het bestek vereiste prestatiecriteria om in aanmerking te komen voor de toekenning van subsidies en andere premies in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het gebruik van specifieke producten.
- ➔ Het gebruik van monitoring- en controle-instrumenten die eenvoudig kunnen worden geïmplementeerd door de actoren op het terrein en door architecten, bijvoorbeeld in de vorm van een digitaal gebouwdossier. Dit dossier zou de levensduur van het gebouw volgen, van het ontwerp tot de afbraak, en zou alle nuttige informatie verzamelen, met inbegrip van de informatie die nu in afzonderlijke documenten staat (postinterventiedossier, "as-built"-dossier, woningpas, gebouwenpaspoort etc.). Naast de controlefunctie zou het dossier het mogelijk maken om na te gaan of de bouw van de constructie voldoet aan de eisen van het bestek (foto's, DoP, leveringsbonnen, enzovoort). BIM (Building Information Modeling) kan hierbij een sleutelrol spelen, vooral voor utiliteitsbouw en wooncomplexen.



2. DE VOORWAARDEN VOOR EERLIJKE CONCURRENTIE EN HET CONCURRENTIEVERMOGEN HERSTELLEN

CONTEXT EN PROBLEEMSTELLING

De werking van de bouwmarkt wordt verstoord door oneerlijke concurrentievoorwaarden die zowel aannemers als bouwmaterialenproducenten treffen. Enerzijds worden in België werken uitgevoerd door buitenlandse bedrijven tegen prijzen waarmee nationale bedrijven niet kunnen concurreren vanwege hun verplichtingen, onder meer op sociaal gebied. Anderzijds worden producten gebruikt op bouwplaatsen in België, hoewel zij niet voldoen aan de prestatienormen die op de Belgische markt gelden.

Het is juridisch en economisch niet aanvaardbaar dat marktdeelnemers die op dezelfde markt opereren, of het nu aannemers of producenten zijn, aan andere arbeids- of productieomstandigheden worden onderworpen.

Afgezien van de concurrentievoorwaarden, vooral in de context van oneerlijke buitenlandse concurrentie, worden de bouwactoren geconfronteerd met bijzonder hoge kosten, die tot de hoogste in Europa behoren in termen van loonkosten, die hun concurrentievermogen ernstig aantasten.

WAT WE VRAGEN

Het is belangrijk een beleid te voeren om het concurrentievermogen van de bouwsector te herstellen op basis van ten minste de volgende drie benaderingen:

- ➔ De voortzetting van het proces van vermindering van de sociale zekerheidsbijdragen dat door de huidige federale regering in gang is gezet en het nemen van maatregelen om de andere bedrijfskosten te beheersen, waarbij er in het bijzonder op moet worden toegezien dat de bouwkosten niet stijgen, of het nu gaat om directe kosten (heffingen, belastingen, elektriciteitskosten, enzovoort) of indirecte kosten (formaliteiten, certificering, nieuwe eisen, etc.).
- ➔ Het herstel van de voorwaarden voor eerlijke concurrentie door definitief een einde te maken aan de verstoringen die worden veroorzaakt door de Europese detachingsregeling. Het is aan de volgende federale regering om de huidige regels inzake detachering ter discussie te stellen en de bevoegdheid van het gastland om in te grijpen ten aanzien van de buitenlandse marktdeelnemers te versterken.
- ➔ De versterking van de strijd tegen sociale fraude in al zijn aspecten, en meer in het bijzonder, met betrekking tot de betrokken sectoren, gevallen van schijndetachering en sociale dumping. Deze versterking vergt noodzakelijkerwijs reële en substantiële investeringen in controlemiddelen (financiële, personele en technische middelen), een meer doortastend optreden van de parketten en een grotere betrokkenheid van de publieke bouwheren.



3. ONDERSTEUNEN VAN GEZINS- INVESTERINGEN IN ONROEREND GOED

CONTEXT EN PROBLEEMSTELLING

Het bestaande woningbestand in België bestaat voornamelijk uit oude gebouwen die niet voldoen aan de huidige normen op het vlak van energieprestatie, aanpassingsvermogen, akoestisch comfort, daglicht, enzovoort. Al deze onvolkomenheden kunnen leiden tot een situatie van energiearmoede.

In de specifiekere context van de energietransitie is het belangrijk eraan te herinneren dat gebouwen een belangrijke bijdrage blijven leveren aan de uitstoot van broeikasgassen en dat de meeste inspanningen om de impact van gebouwen te beperken alleen betrekking hebben op nieuwbouw.

De energierenovatie van woningen moet daarom de komende jaren centraal staan als België de uitstoot van broeikasgassen aanzienlijk wil verminderen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat demografische en sociologische veranderingen (vergrijzing, veranderingen in gezinsgrootte, enzovoort) een sterke invloed hebben op de aard van de vraag op de woningmarkt, vooral ten gunste van de bouw van appartementen en investeringen in huurwoningen.

WAT WE VRAGEN

Deze vaststellingen en ontwikkelingen vragen om het uitwerken van een beleid ter ondersteuning van gezinsinvesteringen in onroerend goed dat de volgende krachtige maatregelen omvat:

- ➔ De uitbreiding tot het gehele grondgebied van de toepassing van het verlaagde btw-tarief (6%) voor

de sloop van gebouwen en de wederopbouw van woningen, alsook voor de verkoop van woningen die in het kader van dergelijke projecten worden gebouwd. Deze maatregel is van essentieel belang om het mogelijk te maken een deel van het huidige woningbestand, waarvoor energierenovatie technisch noch economisch haalbaar is, te saneren. In een nota die als bijlage bij dit memorandum is gevoegd, worden suggesties gedaan voor de uitbreiding van het verlaagde tarief, in het bijzonder met het oog op de tenuitvoerlegging van een sociaal beleid dat op grond van de Europese wetgeving vereist is.

- ➔ De toepassing van een milieubelastingstelsel dat gebaseerd is op gebouwen, door de invoering van belastingvoordelen ter ondersteuning van energiebesparende of milieuvriendelijke werkzaamheden. Concreet: de voordelen worden toegespitst op nieuwbouw en renovatie van een woning in plaats van op de aankoop ervan.
- ➔ De goedkeuring van maatregelen die de belastingdruk op onroerend goed, één van de hoogste in Europa, verminderen en investeringen in huurwoningen aanmoedigen. Een voorbeeld hiervan is de verlaging van de PB op vastgoedinkomsten door de fiscale aftrek van investeringskosten en -uitgaven.
- ➔ Het vrijwaren van de leencapaciteit van de gezinnen door maatregelen te nemen om de solvabiliteit van de vraag te consolideren, vooral in de context van energierenovatie.



4. OVERHEIDSINVESTERINGEN WEER OP GANG BRENGEN

CONTEXT EN PROBLEEMSTELLING

België heeft te kampen met een structurele situatie van onderinvestering van de overheid die al meer dan 25 jaar voortduurt en die vooral gevolgen heeft voor de infrastructuur, in het bijzonder voor het vervoer en de openbare gebouwen, maar ook voor de rioolnetten en de infrastructuur ter voorkoming of beperking van overstromingen.

De Europese vergelijking op het gebied van overheidsinvesteringen is voor ons land al geruime tijd grotendeels ongunstig. België besteedt 2,2% van het bbp aan dit soort investeringen, tegenover 3,4% in Frankrijk en Nederland en 2,7% voor het gemiddelde van de EU-lidstaten.

De gevolgen van onderinvestering zijn vandaag de dag zichtbaar omdat de gedane uitgaven nauwelijks volstaan om het onderhoud van de openbare infrastructuur en gebouwen te waarborgen. De hele economie van het land wordt erdoor getroffen, onder meer door de problemen op het gebied van mobiliteit, vervoer, regenwater- en afvalwaterbeheer, enzovoort.

Iedereen erkent nu de noodzaak om de overheidsinvesteringen weer op gang te brengen, vooral in projecten die economische groei creëren.

WAT WE VRAGEN

Op basis van de strategische plannen voor overheidsinvesteringen op nationaal en gewestelijk niveau en rekening houdend met het verslag van het Strategisch Comité voor het Nationaal Investeringspact van september 2018, moeten de volgende acties worden uitgevoerd:

- ➔ Onverwijld concrete beslissingen nemen om de voorstellen in het verslag van het Strategisch Comité over de energierenovatie van openbare gebouwen ten uitvoer te leggen.
- ➔ Ontwikkelen van een duurzaam investeringsprogramma voor de vervoersinfrastructuur, niet alleen als onderdeel van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden, maar ook om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan mobiliteit en intermodaliteit in het vrachtvervoer.
- ➔ In samenwerking met de verschillende overheidsniveaus een investeringsnorm vaststellen om te zorgen voor een groei van 1% van het netto overheidskapitaal per jaar.
- ➔ Een "uitgavenverschuiving" in de overheidsuitgaven doorvoeren om het aandeel van de middelen voor investeringen in projecten die economische groei creëren, te verhogen.
- ➔ Verder nadenken over het gebruik van alternatieve financieringsmethoden, waaronder PPS, in België.
- ➔ Op Europees niveau nadenken over de boekhoudkundige behandeling van overheidsinvesteringen, zodat de begrotingsregels niet langer een rem zetten op investeringen, maar integendeel een stimulans vormen om te investeren vanuit een budgettair orthodox langetermijnperspectief.



5. DE ARBEIDSMARKT SANEREN

CONTEXT EN PROBLEEMSTELLING

De werking van de arbeidsmarkt blijft een probleem voor bedrijven, zeker op het gebied van vacatures die niet worden ingevuld en op het gebied van opleidingen die niet zijn aangepast aan de kwalificatiebehoeften op bepaalde werkplekken.

Bedrijven worden vandaag de dag, meer dan in het verleden, geconfronteerd met aanzienlijke personeelstekorten, die hun productiecapaciteit en ontwikkeling in de weg staan.

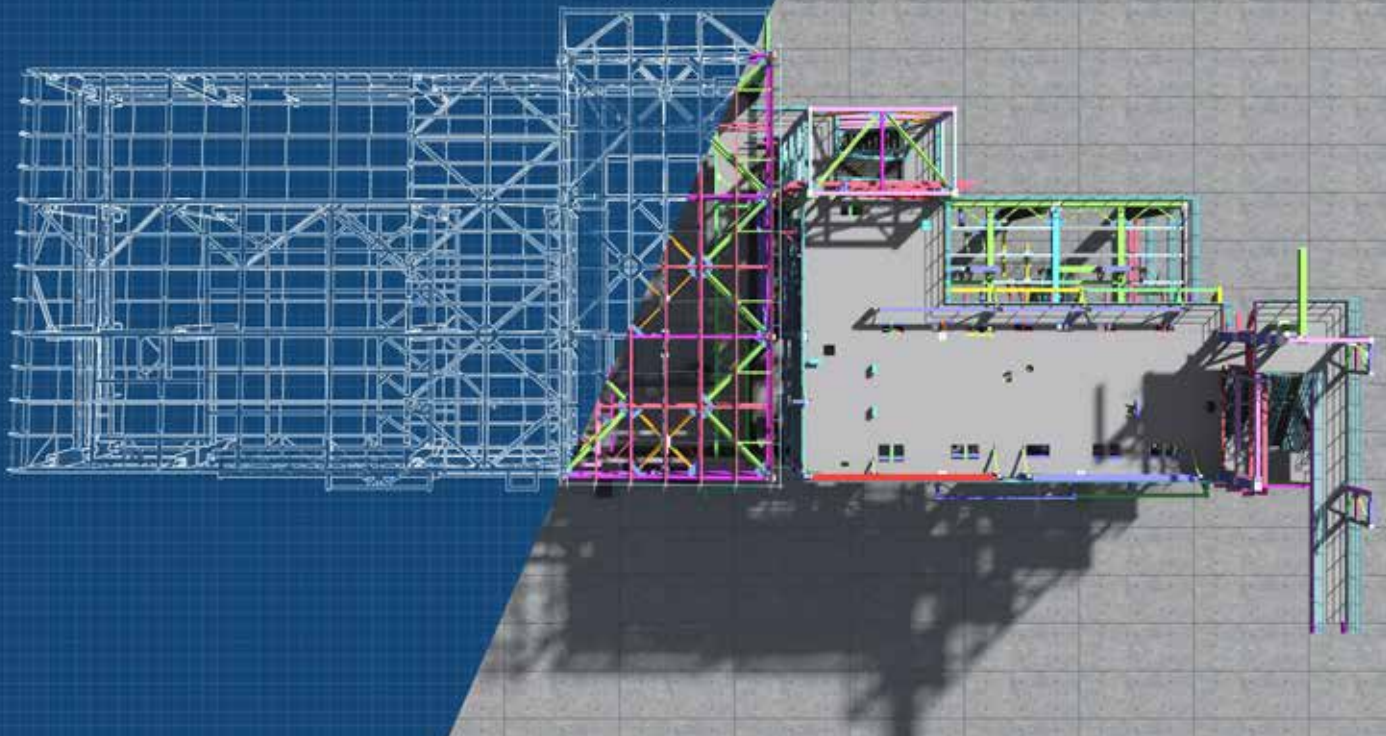
Gezien het feit dat meer dan de helft van de 140.000 vacatures (alle bedrijfstakken samen) vandaag de dag geen kwalificaties of beroepservaring vergen, is het dringend noodzakelijk om de "springplank naar werk"-capaciteit van deze enorme pool van nog niet ingevulde arbeidsplaatsen te benutten door de begeleiding van werkzoekenden sterker naar knelpuntberoepen te oriënteren/heroriënteren.

Op het gebied van het aanleren van vaardigheden en beroepskwalificaties moet worden opgemerkt dat de tot nu toe geleverde inspanningen onvoldoende zijn om aan de behoeften van de bedrijven te voldoen.

WAT WE VRAGEN

Voor de bouwwereld, die een belangrijke bron van werkgelegenheid is, is het essentieel om op alle overheidsniveaus een echt werkgelegenheidsbeleid te ontwikkelen. Daartoe moet op de volgende gebieden actie worden ondernomen:

- ➔ De maatregelen die in het kader van het Zomerakkoord 2018 van de federale regering ("Jobsdeal") werden besloten, met inbegrip van activeringsmaatregelen in de werkloosheidsverzekering, onverwijld en in overleg met de gewestelijke overheden ten uitvoer leggen.
- ➔ Echt werk maken van duaal leren in het land, en ervoor zorgen dat die leervorm vergelijkbaar is met wat bestaat in de landen die van duaal leren een echte leerweg hebben gemaakt en structuren invoeren die aan deze leerweg aangepast zijn.
- ➔ De bouwberoepen aanprijzen bij de onderwijsnetten en werken aan het imago van de bouw en aan de perceptie ervan bij de jongeren, in overleg met de sector.



6. ONDERSTEUNEN VAN DE DIGITALE TRANSITIE

CONTEXT EN PROBLEEMSTELLING

Digitalisering in de bouw is een realiteit die niet alleen betrekking heeft op het bedrijfsbeheer, vooral vanuit administratief oogpunt, maar ook op de werking van de productie van bedrijven, in het bijzonder via BIM, 3D-printers en -scanners, maar ook via het internet of things.

De bouwsector en de bouwwereld zijn resoluut een fase van digitale omschakeling ingegaan die alle ondernemingen zal raken en waarvan kmo's in geen geval kunnen worden uitgesloten.

Deze sectorale digitale transitie, waarvan de effecten onvoldoende bekend zijn bij de overheid, zal belangrijke gevolgen hebben voor de bouwprocessen en de samenwerking met andere stakeholders in het bouwproces (architecten, studie bureaus, etc.).

Zij zal ook leiden tot aanzienlijke veranderingen in de beroepen in de sector en in de kwalificatieprofielen van de werknemers.

WAT WE VRAGEN

Het is belangrijk om de digitale transitie in de bouwsector te ondersteunen door op de verschillen-

de overheidsniveaus een beleid te voeren op basis van de volgende principes:

- ➔ Grotere betrokkenheid van de overheid bij de sectorale aspecten van digitalisering met inbegrip van ondersteunende acties, waaronder financiële steun, voor projecten ter ondersteuning van bedrijven in het digitale transitieproces.
- ➔ Aanpassing van de regelgeving om het gebruik van drones als gereedschap voor bepaalde soorten bouwwerkzaamheden of voor bepaalde toepassingen mogelijk te maken.
- ➔ Het bepalen van een rechtskader dat aangepast is aan de behoeften van de bedrijven voor de toepassing van BIM en de organisatie van de begeleiding van de opleiding en voorbereiding van het personeel van de ondernemingen, alsook van de werkzoekenden, voor het gebruik van BIM.
- ➔ De ontwikkeling van digitale toepassingen als uitdragers van administratieve vereenvoudiging en kwaliteit.

Bijlage

AFBRAAK HERBOUW

VOORSTELLEN EN BUDGETTAIRE GEVOLGEN

De afbraak van een oud gebouw gevolgd door de heropbouw van woningen die hoofdzakelijk of uitsluitend voor private doeleinden gebruikt worden komt in aanmerking voor het tarief van 6% voor zover het gebouw gelegen is in één van de 32 welbepaalde stadsgebieden. Deze maatregel werd ingevoerd als middel om te komen tot stadsvernieuwing via de afbraak van oude woningen die structureel niet meer te renoveren zijn. De toepassing van een verlaagde Btw voor vervangende nieuwbouw draagt er toe bij om oude kernen te revitaliseren maar is in zijn huidige toepassingsvorm te beperkt om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

PROBLEEMSTELLING

Er bestaan meerdere redenen waarom een aanpassing van het huidig toepassingsgebied van de maatregel noodzakelijk is:

1 In de huidige reglementering is de toepassing van het verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak-herbouw beperkt tot gebouwen die gelegen zijn in 32 stadsgebieden. Dit leidt tot twee gevolgen. Enerzijds komen gebouwen die gelegen zijn in kleinere steden en gemeenten niet in aanmerking terwijl zich ook daar oude woonkernen bevinden die volledig dienen vernieuwd te worden. Anderzijds komt het volledige grondgebied van de 32 gebieden in aanmerking waardoor ook woningen in wijken die nog niet aan vervanging toe kunnen herbouwd worden met toepassing van het tarief van 6%.

2 Momenteel is de toepassing beperkt tot de uitvoering van werken in onroerende staat waarbij het dezelfde persoon is die het oude gebouw afbreekt en een nieuwe woning laat bouwen.

Situaties waarbij investeerders meerdere woningen tegelijk aankopen of een groot gebouw afbreken, herbouwen en verkopen vallen niet onder de maatregel. Particulieren die zelf niet (kunnen) afbreken en herbouwen maar een, na afbraak, heropgebouwde woning aankopen blijven 21% betalen. Het zijn vooral deze grote projecten die voor een dynamiek kunnen zorgen in het tegengaan van verkrotting en leegstand.

Een bijkomende reden die een aanpassing van het toepassingsgebied noodzakelijk maakt is de verplichting van ons land om verbintenissen na te komen inzake de energieprestatie-eisen en het terugdringen van de broeikasgasuitstoot afkomstig van gebouwen. De verbintenissen zijn dwingend en er zijn jaarlijkse boetes aan gekoppeld indien ze niet nagekomen worden. Vanzelfsprekend is het meer aangewezen om waar nodig in afbraak-herbouw te investeren dan in boetes die jaarlijks terugkomen en de beperkt beschikbare middelen gebruiken zonder een oplossing te bieden. Volgens de Richtlijn 2018/844 rond de energieprestatie van gebouwen moeten de lidstaten een strategie opstellen voor de renovatie van de bestaande gebouwvoorraad om een energie-efficiënt gebouwenbestand op lange termijn te vormen en de rendabele omvorming van bestaande gebouwen tot gebouwen waarvan het energieverbruik vrijwel nul is, te vergemakkelijken. Vervangende vernieuwbouw kan hier in belangrijke mate toe bijdragen.

INGEDIENDE WETSVORSTELLEN

Recent werden twee wetsvoorstellen ingediend die een oplossing kunnen bieden voor de hiervoor vermelde problemen:

1 Het wetsvoorstel ingediend door David Clarinval c.s. in 2014 was een eerste positief voorstel om het tarief van 6% voor afbraak herbouw uit te breiden tot het volledige grondgebied in plaats van te beperken tot 32 stadsgebieden. In haar Advies stelde de Raad van State zich de vraag of de uitbreiding van de regeling afbraak-heropbouw tot het gehele Belgische grondgebied niet strijdig is met punt 10 van bijlage III bij richtlijn 2006/112/EG van 28 november 2006, de Europese Richtlijn die stelt dat een verlaagde btw uitsluitend mogelijk is “in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting”. Voor de Raad lijkt dit steeds minder aannemelijk wanneer het verlaagde tarief wordt uitgebreid tot het hele grondgebied. In het behandelde voorstel wordt immers geen onderscheid gemaakt naargelang de aard van de woning (sociale woning of niet) of van de personen die erin wonen. Zo wordt er geen onderscheid gemaakt naargelang het inkomen van de inwoners, hun leeftijd, of op grond van enig ander criterium dat ertoe zou leiden dat diegenen die in het bijzonder moeilijkheden hebben om aan hun woonvereisten te voldoen, worden begunstigd. De Raad heeft besloten dat het wetsvoorstel bijgevolg slechts kan worden doorgevoerd nadat het toepassingsgebied van de ontworpen regeling in lijn is gebracht met de richtlijn.

2 Het wetsvoorstel ingediend door Griet Smaers c.s. in 2017 is een tweede positief voorstel tot uitbreiding van het verlaagd btw-tarief voor de afbraak en heropbouw van gebouwen tot het gehele Belgische grondgebied. Dit voorstel houdt echter wel rekening met de beperkingen van het Europees recht en voegt voorwaarden toe die de uitbreiding kaderen in het sociaal beleid. Het voorstel omvat twee uitbreidingen. Enerzijds wordt het toepassingsgebied uitgebreid en komt het volledige grondgebied in aanmerking, anderzijds moet het verlaagde tarief ook gelden bij de aankoop door een particulier van een heropgebouwd huis of appartement. Het sociaal karakter van de maatregel wordt verzekerd door het verlaagd tarief alleen toe te kennen voor de enige en eigen woning van natuurlijke personen die er hun domicilie vestigen gedurende een periode van minstens

5 jaar en die de woning uitsluitend gebruiken als privé-woning. Daarnaast zou de oppervlakte van de woning maximaal 190m² mogen bedragen in geval van een huis en maximaal 100m² in geval van een appartement.

BUDGETTAIRE GEVOLGEN

Planbureau

Twee studies van het Planbureau tonen op een convergente wijze aan dat een daling van de bouwkost - btw inbegrepen volledig doorgerekend wordt in de prijs - btw inbegrepen¹. Het Planbureau heeft daarnaast ook aangetoond dat de vraag naar nieuwe woningen vrij sterk toeneemt als bouwrijzen (btw inbegrepen) dalen². Zo is het FPB tot het besluit gekomen dat een btw-verlaging op nieuwbouw is een maatregel die zich voor 70% autofinanciert³.

Confederatie bouw

Op basis van de resultaten van de studie van het Federaal Planbureau heeft de Confederatie Bouw de effecten van een veralgemening van de btw-tarief van 6% voor alle afbraak-heropbouw berekend.

De berekening ging van de volgende referentie hypothesen uit:

- ➔ Btw-belastbare basis voor alle nieuwe woningen gelijk aan 11 miljard euro⁴
- ➔ 25% van de nieuwe woningen worden reeds gebouwd in het kader van sloop-heropbouw vóór de invoering van de maatregel
- ➔ 90% van sloop-heropbouw geniet van de maatregel (10% geniet van een verlaagd tarief vóór invoering van de maatregel).

Besluit was dat, gezien de terugverdieneffecten berekend door het Federaal Planbureau voor dergelijke maatregel, de maatregel een netto kost van ongeveer 110 miljoen euro per jaar heeft voor de overheid (rekening houdend met een bruto kost van 370 miljoen euro en terugverdieneffecten van ongeveer 260 miljoen euro).



Rekenhof

Het Rekenhof publiceerde twee adviezen rond de budgettaire gevolgen van de hiervoor vermelde ingediende wetsvoorstellen.

- ➔ Voor het eerste wetsvoorstel "Clarival" bestond er een goed referentiepunt doordat reeds in 2009 en 2010 tijdelijk de beperkingen *ratione loci* inzake afbraak-heropbouw werden opgeheven, teneinde het verlaagde btw-tarief van 6% te laten gelden voor het hele grondgebied. Het aantal woningen dat gesloopt en wederopgebouwd werd bij toepassing

van het tarief van 6% in 2010 bedroeg 4.339. Geactualiseerd naar 2015 komt dit op 3.917 nieuwe woningen met een gemiddelde eenheidsprijs van 218.263 euro. Daardoor wordt een globale omzet van bijna 855 miljoen euro gecreëerd waarin reeds de huidige afbraak/wederopbouw opgenomen is van 95,5 miljoen euro in de 32 grootstedelijke gebieden die momenteel zijn voorzien. Het verschil tussen deze twee omzetcijfers vermenigvuldigd met 0,15 doet het Rekenhof besluiten dat de budgettaire meerkost van bijna 114 miljoen euro kan bedragen.

¹ In een studie waarin de gevolgen van een daling van de sociale lasten werd onderzocht (Analyse macro-sectorielle des effets d'une hausse de la TVA, Federaal Planbureau, mei 2014) besluit het Planbureau dat een dergelijke daling als gevolg heeft dat het prijsniveau daalt en dat het BIP positief beïnvloed wordt. In dezelfde studie toont de analyse aan dat een verlaging van de sociale lasten een positieve invloed heeft op het volume van de activiteit in de bouwsector, waar gesuggereerd wordt dat de daling van de sociale lasten ook de prijzen in de bouw verlaagt (de studie geeft geen precieze informatie op het effect "prijs" per sector). In een analyse van de effecten van een btw-verlaging voor nieuwbouw woningen (Planning Paper 1-00, Federaal Planbureau, februari 2000), besluit het Planbureau dat deze verlaging volledig overgenomen wordt in de prijs btw inbegrepen.

² Economische voortuizichten 2015-2020, Federaal Planbureau, mei 2015.

³ Economische effecten van een Btw-verlaging op nieuwe particuliere woningen, Federaal Planbureau, februari 2000, p. 2

⁴ Dit stemt overeen met de bouw van 40.000 woningen met een eenheidsprijs van 220.000 euro wat vergelijkbaar is met het bedrag dat het Rekenhof gebruikte in haar advies over de budgettaire gevolgen van het "wetsvoorstel Clarival". Dit stemt overeen met de bouw van 40.000 woningen met een eenheidsprijs van 220.000 euro wat vergelijkbaar is met het bedrag dat het Rekenhof gebruikte in haar advies over de budgettaire gevolgen van het "wetsvoorstel Clarival".

- De budgettaire kost van het tweede wetsvoorstel "Smaers" wordt in eerste instantie geraamd op 147 miljoen euro maar teruggebracht tot 118 miljoen euro indien rekening wordt gehouden met een terugverdieneffect gebaseerd op de hypothese dat er jaarlijks 2.000 bijkomende heropbouwprojecten worden gerealiseerd. Het Rekenhof beschikt niet over concrete gegevens om te becijferen wat de juiste draagwijdte zal zijn van de sociale beperkingen en de uitbreiding tot verkoop in dit wetsvoorstel. Het Hof vindt het echter aannemelijk dat deze nieuwe voorwaarden in de praktijk weinig impact zullen hebben. Om die reden onderschrijft het Rekenhof nog steeds de door de stafdienst geactualiseerde raming.

DENKPISTES

Om te komen tot een uitbreiding van het toepassingsgebied om zo een oplossing te bieden aan de geciteerde tekortkomingen van de huidige maatregel volgen hierna enkele denkpijsten met volgende opmerkingen.

Belangrijk is dat afbraak-herbouw bijdraagt tot het verbeteren van de energie-efficiëntie van gebouwen en het verminderen van de uitstoot. Het

Belgische gebouwenpark is grotendeels oud en het verslindt energie. Vernieuwbouw maakt het zuiniger en is dus een oplossing, zeker wanneer hij door professionals wordt uitgevoerd. Deze maatregel kan dan ook een groter doel dienen: de vervanging van oude en niet energie-efficiënte woningen waarvoor een diepgaande energetische renovatie geen zin meer heeft. Het spreekt voor zich dat die vervanging ook niet te onderschatten positieve gevolgen heeft op sociaal vlak door het aanbod van soms nog nauwelijks bewoonbare woningen door performante en geschikte woningen in te ruilen.

Daarnaast bevordert de creatie van woningen in stads-kernen het gebruik van het openbaar vervoer (i.p.v. individuele voertuigen) wat een positieve bijdrage levert aan de mobiliteitsproblematiek. Ook nog te vermelden is de noodzaak tot aanpassing van de structuur van het woningpark om een antwoord te bieden op de evolutie in de vraag naar bijvoorbeeld meer woningen voor alleenstaanden.

Deze overwegingen tonen het belang aan van een uitbreiding van het toepassingsgebied van het verlaagd tarief voor afbraak en herbouw daaraan toe te voegen dat deze activiteiten de economie en de tewerkstelling steunen, onder meer omwille van de belangrijke aandrijvingseffect van de bouw. Hierbij dient eveneens nog te worden opgemerkt dat mits bijscholing de bouw toegankelijk is voor laaggeschoolden.



Bij de voorstelling van maatregelen tot uitbreiding van het toepassingsgebied moet rekening gehouden worden met de bepalingen vastgelegd in Europese wetgeving die stellen dat verlaagde tarieven uitsluitend mogelijk zijn voor huisvesting verstrekt in het kader van een sociaal beleid. Hierna volgen enkele pistes om het sociaal karakter aan te tonen, mogelijkheden die ook kunnen gecombineerd of gecumuleerd worden.

➔ **Oppervlakte**

Er kan een oppervlaktecriterium toegevoegd worden: alleen woningen waarvan de oppervlakte een maximaal aantal vierkante meters niet overschrijdt komen in aanmerking. Hierbij kan een gedifferentieerde maximale oppervlakte gebruikt worden al naargelang het gaat om een huis of een appartement. Belangrijk hierbij is dat een nauwkeurige definitie van dit criterium geldt dat gemakkelijk te controleren valt.

➔ **Kostprijs**

Er kan een limiet ingevoerd worden wat betreft kostprijs waardoor alleen woningen waarvan de kostprijs een maximaal bedrag niet overschrijdt in aanmerking komen. Ook hier kan een verschillend grensbedrag gebruikt worden al naargelang het gaat om huizen of appartementen.

➔ **Typologie**

De maatregel zou kunnen beperkt worden tot de bouw van bepaalde types van woningen bijv. appartementen, gesloten of halfopen woningen.

➔ **Enige en gezinswoning**

Een ander sociaal criterium waarvoor kan geopteerd worden is het voorbehoud van de maatregel voor bouwers en kopers die de woning gebruiken als hoofdverblijfplaats en geen eigenaar zijn van een andere woning.

➔ **Publieke sociale woning**

Er zou ook een vergelijking kunnen gemaakt worden met de voorwaarden waaraan "publieke sociale woningen" moeten voldoen. De criteria die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de Société Wallone du Logement (SWL) en de Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale hanteren kunnen als leidraad dienen om een btw-definitie te geven aan "een

woning verstrekt in het kader van een sociaal beleid."

➔ **Nieuwe definitie "kernen"**

Indien een uitbreiding tot het volledige land niet mogelijk zou zijn kan een denkoefening opgestart worden om te komen tot een andere definitie van de kernen. Hier kunnen mogelijkheden onderzocht worden op basis van gegevens die beschikbaar zijn bij het Nationaal Instituut voor Statistiek en het Nationaal Geografisch Instituut. Zo kan bijvoorbeeld de gemiddelde minimale leeftijd van de woningen in een wijk als criterium dienen, eventueel gecombineerd met een minimaal bevolkingsdichtheid in die wijk.

➔ **Kadastraal inkomen "nieuwe woning"**

De verlaagde btw zou kunnen voor behouden worden aan woningen die na de heropbouw een te bepalen kadastraal inkomen niet overschrijden. Een praktische belemmering bij deze optie bestaat in het feit dat het kadastraal inkomen van een woning pas toegekend wordt na de ingebruikname van de woning. Dit houdt in dat voor de aanvang van het project geen zekerheid bestaat over de hoogte van het kadastraal inkomen. Er zou daarom moeten onderzocht worden of er geen mogelijkheid bestaat om een "provisieel" kadastraal inkomen toe te kennen op het ogenblik dat de bouwvergunning wordt afgeleverd. Het definitief kadastraal inkomen zou dan nog kunnen aangepast worden maar - op voorwaarde dat de werken conform aan de vergunning worden uitgevoerd - geeft dan wel de toelating om de werken met toepassing van het tarief van 6% te kunnen uitvoeren.

➔ **Kadastraal inkomen "bestaande woning"**

Het criterium "kadastraal inkomen" zou ook kunnen gerelateerd worden aan de af te breken gebouwen waarbij alleen woningen die gelegen zijn in een zone waarin het gemiddeld kadastraal inkomen een bepaald bedrag niet overschrijdt of woningen van minstens een bepaalde ouderdom en die een bepaald kadastraal inkomen niet overschrijden. Bij het gebruik van dergelijk criterium bestaat echter een risico dat grote gebouwen (bijv. oud fabrieksgebouw) zou uitgesloten worden. Hier zou er dan ook een oplossing voor gevonden moeten worden.

Verantwoordelijke Uitgevers:

Robert de Mûelenaere · Lombardstraat 34-42 · 1000 Brussel
Philippe Callewaert · Vorstlaan 68 bus 15 · 1170 Brussel

Depotnummer: D/2018/0507/10

Copyrights: Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Confederatie Bouw en BMP worden verveelvoudigd, in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgenomen of elektronisch, mechanisch, door middel van kopieën of in enige andere vorm worden overgedragen.

Voor meer informatie:

directie@confederatiebouw.be
info@bmpmc.be

Een gezamenlijke actie van de Confederatie Bouw en
van de Federatie van Belgische Bouwmaterialen Producenten



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu



BMP PMC

Belgische Bouwmaterialen Producenten
Producteurs Belges de Matériaux de Construction