

## COVID-19, RECTO-VERSO: “WINNAARS” EN “VERLIEZERS” Analyse van 4 themata: het gezinsbudget, de ondernemingen, de arbeidsmarkt en de vastgoedmarkt

C. Jeanmart, socioloog en E. McGahan, economist (juni 2021)

### Samenvatting

Dit artikel presenteert een analyse van vier specifieke sectoren die door de crisis ernstig zijn getroffen. Het richt zich in het bijzonder op enerzijds de negatieve en anderzijds de positieve gevolgen. De analyse zoomt in op:

1. het gezinsbudget;
2. de ondernemingen;
3. de arbeidsmarkt;
4. de vastgoedmarkt en de huisvesting.

Er werd een groot aantal bronnen aangesproken, waaronder enquêtes en analyses die door verschillende officiële instanties zijn uitgevoerd en tussen het begin van de crisis en juni 2021 zijn opgesteld. Het gaat onder meer om publicaties van de Nationale Bank van België, artikelen in de gespecialiseerde pers (Les Echos, Trends-Tendances, Gresea, Regards Economiques), enquêtes van het bureau voor de statistiek Statbel of van de OESO, en enquêtes van de Economic Risk Management Group (die sinds maart 2020 op initiatief van de regering maandelijks worden uitgevoerd om de economische impact van de coronaviruscrisis te meten).

Het eerste deel heeft betrekking op het gezinsbudget: de evolutie van het inkomen, van de koopkracht, van de consumptiegewoonten (elektronische betaling, e-commerce enz.) en het spaargeld.

In het tweede deel wordt gekeken naar de reactie van ondernemingen op de economische crisis in combinatie met de gezondheids crisis: welke bedrijfstakken zijn het zwaarst getroffen, welke oplossingen zijn er om meer liquiditeit te vinden, en welke risico's zijn verbonden aan het opheffen van steunmaatregelen van de overheid.

In het derde deel worden de reacties op de arbeidsmarkt geanalyseerd: de sectoren die getroffen zijn door de tijdelijke werkloosheid en door ontslagen enerzijds, de sectoren waarvan de winsten zijn toegenomen en die werkgelegenheid creëren anderzijds; de sociaal-economische kenmerken van wie is getroffen door de invoering van de tijdelijke werkloosheid, en de mogelijke strategieën om de werkgelegenheid in België te vrijwaren.

In het vierde deel wordt ingegaan op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt: het moratorium op hypothecaire leningen, de stromen op de vastgoedmarkt aan zowel de vraag- als de aanbodzijde, de stijging van de prijzen, de vraag en de aankoopcriteria, de perspectieven die ontstaan door de hervorming van de notariskosten, de moeilijkheden die bepaalde huurders ondervinden en die soms hebben geleid tot betalingsachterstallen of uitzettingen.

Het artikel wordt afgesloten met beschouwingen over verschillende voorstellen van deskundigen om de economie nieuw leven in te blazen. Alleen de tijd zal leren of de door de politieke overheden voorgestane oplossingen tot een verbetering van de situatie zullen leiden.

## Inhoud

<b>Inleiding</b>	4
<b>Impact van de crisis op het gezinsbudget: inkomen, consumptie, spaargeld</b>	5
1. Intact inkomen voor het gros van de bevolking	6
2. Welke gezinnen werden getroffen door inkomensverlies?	6
3. Welke impact op de koopkracht?	6
4. Een daling van de privéconsumptie	7
5. Welk voedselverbruik tijdens de crisis?	7
6. Welke veranderingen in de aankoop- en betaalmodi?	8
6.1. Evolutie van de betaalmiddelen	8
6.2. Argumenten voor en tegen elektronische transacties	8
6.3. Snelle toename van de e-commercesites en aankopen, daling van het bedrag van de uitgaven	9
7. Heeft de crisis sparen mogelijk gemaakt?	9
Samenvatting van het deel “gezinsbudget”	10
<b>Impact van de crisis op de ondernemingen</b>	12
1. Ernstig getroffen sectoren	13
2. Welke oplossingen voor meer liquiditeit?	13
2.1. Meer toevlucht tot krediet?	14
2.2. Toevlucht tot gewestelijke en federale steunmaatregelen en de perverse effecten ervan	14
3. Naar een boom van het aantal faillissementen?	15
4. Wie heeft baat bij de crisis?	15
5. Een record aan nieuwe starters	16
Samenvatting van het deel “ondernemingen”	16
<b>Impact van de crisis op de arbeidsmarkt</b>	18
1. Welke reacties op de arbeidsmarkt?	19
1.1. De steunmaatregelen om de werkloosheid aan banden te leggen: een efficiënte oplossing, maar op de korte termijn	19
1.2. Ontslagen, nieuwe banen, knelberoepen	19
1.3. Welke strategieën zijn aangewezen om de werkgelegenheid te beschermen?	20
2. Welke groepen zijn het meest getroffen door werkloosheid?	20
2.1. Kwalificatieniveau en statuut van de overeenkomsten	20
2.2. Sociaal-economische profielen en activiteitensectoren	21
3. Welke elementen verdienen aandacht in het relancebeleid?	21
3.1. Ondersteuning van de werkgelegenheid en aanpak van de digitale kloof	21
3.2. Kwetsbare groepen	21
4. Zwartwerk	22
Samenvatting van het deel “arbeidsmarkt”	22
<b>Impact van de crisis op de vastgoedmarkt en op de huisvesting</b>	23
1. Eigenaars: moratorium op de hypothecaire kredieten	24
2. Toekomstige eigenaars: een boomende vastgoedmarkt	24
2.1. Vraag en aanbod: twee snelheden	24
2.2. Prijsstijging van het vastgoed	25
2.3. Stijging van het aantal aanvragen voor hypothecair krediet	25

2.4. Prudentiële verwachtingen en gezondheidscrisis ... niet compatibel?	26
2.5. Stijgende rentevoeten in het verschiet?	27
2.6. Hervorming van de notariskosten: een verademing in het vooruitzicht?	27
3. Huurders	28
3.1. Huurachterstallen en uitzettingen	28
3.2. Kwaliteit van de betrokken huisvesting	28
4. De vlucht uit de kantorenmarkt	29
5. Dakloosheid	29
Samenvatting van het deel “vastgoedmarkt”	30
<b>Denkoefening omtrent de maatregelen om de economie aan te trekken</b>	<b>31</b>
1. Naar een vlottere toegang tot bankkrediet?	32
2. Welke gevolgen zal een prijsverhoging met zich brengen?	32
3. Volstaat een tijdelijke btw-verlaging om de horecasector er bovenop te helpen?	33

## Inleiding

De coronaviruscrisis heeft de Belgische economie op asymmetrische wijze getroffen: er is een groot contrast tussen de manier waarop de schokken door de verschillende activiteitensectoren of door de bevolkingsgroepen werden opgevangen.

Eenzijds hebben de maatschappelijke en economische gevolgen van de crisis en van de lockdownmaatregelen een deel van de bevolking regelrecht geïmpacteerd. Anderzijds hebben mensen bij deze situatie baat gevonden en hun financiële situatie zien verbeteren. Een ding is zeker: de ongelijkheden die vóór de crisis bestonden, hebben zich versterkt.

Als onderdeel van de vele maatschappelijke en economische gevolgen, kreeg ook het gezinsbudget rake klappen. In het eerste deel van dit artikel worden het inkomen, de consumptiegewoonten en de spaarmogelijkheden van de gezinnen besproken die in dit bijzondere jaar zijn veranderd. Hoewel sommige gezinnen met een aanzienlijk inkomensverlies werden geconfronteerd, meldde een meerderheid van andere gezinnen dan weer dat zij financieel stand konden houden en de kans kregen om aanzienlijke bedragen te sparen.

Het tweede deel heeft betrekking op de ondernemingen, die eveneens een ongezien jaar achter de rug hebben. Hele bedrijfstakken werden gedwongen hun deuren te sluiten, terwijl andere hun omzet hebben zien kelderen. Vooral zelfstandigen en kleine bedrijven (met een beperkter eigen vermogen) werden hierdoor getroffen. Bijzondere aandacht zal moeten worden besteed aan de geleidelijke opheffing van de steunmaatregelen (die volgens plan geleidelijk zal gebeuren om te vermijden dat het aantal faillissementen ontspoot wanneer sommige bedrijven geen steun meer ontvangen). Andere bedrijven hebben van de context gebruik gemaakt om zichzelf opnieuw uit te vinden of om leveringsdiensten en e-commercesites te ontwikkelen. De in het Belgische herstelplan aangekondigde investeringen in bedrijfsondersteuning bieden hoop op positievere toekomstperspectieven.

Natuurlijk is ook de arbeidsmarkt grondig dooreengeschud. In het derde deel zoomen we in op de werkloosheids- en de werkgelegenheidsgraad, de sectoren waarin banen werden gecreëerd en de knelberoepen. We ronden af met een niet-exhaustieve lijst van elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij het opzetten van een overheidsbeleid dat gericht is op volledige werkgelegenheid.

Het vierde deel schetst de gevolgen van de crisis inzake huisvesting. De toestand werd op een drastisch verschillende manier beleefd naar gelang van de sociaal-economische toestand van de gezinnen en van hun status als (toekomstige) eigenaar of huurder. De huisvestingscrisis is geen recent fenomeen. Ook hier heeft de crisis de reeds bestaande ongelijkheden verder uitgediept.

Tot slot maken we in het vijfde en laatste deel een denkoefening rond drie maatregelen om de economie aan te trekken. Die maatregelen hebben betrekking op de prijsstijging, de toegang tot bankkredieten en de tijdelijke btw-verlaging voor de horeca.

**Impact van de crisis op het gezinsbudget:  
inkomen, consumptie, spaargeld**

De coronaviruscrisis heeft op maatschappelijk en economisch vlak enkele dramatische gevolgen gehad. Ze heeft onder meer geleid tot inkomensverlies voor bepaalde categorieën van mensen. Toch blijkt uit een enquête van de NBB<sup>1</sup> waarin de impact van de crisis op het inkomen van de gezinnen wordt geanalyseerd, dat een meerderheid van hun respondenten financieel gevrijwaard is gebleven.

## 1. Intact inkomen voor het gros van de bevolking

Bij een bevraging tussen april en mei 2020 gaf 76% te kennen dat hun inkomen in een verwaarloosbare of minieme omvang was afgenomen, zijnde een daling met minder dan 10% ten opzichte van hun initiële inkomen (zie tabel 1 hieronder).

Tabel 1. Evolutie van het inkomensverlies gemeld door de respondenten van de maandelijkse enquête tussen de aanvang van de crisis en de huidige toestand		
	April-juni 2020	Februari-april 2021
Geen inkomensverlies	69%	79%
Verlies kleiner dan 10%	7%	7%
Verlies tussen 10 en 30%	13%	8%
Verlies tussen 30 en 50%	6%	3%
Verlies hoger dan 50%	5%	3%

Bron: focus op statistiek van de NBB, april 2021

Het inkomensverlies was dus minder algemeen voelbaar dan de media hebben laten uitschijnen. Het mechanisme van de gewaarborgde inkomens houdt deels een verklaring in voor deze statistiek. Het deel van de bevolking dat geniet van een gewaarborgd inkomen, zoals sociale uitkeringen of pensioenen, heeft geen neerwaartse impact op het bedrag gevoeld als gevolg van de crisis.

## 2. Welke gezinnen werden getroffen door inkomensverlies?

De gezinnen die de meest ingrijpende inkomensverliezen hebben moeten ondergaan, zijn de gezinnen die voor de crisis al kwetsbaar waren. Uit een enquête<sup>2</sup> die het CESEP (Centre Socialiste d'Education Permanente) en de Université Saint-Louis uitvoerden in het voorjaar 2020 bij 1.037 Franstalige Belgen komen vier sociaal-economische kenmerken naar boven die het risico op crisisgerelateerd inkomensverlies doen toenemen:

- een laag initieel inkomensniveau;
- een "atypische" baan (zelfstandige, freelancer, uitzendkracht, contracten van bepaalde duur, klusjesman);
- een laag ervaringsniveau (jongeren zouden meer en voor grotere bedragen betrokken zijn);
- een baan in een sector die als "niet-essentieel" wordt gekenmerkt.

## 3. Welke impact op de koopkracht?

Volgens de Barometer van Test-Aankoop<sup>3</sup> over de koopkracht van de Belgen, hebben de meeste gezinnen evenmin hun koopkracht zien verminderen. Deze Barometer geeft echter aan dat wie zijn koopkracht wel zag dalen in grotere mate werd getroffen. Ook hier zien we dat de ongelijkheden die vóór de crisis bestonden verder werden aangescherpt. Het opduiken van nieuwe financiële moeilijkheden blijkt onder meer uit de toegenomen aanvragen voor voedselhulp (+52,6% tussen januari en april 2020)<sup>4</sup> en het hogere aantal leefloners (+3,2% tussen januari en april 2020)<sup>5</sup>, zoals af te lezen valt uit de statistieken van de POD MI.

<sup>1</sup> NBB, "Impact van de COVID-19-crisis op het inkomen en het spaargeld van de gezinnen", 28 april 2021, [www.nbb.be](http://www.nbb.be).

<sup>2</sup> J. Charles en S. Desguin, "Travail et foyer à l'heure du (dé)confinement", CESEP en Université Saint-Louis, [Aux confins : travail et foyer à l'heure du \(dé\)confinement](https://www.cesep.be/aux-confins-travail-et-foyer-a-lheure-du-deconfinement).

<sup>3</sup> J. Azar, "Le pouvoir d'achat d'une majorité de ménages a progressé, mais les inégalités se renforcent", 15 maart 2021, VRT.

<sup>4</sup> POD MI, "Monitoring van de OCMW's: eerste tendensen", juli 2020.

<sup>5</sup> POD MI, "Monitoring van de OCMW's: eerste tendensen", juli 2020.

Uit de enquête<sup>6</sup> die het Observatorium Krediet en Schuldenlast in juni 2020 uitvoerde bij professionals in de schuldbemiddeling, blijkt dat terwijl bepaalde uitgaven inderdaad daalden (verplaatsingskosten, vrijetijd), andere dan weer parallel de hoogte ingingen (courante uitgaven, voeding).

#### 4. Een daling van de privéconsumptie

De daling van het verbruik, in tegenstelling tot het inkomensverlies, is een fenomeen dat in alle lagen van de bevolking wordt waargenomen, ongeacht het niveau van inkomen, van opleiding, de sector waarin men werkzaam is of de werkgelegenheidstoestand. Dat blijkt uit dezelfde enquête die werd uitgevoerd door het CESEP en de Université Saint-Louis<sup>7</sup>.

Het jaarverslag 2020 van de NBB<sup>8</sup> zoomt in op de verschillende factoren die een verklaring inhouden voor het dalende privéverbruik. Dat zijn, in oplopende volgorde van belangrijkheid:

- de vrees om besmet te worden met het virus of om deel te nemen aan de verspreiding ervan;
- het inkomensverlies;
- het gedeeltelijk of geheel wegvallen van de trajecten tussen thuis en de werkplek (telewerken, werkloosheid);
- de stijging van de prijzen;
- het opleggen van gezondheidsmaatregelen;
- de onmogelijkheid om bepaalde uitgaven te doen (winkelsluitingen, beperkt vrij verkeer).

Het deel van de bevolking dat er financieel het best voorstond heeft, bij gebrek aan mogelijkheden om te genieten van reizen, cultuur en restaurantbezoek, zijn uitgaven zien verminderen. Anno 2020 heeft dat deel de voorkeur gegeven aan investeringen in renovatie, Belgisch vastgoed (zie deel 4) of kunst<sup>9</sup>. Vraag is of die trend zal keren wanneer de beperkingen worden opgeheven. Mogen we bij hen, eens de crisis voorbij is, een ‘wraakconsumptie’ verwachten?

#### 5. Welk voedselverbruik tijdens de crisis?

Tijdens de crisis hebben de Belgen hun consumptiegewoonten aangepast, en dat geldt ook voor het voedselverbruik. Bijna een kwart van de respondenten die werden ondervraagd bij een enquête van het Rode Kruis van België heeft zijn uitgaven vooral toegelegd op essentiële goederen en diensten (voeding, apotheek) en hebben de voorrang gegeven aan minder dure productmerken<sup>10</sup>.

In 2020 is het aandeel dat binnen het gezinsbudget aan voeding werd besteed, toegenomen<sup>11</sup>. Deze evolutie kan worden verklaard aan de hand van verschillende elementen, zoals de verandering in de consumptiegewoonten of de toename van de voedselprijzen. De prijzen voor niet-verwerkte producten zijn vervolgens gedaald in 2021, terwijl die voor verwerkte producten zijn blijven doorstijgen (alcohol, tabak)<sup>12</sup>.

De sector van de grootdistributie heeft zijn aanbod snel moeten aanpassen om in te spelen op de nieuwe consumptiegewoonten. Haaks op wat was voorspeld vóór de grote omwentelingen die de crisis met zich heeft gebracht<sup>13</sup>, heeft de grootdistributie een uitzonderlijke groei doorgemaakt. Volgens P. Billiet, expert in retailmanagement, registreerde de sector gelijktijdig een daling van het aantal bezoeken en een

<sup>6</sup> OCE, “L’impact de la crise sur le secteur de la médiation de dettes”, (in het Frans), september 2020, [observatoire-credit.be](http://observatoire-credit.be).

<sup>7</sup> J. Charles en S. Desguin, “Travail et foyer à l’heure du (dé)confinement”, CESEP en Université Saint Louis, [Aux confins: travail et foyer à l’heure du \(dé\)confinement](http://Auxconfins:travail-et-foyer-a-lheure-du-deconfinement).

<sup>8</sup> NBB, “Economische en financiële ontwikkelingen: verslag 2020”, 12 februari 2021, [Verslag 2020: Economische en financiële ontwikkelingen](http://Verslag2020:Economische-en-financiële-ontwikkelingen)

<sup>9</sup> P. Galloy, “Les personnes fortunées ont dépensé différemment durant la crise”, 29 april 2021, L’Echo.

<sup>10</sup> Croix-Rouge de Belgique, “Enquête: 9 Belges sur 10 touchés financièrement et psychologiquement par la crise sanitaire”, 11 mars 2021.

<sup>11</sup> S. Romero Ruiz, “La pandémie a radicalement modifié les habitudes de consommation des ménages”, 18 november 2020, L’Echo.

<sup>12</sup> Prijzenobservatorium, “Eerste kwartaalverslag 2021 van het Instituut voor de Nationale Rekeningen”, mei 2021.

<sup>13</sup> De grootdistributie registreerde al enkele jaren een constante daling van de verkochte volumes. Die problemen hebben te maken met het feit dat er meer consumptiekanalen bijkomen. Hoewel die dalingen lichtjes werden gecompenseerd door een prijsstijging, wezen de voorspellingen vóór 2020 op een ongeziene degrowth voor de sector van de grootdistributie in België. De crisis en de sluiting van de horeca hebben de toestand op zijn kop gezet.

toename van de omvang van het gemiddelde winkelmandje. Deze overconsumptie wordt verklaard door de sluiting van de horeca en het door angst gevoede klimaat dat bepaalde mensen aanzette tot “emotioneel” consumeren<sup>14</sup>. Er was ook meer aandacht voor lokaal en verantwoord consumeren en de online handel in voeding ging erop vooruit. Zullen deze nieuwe gewoonten op de lange termijn standhouden?

## 6. Welke veranderingen in de aankoop- en betaalmodi?

De crisis en de lockdownmaatregelen hebben ook wijzigingen uitgelokt in de manieren van betalen en digitaal consumeren. Verschillende observatoren staan stil bij deze transitie: zijn deze evoluties onafwendbaar? Moeten we ze toejuichen en aanmoedigen of kritisch en voorzichtig blijven omtrent het algemenere gebruik ervan?

### 6.1. Evolutie van de betaalmiddelen

In het kader van een enquête die Bancontact<sup>15</sup> in 2019 uitvoerde, antwoordde om en bij derde van de ondervraagden dat ze verwachtten dat cash binnen de komende decade bijna volledig zou verdwijnen. Uit de statistieken van de NBB<sup>16</sup> blijkt dat die voorspelling overdreven was: in 2019 verliep 58% van de transacties nog altijd met baar geld. De contante betalingen nemen geleidelijk af, maar blijven een van de meest gebruikte instrumenten. De Digital Payment Barometer<sup>17</sup> gaf recentelijk aan dat 13% van de Belgen nog altijd de voorkeur gaf aan fysiek geld (biljetten en munten)<sup>18</sup>.

Anderzijds geeft een studie van de ECB<sup>19</sup> aan dat de coronaviruscrisis de overstap naar de digitalisering van de transacties heeft versneld. Uit de “coronamonitor” van Febelfin<sup>20</sup> blijkt dat het aantal elektronische betalingen sinds de aanvang van de crisis stabiel is gebleven, terwijl het aantal gebruiken van geldautomaten met een derde is afgenomen<sup>21</sup>.

De meest in het oog springende verandering zien we bij de contactloze betalingen, waarvan het aandeel in het totale aantal kaartbetalingen meer dan verdrievoudigd is, en die bij alle leeftijdsgroepen in populariteit zijn toegenomen van 16% in februari 2020 naar 51% in april 2021.

### 6.2. Argumenten voor en tegen elektronische transacties

Deze resultaten vormen de aanzet voor een denkoefening over onze betaalmodi. Welke zijn de voordelen en de nadelen van elektronische betalingen? Welke risico's houdt het systematische gebruik ervan in?

De voorstanders van de elektronische betaling, waaronder de banken, prijzen de voordelen ervan<sup>22</sup>:

- de snelheid en het gemak: de mogelijkheid om te betalen via een smartphone of een smartwatch, tijdswinst in de winkels;
- de strijd tegen diefstal, fraude, illegale praktijken en zwartwerk wordt vergemakkelijkt door een opvolging van de transacties;
- een gevoel van veiligheid voor de handelaars (minder risico op foute handelingen) en voor de consumenten (minder risico op diefstal);
- minder beheerskosten voor de agentschappen en de geldautomaten van de financiële instellingen.

<sup>14</sup> J. Lempereur, “Comment notre consommation alimentaire a changé après un an de crise Covid”, 27 april 2021, Trends-Tendances.

<sup>15</sup> Bancontact Payconic Company, persmededeling, Brussel, 4 juni 2019, [Betaalonderzoek Bancontact 2019](#).

<sup>16</sup> NBB, [Cash daalt maar blijft belangrijk in Belgisch betaalgedrag](#), 2 december 2020.

<sup>17</sup> De Digital Payment Barometer is een initiatief van Febelfin in samenwerking met de VUB en partners uit de sector.

<sup>18</sup> Mei 2021, “Le paiement en espèces largement délaissé par les Belges”, RTBF.

<sup>19</sup> ECB, [Geleidelijke verandering betaalgedrag in eurogebied](#), 2 december 2020.

<sup>20</sup> De “coronamonitor” van Febelfin peilt maandelijks naar de evoluties in termen van betaalmiddelen. Zie: [Coronamonitor: de laatste evoluties in beeld](#), Febelfin, 21 mei 2021.

<sup>21</sup> Het dalende aantal gebruiken van betaalautomaten is gelinkt aan een verschuiving in de gewoonten, maar ook aan de gestage verdwijning van deze automaten in onze wijken. .

<sup>22</sup> L. de Hesselle, “Vers une société sans cash ?”, Magazine Imagine demain le monde, oktober 2020, p. 80-83.



Wie de evolutie met gemengde gevoelens observeert, wijst meteen op de risico's:

- het risico op uitsluiting van een deel van de bevolking die niet over het vereiste materieel of de nodige vaardigheden beschikt;
- het risico op overmatige schuldenlast gekoppeld aan online bestedingen, aan impulsievere en gebanaliseerde aankopen: het betaalbaar voelt minder "concreet" aan;
- het risico op kwaadwillig gebruik van informatie met betrekking tot de aankopen van de consumenten;
- het risico op oplichting: hacking, phishing enz.;
- de afhankelijkheid van de bankinstellingen.

Het is belangrijk voor de gebruiker dat hij de vrije keuze kan behouden tussen de bestaande betaalmiddelen. Deze keuze verkraapt echter meer en meer als gevolg van het slinkende aantal geldautomaten, de hogere kosten voor het opnemen van baar geld en de sluiting van bankkantoren<sup>23</sup>. De vzw Financité, die ijvert voor de integratie van burgers in de financiële organisaties, stelt het verdwijnen van de geldautomaten aan de kaak. Om het recht van de bevolking op toegang tot bankautomaten te verdedigen, heeft de vzw onlangs een klacht ingediend bij de Belgische mededingingsautoriteit tegen de grootbanken van het land<sup>24</sup>.

### 6.3. Snelle toename van de e-commercesites en aankopen, daling van het bedrag van de uitgaven

Qua e-commerce werden er in 2020 in België meer dan 20.000 online boutiques aangemaakt (vergeleken met 5.000 in 2019). Aanvankelijk werd er vooral geopteerd voor een systeem van thuislevering, dat naderhand plaats ruimde voor "click and collect". Maar terwijl het aantal transacties en het aantal gebruikers van dit alternatieve verkoopkanaal toenam, kromp het bedrag van de aankopen. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de drastische terugval van de uitgaven voor reizen en voor recepties<sup>25</sup>. In absolute cijfers is de e-commercemarkt dus gekrompen<sup>26</sup>.

## 7. Heeft de crisis sparen mogelijk gemaakt?

Volgens het jaarverslag van de NBB hebben het financiële vermogen<sup>27</sup> (d.w.z. het geheel van de goederen van een individu) en het spaargeld van de Belgen in 2020 historische niveaus gehaald. Het financiële vermogen klom met 4,1% vergeleken met het jaar ervoor en het spaargeld dikte aan met om en bij 25 miljard euro<sup>28</sup>. Het sparen werd bevorderd door de context van onzekerheid en de daling van de consumptie waarover eerder sprake was.

Uit de maandelijkse consumentenenquête van de NBB blijkt dat de spaarintenties van de gezinnen in 2020 en in 2021 records hebben bereikt. De spaarintenties schommelen in de tijd, onder meer naargelang van de vertrouwensindex van de consumenten<sup>29</sup>. Een zwakke vertrouwensindex geeft aan dat de consument wantrouwig of pessimistisch is ten opzichte van de economische toestand van het land en van zijn gezin. Uit voorzichtigheid zullen zijn spaarintenties toenemen. In maart 2020 is het vertrouwen van de consumenten op een nooit eerder geziene manier gekelderde, sneller nog dan bij de financiële crisis van 2008.

Maar lang niet iedereen is betrokken bij die grote spaarbedragen. Voormelde enquête leert ons dat de "spaarbuffer" van de meest kwetsbare mensen aan het leeglopen is. Onder de respondenten beschikt één huishouden op tien over onvoldoende spaargeld om de lopende uitgaven van meer dan één maand te

<sup>23</sup> L. de Hesselle, "Vers une société sans cash ?", Magazine Imagine demain le monde, oktober 2020, p. 80-83.

<sup>24</sup> A. Cloot, "Distributeurs de billets: Financité porte plainte contre les grandes banques belges", 14 juni 2021, Le Soir.

<sup>25</sup> L. Van Driessche, "Le covid a fait entrer les achats en ligne dans les mœurs", 10 maart 2021, L'Echo.

<sup>26</sup> C. Charlot, "Le trompe-l'œil de l'e-commerce belge", 2 april 2021, Trends-Tendances.

<sup>27</sup> Het financiële vermogen van een individu omvat zijn roerende en onroerende goederen.

<sup>28</sup> Uit de economische projecties van de NBB blijkt dat het spaarniveau van de gezinnen in 2020 een historisch peil van 21,7% heeft gehaald, vergeleken met iets minder dan 14% vóór de crisis. Voor meer details, surf naar: [nbb.economische projecties voor België](https://www.nbb.be/medias/Default.aspx?Menu=1&ID=100).

<sup>29</sup> De vertrouwensindex komt uit de maandelijkse consumentenenquête van de NBB. Hij bundelt vier vooruitzichten van de gezinnen voor de komende twaalf maanden in verband met de economische toestand in België, de werkloosheid in België, de financiële toestand van het gezin en het spaargeld van het gezin.

dekken (zie tabel 2 hieronder). Die gezinnen zijn het meest kwetsbaar voor economische schokken en voor de lotgevallen van het leven<sup>30</sup>.

<b>Tabel 2. Evolutie van de spaarbuffer zoals aangegeven door de respondenten op de maandelijkse enquête tussen de aanvang van de crisis en de recente toestand</b>		
	<b>gemiddelde mei-juni 2020</b>	<b>gemiddelde februari-april 2021</b>
Minder dan 1 maand	10%	11%
Tussen 1 en 3 maanden	19%	13%
Tussen 3 en 6 maanden	17%	17%
Langer dan 6 maanden	54%	59%

Bron: focus op statistiek van de NBB, april 2021

Volgens een enquête die Test-Aankoop bij 1.400 Belgen uitvoerde, voorziet de helft van de respondenten dat ze hun spaargeld op hun spaarrekening zullen laten staan<sup>31</sup>. Bepaalde economen hopen echter dat zowel consumptie als investeringen zullen worden aangemoedigd en dat dit privékapitaal zal worden geïnjecteerd in de economie die essentieel is voor de relance van de activiteiten. De toekomst zal ons vertellen of de spaartrend in de tijd zal aanhouden dan wel of het spaargeld zal worden belegd en welke sectoren daar de vrucht zullen van plukken.

### **Samenvatting van het deel “gezinsbudget”**

#### **De inkomens van de gezinnen:**

- De coronacrisis heeft de sociaal-economische ongelijkheden verscherpt: het gros van de bevolking heeft geen crisisgerelateerd inkomensverlies geleden. De geïmpacteerde gezinnen zijn vooral gezinnen waarvan de financiële toestand vóór de crisis al instabiel was.
- Het aantal aanvragen voor voedselhulp en het aantal leefloners zijn beide toegenomen.

#### **Het verbruik van de gezinnen:**

- Er werd een daling van de privéconsumptie waargenomen in alle lagen van de bevolking (ongeacht de niveaus van inkomen, opleiding, professionele activiteitensector of tewerkstellingstoestand). Moeten we na de crisis een ‘wraakconsumptie’ verwachten?
- Het aandeel van het gezinsbudget dat werd besteed aan voeding is toegenomen en de voedingsgerelateerde consumptiegewoonten zijn veranderd. De sector van de grootdistributie heeft een “overconsumptie” door de gezinnen vastgesteld.
- Zo te zien werd er voorrang gegeven aan lokale en verantwoorde consumptie. De online handel in voedingswaren is toegenomen. Zullen die gewoonten in de tijd aanhouden?
- De crisis heeft de verdere digitalisering van de transacties versneld.
- Het aantal Belgische e-commerce websites is in 2020 explosief toegenomen (20.000 gecreëerde websites vergeleken met 5.000 in 2019). Het aantal gebruikers en het aantal transacties zijn toegenomen, maar het bedrag van de gerealiseerde aankopen is gekrompen.

<sup>30</sup> NBB, “Impact van de COVID-19-crisis op het inkomen en het spaargeld van de gezinnen”, 28 april 2021, [nbb.be impact van de crisis op het inkomen en het spaargeld van de gezinnen](https://www.nbb.be/impact-van-de-crisis-op-het-inkomen-en-het-spaargeld-van-de-gezinnen).

<sup>31</sup> S. Romero, “La moitié des belges ne flamberont pas leur épargne après la crise”, 19 april 2021, L’Echo.

### **Het spaargeld van de gezinnen:**

- Het financieel vermogen en het spaargeld van de gezinnen hebben historische niveaus bereikt in een context van onzekerheid, terugval van de privéconsumptie en scherpe daling van het consumentenvertrouwen.
- Niet iedereen is betrokken bij die hoge spaargelddragen. De “spaarbuffer” van wie financieel het meest kwetsbaar is, droogt op. Meer dan één gezin op tien beschikt niet over voldoende spaargeld om de courante uitgaven van meer dan één maand te dekken.

## **Impact van de crisis op de ondernemingen**

Een groot aantal bedrijfstakken was betrokken bij de verplichte sluiting van de “fysieke” winkels en de andere noodmaatregelen die de Nationale Veiligheidsraad had opgelegd om de verspreiding van het virus te voorkomen. Los van de activiteitensector waren bepaalde ‘niet-essentiële’ ondernemingen niet in de mogelijkheid om thuiswerk en fysieke afstandsregels in te voeren<sup>32</sup>. Terwijl heel wat sectoren globaal gezien negatief getroffen werden, heeft de dalende of stilgevallen (daar waar e-commerce niet kon worden ingevoerd) verkoop bepaalde vennootschappen en zelfstandigen in gevaar gebracht; dat geldt in het bijzonder voor de kleinste structuren met beperkte kasmiddelen<sup>33</sup>. Maar de recente versoepelingen en de aankondiging van het “zomerplan” openen rooskleuriger perspectieven.

Dit tweede deel schetst een snel overzicht van de gevolgen die de crisis op de ondernemingen heeft gehad. We zoomen onder meer in op de meest getroffen sectoren en op wie aan onheil is ontsnapt en pinpointen de perverse effecten van bepaalde maatregelen<sup>34</sup>.

## 1. Ernstig getroffen sectoren

De impact van de crisis op de omzet van de ondernemingen was ernstiger in bepaalde sectoren dan in andere. Analisten en de pers hebben daar aandacht aan besteed. We citeren onder meer: de detailhandel, de horeca, de kunst- en cultuursector, de eventsector, het transport, het toerisme, de vrijetijd en de ondernemingsondersteunende diensten. De sectoren zijn evenmin gelijk als het gaat over het risico op tijdelijke werkloosheid of de kans om nieuwe starters te ontwikkelen<sup>35</sup>.

Het omzetverlies was aanzienlijk. Uit peilingen van de ERMG<sup>36</sup> (Economic Risk Management Group) blijkt dat de zelfstandigen en de kleine structuren door de crisis duidelijk harder getroffen waren dan de grote ondernemingen. In maart 2021 stelden de zelfstandigen dat hun omzet met om en bij 36% was gedaald ten opzichte van normaal, terwijl de grote ondernemingen gewag maakten van een daling met 6%. Die verliezen blijken echter te verdampen naarmate de tijd vordert. In die periode werd er inderdaad een beperkte verbetering vastgesteld in enkele grote sectoren van de Belgische economie, waaronder de bouw, de informatie en de communicatie, de groothandel en de voedingskleinhandel. En dat terwijl het verlies was toegenomen in de vastgoedactiviteiten, de landbouw en de niet-voedingsgerelateerde kleinhandel.

De enquête van de ERMG uit mei 2021 stelt vast dat de recente versoepelingen van de gezondheidsmaatregelen hebben geleid tot een ingrijpend omzetherstel in bepaalde specifieke bedrijfstakken, zoals de niet-medische contactberoepen en de sector van de kunsten, spektakels en recreatieve diensten<sup>37</sup>. Toch blijft het omzetverlies bij die beroepen aanzienlijk.

Nog altijd volgens die enquête is het percentage ondervraagde ondernemingen die kampten met liquiditeitsproblemen in de loop van de tijd relatief stabiel gebleven rond 32%.

## 2. Welke oplossingen voor meer liquiditeit?

Om hun liquiditeiten op te krikken, hebben de ondernemingen de mogelijkheid gekregen om nieuwe kredieten af te sluiten of om bepaalde specifieke steunmaatregelen te activeren die tijdens de crisis waren ingevoerd. Die mogelijkheden hebben verschillende perverse effecten uitgelokt.

---

<sup>32</sup> [Economische impact van het coronavirus | FOD Economie \(fgov.be\)](#)

<sup>33</sup> [Economische impact van het coronavirus | FOD Economie \(fgov.be\)](#)

<sup>34</sup> Een meer gedetailleerde analyse van deze verschillende aspecten en relancetrajecten komt aan bod in een artikel dat werd gepubliceerd op de website van het Observatorium in de rubriek “Onze analyses” (in het Frans) ([www.observatoire-credit.be](http://www.observatoire-credit.be)).

<sup>35</sup> De tijdelijke werkloosheid komt aan bod in deel 3 en de oprichting van starters op het einde van dit deel.

<sup>36</sup> [De omzet van de Belgische ondernemingen blijft traag verbeteren maar de vooruitzichten zijn wat somberder geworden | nbb.be](#)

<sup>37</sup> [De Belgische ondernemingen signaleren nog steeds een corona-impact op de omzet maar de aandacht verschuift stilaan naar bottlenecks \(toelevering, arbeidsmarkt\) | nbb.be](#)

## 2.1. Meer toevlucht tot krediet?

De ondernemingen kregen de kans om krediet aan te vragen om hun liquide middelen aan te dikken. Verrassend genoeg is gebleken dat die kredietaanvragen de jongste maanden niet zijn “ontploft”. Volgens Febelfin<sup>38</sup> is het aantal aanvragen voor krediet aan ondernemingen tussen het 4e kwartaal 2019 en datzelfde kwartaal van 2020 zelfs afgenomen (- 9,5%).

Het uitstaande bedrag is over dezelfde periode dan weer toegenomen (+3,4%). Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de verlenging van toegestane kredieten. Die verlengingen hebben het terugbetalingstempo inderdaad vertraagd.

## 2.2. Toevlucht tot gewestelijke en federale steunmaatregelen en de perverse effecten ervan

De steunmaatregelen die op de verschillende overheidsniveaus werden genomen, zijn bedoeld om de ondernemingen en de zelfstandigen te helpen. Ze zijn echter niet gespeend van gevolgen.

### - *Overbruggingsrecht en de fiscale terugslag ervan*

In tijden van belastingaangiften komt de fiscale impact van de in 2020 ontvangen steunmaatregelen volop aan het licht. De zelfstandigen die het crisisoverbruggingsrecht hebben geïnd, ontvingen een brutobedrag, wat betekent dat daarop geen enkele bedrijfsvoorheffing werd afgehouden. Bovendien zijn de bedragen niet heffingsvrij en worden ze meegeteld in de belastbare basis voor de berekening van de sociale bijdragen. Bepaalde zelfstandigen en ondernemers hebben daar geen rekening mee gehouden in hun budgettaire vooruitzichten.

In tegenstelling tot het crisisoverbruggingsrecht, wordt het heropstartoverbruggingsrecht belast tegen een progressief tarief. Zelfstandigen en vrije beroepen kunnen dus niet rekenen op het voordelige aparte tarief van 16,5%. En ook hier werd er op die maatregel geen enkele bedrijfsvoorheffing afgehouden<sup>39</sup>.

### - *Instandhouding van bepaalde ‘niet-leefbare’ ondernemingen*

Het jongste nummer van Les Echos du Crédit boog zich over een fenomeen dat niet nieuw is: de zombificatie van de ondernemingen<sup>40</sup>. Graydon analyseerde deze problematiek in een recente studie<sup>41</sup>. In de huidige context hangt de overleving van die ondernemingen onder meer af van een deel van de steunmaatregelen die de regering heeft ingevoerd (coronawerkloosheid, sluitingspremies enz.). De activiteitensectoren waar we het grootste percentage zombieondernemingen tellen, zijn vooral diverse vormen van retail, horecaondernemingen en vennootschappen die actief zijn in welzijn en lichaamsverzorging. Die ondernemingen hebben vers kapitaal nodig waarvan Graydon in zijn studie het bedrag tussen 5,4 en 19,5 miljard euro raamt. Het feit dat ze overleven dankzij staatssteun stemt tot nadenken. Zullen zij de economische relance doorstaan?

### - *Hogere inkomens voor anderen*

Een derde effect van de steunmaatregelen kan verrassend klinken: de ontwikkeling en de verrijking van bepaalde ondernemingen. Een kort bericht van het IDD (Waals Instituut voor een duurzame ontwikkeling) gooit de knuppel in het hoenderhok [vertaald]: “*We kunnen stellen dat minstens 45% van de zelfstandigen die actief zijn onder de NACE-code 56<sup>42</sup> (restauranthouders, traiteurs, caféhouders) dankzij het overbruggingsrecht beschikken over een inkomen (vóór BNP) dat hoger is dan het belastbaar*

<sup>38</sup> [Kredietvolume blijft op peil ondanks dalende kredietvraag | Febelfin](#)

<sup>39</sup> [Gare à la facture fiscale des aides corona perçues in 2020 | Mon Argent \(lecho.be\)](#)

<sup>40</sup> McGahan E., (2021) “La zombification de l’économie belge”, Les Echos du Crédit et de l’Endettement N° 69, p. 15.

<sup>41</sup> Van den Broele E., (2021) [Spook- en Zombiebedrijven versus COVID-19 FR.pdf \(graydon.be\)](#)

<sup>42</sup> [Microsoft Word - NACE-BEL 2003 begin- en tussenpagina’s NL.doc \(fgov.be\)](#)

inkomen (dus na aftrek van de sociale bijdragen) uit hun activiteit. Dit percentage klimt naar minstens 79% gedurende de 3 maanden waarin het overbruggingsrecht werd verdubbeld<sup>43</sup>.

### **3. Naar een boom van het aantal faillissementen?**

Bepaalde actoren<sup>44</sup> verwachten dat het aantal faillissementen in 2021 met 60% zal toenemen vergeleken met 2020. Die stijging zou onder meer zijn toe te schrijven aan de opheffing van het moratorium en de invoering van andere steunmaatregelen<sup>45</sup>.

Maar bepaalde analisten nuanceren die alarmerende vaststelling<sup>46</sup>: die stijging (in 2021) is indrukwekkend vooral omdat er wordt vergeleken met het historisch lage niveau van 2020. Het is inderdaad zo dat het aantal faillissementen in 2020 lager lag dan in 2019 (-30%). [vertaald]: “Op 100 ondernemingen met een positieve cash-flow in 2019, hebben er 90 dat niveau kunnen aanhouden [in 2020]. Die trend is ook duidelijk op het vlak van de solvabiliteit van de ondernemingen. Om en bij 43% van de ondernemingen heeft aangegeven dat hun solvabiliteit in 2020 is verbeterd. Amper 30% van de ondernemingen heeft tijdens de coronacrisis aan solvabiliteit ingeboet. De overige ondernemingen hebben geen – positieve of negatieve - evolutie vastgesteld”<sup>47</sup>. Maar achter deze geruststellende informatie gaan aanzienlijke discrepanties schuil tussen zowel bedrijfssectoren als ondernemingen.

De meest recente gegevens zijn des te bemoedigender. De aangekondigde versoepelingen en de verhelderingen omtrent de totale heropening van de economie hebben een positieve invloed gehad op het aangegeven risico op faillissement. “Het percentage bevroegde bedrijven dat in de komende zes maanden verwacht failliet te gaan, is namelijk gedaald van 4,8 % in april naar 4,0 % in mei. Deze ontwikkeling is vooral toe te schrijven aan de horeca, waar het faillissementsrisico aanzienlijk afnam van 17 % in april naar 5 % in mei.”<sup>48</sup>.

D. Jonkers, gewezen bankier, schrikt er evenwel niet voor terug te wijzen op het perverse effect van de steunmaatregelen die initieel waren bedoeld om de faillissementen in toom te houden: [vertaald] “het moratorium is een tweesnijdend zwaard: de tool die de Belgische overheid in 2020 in het leven heeft geroepen, zal ongetwijfeld bepaalde ondernemingen redden door de zuurstof te geven die broodnodig is om een hoge rug op te zetten, om te overleven en om op te veren zodra de activiteit weer aantrekt – zo snel als mogelijk. Voor andere ondernemingen, die het vóór de pandemie al lastig hadden, is het moratorium op de faillissementen niet meer dan een staaltje van therapeutische hardnekkigheid en een nutteloos gerecht lijdensproces”<sup>49</sup>.

### **4. Wie heeft baat bij de crisis?**

Bepaalde sectoren hebben het er tijdens de coronacrisis goed van afgebracht door hun activiteit uit te bouwen, waaronder:

- bepaalde takken van de gezondheidssector (farmaceutische en biotechnologische bedrijven);
- de sector van de grootdistributie (meer consumptie door de gezinnen – belicht in deel 1 – en boom van de drive of de click & collect);
- de sectoren van de e-commerce en de beleveringsdiensten;
- de ontwikkelaars van vrijetijdsapplicaties (VOD-diensten, sportapplicaties) en videospelletjes;

<sup>43</sup> [Revenus des restaurateurs, traiteurs et cafetiers \(code NACE 56\) et droit passerelle “INSTITUT POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE \(iddweb.eu\) breven50.pdf \(iddweb.eu\)](#)

<sup>44</sup> [Les faillites devraient bondir de 60% cette année | L'Echo \(lecho.be\)](#)

<sup>45</sup> In het licht van de covid-19-pandemie heeft de regering uitzonderlijke maatregelen ingevoerd om de economie, de ondernemingen en de gezinnen te ondersteunen. Een greep uit die maatregelen: financiële steun, verlenging van betaaltermijnen, moratoria (moratorium op de faillissement, moratorium op de uitzettingen). [Mesures spéciales COVID-19 | Portail sur le surendettement \(wallonie.be\)](#)

<sup>46</sup> [60 % de faillites en plus? Vraiment? | L'Echo \(lecho.be\)](#)

<sup>47</sup> [trends/levif/covid-un-carnage-pour-les-petites-entreprises-alors-que-les-grandes-survivent-relativement-facilement](#)

<sup>48</sup> [De Belgische ondernemingen signaleren nog steeds een corona-impact op de omzet maar de aandacht verschuift stilaan naar bottlenecks \(toelevering, arbeidsmarkt\) | nbb.be](#)

<sup>49</sup> [60 % de faillites en plus? Vraiment? | L'Echo \(lecho.be\)](#)

- de sector van de conceptors en developers van tools voor samenwerking en videoconferenties (in het licht van het telewerk en de boomende telegeneeskunde).

## 5. Een record aan nieuwe starters

De coronacrisis, het moratorium op de faillissementen en de steunmaatregelen van de overheden hebben ook de lancering van nieuwe starters bevorderd. In totaal is het aantal ondernemingen in 2020 met netto<sup>50</sup> 32.595 eenheden toegenomen (+2,6% vergeleken met 2019), een record<sup>51</sup>! De nieuwe ondernemers zijn doorgaans zelfstandigen in bijberoep. Verwacht wordt echter dat de trend in 2021 zal keren in het zog van de geleidelijke opheffing van de steunmaatregelen die waren ingevoerd om nieuwe activiteiten te ontwikkelen.

Achter dit recordcijfer schuilen grote regionale verschillen<sup>52</sup>: het Vlaamse Gewest registreert een toename van de nieuwe ondernemingen in alle provincies (met op kop de provincie Antwerpen: +17,6%). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertonen de cijfers een dalende trend. Het Waals Gewest vertoont geen enkele stijging, met uitzondering van de provincie Luxemburg.

Er zijn ook sectorale discrepanties. De sectoren die het meest aan de crisis zijn blootgesteld, tellen in 2020 minder starters dan in 2019. De betrokken sectoren zijn transport, hotelwezen en kunst, ontspanning en vrijetijd<sup>53</sup>. De sectoren met een zichtbare toename zijn beperkter: de bouw en de ontwikkeling van bouwprojecten en de retailverkoop<sup>54</sup>.

Graydon stuurt aan op een voorzichtige cijferanalyse: veel van die “nieuwe” ondernemingen zijn niet noodzakelijk nieuwe creaties, maar een verlengstuk van een bestaande activiteit die in een aparte structuur is ondergebracht.

### Samenvatting van het deel “ondernemingen”

- De omvang van de crisis op de omzet schommelde naargelang van de activiteitensector, het bedrag van beschikbare eigen middelen, de mogelijkheid om zich aan te passen aan de nieuwe omstandigheden (telewerken, e-commerce) en de toegang tot financiële steun van de overheid.
- Het omzetverlies heeft zich vertaald in toestanden die problematischer waren voor kleine structuren en voor enkele specifieke sectoren zoals de detailhandel, de horeca, de cultuur, de eventsector, het transport, het toerisme, de vrijetijd en de diensten aan ondernemingen. Momenteel herstellen bepaalde sectoren zich, zoals de bouw, de informatie en de communicatie, de groothandel en de kleinhandel in voedingsmiddelen. Andere sectoren zien de toestand verslechteren, zoals de landbouw of de niet-voedingsgebonden retailverkoop.
- Sinds de versoepelingen van de gezondheidsmaatregelen zien de sectoren van de niet-medische contactberoepen en die van de kunst, spektakel en recreatieve diensten, die zwaar hebben geleden tijdens de crisis, hun omzet langzaamaan herstellen.
- Enkele sectoren hebben hun omzet zien toenemen, zoals de sectoren gezondheid en grootdistributie.
- In 2020 hebben de ondernemingen geen extra beroep gedaan op krediet. De uitstaande bedragen zijn wel toegenomen.
- Het overbruggingsrecht heeft talloze zelfstandigen geholpen, maar het toegekende bedrag is niet belastingvrij. Wie erop aanspraak heeft gemaakt, moest daar rekening mee houden in de budgettaire vooruitzichten.

<sup>50</sup> Het netto groeipercentage is het verschil tussen het aantal creaties en het aantal stopzettingen.

<sup>51</sup> [Startersatlas 2021 | Graydon](#)

<sup>52</sup> [STUDIE-Startersatlas.pdf \(graydon.be\)](#)

<sup>53</sup> De sector van het weg-, zee- en luchtvervoer noteert een daling met 20,9% tussen 2019 in 2020, die van de hotelsector een daling met 13,8% en die van de kunsten, ontspanning en vrijetijd een daling met 24,5%.

<sup>54</sup> De bouwsector registreert een stijging met 30,5% tussen 2019 in 2020 en die van de retailverkoop een stijging met 22,6%.



- Dankzij de steunmaatregelen (coronawerkloosheid, sluitingspremies enz.) kon het aantal uitgesproken faillissementen en de werkloosheidsgraad worden beperkt en konden bepaalde insolvabele ondernemingen (de zogenaamde zombieondernemingen) op de markt blijven. Het is niet uitgesloten dat er parallel met de opheffing van de maatregelen een golf van faillissementen wordt waargenomen.
- In 2020 werd een recordaantal nieuwe starters genoteerd, met aanzienlijke verschillen naargelang van de gewesten en de sectoren.

## **Impact van de crisis op de arbeidsmarkt**

De coronaviruscrisis heeft ook een invloed gehad op de arbeidsmarkt. We kunnen deze impact in de tijd evalueren aan de hand van verschillende indicatoren, waaronder de tewerkstellingsgraad of de werkloosheidsgraad. Blijkt dat de arbeidsmarkt in 2020 relatief gespaard is gebleven als we de bevolking in haar geheel bekijken<sup>55</sup>, onder meer dankzij steunmaatregelen van een ongeziene omvang (tijdelijke werkloosheid, overbruggingsrecht, moratorium op de faillissementen, kredietverlengingen, premies enz.) en de oprichting van nieuwe ondernemingen. De overheidsmaatregelen hebben de overheidsschuld verder uitgehouden, maar er tegelijk voor gezorgd dat de impact op de koopkracht van de consumenten en op het bankroetrisico van de ondernemingen kon worden beperkt en dat de tewerkstellingsgraad in een bepaalde mate kon worden gevrijwaard.

## 1. Welke reacties op de arbeidsmarkt?

De impact van de crisis op de arbeidsmarkt is meervoudig en asymmetrisch. Ook hier werden de activiteitensectoren op zeer uiteenlopende manieren getroffen.

### 1.1. De steunmaatregelen om de werkloosheid aan banden te leggen: een efficiënte oplossing, maar op de korte termijn

Eenzijds heeft de dalende omzet bij de ondernemingen in bepaalde sectoren (zie deel 2) geleid tot ontslagen en tot een lichte toename van de werkloosheidsgraad<sup>56</sup> (van 5,4% in 2019 naar 5,6% in 2020<sup>57</sup>). De verantwoordelijken zijn opgetogen met een werkloosheidsgraad die niet alleen al historisch laag stond, maar ook opmerkelijk buiten de greep van de crisis is kunnen blijven, onder meer dankzij de invoering van steunmaatregelen van een uitzonderlijke omvang. Net zoals het aantal faillissementen (zie deel 2) werd ook het banenverlies aan banden gelegd dankzij het massale gebruik van de tijdelijke werkloosheid, het overbruggingsrecht, de mogelijkheden van het telewerk of de arbeidsduurverkorting<sup>58</sup>. Maar dit zijn oplossingen op de korte termijn: de vooruitzichten ogen minder rozig. De Europese Commissie mikt op een Belgische werkloosheidsgraad van 6,8% eind 2021<sup>59</sup> wanneer de steunmaatregelen zijn opgeheven. Het Federaal Planbureau (FPB) voorziet dat we pas in 2025 terugkeren naar de initiële werkloosheidsgraad 2020<sup>60</sup>.

### 1.2. Ontslagen, nieuwe banen, knelberoepen

Tegenover de verloren banen zien we in de statistieken van het FPB een stijging van de opgerichte ondernemingen in 2020 versus 2019<sup>61</sup> en dus ook nieuwe tewerkstellingsperspectieven<sup>62</sup>. Hoewel het aantal beschikbare banen nog altijd lager ligt dan vóór de pandemie<sup>63</sup>, heeft de crisis ook nieuwe kansen geopend. Twee elementen hebben de creatie van nieuwe ondernemingen bevorderd: de opkomst van nieuwe markten en van nieuwe behoeften en een arbeidsmarkt die moeilijker toegankelijk is voor de loontrekkenden<sup>64</sup>. In die omstandigheden zijn de burgers geneigd hun eigen baan te creëren<sup>65</sup>. Statbel registreerde overigens een toename van het aantal zelfstandigen tussen 2019 en 2020 (+2,9%). De statistieken van de Forem<sup>66</sup> leren ons dat de werkaanbiedingen in Wallonië stijgen in de sectoren landbouw, gezondheid en sociaal welzijn en in het openbaar bestuur.

<sup>55</sup> [Werkgelegenheid en werkloosheid | Statbel \(fgov.be\)](#)

<sup>56</sup> Ter info: de personen in tijdelijke werkloosheid worden niet meegeteld in de werkloosheidscijfers.

<sup>57</sup> Statbel, "Gevolgen van de Covid-19-crisis voor de Belgische arbeidsmarkt in 2020 blijven globaal genomen beperkt", 29 maart 2021, [Statbel.be](#). De gerapporteerde cijfers vormen schattingen op basis van de Enquête naar de arbeidskrachten (EAK). Ze zijn gebaseerd op een effectieve steekproef van ongeveer 121.700 personen (respondenten) van de actieve bevolking (15 jaar en ouder) in 2020. De Enquête naar de arbeidskrachten is een continue enquête. Dat betekent dat de steekproef egaal is verdeeld over de 52 (referentie)weken van het jaar.

<sup>58</sup> Working Group Social Impact Corona Crisis, "Monitoring van de gevolgen van COVID-19 op de werkgelegenheid en de sociale bescherming in België", 11 december 2020. [monitoring covid 2020](#)

<sup>59</sup> Volgens de statistieken van Statbel is de werkloosheidsgraad in januari 2021 reeds boven 7% geklommen.

<sup>60</sup> [Situation économique et financière de la Belgique - BELGIQUE | Direction générale du Trésor \(economie.gouv.fr\)](#)

<sup>61</sup> Analyst P.N. Schwab [vertaald]: "op het niveau van heel België hebben de ondernemers in 2020 in totaal 99.914 nieuwe ondernemingen opgericht, lichtjes meer dan de – al – uitstekende cijfers van 2019 (93.341 gecreëerde ondernemingen)". Zie paragraaf met betrekking tot de nieuwe starters in deel 2.

<sup>62</sup> [https://www.rtf.be/info/economie/detail\\_le-nombre-d-entreprises-creees-en-2020-a-augmente-en-belgique-malgre-le-covid?id=10708433](https://www.rtf.be/info/economie/detail_le-nombre-d-entreprises-creees-en-2020-a-augmente-en-belgique-malgre-le-covid?id=10708433)  
<sup>63</sup> "Indeed", de zoekmachine voor vacatures, registreert een daling met 17,5% van het aantal jobaanbiedingen tussen april 2020 en april 2021. Als de algemene toestand verbetert, ziet het er naar uit dat het Belgische herstel tot de traagste van Europa behoort. <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/general/la-reprise-de-l-emploi-en-belgique-est-parmi-les-plus-lentes-d-europe/10308642>

<sup>64</sup> Opinie van C. Kegels van het Federaal Planbureau.

<sup>65</sup> [https://www.rtf.be/info/economie/detail\\_le-nombre-d-entreprises-creees-en-2020-a-augmente-en-belgique-malgre-le-covid?id=10708433](https://www.rtf.be/info/economie/detail_le-nombre-d-entreprises-creees-en-2020-a-augmente-en-belgique-malgre-le-covid?id=10708433)

<sup>66</sup> [https://www.leforem.be/MungoBlobs/1391470191317/202104\\_Chiffres\\_tendances-conjoncture.pdf](https://www.leforem.be/MungoBlobs/1391470191317/202104_Chiffres_tendances-conjoncture.pdf)



dat de werkloosheid eerst diegenen trof met een onstabiele arbeidssituatie: tijdelijke, deeltijdse<sup>74</sup>, laaggeschoolde banen.

Andere resultaten van de enquête zijn minder intuïtief, zoals het feit dat het aantal werklozen ook onder hoogopgeleide werknemers aanzienlijk is gestegen (+13,8% tussen 2019 en 2020).

## 2.2. Sociaal-economische profielen en activiteitensectoren

Het gebruik van tijdelijke werkloosheid bereikte vanaf maart 2020 een ongekende piek (die sindsdien is afgezwakt). De Working Group Social Impact Corona Crisis<sup>75</sup> wijst op de oververtegenwoordiging in de tijdelijke werkloosheid van mensen met een minder gunstig sociaal-economisch profiel: jongeren, laaggekwalificeerde mensen, mensen met een laag of gemiddeld loon, mensen met een buitenlandse nationaliteit, alleenstaanden enz. Mensen met een laag of gemiddeld loon vormen de overgrote meerderheid. Het zijn uiteraard de sectoren waarvan de activiteiten in 2020 aan banden werden gelegd, zoals de horecasector en de sector "kunst, amusement en recreatie", die het meest worden getroffen. Forem vult deze lijst<sup>76</sup> aan met de verwerkende industrie, de handel, de bouwnijverheid en ondernemingsondersteunende diensten.

## 3. Welke elementen verdienen aandacht in het relancebeleid?

Om te voorkomen dat de economische ongelijkheid verder toeneemt, moet er bij de uitvoering van het relancebeleid met verschillende elementen rekening worden gehouden<sup>77</sup>.

### 3.1. Ondersteuning van de werkgelegenheid en aanpak van de digitale kloof

Volgens sommigen moet er prioriteit worden gegeven aan de ontwikkeling van de ondersteuning voor eerste banen en aan de bestrijding van de digitale kloof<sup>78</sup>.

In Brussel heeft de organisatie voor arbeidsbemiddeling Actiris een verandering vastgesteld in het profiel van de personen die zich inschrijven als werkzoekende: een ongekend aantal inschrijvingen van jonge afgestudeerden en inwoners van welgestelde gemeenten en een daling van het aantal begunstigen van OCMW-diensten<sup>79</sup> (-0,4% in één jaar, terwijl een stijging was verwacht)<sup>80</sup>. Deze laatste vaststelling kan ten dele worden verklaard door de digitale en taalbarrières die online registratie belemmeren.

### 3.2. Kwetsbare groepen

De Hoge Raad voor de Werkgelegenheid (HRW) wijst erop dat bepaalde groepen meer risico lopen om de gevolgen van de crisis op hun werkgelegenheid te ondervinden. In haar "Stand van zaken op de arbeidsmarkt in België en in de gewesten in de context van Covid-19"<sup>81</sup> maakt de HRW onder meer gewag van:

- actieve werknemers jonger dan 30 jaar die zich in een ongunstige economische situatie bevinden of die niet over de vaardigheden beschikken die de markt vandaag vraagt;
- vrouwen, die oververtegenwoordigd zijn in de sectoren die het zwaarst door de crisis zijn getroffen;
- mensen ouder dan 55 jaar, die het moeilijker hebben om op te veren na een ontslag.

<sup>74</sup> Uit de statistieken van Statbel blijkt dat het aantal tijdelijke loontrekkenden tussen 2019 en 2020 is gekelderd met 7,8% en dat van de deeltijdse loontrekkenden met 2,5%.

<sup>75</sup> Working Group Social Impact Corona Crisis, "Monitoring van de gevolgen van COVID-19 op de werkgelegenheid en de sociale bescherming in België", 12 februari 2021. [Monitoring covid 2021](#)

<sup>76</sup> Forem, "Marché de l'emploi et conjoncture en Wallonie", april 2021. [Chiffres-tendances-conjoncture](#)

<sup>77</sup> Working Group Social Impact Corona Crisis, "Monitoring van de gevolgen van COVID-19 op de werkgelegenheid en de sociale bescherming in België", 11 december 2020, p. 8. [monitoring covid 2020](#)

<sup>78</sup> Standpunt dat onder meer wordt gedeeld door G. Chappelle, de gewezen baas van Actiris.

<sup>79</sup> P. Deglume, "Nous perdons les chercheurs d'emploi les plus fragiles", 17 september 2020, L'Echo.

<sup>80</sup> Forem, "Marché de l'emploi et conjoncture en Wallonie", april 2021. [Chiffres-tendances-conjoncture](#)

<sup>81</sup> Hoge Raad voor de Werkgelegenheid, "Stand van zaken op de arbeidsmarkt in België en in de gewesten in de context van Covid-19", juli 2020. [hrw 2020 stand van zaken covid-19](#)

#### 4. Zwartwerk

Naast de "formele" economische activiteiten die zijn vertraagd, kent ons land ook een zogenaamde ondergrondse economie. Van België wordt zelfs gezegd dat het in dit opzicht de West-Europese kampioen is. Zwartwerk is van nature moeilijk te kwantificeren. In 2017 schatte de NBB de ondergrondse economie op ongeveer 4% van het bbp<sup>82</sup>. Volgens de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg zijn de belangrijkste betrokken sectoren de bouwnijverheid, de detailhandel en de horeca<sup>83</sup>. Het functioneren van deze economische activiteiten is door de lockdownmaatregelen verstoord.

Enerzijds waren de sociale en economische gevolgen van de stopzetting van de zwartwerkactiviteiten bijzonder dramatisch voor mensen van wie dit de enige bron van inkomsten was en die geen beroep kon doen op sociale bijstand.

Anderzijds hebben werknemers die door de crisis zijn getroffen (door werkloosheid, sluiting van hun bedrijf, enz.) een "illegale" activiteit ontwikkeld om hun financiële situatie te verbeteren. De veldcontroles zijn niet stopgezet, maar het zijn er veel minder dan in normale tijden<sup>84</sup>.

#### Samenvatting van het deel "arbeidsmarkt"

##### **De reacties op de arbeidsmarkt:**

- De steunmaatregelen om de gevolgen van de crisis voor de arbeidsmarkt en de werkloosheid te beperken, hebben effect gesorteerd. Dit is echter een oplossing op de korte termijn. Economische prognoses voorspellen een terugkeer naar het werkloosheidscijfer van vóór de crisis binnen enkele jaren.
- De arbeidsmarkt vertoont een zekere tegenstrijdigheid. Enerzijds werden mensen op tijdelijke werkloosheid gezet, werden mensen ontslagen en is het aantal werkzoekenden gestegen. Anderzijds ondervinden vele sectoren moeilijkheden om personeel aan te werven, zijn er knelberoepen en duiken er nieuwe ondernemingen en vacatures op.
- Er wordt een belangrijk verschijnsel van intersectorale mobiliteit tussen de activiteitensectoren waargenomen.

##### **De groepen die het meest zijn getroffen door werkloosheid:**

- Huishoudens zijn niet gelijk in het licht van het risico op administratieve of tijdelijke werkloosheid. Het risico varieert naar gelang van het kwalificatieniveau, het statuut van de contracten, het sociaal-economische profiel en de activiteitensector.
- Om ongelijkheden aan te pakken en volledige werkgelegenheid te bevorderen, moet in het herstelbeleid met verschillende elementen rekening worden gehouden: ontwikkeling van werkgelegenheidssteun, aanpak van de digitale kloof, bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen.

##### **Het zwartwerk:**

- Bepaalde zwartwerkactiviteiten konden niet blijven functioneren tijdens de lockdownperioden. Het stilvallen ervan had ernstige financiële gevolgen voor wie dit de enige bron van inkomsten was en die geen beroep konden doen op sociale bijstand.
- Anderzijds ontstonden er andere "zwarte" activiteiten, die door sommigen werden gezien als een alternatieve oplossing om hun financiële situatie te verbeteren.

<sup>82</sup> [Travail au noir, fléau pour l'économie ou moyen de survie ? \(lalibre.be\)](https://www.lalibre.be)

<sup>83</sup> Working Group Social Impact Corona Crisis, "Monitoring van de gevolgen van COVID-19 op de werkgelegenheid en de sociale bescherming in België", 11 december 2020. [monitoring covid 2020](https://www.monitoringcovid2020.be)

<sup>84</sup> [Travail au noir, fléau pour l'économie ou moyen de survie ? \(lalibre.be\)](https://www.lalibre.be)

# **Impact van de crisis op de vastgoedmarkt en op de huisvesting**

De gezondheids crisis heeft gevolgen gehad voor de vastgoedmarkt, zowel voor de (toekomstige) eigenaar als voor de huurder. Ook hier werden een aantal ongelijkheden versterkt door de extra tijd die thuis<sup>85</sup> werd doorgebracht en het verlies/daling van het inkomen van sommige huishoudens (zie deel 1). De gezondheids crisis heeft de huisvestings crisis die vele actoren al jaren onder de aandacht brengen, extra in de verf gezet.

## **1. Eigenaars: moratorium op de hypothecaire kredieten**

Eigenaars die financieel door de crisis waren getroffen, kregen de kans om de terugbetaling van hun woongerelateerde kredieten uit te stellen.

Voor alle duidelijkheid: aan het begin van de crisis heeft de regering, in overleg met de financiële sector, een overeenkomst gesloten op grond waarvan kredietnemers uitstel van hypotheekbetalingen konden aanvragen tot eind december 2020<sup>86</sup>. Op 1 januari 2021 is deze maatregel in een tweede charter verlengd tot 31 maart 2021. Concreet was dit tweede charter bedoeld om werknemers die door de gezondheids crisis waren getroffen en aan vier voorwaarden voldeden, de mogelijkheid te bieden uitstel van betaling aan te vragen. Met andere woorden, gedurende maximaal 3 maanden hoefde de kredietnemer zijn of haar lening niet terug te betalen. In het kader van het eerste en tweede charter mochten de uitstelbetalingen in totaal niet meer dan 9 maanden bedragen.

Tijdens het eerste betalingsuitstel werden meer dan 140.000 hypotheekleningen uitgesteld, wat overeenkomt met 4,4% van de uitstaande kredieten. Voor bijna 10% van de hypotheekleningen en de consumentleningen waarvoor uitstel van betaling is verleend, werd een verlenging aangevraagd. Bij 97% van de kredieten waarvoor betalingsuitstel was verleend, werden de aflossingen aan het einde van het betalingsuitstel volgens plan hervat.

Bij het tweede betalingsuitstel waren er veel minder aanvragen. Wat meer bepaald het hypothecair krediet betreft, werden slechts 13.383 betalingsuitstellen verleend voor een uitstaand bedrag van 1,6 miljard euro. Dit is zeer weinig in vergelijking met het aantal uitstaande hypothecaire leningen. Het gemiddelde uitstaande bedrag van de uitgestelde hypothecaire leningen, bedraagt 117.000 euro.

## **2. Toekomstige eigenaars: een boomende vastgoedmarkt**

Bij de aanvang van de gezondheids crisis vreesden analisten voor een crisis op de vastgoedmarkt. De activiteit op deze markt werd in 2020 inderdaad aanzienlijk vertraagd. Deze daling was verwacht (los van de crisis) als gevolg van de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen eind 2019. De coronavirus crisis heeft echter voor extra moeilijkheden gezorgd. Ze heeft voor de toekomstige kopers (rechtstreeks of onrechtstreeks) positieve of negatieve invloed gehad op verschillende niveaus.

### **2.1. Vraag en aanbod: twee snelheden**

Tijdens de eerste lockdown bleven de verkopers van vastgoed aan de zijlijn staan en gaven ze er, in een context van onzekerheid, de voorkeur aan hun eigendommen niet op de markt te brengen. Ook de maatregelen met betrekking tot huisbezoeken hebben de vastgoedtransacties niet in de hand gewerkt. Naarmate deze maatregelen geleidelijk werden versoepeld, explodeerde de verkoop van onroerend goed, met name om de opgelopen "achterstand" in te halen, maar ook, onder andere, in het licht van de gevolgen van de lockdown voor bepaalde huishoudens (feitelijke scheidingen, echtscheidingen, telewerken, enz.).

---

<sup>85</sup> De tijd die thuis werd doorgebracht is toegenomen als gevolg van het telewerk, de werkloosheid, de sluitingen van handelszaken, de aanbevelingen enz.

<sup>86</sup> Het eerste charter voorzag meer bepaald een uitstel met 6 maanden vanaf april 2020 tot maximum 31 oktober 2020. Die maatregel werd vervolgens verlengd met 3 maanden tot 31 december voor wie reeds een eerste uitstel had gekregen en op voorwaarde dat hun aanvraag tussen 1 en 20 september was ingediend. Er werd uiteindelijk een tweede charter voorzien met een nieuwe mogelijkheid tot betalingsuitstel van 3 maanden, dit keer tot 31 maart 2021.



Met de tijd is de vraag aanzienlijk toegenomen als gevolg van voornoemde gevolgen, maar ook in het licht van de behoeften die voortvloeiden uit de achtereenvolgende lockdowns (telewerken, wegvallen van activiteiten en verplaatsingen binnen een beperkt gebied enz.) De meest opvallende veranderingen in de criteria van de toekomstige kopers zijn de volgende: het zoeken naar een buitenruimte (terras, tuin), het zoeken naar kantoorruimte of een tot kantoor verbouwde kamer, en een verhuizing naar de rand van de stad<sup>87</sup>. Wat waarnemers ook opvalt, is de groeiende vraag naar tweede woningen in België. De reisbeperkingen hebben geleid tot een roep naar vastgoed. Particulieren hebben geïnvesteerd in tweede woningen, hetzij voor eigen gebruik, hetzij voor verhuurdoeleinden.

Sinds enkele maanden is het aanbod kleiner dan de vraag, vooral in het segment van de eigendommen die aan de voorvermelde criteria voldoen. De gevolgen van het feit dat de vraag zo veel groter is dan het aanbod zijn tweërlei: enerzijds de stijging van de prijzen (zie hieronder), maar ook de eis van sommige verkopers om geen opschortende clausules<sup>88</sup> in de verkoopovereenkomsten op te nemen.

Volgens analisten zal de situatie op de vastgoedmarkt op korte termijn niet fundamenteel veranderen, en wel om twee redenen:

- de faillissementen die er zitten aan te komen, zullen naar verwachting de vraag enigszins temperen, met name als gevolg van de toegenomen werkloosheid;
- de verkoop van goederen die als gevolg van de crisis was vertraagd, zal wellicht een "inhaaleffect" teweegbrengen en het aanbod van nieuwe goederen licht doen stijgen.

Indien de vraag vertraagt en het aanbod licht toeneemt, zou de prijsstijging moeten vertragen. Analisten verwachten echter niet dat de marktprijzen de komende 2 tot 3 jaar zullen dalen.

## 2.2. Prijsstijging van het vastgoed

In één jaar tijd zijn de prijzen met 5% tot 10% gestegen, afhankelijk van het soort eigendom en de ligging ervan. In haar jaarverslag<sup>89</sup> raamt de NBB dat de markt globaal gezien overgewaardeerd is, d.w.z. dat de prijs van vastgoed hoger is dan de reële waarde ervan (ongeveer 14% in 2021).

Deze prijsstijging is niet nieuw; ze wordt al verscheidene jaren waargenomen. In deze context van crisis wordt ze echter hoofdzakelijk verklaard door 3 factoren:

- het lage niveau van de hypotheekrente
- de aanwezigheid van investeerders;
- de inkomensondersteunende maatregelen en de mogelijkheid tot uitstel van hypotheekaflossing.

Deze prijsstijging verscherpt de ongelijke toegang tot huisvesting voor de financieel meest kwetsbare huishoudens.

## 2.3. Stijging van het aantal aanvragen voor hypothecair krediet

De stijging van de vraag naar woningen heeft geleid tot een toename van het aantal kredietaanvragen voor de aankoop van een vastgoed.

Volgens Febelfin<sup>90</sup> is het aantal kredietaanvragen in het eerste kwartaal van 2021 met 46% gestegen (herfinancieringen niet meegerekend) ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit betreft zowel aanvragen voor de aankoop van huisvesting (+35,5%), als aanvragen voor de aankoop en renovatie (+69%), voor de bouw (+66,7%) of voor alleen de renovatie (+55,3%)<sup>91</sup>. Febelfin noteert ook

---

<sup>87</sup> [Le confinement a déjà rebattu les cartes du marché immobilier | L'Echo \(lecho.be\)](#)

<sup>88</sup> In de koopovereenkomst ('compromis' in de volksmond) kan de toekomstige koper vragen dat een opschortende clause wordt opgenomen voor de toekenning van krediet. Volgens deze clause is de koper pas definitief tot kopen verplicht als hij zijn krediet verkrijgt. Indien zijn kredietaanvraag wordt geweigerd, wordt de verkoop dan geacht nooit te hebben bestaan. De kandidaat-koper krijgt ook zijn voorschot terug.

<sup>89</sup> [Report 2020 - Economic and financial developments | nbb.be](#)

<sup>90</sup> [Hypothecair krediet piekt in het eerste trimester | Febelfin](#)

<sup>91</sup> [Hypothecair krediet piekt in het eerste trimester | Febelfin](#)

een stijging met 35% (herfinancieringen niet meegerekend) van het aantal toegekende contracten en een stijging met 51% van het bedrag van de toegekende kredieten.

Deze evolutie hoeft niet te verrassen. Het ijkpunt (1e kwartaal 2020) is immers ongewoon laag in het zog van de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen eind 2019, zoals hierboven reeds is uiteengezet. Deze afschaffing heeft ertoe geleid dat veel kredietnemers hun financieringsprojecten (aankoop, bouw en renovatie) eind 2019 vervroegd hebben afgerond. En in het eerste kwartaal van 2020 begon in maart ook de coronacrisis.

Vermeldenswaard is ook dat de door de crisis veroorzaakte "vertragingen" bij de verwerking van kredietaanvragen vooral in het vierde kwartaal van 2020 zijn ingehaald, met iets meer dan 74.000 nieuwe leningen voor een totaalbedrag van 11,3 miljard euro.

#### 2.4. Prudentiële verwachtingen en gezondheidscrisis ... niet compatibel?

Op 1 januari 2020<sup>92</sup> zijn prudentiële normen (uitgaande van de NBB) van kracht geworden met betrekking tot het verstrekken van hypothecaire leningen. Waarom deze normen? De NBB had vastgesteld dat de voorwaarden voor het verstrekken van hypothecaire leningen de afgelopen jaren waren verslechterd, en had de financiële sector (banken en verzekeringsmaatschappijen) verzocht extra voorzichtig te zijn bij het verstrekken van risicovolle hypotheekleningen. Om de financiële stabiliteit te bewaren en mogelijke risico's of schokken te vermijden, wilde de NBB dat elke instelling zijn kapitaalbasis zou versterken<sup>93</sup>. Daartoe heeft zij drempels<sup>94</sup> vastgesteld als richtsnoer voor de kredietverlenende instellingen<sup>95</sup>.

Meer voorzichtigheid betekende niet dat 100% van de waarde van het onroerend goed niet mocht worden uitgeleend, maar de bank moest aan de NBB wel een gemotiveerde verklaring voor dit soort leningen kunnen geven. De NBB had tamelijk strikte tolerantie marges vastgesteld:

Type lening	Drempel	Tolerantiemarge (lening toegestaan boven de drempel)
Huurinvestering	Maximum 80 % van de waarde van het onroerend goed	10% van het volume van de kredieten mag worden verstrekt tot 90% van de waarde van het onroerend goed
Eigen bewoning	Maximum 90 % van de waarde van het onroerend goed	Eerste koper: 35% van het volume van de kredieten mag worden verstrekt tot 100% van de waarde van het onroerend goed, waarvan 5% 100% van de waarde mag overschrijden. Andere: 20 % van het volume van de kredieten mag worden verstrekt tot 100% van de waarde van het onroerend goed.

Bron: bijlage 1 bij de circulaire van 23 oktober 2019, NBB, [https://www.nbb.be/doc/cp/nl/2019/20191023\\_\\_nbb\\_2019\\_27\\_bijlage1.pdf](https://www.nbb.be/doc/cp/nl/2019/20191023__nbb_2019_27_bijlage1.pdf)

Algemeen gezien had de NBB voor alle soorten leningen ook drempels vastgesteld om bepaalde risicovolle segmenten (de zogenaamde "pockets of risk") aan te pakken, d.w.z. bepaalde specifieke combinaties van risico's (bv. de kredietnemer die een lening heeft die (bijna) gelijk is aan het bedrag van het gefinancierde onroerend goed en die reeds een schuldenlast heeft). Zo zou 5% van het volume van de aanvragen van kredietnemers met een schuldenlast van meer dan 50% van hun inkomen een lening kunnen krijgen van meer dan 90% van de waarde van het onroerend goed.

<sup>92</sup> Dheygere E., 2020, « [Recouvrement, énergie, sociétés, règlement collectif de dettes, crédit hypothécaire... Retour sur les modifications législatives de 2019 et focus sur les bonnes résolutions de 2020](#) »

<sup>93</sup> Circulaire van 23 oktober 2019, NBB, [https://www.nbb.be/doc/cp/nl/2019/20191023\\_\\_nbb\\_2019\\_27\\_bijlage1.pdf](https://www.nbb.be/doc/cp/nl/2019/20191023__nbb_2019_27_bijlage1.pdf)

<sup>94</sup> Bijlage 1 bij de circulaire van 23 oktober 2019, NBB, [https://www.nbb.be/doc/cp/nl/2019/20191023\\_\\_nbb\\_2019\\_27\\_bijlage1.pdf](https://www.nbb.be/doc/cp/nl/2019/20191023__nbb_2019_27_bijlage1.pdf)

<sup>95</sup> Het gaat derhalve niet om regelgevende normen met bindend effect.

In het macroprudentieel verslag dat de NBB op 31 mei jl. publiceerde<sup>96</sup>, schetst de NBB een bilan van die maatregelen inzake de quotiteiten voor hypothecaire leningen. Hoewel men tot dusver onvoldoende afstand kan nemen om de impact van die maatregelen te kunnen beoordelen, temeer daar 2020 een hoogst bijzonder jaar was, blijken de resultaten positief te zijn<sup>97</sup>. Toch blijft er bezorgdheid bestaan omtrent de kredieten die worden aangegaan door investeerders die hun vastgoed willen verhuren (“buy-to-let”)<sup>98</sup>: het aandeel van die leningen dat beantwoordt aan de prudentiële verwachtingen blijft namelijk onder de aanbevolen drempel<sup>99</sup>.

Die bekommernissen van de NBB kaderen in een context van stijgende vastgoedprijzen, zoals reeds eerder werd aangegeven.

## 2.5. Stijgende rentevoeten in het verschiet?

Volgens l’Echo die verwijst naar de spaargids, is de onderhandelde gemiddelde rentevoet voor krediet op 20 jaar met een vaste rente gestegen van 0,94% eind april 2021 naar 1,12% begin mei 2021<sup>100</sup>. De twee belangrijkste redenen voor die stijging zouden zijn:

- de betere economische vooruitzichten zowat overal ter wereld;
- de stijging van de prijzen voor energie, heel wat grondstoffen, halfgeleiders, zeebevrachting en computerchips.

Die elementen hebben een impact op de vooropgestelde inflatiegraad, die naar boven werd gezien. Wanneer de vooropgestelde inflatiegraad toeneemt, evolueren de rentevoeten voor hypothecaire kredieten parallel omhoog<sup>101</sup>.

Hoewel er nog steeds onzekerheid bestaat over de ontwikkeling van de langlopende rente, wordt verwacht dat deze geleidelijk zal stijgen.

Voor sommigen zou een stijging van de rentevoeten marginale en onbeduidende gevolgen hebben, aangezien de rentevoeten vanuit historisch oogpunt zeer laag zouden blijven. Voor anderen zou een dergelijke stijging het verschijnsel van de uitsluiting van minder draagkrachtige huishoudens door banken versterken. Deze uitsluiting zou inhouden dat zij minder mogelijkheden hebben om leningen aan te gaan, te investeren, toegang te krijgen tot onroerend goed enz. Dit zou aanzienlijke gevolgen hebben voor de samenleving als geheel.

## 2.6. Hervorming van de notariskosten: een verademing in het vooruitzicht?

In deze context van een sterke vraag naar vastgoed, heeft het Prijzenobservatorium een analyse van de notarissector uitgevoerd<sup>102</sup>. De honoraria van de notarissen zijn sinds 1980<sup>103</sup> niet meer herzien en houden dus geen rekening met de veranderingen in de notariële activiteit (informatisering, administratieve vereenvoudigingen, dematerialisatie van de uitwisselingen enz.) De FOD Economie wijst erop dat de honoraria van notarissen voor de particuliere verkoop van onroerend goed tussen 2000 en 2019 met 65,9% zijn gestegen, met name als gevolg van de stijging van de woningprijzen en het aantal transacties.

Dit leidde tot een reactie van de politieke wereld, met name van de minister van Justitie, die in april een voorstel tot hervorming van de notariskosten aankondigde<sup>104</sup>. Dit voorstel ligt nog altijd ter discussie in

<sup>96</sup> Financial Stability Report: De Belgische financiële sector zal een sleutelrol spelen in het economisch herstel | nbb.be

<sup>97</sup> NBB, 2021, [Macroprudentieel verslag 2021](#), p. 14.

<sup>98</sup> [Les banques accordent trop de crédits pour des biens destinés à la location | L’Echo \(lecho.be\)](#)

<sup>99</sup> NBB, 2021, [Macroprudentieel verslag 2021](#), pp. 14-15.

<sup>100</sup> [Les taux hypothécaires repartent à la hausse | L’Echo \(lecho.be\)](#)

<sup>101</sup> [Les taux d’intérêt à nouveau positif pour la Belgique. Augmentation en vue pour les particuliers ? \(rtbf.be\)](#)

<sup>102</sup> [Analyse van de prijzen - De werking van de notariële sector in België | FOD Economie \(fgov.be\)](#)

<sup>103</sup> Het gaat meer bepaald om het koninklijk besluit van 16 december 1950, dat voor de laatste keer werd herzien in 1980. Bepaalde akten komen niet voor in dit KB, dat niet meer aansluit bij de huidige evoluties.

<sup>104</sup> Wetsvoorstel van 21 april 2021 tot wijziging van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, teneinde te voorzien in lagere tarieven voor de notariële akten in verband met de verkoop van vastgoed, *Parl.St.*, Kamer, 2020-2021, nr. 55-1952/001/

de Kamer. Notariskosten worden niet gefinancierd door de banken en vallen dus ten laste van de toekomstige koper, die over de nodige fondsen moet beschikken om ze te betalen. De kernvraag is dan ook: zal de hervorming van deze vergoedingen een verademing zijn voor toekomstige kopers in deze periode van stijgende vastgoedprijzen?

### 3. Huurders

De gezondheidscrisis heeft de huisvestingscrisis versterkt. De residentiële huurmarkt werd, net als alle andere markten, negatief beïnvloed door het covidgebeuren. Volgens sommige analisten is de druk op de residentiële huurmarkt vergelijkbaar met die op de koopmarkt: de achterstand die tijdens de eerste lockdown is opgelopen (niet-gerealiseerde "transacties") is nog niet weggewerkt. Dit "vertragingseffect" heeft geleid tot het ontstaan van wachtlijsten van kandidaat-huurders. Dit heeft geleid tot een stijging van de huurprijzen. In Vlaanderen zou het gaan om meer dan 2%. In Brussel variëren de evoluties naargelang van de gemeente, maar het zijn duidelijk de aanvankelijk lagere huurprijzen die de grootste stijging kennen, vooral in de meer betaalbare gemeenten in het westen van de hoofdstad.

De stijging van de kooprijzen heeft een effect op de gevraagde huurprijzen. De oplopende aankooprijzen zetten de koper immers onder druk om zijn lening terug te betalen. De koper kan deze druk dan op de huurder afwentelen door de huur te verhogen.

#### 3.1. Huurachterstallen en uitzettingen

Bij huurders die vóór de gezondheidscrisis in financiële moeilijkheden verkeerden, leidden de daling of het verlies van inkomsten en de stijging van de uitgaven tot het ontstaan of de toename van huurachterstallen. Met het verstrijken van het moratorium op uitzettingen<sup>105</sup> is het risico op nieuwe uitzettingen toegenomen. Als gevolg daarvan zal het aantal daklozen waarschijnlijk toenemen, ook al werden de verhuurders aangemoedigd een gebaar te maken met betrekking tot de betalingsachterstallen van hun huurders. Niet alle verhuurders kunnen gehoor geven aan deze oproep tot begrip, aangezien zij zelf afhankelijk zijn van dit inkomen om in deze tijden van crisis financieel te overleven.

Zoals het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting opmerkt, is het moratorium op uitzettingen voor sommige huishoudens niet voldoende geweest om het dreigende verlies van hun huisvesting op te vangen. Gebrek aan inkomen en hogere huishoudelijke uitgaven als gevolg van de gezondheidscrisis hebben geleid tot toenemende financiële moeilijkheden<sup>106</sup>. De dienst wijst op de verhoogde kwetsbaarheid van met name mensen met psychische stoornissen.

Als antwoord op dit probleem heeft het Waals Gewest een regeling ingevoerd waardoor de *Société wallonne de crédit social* aan huurders renteloze leningen kan verstrekken om hun huur tijdens de crisis<sup>107</sup> te betalen. Hoewel dit initiatief prijzenswaardig is, kent het diverse valkuilen. De informatie over deze mogelijkheid moet immers de oren van de in moeilijkheden verkerende huurder bereiken.

#### 3.2. Kwaliteit van de betrokken huisvesting

De gezondheidscrisis heeft ook de ongelijkheden op het gebied van de kwaliteit en de gezondheid van de woningen (waterdichtheid, ventilatie, daglichttoetreding, grootte, sanitair en verwarming enz.) aan het licht gebracht, met name bij veel huishoudens die de sociale minimumuitkering ontvangen. Deze "slechte kwaliteit" van huisvesting ondermijnt de doelstelling van een menswaardig bestaan. Volgens het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting is de situatie vooral zorgwekkend voor eenoudergezinnen en alleenstaanden<sup>108</sup>.

<sup>105</sup> Het moratorium op de uitzettingen werd beëindigd op 8 januari 2021 in het Waals Gewest en op 24 april 2021 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

<sup>106</sup> Interfederale nota over de impact van de Covid-19-crisis in situaties van armoede en bestaansonzekerheid – 19??april 2021 (armoedebestrijding.be)

<sup>107</sup> Prêt à taux zéro pour aider les locataires en difficulté - SWCS - Société Wallonne du Crédit Social.

<sup>108</sup> Marchal S., Vanderleken J., Cantillon, B. et al., 2021, The distributional impact of the COVID-19 shock on household incomes in Belgium: COVIVAT working paper 2, Leuven, 82 p.

#### 4. De vlucht uit de kantorenmarkt

Het toegenomen belang van telewerken tijdens de crisis zal ook gevolgen hebben voor de bezetting van kantoorruimte op middellange tot lange termijn. Eind maart 2021 werd in de ERMG-enquête bij een steekproef van bedrijven en zelfstandigen gepeild naar de evolutie van hun kantoorruimte per werknemer in de komende vijf jaar (in vergelijking met de situatie vóór de coronacrisis). Gemiddeld wordt een daling van de bezetting per werknemer met 9% verwacht. Dit zal naar verwachting hoger zijn in de sectoren banken en verzekeringen (13%), ondersteunende diensten (-18%) en informatie en communicatie (-18%). Dit percentage is duidelijk hoger voor grote ondernemingen en voor ondernemingen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn gevestigd (-22%, tegen -6% in Vlaanderen en -4% in Wallonië), alsook voor ondernemingen die hun kantoorruimte huren.

#### 5. Dakloosheid

Zoals reeds vermeld, waren sommige huishoudens die vóór de crisis moeite hadden hun huur te betalen, niet in staat hun schulden bij hun verhuurder te voldoen. Deze situatie heeft voor sommigen van hen geleid tot uitzetting (buiten het moratorium). Om slechts twee van de vele voorbeelden te noemen:

- zwartwerknemers in sectoren die als "niet-essentieel" worden aangemerkt, hebben geen financiële compensatie ontvangen;
- andere huishoudens die voorheen werden gesteund en gehuisvest door vrienden en familie, konden niet langer van deze steun profiteren. De crisis heeft deze bakens dus op hun kop gezet.

De jongste monitoring van de OCMW's van de POD MI (februari 2021)<sup>109</sup> benadrukt dat *“het aantal daklozen dat ten laste wordt genomen (ongeacht het soort hulp) wordt sinds de crisis geraamd tussen 9.000 en 12.000 personen, met een piek gedurende de zomermaanden. Het aantal geschatte opvangplaatsen en noodwoningen die door de OCMW's worden beheerd, worden sinds februari respectievelijk tussen 2.000 en 3.000 en tussen 1.500 en 2.000 geschat. Het aantal plaatsen in lockdown steeg tot bijna 700 in april en mei en daalde daarna. Naar schatting waren er aan het eind van het jaar [2020] iets meer dan 200”*.

Sommige profielen waren al kwetsbaarder voor de crisis. Meer van hen hebben nu te maken met dakloosheid<sup>110</sup>. Bovendien raken nieuwe profielen dakloos. Deze omvatten onder meer:

- mensen die vóór de gezondheids crisis gehuisvest waren in het "plantrekkerscircuit", bij vrienden of familie, in ongezonde of zeer krappe onderkomens;
- mensen die hun baan hebben verloren of die een onregelmatig vervangingsinkomen hadden en voor wie de gezondheids crisis alle financiële middelen heeft beperkt of afgesneden;
- gebruikers die instellingen (ziekenhuizen en gevangenissen) verlaten en die wegens het geringe aantal ziekenhuisbedden en de gezondheidsvoorschriften op straat zijn beland zonder enige oplossing;
- een nieuw publiek dat te maken heeft met feitelijke scheidingen en huiselijk geweld, versterkt door de lockdown;
- migranten zonder papieren die hun inkomen uit de informele economie zijn kwijtgeraakt.

Tijdens de lockdowns nam de behoefte aan onderdak voor daklozen toe. De overheden hebben maatregelen genomen, maar globaal gezien is de capaciteit afgenomen als gevolg van sanitaire maatregelen. Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting heeft gewezen op<sup>111</sup>:

<sup>109</sup> POD Maatschappelijke integratie, Armoedebestrijding, Sociale economie en Grootstedenbeleid, februari 2021, Enquête sociale impact Covid-19, Brussel, beschikbaar via deze link: [Monitoring van de OCMW's - vierde rapport sociale impact COVID-19 | POD Maatschappelijke integratie \(mi-is.be\)](#)

<sup>110</sup> Mormont M., Legrand M., 2020, "Sans abrisme, l'autre pandémie", in Alter Echos hors-série Un toit pour tous et pour toujours, pp. 6-9.

<sup>111</sup> [Interfederale nota over de impact van de Covid-19-crisis in situaties van armoede en bestaansonzekerheid – april 2021 \(armoedebestrijding.be\)](#)

- de sluiting van bepaalde sanitaire voorzieningen (openbare toiletten, verwarmde plaatsen, plaatsen om zich te wassen) die voor daklozen noodzakelijk zijn;
- de ontoereikendheid van de opvangfaciliteiten om aan de veiligheidscriteria te voldoen;
- het feit dat mensen werden gedwongen om te leven op gevaarlijke plaatsen die het risico van besmetting vergroten (publieke ruimten, kraakpanden, kampen, shelters, tijdelijke huisvesting enz.).

De opvangvoorzieningen zijn niet ontworpen om aan de gezondheidseisen te voldoen. Zij hebben geen tijd gehad om zichzelf opnieuw uit te vinden in het licht van de urgentie van de sociale crisis. Er zijn weliswaar nieuwe financiële middelen voor de sector uitgetrokken, maar daarbij is niet echt rekening gehouden met de realiteit op het terrein, die al lang aan de kaak wordt gesteld.

### **Samenvatting van het deel “vastgoedmarkt”**

- Er is minder gebruik gemaakt van de betalingsuitstellen voor hypothecair krediet dan verwacht, vooral tijdens het tweede moratorium waarbij het eerste betalingsuitstel met drie maanden werd verlengd tot maart 2021. Bij de opheffing van het moratorium en wanneer er geen mogelijkheid meer bestond om de maandelijkse kredietaflossingen uit te stellen, werd de grote meerderheid van de betalingen zonder problemen hervat.
- Op de vastgoedmarkt verscherpt de asymmetrie tussen vraag en aanbod. Het aantal aanvragen voor hypothecair krediet neemt toe en dat geldt ook voor de prijzen op de vastgoedmarkt.
- Algemeen gezien hebben de banken de door de NBB vooropgestelde prudentiële verwachtingen ingelost. De solvabiliteit van de kredietnemers wordt streng getoetst en de kredietnemers zelf moeten een aanzienlijke eigen inbreng doen. De kredieten waarvan de eigen inbreng het kleinst is in verhouding tot het totale bedrag zijn de kredieten die worden verstrekt aan vastgoedinvesteerders.
- De rentevoeten gaan eindelijk licht omhoog. Er zijn mensen die denken dat de gevolgen van die stijging nagenoeg verwaarloosbaar zullen zijn, terwijl anderen vrezen dat gezinnen die er financieel minder goed voor staan geen toegang meer zullen krijgen tot financiering.
- Momenteel ligt er in de Kamer een voorstel tot hervorming van de notariskosten ter discussie. In dat voorstel staan een update en daling van de gevraagde tarieven, alsook de mogelijkheid om die kosten te delgen via een banklening. Als de hervorming wordt doorgevoerd, zal ze de toegang tot eigendom – die in het licht van de huidige prijzen bepaald moeilijk is – vergemakkelijken.
- De verhuurmarkt staat onder druk: er zijn wachtlijsten, de huurprijzen gaan omhoog, er is meer huurachterstand enz. Bepaalde toestanden, die vóór de crisis al hachelijk waren, hebben geleid tot uitzettingen of dakloosheid. De gezondheids crisis heeft de huisvestingscrisis een extra slag toegebracht.
- De profielen van de gezinnen die worden blootgesteld aan dakloosheid zijn talrijker dan vóór de crisis.
- Ondanks meer financiële middelen blijft de capaciteit van de opvangstructuren ondermaats om aan de vraag te beantwoorden.
- De crisis heeft een impact op de middellange en lange termijn op de bezetting van kantoorruimten en op de economische vitaliteit van bepaalde wijken.

**Denkoefening omtrent de maatregelen om de  
economie aan te trekken**



Het coronavirus heeft een ongekende systemische schok veroorzaakt op het vlak van de gezondheid, de maatschappij en de economie. Om de sectoren die aanzienlijke verliezen hebben geleden nieuw leven in te blazen, worden er verschillende trajecten vooropgesteld. Die oplossingsgerichte trajecten hebben een tweeledig doel voor ogen: de economie nieuw leven inblazen en van de gelegenheid gebruikmaken om structurele problemen aan te pakken die al vóór de crisis bestonden.

Drie daarvan worden in dit hoofdstuk nader toegelicht. Het is hier niet de bedoeling de doeltreffendheid van deze maatregelen te beoordelen, maar individuele overwegingen te ondersteunen en bij te dragen aan het openbaar debat.

## **1. Naar een vlottere toegang tot bankkrediet?**

In haar macroprudentieel rapport dat in mei 2021 werd gepubliceerd<sup>112</sup>, zoomt de NBB in op de financiële gevolgen van de crisis voor de ondernemingen en voor de gezinnen, op de liquiditeitsproblemen die zijn gerezen en op het toenemende risico op overmatige schuldenlast. De banken hebben de steunmaatregelen van de overheid een handje geholpen, onder meer met hun moratoria op hypothecaire en consumptiekredieten. De NBB is ervan overtuigd dat de financiële sector ook in de economische relance een sleutelrol zal opnemen<sup>113</sup> en dat de toegang tot krediet hierbij een essentiële schakel is.

*“De € 6 miljard kapitaalbuffers die de prudentiële autoriteiten in het begin van de crisis hebben vrijgemaakt voor de Belgische banken blijven beschikbaar om extra voorzieningen aan te leggen voor toekomstige kredietverliezen en om gepaste maatregelen en duurzame oplossingen te bieden aan klanten. De regeling kader voor het verstrekken van leningen met staatsgarantie is nog steeds van kracht en de Nationale Bank rekent erop dat banken in aanmerking komende bedrijven in de economische herstelfase gemakkelijk en voldoende toegang zullen geven tot dit alternatief financieringskanaal, in het bijzonder vanaf het moment dat andere vormen van steun aan bedrijven zullen wegvallen. Dankzij deze steunmaatregelen bleven de wanbetalingen op leningen vooralsnog zeer beperkt. Financiële instellingen dienen zich evenwel te wapenen tegen een mogelijk forse toename van betalingsproblemen in de toekomst.”*<sup>114</sup>

Ook de toegang tot de hypotheekmarkt is een aandachtspunt, vooral voor jongeren. Enerzijds, zo stelt een studie van het adviesbureau Immotheker Finotheker, stellen de jongeren hun eerste vastgoedaankoop uit, in die mate zelfs dat de gemiddelde leeftijd van de kopers voortaan 42 jaar bedraagt<sup>115</sup>. Een zorgwekkende evolutie als men weet dat wie geen eigenaar is op pensioenleeftijd een groter risico loopt om in een precare toestand te belanden<sup>116</sup>. Anderzijds leren de cijfers van de NBB ons dat het aandeel jonge kredietnemers in de verstrekte nieuwe hypothecaire leningen, stabiel is gebleven.

## **2. Welke gevolgen zal een prijsverhoging met zich brengen?**

Economisch gezien heeft de crisis eerst en vooral een negatieve impact gehad op het aanbod met een aanhoudende stijging van de productiekosten als gevolg van vertragingen in de bevoorrading, logistieke problemen en grondstoffentekorten. In het zog daarvan kreeg ook de vraag forse klappen<sup>117</sup>. Bepaalde sectoren reageren op de prijsstijging van grondstoffen en productiekosten door hun prijzen op te trekken. Uit een hele rist indicatoren blijkt dat de markt – minstens tijdelijk – onder inflatoire druk zal komen te staan<sup>118</sup>.

<sup>112</sup> NBB, [Macroprudentieel rapport 2021](#), 31 mei 2021.

<sup>113</sup> NBB, [De Belgische financiële sector zal een sleutelrol spelen in het economisch herstel](#), 31 mei 2021.

<sup>114</sup> NBB, [De Belgische financiële sector zal een sleutelrol spelen in het economisch herstel](#), 31 mei 2021.

<sup>115</sup> Belga, [Devenir propriétaire, une utopie pour la majorité des jeunes](#), L’Echo, 21 mei 2021.

<sup>116</sup> Belga, [Devenir propriétaire, une utopie pour la majorité des jeunes](#), L’Echo, 21 mei 2021.

<sup>117</sup> Voor meer details hierover, zie de paragraaf in verband met de consumptie in deel 1 “het gezinsbudget”.

<sup>118</sup> NBB, “Webinar: Economische projecties voor België”, 17 juni 2021. Klik op [Economische projecties voor België](#)



Eenzijds stelt de gouverneur van de NBB dat een versnelling van de prijzenstijging en een bepaalde opflakking van de inflatie gunstig kunnen zijn<sup>119</sup>. Opverende marktprijzen zouden het omzetverlies en de stijgende productiekosten deels kunnen goedmaken.

Anderzijds bestaat er geen eensgezindheid over de strategie van een prijzenstijging. Ze zou in eerste instantie leiden tot minder koopkracht bij de consumenten, wat erop neer komt dat de factuur voor de relance bij de belastingbetaler terechtkomt. Vervolgens zou ze het risico kunnen inhouden van een verlies van cliënteel voor de ondernemingen. De sectoren die het zich kunnen veroorloven hun prijzen op te drijven zonder hun cliënteel weg te jagen<sup>120</sup> zijn die welke zogenaamde “niet-elastische” producten aanbieden, d.w.z. producten waarvan de vraag niet of weinig verandert bij prijschommelingen. We spreken hier bijvoorbeeld over essentiële producten (suiker, bloem), verslavende producten (tabak), merken waaraan de consumenten trouw zweren enz. Ondernemingen met elastischer producten moeten meer voorzichtigheid aan de dag leggen via, bijvoorbeeld, een matige of geleidelijke prijsstijging.

### **3. Volstaat een tijdelijke btw-verlaging om de horecasector er bovenop te helpen?**

Sinds 8 mei en tot 30 september 2021 geldt er een verlaagd btw-tarief van 6% in de horecasector<sup>121</sup> om deze door de crisis zeer hard getroffen sector te ondersteunen. Vraag is of deze maatregelen eerder ten goede komen aan de consument dan wel aan de horecaondernemer zelf.

Uit een artikel in het jongste nummer van het tijdschrift *Regards économiques*<sup>122</sup> blijft dat een btw-daling pas ten goede komt aan de horecasector wanneer de verkoopvolumes parallel toenemen. Echter, de strikte sanitaire maatregelen die tot begin juni golden, in combinatie met weinig rooskleurige weersomstandigheden, hebben de kansen om een aanzienlijke omzet te realiseren, gefnuikt. [vertaald:]

*“Als de daling van het btw-tarief integraal wordt toegepast op de consumentenprijzen zonder dat het verkoopvolume toeneemt, zal dat geen effect sorteren voor de sector. De verhoopte steun voor de horeca zal zich dan definitief vertalen in een steun aan de klanten die de volle winst van de btw-daling zal binnenrijven”*<sup>123</sup>.

Volgens J. Hindriks, professor economie bij de UCL, zal een tijdelijke btw-daling aanleiding geven tot een duurzame prijsstijging<sup>124</sup>. Deze bewering is onder meer gestoeld op ervaringen met btw-hervormingen die in 2007 en in 2009 werden doorgevoerd in Frankrijk en in Finland. [vertaald:]

*“De btw-hervorming kan pas voluit ten goede komen van de horeca als die btw-verlaging leidt tot een geringe prijsverlaging gekoppeld aan een sterke toename aan de vraagzijde; en moet de daaropvolgende stijging van het btw-tarief vooral worden toegepast op de prijzen gekoppeld aan een geringe impact op de vraag. Het totale effect op de prijzen zou neutraal zijn in geval van een symmetrie tussen het effect van een prijsdaling en het effect van een prijsstijging.”*<sup>125</sup>.

Ten slotte rijst een vraag: zou de annulering van de RSZ-betalingen (afhankelijk van de omvang van de impact van de crisis en de duur ervan) niet even gunstig zijn geweest voor de restauranthouders, maar dan met het voordeel van vereenvoudigde administratieve procedures?

Sommige maatregelen, die op het eerste gezicht aantrekkelijk kunnen lijken, moeten door de belanghebbenden zorgvuldig worden overwogen met de hulp van deskundigen op dit gebied. Het is noodzakelijk lessen te trekken uit soortgelijke ervaringen in andere contexten. Dit zou de onzekerheden indijken die eigen zijn aan het feit dat we de huidige crisis met onvoldoende afstand kunnen evalueren.

<sup>119</sup> P. Galloy, “La hausse des prix est un point d’attention”, 12 februari 2021, l’Echo.

<sup>120</sup> Euler Hermes, Allianz, Pricing superpowers: which sectors have them in the eurozone ?, 7 mei 2021.

<sup>121</sup> J. Bombaerts, [Baisser la TVA dans l’horeca ne sauvera pas la restauration](#), 25 mei 2021, L’Echo.

<sup>122</sup> Hindriks, J. et V. Serse (2021). Baisse de la TVA dans l’Horeca et les métiers de contact : des effets surprenants, *Regards économiques*, Focus, 27.

<sup>123</sup> Hindriks, J. et V. Serse (2021). Baisse de la TVA dans l’Horeca et les métiers de contact : des effets surprenants, *Regards économiques*, Focus, 27.

<sup>124</sup> <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/economie/baisser-la-tva-dans-l-horeca-ne-sauvera-pas-la-restauration/10308404.html>

<sup>125</sup> Hindriks, J. et V. Serse (2021). Baisse de la TVA dans l’Horeca et les métiers de contact : des effets surprenants, *Regards économiques*, Focus, 27.