

## Het diocesane beleid met betrekking tot beleggingen

De toekomstige pastoraal, gevormd door pastorale eenheden, heeft nood aan een voorzichtig en redelijk beheer van het kerkelijk patrimonium. Dit als middel tot realisatie van de pastorale doelstellingen, zowel op korte als op lange termijn.

Op korte termijn dienen werkingsmiddelen beschikbaar te zijn. Het is daarnaast essentieel de toekomstige werking te garanderen. Het opbouwen van een reserve is dus belangrijk. Hierbij is een lange termijnvisie fundamenteel.

Het optimaal laten renderen van deze reserve is in de huidige economische context moeilijk:

- o Spaarboekjes, of termijnrekeningen halen niet het rendement dat nodig is om de inflatie bij te houden;
- o Plotse rentestijgingen hebben een grote impact gehad op de waardering van obligatieportefeuilles in 2022. De rentestijging heeft wel tot gevolg dat nieuwe obligatie-uitgiftes terug een beter rendement genereren;
- o Aandelenmarkten zijn volatiel. Zoals de financiële crisis in 2008, de coronacrisis van 2020 en de energiecrisis in 2022 ons duidelijk maakt, behoren ernstige schokken tot de realiteit wanneer op aandelenmarkten wordt belegd;
- o Vastgoed brengt langdurige onderhoudslast met zich mee.

Het diocesaan beleggingsbeleid volgt de criteria van het [Charter van goed Kerkelijk beheer – herwerkte uitgave 2022](#).

Het Charter van goed kerkelijk beheer geeft enkele richtlijnen mee voor financiële beleggingen:

*Een financieel patrimonium en de aangroei ervan zijn voor de Kerk geen doel op zich, maar een onmisbaar middel om haar pastorale doelstellingen te verwezenlijken. Ieder moet zich ervan bewust zijn dat elke belegging een risico inhoudt. Daarom dienen de beheerders zich ervan te vergewissen dat ze beschikken over de nodige kennis met betrekking tot de beleggingsinstrumenten waarin ze willen beleggen; dat ze een voorzichtige beleggingspolitiek voeren door een activaspreiding die overwegend belegt in producten met een laag risico zoals cash en obligaties van hoge kwaliteit; dat ze een goed rendement ten overstaan van het genomen risico realiseren, tegen een marktconforme prijs.*

*Elke vorm van belegging in belastingparadijzen en/of speculatieve producten zoals onder meer opties, warrants, futures, swaps, virtuele munten (cryptomunten, ...) moet absoluut worden vermeden. Het is aangewezen te werken met producten van betrouwbare financiële instellingen, erkend door de bevoegde Belgische autoriteiten, die zelf een streng toezicht op deugdelijk bestuur hanteren.*

*Bij beleggingen zal met zich laten leiden door ethische criteria die in de lijn liggen van de sociale leer van de Kerk, zowel in positieve zin (ten gunste van bijvoorbeeld duurzame ontwikkeling, hernieuwbare vormen van energie, ecologie, mensenrechten, sociale investeringen en microkredieten zoals vermeld in de doelstellingen van de encycliek Laudato Si') als in negatieve zin (tegen bv. kinderarbeid, tegen de wapenwedloop, tegen pornografie en seksuele uitbuiting, tegen drugs en misbruik van alcohol). Aan financiële instellingen zal door de cliënt gevraagd worden om deze criteria in te voegen in het beleggingsbeleid. Bepaalde instrumenten zoals de SRI-analyse of ESG-analyse zullen hierbij nuttig zijn. Ook de Europese Verordening betreffende de Informatieverschaffing over Duurzaamheid in de Financiële Dienstensector (Sustainable Finance Disclosure Regulation), speelt in deze een belangrijke rol.*

*Het is steeds raadzaam om advies te vragen aan experts die naast het financiële resultaat ook het belang van de kerkelijke of religieuze gemeenschap op het oog hebben, zoals de verantwoordelijken van het diocesane economaat of de leden van de raad voor economische aangelegenheden. Deze personen staan ter beschikking van parochies, kerkfabrieken, caritatieve instellingen of religieuze congregaties om hen te adviseren in hun contacten met financiële instellingen.*

Zoals in het Charter gesteld, is het van wezenlijk belang dat zowel een behoud van kapitaal als een passend rendement wordt gegarandeerd opdat de pastorale doelstellingen op lange termijn kunnen worden gerealiseerd.

In al wat volgt zijn twee principes van essentieel belang:

- **Spreiding van de activa**
- **Bereidheid, beschikbaarheid en bekwaamheid van lokale vrijwilligers op lange termijn**

Vooraf: er is niets mis mee om enkel kapitaalsgarantie na te streven. Indien er wordt geoordeeld dat er toch te veel liquiditeiten zijn en op voorwaarde dat er voldoende cash ter beschikking blijft om de werking van de parochie te garanderen, dienen volgende zaken in overweging te worden genomen.

- *Ieder moet zich ervan bewust zijn dat elke belegging een risico inhoudt.*
  - Op korte termijn beleggen kan enkel indien kapitaalsgarantie wordt gegarandeerd, zoals bij een spaarboekje, een termijnrekening, of een kasbon. Andere beleggingsoplossingen op korte termijn zijn zelden geschikt, vanwege instapkosten en lopende kosten.
  - Indien er geen kapitaalsbescherming, of kapitaalsgarantie voorzien is, is beleggen op korte termijn nooit een goede zaak. Beleg dus enkel op **lange termijn** met een perspectief van 10 jaar of meer.
  - Indien met gelden van de kerkgemeenschap niet in producten met kapitaalsbescherming, of kapitaalsgarantie wordt belegd, dan is het niet wijs om hier alleen beslissingen in te nemen. In dit geval dienen beslissingen te gebeuren op niveau van de raad van bestuur na wederzijds akkoord met de betrokken parochies en in overleg met de verantwoordelijke financieel en materieel beheer van de pastorale eenheid. Dit alles in lijn met de richtlijnen zoals beschreven in deze nota.
- *Beheerders dienen zich ervan te vergewissen dat ze beschikken over de nodige **kennis en ervaring** met betrekking tot de beleggingsinstrumenten waarin ze willen beleggen*
  - Beleg niet indien u oordeelt dat u onvoldoende kennis heeft, of wanneer u er geen ervaring mee heeft.
  - Betrek indien u toch wil beleggen steeds de verantwoordelijke financieel en materieel beheer van de pastorale eenheid en uw contactpersoon bij de dekenale vzw / stichting openbaar nut, die op hun beurt desgevallend advies kunnen inwinnen bij het diocesaan econoom.
- *Voorzichtigheid is uiterst belangrijk! Hanteer een **voorzichtige** beleggingspolitiek door een activaspreiding die overwegend belegt in producten met een laag risico zoals cash en obligaties van hoge kwaliteit.*
  - Indien op lange termijn (>10 jaar) wordt belegd, dan kan maximaal voor een **defensief** profiel worden gekozen, waardoor een beperkt kapitaalsrisico kan worden genomen teneinde het potentieel rendement te verbeteren. Onder defensief profiel verstaan we een aandelenrisico (of gelijkgesteld) van gemiddeld 30%, met een maximum van 40% aandelenrisico.
  - Investeer in beleggingsproducten die een ruime spreiding garanderen, zoals beleggingsfondsen.
- *Streef een goed rendement na ten overstaan van het genomen risico, tegen een marktconforme prijs.*
  - Het gebeurt dat verschillende kosten, hetzij instapkosten, hetzij onderliggende jaarlijks wekerende kosten, hetzij uitstapkosten of de combinatie van voorgaande kosten een zware druk leggen op het rendement en derhalve het oninteressant maken om te beleggen.
  - Streef ernaar te beleggen zonder instapkosten met een maximale onderliggende kost van 1% per jaar, zonder de kwaliteit van het beleggingsinstrument uit het oog te verliezen.
  - Vraag aan uw bankier steeds toelichting omtrent het risico en het rendement

Conclusie:

- Een reserve, een voldoende lange looptijd, kennis en ervaring, een defensief profiel, een ruime spreiding van activa en een marktconforme prijs zijn een must.
- Beleggingsbeslissingen zonder 100% kapitaalsgarantie, dienen te gebeuren op niveau van het bestuursorgaan na akkoord van de betrokken parochies in lijn met de richtlijnen zoals beschreven in deze nota. Iedereen moet zich in de voorgestelde beleggingsoplossingen kunnen vinden.
- Ga bij twijfel te rade bij de verantwoordelijke financieel en materieel beheer van de pastorale eenheid die te rade kan gaan bij het bestuursorgaan van de vzw / stichting openbaar nut, die op zijn beurt te rade kan gaan bij het diocesaan econoomaat.

### Onroerend goed

Ook voor onroerende goederen geeft het Charter van goed kerkelijk beheer enkele richtlijnen mee:

*Inzake onroerende goederen moet men erover waken dat elk goed of de opbrengst ervan gebruikt wordt voor de zending van de Kerk. Indien een goed niet meer dienstig is voor de zending van de Kerk of indien het beheer ervan te zwaar wordt, kan men dat goed beter overdragen aan een andere kerkelijke instelling. **De formule van erfpacht geniet de voorkeur met het oog op de vrijwaring van het patrimonium van de Kerk.** Als toch een verkoop aan derden wordt overwogen moet dit gebeuren volgens de regels van het kerkelijk recht en de richtlijnen van de diocesane overheid, en aan een marktconforme prijs.*

Het bisdom Antwerpen ondersteunt deze richtlijnen. Ook voor erfpachtcontracten kan steeds advies gevraagd worden bij het diocesaan econoom, gezien de complexiteit inzake het contract, de wetgeving en de bepaling van de canon.

### *Bestaand onroerend goed*

We hebben heel wat onroerend goed dat niet rendeert, zelfs geld kost. Voor deze goederen dient een plan voor toekomstig beheer te worden opgesteld. Financiële reserves dienen te worden opgebouwd zodat toekomstig onderhoud kan worden betaald. Hiertoe is een inkomst uit het onroerend goed noodzakelijk.

Voor het onroerend goed dat ten dienste staat van het kerkelijk leven, van het parochiale leven, maar dat niet noodzakelijk inkomsten genereert, is het essentieel dat andere inkomsten worden gegenereerd om het huidig en toekomstig onderhoud te financieren. Hiertoe dient een sluitend financieel plan te worden opgesteld, met een duidelijke beheersstructuur.

Indien op een bepaald moment wordt overwogen een onroerend goed te verkopen, dient de opbrengst van de verkoop te worden gevrijwaard. Het is niet wenselijk de opbrengst uit verkoop van een onroerend goed te benutten voor het herstel van een ander onrendabel onroerend goed, of dit kapitaal te laten verdampen via andere activiteiten. De *opbrengst van het kapitaal* kan wel dienen voor de toekomstige werking.

### *Onroerend goed als alternatieve belegging*

In *uitzonderlijke* gevallen wordt onroerend goed ook aangewend als alternatieve belegging. Vanwege de lage rentevoeten, de volatiliteit op de aandelenmarkten lijkt een investering in residentieel vastgoed soms een aantrekkelijke en zekere zaak, mits behoud van voldoende liquide middelen.

Toch is ook hier voorzichtigheid geboden. Met volgende elementen dient rekening te worden gehouden:

- Looptijd: een lange termijnvisie (minimum 15 jaar ) is aangewezen;
- Wie zal het gebouw beheren tijdens die termijn?
  - o Uitbested beheer is vaak geen oplossing
    - eigenaarsproblemen verdwijnen niet;
    - impact op rendement bij sociale verhuur is reëel;
  - o In geval van erfpacht dient te worden overwogen

- of de potentiële erfpachtnemer betrouwbaar is op zeer lange termijn,
- dient een marktconforme cijns te worden overeengekomen en
- dient er zekerheid te zijn dat er geen vergoeding verschuldigd is aan de erfpachter op het einde van de erfpacht, of bij tussentijdse beëindiging door toedoen van de erfpachtnemer.
- De focus van een parochie ligt op pastorale activiteiten: behoud bijgevolg voldoende liquide middelen beschikbaar om deze activiteiten te garanderen;
- Schulden aangaan om te investeren in onroerend goed is niet aangewezen en dient zeer sterk te worden gemotiveerd met een overtuigend financieel- en beheersplan.
- Een parochie is noch projectontwikkelaar, noch immobiliënmaatschappij. Alle verzekeringsaspecten dienen te worden bekeken. De nodige onderzoeken dienen te worden gedaan met betrekking tot de solvabiliteit van de tegenpartijen en de ervaring van architect en aannemers dient bewezen te zijn. Dek risico's als bouwheer volledig af, onder meer door het afsluiten van een verzekering ABR (Alle Bouwplaats Risico's).
- Overweeg - indien investeringen in bestaand onroerend goed zich opdringen - in eerste instantie of deze niet door een erfpachter kunnen gedragen worden. Dergelijke erfpacht dient te worden gesloten tegeneen marktconforme cijns.

Wanneer aan hogergenoemde voorwaarden wordt voldaan en men blijft ervoor kiezen te investeren in onroerend goed, volg dan onderstaande richtlijnen :

- investeer in residentieel en makkelijk verkoopbaar onroerend goed
- investeer op A-locaties die waardevast zijn en waar de huur van die orde is dat de kans reëel is dat
  - het onroerend goed in goede staat terug wordt afgeleverd bij einde van de huurovereenkomst;
  - met de opbrengsten
    - de pastorale werking kan worden ondersteund;
    - reserves kunnen worden opgebouwd om het onderhoud van het onroerend goed te garanderen.
- investeer in zeer recent onroerend goed (max. 5 jaar oud). Hoe ouder het onroerend, hoe meer onderhoudskosten en beheertijd er nodig is. Oudere gebouwen voldoen in veel gevallen ook niet aan de stringente wettelijke eisen, zodat er reeds investeringen nodig zouden zijn om ze verhuurbaar te maken.
- bewaar een duidelijk overzicht per onroerend goed voor het beheer ervan: met andere woorden: zorg voor een duidelijk overzicht van inkomsten en uitgaven en bouw een fonds op voor toekomstige onderhoudsverplichtingen.

Conclusie:

- Het is een opgave om het bestaande onroerend patrimonium te onderhouden. Financiële reserves dienen te worden opgebouwd om onderhoudskosten op te vangen. Hiertoe is een inkomst uit het onroerend goed noodzakelijk.
- In geval wordt overwogen te investeren in onroerend goed, zullen dergelijke dossiers nauwgezet worden geanalyseerd, opdat er toekomstgericht geen risico is voor de parochie op financieel, noch beheersmatig vlak.

23 maart 2020

31 maart 2023 – herwerkte versie

---