

# Investeringspremies voor bedrijfsgebouwen: een probate stimulans

Twee jaar geleden werd – zeer abrupt – de Wet op de investeringsrekening (WIR) afgeschaft. De afschaffing van de WIR was het eindpunt van lang politiek touwtrekken over dit instrument. De WIR werd sterk bekritiseerd vanwege de voortdurende overschrijdingen van de budgettaire middelen die ervoor waren uitgetrokken. Daarnaast was gebleken dat de WIR nogal fraudegevoelig was. En ten slotte werd door sommigen getwijfeld aan de effectiviteit van de WIR als instrument om de investeringen te bevorderen.

In dit artikel worden de resultaten gepresenteerd van een studie van het Nederlands Economisch Instituut naar het verloop van de investeringen in bedrijfsgebouwen<sup>1</sup>. Uit die studie komt naar voren dat premiëring van bedrijfsgebouwen een probate stimulans is geweest. Onze resultaten laten zien dat 1%-punt extra premie in de onderzochte periode (1970-1988) tot een extra productie van nieuwe bedrijfsgebouwen van 3% heeft geleid. De studie was beperkt tot de sectoren nijverheid en handel en verkeer. De agrarische sec-

tor en de overheid zijn derhalve buiten beschouwing gebleven.

## Het investeringsverloop

De investeringen in vaste activa van de sector bedrijven kunnen worden onderscheiden in:

- investeringen in outillage (machines, transportmiddelen en dergelijke);
- investeringen in gebouwen, inclusief het bouwrijp maken van grond<sup>2</sup>.

In tabel 1 wordt het verloop van de productie van nieuwe bedrijfsgebouwen in de sectoren nijverheid en diensten gepresenteerd en gerelateerd aan de omvang van de totale investeringen in deze sectoren. Uit de tabel blijkt dat het aandeel van de nieuwe gebouwen in het totaal van de investeringen relatief klein is (8 à 14% bij de nijverheid en 16 à 29% bij de diensten) en bovendien in de tijd duidelijk terugloopt. Voorts blijkt dat de daling van het aandeel van de nieuwbouw in de jaren 1977 t/m

1981 wordt onderbroken en dat het aandeel na 1983 nagenoeg stabiel blijft.

De omvang van de investeringen in vaste activa hangt volgens de meeste conjunctuurtheorieën nauw samen met de algemene ontwikkeling van de economie. In de bedrijfssector zijn de belangrijkste drijvende krachten achter de investeringen de toekomstverwachtingen van bedrijven, waaronder de verwachting met betrekking tot de rentestand. Dit geldt zowel voor investeringen in outillage als voor die in gebouwen. Het is echter de vraag of de voor de investeringen relevante factoren op beide categorieën investeringen een gelijke invloed uitoefenen:

- modernisering en uitbreiding van ondernemingen hoeven niet altijd te resulteren in investeringen in gebouwen; investeringen in outillage zijn wél te verwachten;
- vervangingsinvesteringen kunnen zowel outillage als gebouwen betreffen. Gelet op de kortere gemiddelde levensduur van outillage (10 jaar of minder) vergeleken met gebouwen (50 jaar), zal het merendeel van de vervanging outillage betreffen;
- bij verplaatsing<sup>3</sup> zal in veel gevallen (een deel van) de outillage meeverhuizen. Dikwijls zal een nieuw gebouw worden betrokken, terwijl de verlaten bebouwing in een aantal gevallen geen bestemming als bedrijfsgebouw meer zal krijgen. Bij bedrijfsverhuizingen kunnen dus relatief meer investeringen in bedrijfsgebouwen worden verwacht.

Het is voorts duidelijk dat uitbreiding en modernisering van bedrijven in een periode van een aantrekkende economie in eerste instantie vooral de outillage zullen betreffen. In een latere fase van de conjunctuur zal het accent meer komen te liggen op investeringen in bedrijfsgebouwen (minder leegstand en meer vertrouwen). Een overeenkomstige redenering kan van toepassing worden geacht op vervangingsinvesteringen. Verplaatsing van bedrijven (al dan niet op eigen terrein) kan in overwegende mate pas bij een

1. *Ontwikkeling ramingsmethodiek productie van bedrijfsgebouwen*, Nederlands Economisch Instituut, Rotterdam, juli 1989. De belangrijkste bijdrage aan deze studie is geleverd door drs. A. van der Zaan. Het onderdeel van de studie betreffende het overheidsbeleid is uitgevoerd door adviesbureau Veldhuizen te Amersfoort.

2. De investeringen door individuele bedrijven in terreinen worden in macro-economisch opzicht niet als investeringen aangemerkt.

3. Uit L.H. Klaassen en W.T.M. Molle, *Industrial mobility and migration in the European Community*, 1983, blijkt dat de mobiliteit van bedrijven in de laatste decennia sterk is toegenomen. De oorzaken van migratie van bedrijven dienen vooral te worden gezocht in ruimtegebrek en slechte bereikbaarheid.

Tabel 1. Productie van nieuwe bedrijfsgebouwen in de sectoren nijverheid en diensten (mln. gulden, constante prijzen van 1980, exclusief btw)

Jaar	Productie nieuwe bedrijfsgebouwen		Totale investeringen		Nieuwbouw in % totale investeringen	
	Nijverh.	Diensten <sup>a</sup>	Nijverh.	Diensten	Nijverh.	Diensten
1970	2.453	4.115	18.085	14.178	0,14	0,29
1971	2.232	4.310	16.579	15.195	0,13	0,28
1972	1.668	3.866	15.528	13.634	0,11	0,28
1973	1.916	3.814	16.322	15.141	0,12	0,25
1974	1.815	3.250	17.585	14.471	0,10	0,22
1975	1.621	3.132	16.133	14.097	0,10	0,22
1976	1.308	3.142	14.498	13.893	0,09	0,23
1977	1.594	3.461	16.380	15.280	0,10	0,23
1978	1.949	3.864	17.401	15.820	0,11	0,24
1979	1.995	3.778	17.435	16.217	0,11	0,23
1980	1.939	3.953	17.250	15.774	0,11	0,25
1981	1.630	3.309	15.431	13.724	0,11	0,24
1982	1.334	3.187	14.427	13.871	0,09	0,23
1983	945	2.999	14.351	15.139	0,07	0,20
1984	1.108	2.786	16.330	15.334	0,07	0,18
1985	1.152	2.686	19.590	16.570	0,06	0,16
1986	1.564	3.227	21.890	18.520	0,07	0,17
1987	1.587	3.349	21.141	18.722	0,07	0,18
1988	1.748	3.801	21.698	20.204	0,08	0,19

a. Handel, verkeer, gezondheidszorg en overige gebouwen.

voortdurend van de opgaande fase worden verwacht.

Een punt van betekenis is voorts de lange voorbereidingstijd van investeringen in gebouwen vergeleken met die in outillage. Gebouwen vergen over het algemeen een relatief lange ontwerp- en bouwtijd (3 tot 10 jaar). Dit versterkt het 'najiilen' van investeringen in bedrijfsgebouwen.

Naast de conjuncturele ontwikkeling zijn ook structurele veranderingen van betekenis. In het verleden dienden bedrijfsgebouwen met name voor beschutting van de bij het productieproces ingeschakelde arbeidskrachten en was de omvang van deze gebouwen dus sterk afhankelijk van die van het personeelsbestand. In toenemende mate is het productieproces gemechaniseerd en in de laatste decennia geautomatiseerd en gerobotiseerd. Hierdoor is het aandeel van de investeringen in outillage in de totale investeringen sterk toegenomen. Daarnaast is het aanhouden van voorraden minder noodzakelijk geworden door verbetering van de logistiek ('just-in-time'-leveringssystemen). Tot slot geldt dat de industrie over het algemeen een minder zwaar karakter heeft gekregen; dit betekent dat kan worden volstaan met lichtere funderingen, vloeren en dergelijke.

Samenvattend kan worden gesteld dat investeringen in bedrijfsgebouwen weliswaar zullen samenhangen met die in outillage, maar dat in de opgaande conjunctuurfase een achterlopen van de investeringen in gebouwen kan worden verwacht. Bij een neergang van de conjunctuur kan een vertraging van de investeringen in outillage en dus een relatief groot aandeel van gebouwen in de totale investeringen worden verwacht. Op de langere termijn is voorts een afnemend aandeel van bedrijfsgebouwen in het totaal van de bedrijfsinvesteringen aannemelijk. Dit kan tevens betekenen dat de conjunctuurgevoeligheid van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen vermindert.

Het is denkbaar dat de bovengenoemde invloeden, op grond waarvan a priori geen volledig synchroon verloop tussen de investeringen in outillage en

die in gebouwen behoeft te worden verwacht, niet voor alle activiteiten in de bedrijvensector in dezelfde mate en op dezelfde wijze zullen gelden. Een globale statistische analyse heeft op dit punt in de laatste decennia echter geen grote verschillen tussen de diverse bedrijfsklassen aan het licht gebracht.

De hierboven weergegeven factoren kunnen worden beïnvloed door het overheidsbeleid. Wanneer dit beleid gericht is op het stimuleren van investeringen in het algemeen, valt daarvan geen effect op de relatie tussen investeringen in outillage en die in gebouwen te verwachten. Maar als het overheidsbeleid verschilt voor beide genoemde categorieën investeringen, kan de samenstelling van de totale investeringen daardoor wel worden beïnvloed.

### Overheidsbeleid

De overheid heeft sinds 1950 de investeringen door bedrijven bevordert met behulp van de zogenoemde vervroegde afschrijving. Vanaf 1954 bestond daarnaast nog de investeringsaftrekregeling, die neerkomt op een vermindering van de (fiscale) winst, uitgedrukt in een percentage van het bedrag van de investering. In 1978 werden beide regelingen, waarbij de investeringen in gebouwen werden bevoorrecht, vervangen door de Wet investeringsrekening (WIR). Deze wet hield niet langer een vermindering van de (fiscale) winst in, maar een directe vermindering van te betalen belasting en/of uitbetaling van premies. In het kader van onze beschouwing over bedrijfsinvesteringen is vooral de basispremie van betekenis.

Tabel 2 laat zien dat er tussen 1978 en 1988 een belangrijke premiëring van bedrijfsinvesteringen plaatsvond, met een afnemende bevoorrecht van nieuwe bedrijfsgebouwen. Sedert 1 januari 1984 is van deze bevoorrecht geen sprake meer. Met deze mutaties in het overheidsbeleid zal bij een verklaring van het verloop van de investeringen in nieuwbouw uiteraard rekening dienen te worden gehouden.

### Resultaten van het onderzoek

Het doel van de uitgevoerde studie was uit te zoeken in hoeverre er een onderling verband bestaat tussen de investeringen in bedrijfsgebouwen en de totale investeringen in vaste activa voor de nijverheid en de dienstensector. Dit is onderzocht voor de periode 1970-1988.

Behalve dat de totale investeringen in vaste activa als verklarende variabele dienen te worden opgenomen, lijkt het op basis van het voorgaande zinvol rekening te houden met de volgende verklarende variabelen:

- een trend, die het afnemende aandeel van gebouwen in de totale investeringen tot uitdrukking brengt;
- het overheidsbeleid, voor zover er sprake is van positieve discriminatie van investeringen in gebouwen ten opzichte van overige bedrijfsoutillage;
- de stand van de conjunctuur.

De beste 'verklaring' die met behulp van kleinste-kwadratenschattingen voor de productie van nieuwe bedrijfsgebouwen kon worden bereikt is als volgt:

*nijverheid*

$$y_N = 538 + 429 \text{ dum} + 0,12 I_N - 499 I_T$$

(1,54) (4,07) (5,44) (-8,23)

t-waarden tussen haakjes;  $R^2 = 0,83$

*diensten*

$$y_D = 1623 + 565 \text{ dum} + 0,20 I_D - 698 I_T$$

(3,24) (4,49) (5,38) (-7,98)

t-waarden tussen haakjes;  $R^2 = 0,81$

waarin:

$y_N$  = productie van nieuwe bedrijfsgebouwen in de nijverheid;

$y_D$  = productie van nieuwe bedrijfsgebouwen in de dienstensector;

dum = dummy met waarde 1 voor de jaren 1978-1983 waarin extra overheidssteun werd gegeven en waarde 0 voor de overige jaren;

$I_N$  = totale investeringen in de nijverheid, in miljoenen gulden, constante prijzen van 1980;

$I_D$  = totale investeringen in de dienstensector, in miljoenen gulden, constante prijzen van 1980;

$T$  = jaar - 1969.

Uit de gemaakte berekeningen blijkt dat de nieuwbouwproductie in de jaren 1978 t/m 1983 door de extra premiëring van de bouw voor de nijverheid 6 x f429 mln. = f2574 mln. ofwel circa 36% hoger is geweest en in de dienstensector 6 x f565 mln. = f3390 mln. ofwel circa 19% hoger is geweest dan zonder extra

Tabel 2. Basispremies WIR

Periode	Investeringen in bedrijfsgebouwen		Overige investeringen <sup>a</sup>
	nieuw	bestaand	
24/05/78 tot 01/01/80	23%	15%	7%
01/01/80 tot 15/05/80	18%	11%	7%
15/05/80 tot 13/09/80	18%	11%	10%
13/09/80 tot 01/01/82	18%	11%	12%
01/01/82 tot 01/01/84	14%	8%	12%
01/01/84 tot 29/02/88	12,5%	12,5%	12,5%

a. Met uitzondering van gronden, woonhuizen, personenauto's, effecten e.d., openbare wegen, gebouwen bedoeld om ter beschikking gesteld te worden aan anderen.

---

premiëring het geval zou zijn geweest. Deze bevoorrechting heeft in de periode van eind mei 1978 tot 1 januari 1984 gemiddeld 7,86 procentpunt bedragen.

De effectiviteit van de positieve discriminatie van de bouw kan daarmee voor de nijverheid worden berekend op  $35,7/7,86 = 4,5$  en voor de dienstensector op  $19,2/7,86 = 2,4$ .

De op theoretische gronden verwachte invloed van de conjunctuur kon bij de uitgevoerde analyse statistisch niet worden aangetoond. Wellicht kan een analyse op bedrijfstakniveau wel een statistisch significante invloed aantonen. Uit de grootte van de residuen krijgt men de indruk dat het najlen in de opgaande fase sterker is dan in de neergaande fase. Een invloed van de fiscale bevoorrechting in de periode tot 24 mei 1978 kon statistisch niet zichtbaar worden gemaakt.

Uit de NEI-studie kan voorts worden afgeleid dat zonder extra premiëring het aandeel van de nieuwbouw in de bedrijfsinvesteringen voor de toekomst kan worden geraamd op ca. 7% voor de nijverheid en 18% voor de dienstensector.

---

## Slot

---

In een overzichtsartikel van Van Sinderen en Verbruggen wordt de effectiviteit van premiëring van investeringen in outillage (zogenoemde sectorrelaties) op 2,5 à 3 gesteld en voor alle investeringen (zogenoemde macro-relaties), dus inclusief gebouwen op 2,15<sup>4</sup>. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat de effectiviteit voor gebouwen *alleen* aanmerkelijk beneden 2 zou moeten zijn gelegen. Uit onze studie is gebleken dat de effectiviteit voor de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen gemiddeld op 3,0 kan worden gesteld, dat wil zeggen dat één procentpunt meer premie voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen in de periode mei 1978 tot en met 1983 tot een stijging van de nieuwbouw in deze sector met 3,0 procent heeft geleid. Dit houdt in een vrijwel gelijke effectiviteit als die maximaal voor outillage werd berekend in het genoemde artikel. Extra premiëring van de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is dus, zo blijkt uit onze studie, een effectief middel ter stimulering van deze activiteit.

**J.A. van der Vlist**

De auteur is hoofd van de afdeling Regio, Huisvesting en Milieu van het Nederlands Economisch Instituut te Rotterdam. Een uitgebreidere versie van het artikel is verkrijgbaar bij de auteur

---

4. J. van Sinderen en J.P. Verbruggen, De economische gevolgen van premiëring van investeringen. Theorie en empirie, *ESB*, 11 juni 1986.