



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

MEMORANDUM BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST 2009

SAMENWERKING



De BVS vraagt een echte samenwerking op gebied van het ontwerp, de uitvoering en de financiering van projecten.

STEDENBOUW



De BVS vertegenwoordigt de actoren die het nauwst zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundige beleid van het Gewest.

MILIEU



De BVS vraagt dat de investeerder/vastgoedontwikkelaar niet meer verplicht wordt om een negatief bewijs te leveren.

MOBILITEIT



De BVS vraagt dat er grondig nagedacht zou worden zonder in ecologisch dogmatisme te vervallen, over de parkings én over de mobiliteit in het algemeen in het Gewest.

FISCALITEIT



De BVS wenst een gemengde commissie op te richten met enerzijds de gemeentelijke en gewestelijke overheden en anderzijds de privésector.

WONEN



De BVS stelt enkele basisprincipes en fundamentele voorwaarden voor, voor een doeltreffend beleid op het gebied van betaalbaar wonen.



Eric E. Verbeeck — Voorzitter BVS

REDACTIE

BVS
Violetstraat 43
B-1000 Brussel
tel. : 02/511 47 90
fax : 02/219 71 99
e-mail : info@upsi-bvs.be
website : www.upsi-bvs.be

V.U. Didrik van Caloen
Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem

LAYOUT
9000 STUDIOS - 0800 99 600 - www.9000.be

SAMENWERKING

5

TRUCJES, KUNSTGREPEN EN WENSEN

De BVS heeft opgemerkt en goed begrepen hoe belangrijk het voor de huidige regering is om publiek-private samenwerking (PPS) tot stand te brengen teneinde een reeks belangrijke projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te doen opschieten. De federatie en haar leden zijn bereid snel en concreet op dit verzoek in te gaan. Ze vragen dan ook aan de huidige en toekomstige regeringen na te denken over de uitwerking van de noodzakelijke voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de middelen van de private sector.

Een van die voorwaarden is zonder langer te talmen het strategische (en dus reglementaire) kader aan te passen waarbinnen de verschillende gewestelijke agentschappen en maatschappijen hun taak/taken moeten volbrengen: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB); Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM); Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed (MVV); Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO); etc.

Het is inderdaad essentieel dat de beheercontracten, de uitvoeringsbepalingen of zelfs de ordonnances die aan die maatschappijen ten grondslag liggen, worden aangepast zodat de mogelijkheid om een doordachte oproep tot privé-initiatief te doen erin kan worden geïntegreerd en opnieuw ingevoerd. Bedoeling is dat binnen die entiteiten de uitwerking van samenwerkingsverbanden (PPS of andere) kan worden aangemoedigd om bepaalde welomschreven doelstellingen te bereiken.

In die geest zou het aangewezen zijn dat de doelstellingen worden uitgewerkt via rondetafelgesprekken waarop, behoudens de vertegenwoordigers van die maatschappijen en hun voorgedijminister, stelselmatig zouden worden uitgenodigd: BECI als vertegenwoordiger van de privésector in Brussel, de BVS als vertegenwoordiger van de vastgoedsector.

STEDENBOUW

6

OVER DE HERZIENING VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING EN HET NUT ERVAN

De vele wijzigingen van de stedenbouwkundige reglementering van het Gewest vergen ongelooflijk veel energie van actoren uit het beleid, het bestuur en van allen die een vergunning moeten bezitten voor het uitoefenen van hun beroepsactiviteiten. Ze hebben ook tot gevolg dat elke rechtszekerheid wordt weggemaaid waardoor het economische elan van het Gewest sterk wordt ondermijnd.

Het is dan ook aangewezen het beleid van kleine stapjes om te buigen tot een volledige herziening van de stedenbouwkundige reglementering, gericht op het paar GewOP-GBP, dat de lacunes van het huidige stelsel kan aanvullen.

De BVS vertegenwoordigt de actoren die het nauwst zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundige beleid van het Gewest. Zij wenst vurig te worden gehoord tijdens het overleg ter voorbereiding van deze belangrijke hervorming.

MILIEU

8

TOELICHTING VAN HET PRINCIPES "DE VERVUILER BETAALT"

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou volgens de BVS het evenwicht tussen het voorzorgsprincipe en het principe "de vervuiler betaalt" moeten duidelijk stellen, en vanaf nu moeten verbieden dat er nog administratieve maatregelen ingevoerd of behouden worden, die de toepassing van dit principe uithollen.

Dit voorzorgsprincipe mag bovendien geen nationale, gewestelijke of plaatselijke maatregelen rechtvaardigen die de investeerder/vastgoedontwikkelaar willen verbieden zijn grond te gebruiken zolang hij zijn onschuld niet bewezen heeft of zolang hij niet bewezen heeft dat er geen sprake is van vervuilde grond.

Met andere woorden, de BVS vraagt dat de investeerder/vastgoedontwikkelaar niet meer verplicht wordt om een negatief bewijs te leveren.

Deze inversie van de bewijslast is des te meer onaanvaardbaar omdat de investeerder/vastgoedontwikkelaar zijn onschuld moet bewijzen voor een overheidsdienst die door de wet van ... met de sanering van de grond belast is als de investeerder/vastgoedontwikkelaar zijn onschuld heeft kunnen bewijzen. Het is duidelijk dat deze overheid hier "rechter in eigen zaak" is.

De BVS heeft de bestaande reglementering betreffende de energieprestaties in de drie Gewesten onderzocht. Deze studie vond plaats in samenwerking met andere beroepsverenigingen en federaties in het kader van het Duurzaam Vastgoed Forum en had als doel een reeks voorstellen te formuleren voor een administratieve, juridische, technische en economische vereenvoudiging.

Op basis van deze studie is de BVS voorstander van een breder overleg en een nauwere samenwerking tussen de sectoren (2), evenals een onderlinge afstemming van de gewestelijke wetteksten o.a. op het vlak van berekeningswijzen en software.

Zij moedigt de toekomstige gewestelijke overheid ook aan om na te denken over financiële aanmoedelingen voor de ondernemingen, samen met een administratieve vereenvoudiging en het bevorderen van vernieuwing. In verband hiermee wenst zij dat het informatieve karakter van de inhoud van het energieprestatiecertificaat wordt verduidelijkt.

In de praktijk wenst de BVS ook dat er meer rekening wordt gehouden met bestaande gebouwen en streeft zij geïntegreerde duurzaamheidsnormen na, evenals een administratieve vereenvoudiging van de energievoorschriften bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen.

Tot slot pleit de BVS er vooral voor dat de overheden zouden getuigen van een groter vertrouwen in de privésector.

MOBILITEIT

10

DUURZAAM PARKEREN, EEN BEGRIP DAT ONZE AANDACHT VERDIENT

De BVS vraagt dat er grondig nagedacht zou worden zonder in ecologisch dogmatisme te vervallen, niet alleen over de parkings maar ook over de mobiliteit in het algemeen in het Gewest. Wij willen de gulden middenweg nemen tussen broodnodige milieudoelinden en de leefbaarheid van de Stad voor de mensen die er leven en/of werken.

Men zou zich kunnen beraden over de differentiëring tussen het stadscentrum en de omliggende wijken, of over de aanleg van zones van "positieve discriminatie". De bedoeling is om voor zoveel mogelijk zones een doelstelling van "duurzaam comfort" te bereiken, een begrip dat zowel de bescherming van het milieu als het gemak van de gebruikers omvat. Om dit beraad zo

doeltreffend mogelijk te maken, stelt de BVS voor om hiervoor samen te werken met het BECI of zelfs het initiatief volledig aan het BECI over te laten, in het kader van een echt samenwerkingsakkoord.

FISCALITEIT

12

VASTGOEDBELASTINGEN: DE GULDEN MIDDEWEG

De overheid is zich erg bewust van het fenomeen van de bedrijvenvlucht en wenst dit in te dijken. Zij heeft er alle belang bij het verschil in totale huurkost als gevolg van de vastgoedbelasting te verminderen of de impact van de vastgoedbelasting te verzachten.

Aangezien de complexiteit van de problematiek wenst de BVS een gemengde commissie op te richten met enerzijds de gemeentelijke en gewestelijke overheden en anderzijds de privésector, vertegenwoordigd door het BECI en de BVS, met als doel: het onderzoeken van een mogelijke aanpassing van de gewestelijke en gemeentelijke vastgoedfiscaliteit, met het oog op een meer doeltreffende heffing die geen negatieve impact heeft op het budget en zelfs tot hogere inkomsten kan leiden.

WONEN

14

EEN CONCEPT DAT MOET WORDEN HERZIEN

De publieke sector is zich ervan bewust dat hij niet alle economische sectoren doeltreffend kan beheren en moet zich daarbij neerleggen: het principe "ieder zijn woning" en meer bepaald het concept van de sociale huisvesting moet worden herzien. Reële en doeltreffende samenwerkingsakkoorden tussen spelers van de publieke en de privésector zouden wellicht het aanbod op de vraag kunnen afstemmen.

De BVS stelt in dit kader enkele basisprincipes en fundamentele voorwaarden voor, voor een doeltreffend beleid op het gebied van betaalbaar wonen.

Zo moet men opnieuw bepalen wie voor een woontoelage in aanmerking komt, afhankelijk van de nieuwe realiteit van het sociaal weefsel. Hierbij moet men zich realiseren dat zowel de federale als de gewestelijke fiscaliteit een doorslaggevende rol spelen. Het afstemmen van de huurprijzen op de marktprijzen is bovendien een essentiële voorwaarde voor een goede spreiding naar de verschillende segmenten van de woningmarkt.

Overheidstoelagen moeten vooral gericht zijn op die doelgroepen die er het meeste nood aan hebben: het zou goed zijn, en in dit geval is het zelfs nodig, om op de private woningmarkt huursubsidies in te voeren.

Kortom, alle spelers die bereid zijn om de doelgroepen te helpen, moeten dezelfde behandeling krijgen voor dezelfde prestaties.



INLEIDING

De regionale verkiezingen van 2009 zullen een belangrijke stap betekenen voor de meer dan 1 miljoen inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG). Na haar 20 jarige werking heeft het BHG een zeker niveau van maturiteit en politieke stabiliteit bereikt. Dit resultaat valt des te meer op omdat het derde gewest heeft moeten - en nog steeds moet - specifieke en belangrijke vraagstukken beheren en dat deze meestal slechts hun oplossing vinden op federaal niveau of via een samenwerkingsakkoord tussen federaties.

Geconfronteerd met strategische vraagstukken die zij slechts met haar eigen middelen zal kunnen oplossen en rekening houdende met de feitelijke situatie van een ongunstige krachtenverhouding binnen haar federatie, zal de toekomstige regionale regering er alle belang bij hebben om de natuurlijke pluspunten van het gewest uit te buiten ten einde haar zwakheden te vergoelijken. Haar belangrijkste troef is dat zij ontegensprekelijk de tertiaire- / dienstensector van België vertegenwoordigt. Daarom moet de professionele vastgoedsector, nog meer als vandaag, en in de lijn van het project "Brussels Metropolitan Region" (BMR) dat door BECI gelanceerd werd, een echt partnership met de overheid en het BHG creëren om gans haar gewicht in de schaal te leggen om het centrumgewest te ontwikkelen. Deze ontwikkeling zal immers van cruciaal



belang zijn voor de toekomst van het land in tijden van structurele economische crisis.

De boodschap die de BVS in haar memoranda wil overbrengen is dus duidelijk.

In plaats van een resem eisen te formuleren, willen wij geleidelijk aan een concrete en constructieve dialoog opbouwen om zo te evolueren tot een strategische overeenkomst met de toekomstige regering betreffende essentiële vraagstukken zoals mobiliteit, economische en sociale groei, leefmilieu, enz....

Didrik van Caloen

Ondervoorzitter BVS voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De BVS in het kort

De BVS vertegenwoordigt via haar leden een belangrijk segment van de vastgoedsector. De vastgoedontwikkelaars bouwen duizenden woningen per jaar en tienduizenden m² kantoor- en handelsoppervlakten. Hun activiteiten vertegenwoordigen een belangrijk deel van het bruto nationaal product.

Rekening houdend met de invloed van de bouwsector stroomop- en stroomafwaarts, zijn de gevolgen voor de tewerkstelling aanzienlijk.

In 2007 heeft de BVS haar vijftigste verjaardag gevierd.

Structurele partners

Deloitte.
Real Estate

Laga
Real Estate

SIEMENS



IMMOWEB.be

TRUCJES, KUNSTGREPEN EN WENSEN

SAMENWERKING TUSSEN PUBLIEKE SECTOR EN PRIVESECTOR

De BVS vraagt een echte samenwerking op gebied van het ontwerp, de uitvoering en de financiering van projecten.

Structuur geven aan overleg in een gepaste vorm (publiek-private samenwerking (PPS) of overheidsopdrachten) tussen de gewestregering, de BVS maar ook BECI (Brussels Enterprises, Commerce and Industry, waar de BVS geassocieerd lid van is) en andere beroepsverenigingen is niet zomaar een modegril. De BVS is ervan overtuigd dat zij, zo vaak als mogelijk en nodig, zouden kunnen uitmonden in samenwerkingsverbanden die eindelijk de noodzakelijke middelen zouden kunnen genereren die absoluut noodzakelijk zijn om een ambitieus, en bijgevolg duur, gewestelijk ontwikkelingsplan op te zetten. Bedoeling is vooral het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beter te voorzien van sociale en middelgrote woningen en ook van handelszaken, infrastructuur van publieke inslag, bedrijvenparken, etc.

Op verzoek van BECI, hebben VOKA (Vlaams Netwerk van Ondernemingen), UWE (Union wallonne des Entreprises) en het VBO (Verbond van Belgische Ondernemingen) via een tiental werkgroepen en op grond van een vergelijkende studie met andere steden / gewesten, het project Brussels Metropolitan Region (BMR) op de rails gezet.

Al heeft de BVS niet aan het BMR-project deelgenomen als beroepsorgani-

satie, onderschrijft zij globaal alle besluiten en aanbevelingen over essentiële items zoals mobiliteit, samenhang van het beleid van de gewesten en tewerkstelling, die tijdens het proces opgestart door BECI naar voren werden geschoven en is zij bereid haar werking erop af te stemmen.

Er is te weinig overleg, zowel binnen de officiële diensten zelf als in hun relaties met de private actoren. De uitdaging bestaat er immers in sociale projecten te realiseren via een daadwerkelijke en doeltreffende samenwerking, op basis van een geïntegreerde aanpak van de verschillende politieke instrumenten, waarbij we moeten onthouden dat de PPS verder moeten gaan dan louter alternatieve financieringsmogelijkheden aan de overheid aan te bieden. Het moet gaan over een echte samenwerking op gebied van het ontwerp, de uitvoering en de financiering van projecten met een « win-win » gedachte voor ogen.

Wat wenst de BVS ?

De BVS heeft opgemerkt en goed begrepen hoe belangrijk het voor de huidige regering is om publiek-private samenwerking (PPS) tot stand te brengen teneinde een reeks belangrijke projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te doen opschieten. De federatie en haar leden zijn bereid snel en concreet op dit verzoek in te gaan. Ze vragen dan ook aan de huidige en toekomstige regeringen na te denken over de uitwerking van de noodzakelijke voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de middelen van de private sector.

Een van die voorwaarden is zonder langer te talmen het strategische (en dus reglementaire) kader aan te passen waarbinnen de verschillende gewestelijke agentschappen en maatschappijen hun taak/taken moeten volbrengen: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) ; Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM); Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed (MVV) ; Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO) ; etc.

Het is inderdaad essentieel dat de beheercontracten, de uitvoeringsbesluiten of zelfs de ordonnanties die aan die maatschappijen ten grondslag liggen, worden aangepast zodat de mogelijkheid om een doordachte oproep tot privé-initiatief te doen erin kan worden geïntegreerd en opnieuw ingevoerd. Bedoeling is dat binnen die entiteiten de uitwerking van samenwerkingsverbanden (PPS of andere) kan worden aangemoedigd om bepaalde welomschreven doelstellingen te bereiken.

In die geest zou het aangewezen zijn dat de doelstellingen worden uitgewerkt via rondetafelgesprekken waarop, behoudens de vertegenwoordigers van die maatschappijen en hun voogdijminister, stelselmatig zouden worden uitgenodigd: BECI als vertegenwoordiger van de privésector in Brussel, de BVS als vertegenwoordiger van de vastgoedsector.

OVER DE HERZIENING VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING EN HET NUT ERVAN*

STEDENBOUW

De BVS vertegenwoordigt de actoren die het nauwst zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundige beleid van het Gewest.

Korte tijd na zijn oprichting in 1989 keurde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 29 augustus 1991 de Ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw goed en werd de stedenbouw meteen gereguleerd.

Die nieuwe reglementering was echter heel strikt opgevat : in de praktijk werd bijna geen vrijheid meer toegekend aan de overheden belast met het toekennen van vergunningen voor het ordenen van de ruimte.

NIET ALLEEN DE ANGST VOOR KANTOORRUIMTE

Die rigiditeit vloeyde waarschijnlijk voort uit de wens een einde te stellen aan de lakse houding die de vorige wetgeving mogelijk maakte. Maar de voornaamste doelstelling was wel de gewestelijke overheid toe te laten haar fundamentele visie voor het Brussels Hoofdstedelijk gewest op te leggen : « voluit gaan voor huisvesting » ingebed in een zekere angst voor de wildgroei van kantoorgebouwen (de overheden vreesden voor een luchtbel die er evenwel nooit is gekomen) maar ook en misschien vooral uit budgettaire overwegingen. De beleids-overeenkomsten over de financiering hebben ertoe geleid dat de personenbelasting de voornaamste bron van inkomsten is geworden van de Gewesten. De huisvesting van nieuwe

inwoners was bijgevolg noodzakelijk indien men de inkomsten van het Gewest wilde doen stijgen.

Onder druk van de realiteit moest de reglementering een heel aantal keren worden aangepast, meer dan eens per jaar, om uiteindelijk uit te monden in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Die ordening zal ook meermaals worden bijgewerkt, en niet altijd van harte. Noch met succes. Regering en oppositie zijn het daarover eens : een nieuwe herziening van de reglementering inzake de ruimtelijke ordening is geboden.

ALS DE PRAKTIJK EEN ROL GAAT SPELEN

Het stelsel van de vier plannen (GewOP, GBP, GemOP, BBP) mag dan wel ideaal zijn op papier, de uitwerking ervan is veel complexer dan voorzien ; de resem GBP-ontwerpen heeft iedereen doen inzien dat de ordening in de praktijk niet altijd kan worden toegepast zoals gepland.

Maar dat is niet de enige tekortkoming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Wie een vergunning aanvraagt, stelt al te vaak vast dat zelfs al draagt het ontwerp de goedkeuring van de overheden weg, over alle niveaus heen, deze juridisch niet bij machte zijn de vergunning toe te kennen door werkelijke of veronder-

stelde reglementaire verplichtingen. De beslissingen worden vaker genomen uit angst voor een beroep bij de Raad van State dan uit zorg voor een goede ruimtelijke ordening.

In een dergelijke situatie is de verleiding voor de regeerders groot om over te gaan tot een formele behandeling van bepaalde aanvragen tot vergunning die strategisch gezien vaag zijn opgesteld en, om in de haast, de Raad van State buiten spel te zetten door stedenbouwkundige- of milieu-vergunningen af te leveren of goed te keuren door hun regionaal parlement. Deze verleiding werd in de praktijk gebracht door het Waals Gewest dat in juli 2008 de "D.A.R." heeft laten stemmen, wat reeds een buitengewone uitbreiding is van het "Deurgangsdok Decreet" in het Vlaams Gewest. Naast het feit dat de grondwettelijkheid van dergelijke praktijken inzake scheiding van de machten duidelijk twijfelachtig is, zorgen zij eveneens voor een breuk in de gelijkheid van behandeling van de verschillende vastgoedspelers door de regionale overheid die de vergunningen aflevert. Dit is voor de sector onaanvaardbaar. Onnodig te zeggen tot welke misbruiken ten opzichte van de overheid dit kan leiden.

Tegelijkertijd worden de procedures almaar complexer waardoor de factor « tijd » ook een nieuwe handicap is geworden voor de projecten en dus voor de economie van het Gewest.



OVER HUISVESTING MET TWEE SNELHEDEN

Wij moeten bovendien toegeven dat « voluit voor huisvesting gaan » daadwerkelijk de bouw van nieuwe gebouwen voor beroepsdoeleinden heeft afgeremd – in het grote voordeel van het Vlaamse Gewest -, zonder evenwel de huisvesting een duwtje in de rug te geven.

Welke ze ook wezen, de stedenbouwkundige regels zullen een vastgoedontwikkelaar nooit kunnen verplichten woningen te bouwen waarvan hij vooraf weet dat hij er op dat moment geen kopers voor zal vinden.

Omdat economische cycli nu eenmaal zijn wat ze zijn, zal de hyperactiviteit die de vastgoedontwikkelaar de jongste jaren aan de dag legden, zoals in de sector van de middelgrote woningen en woningen van een hogere prijsklasse, een onvoorzien zwak punt van het GBP en zijn cliquetsysteem aan het licht brengen : het gemengde karakter van de bestemmingen waar zoveel werk van is gemaakt door de stedenbouwkundigen krijgt het zwaar te verduren omdat het « voluit gaan voor huisvesting », dankzij een herstel van de markt, nu realiteit is geworden.

Tot slot stippen wij nog even aan dat de misschien te dogmatische omzetting van de Europese richtlijnen inzake

de effectenbeoordeling de procedures er niet eenvoudiger op heeft gemaakt. Het gebruik van richtschema's geeft inderdaad blijk van een heel voluntaristische kijk op stedenbouw, aangezien het « indicatieve » karakter

ervan een milieueffectenstudie en openbaar onderzoek o v e r b o d i g maakt en de censuur van de Raad van State ontloopt. In de mate waarin de

afgevaardigde ambtenaar geen andere keuze zal hebben dan ze toe te passen, kan men zich afvragen of het bijkomende reglementaire kader wel conform het Europees recht is en zelfs conform de democratische grondbeginselen.

NIET ALLES IS NEGATIEF

Het beleid met als motto « voluit gaan voor huisvesting » werd gelukkig herzien wanneer duidelijk werd dat de actieve inwoners wel eens het Gewest zouden kunnen verlaten om dichterbij hun werkplaats die zich buiten het Gewest bevindt.

Het statuut van hoofdstad van Europa werd eindelijk in beschouwing genomen door de stedenbouwkundige overheden. Er werd ook heel terecht erkend dat de toekomst van het Gewest moest steunen op een sterke economische activiteit. In een metropool als Brussel moet die echter hoofdzakelijk tertiair van inslag zijn.

Die gunstige mentaliteitswijziging is echter nog niet omgezet in de teksten. Zo zijn de voorzichtige statuutwijzigingen van de gebieden voor stedelijke industrie totaal ontoereikend om een antwoord te bieden aan de noden van de dienstenbedrijven in Brussel. De bedrijvenczones zullen opnieuw moeten worden omschreven zo niet zullen gewestelijke instellingen en agentschappen belast met economie de reglementaire teksten blijven vrijelijk interpreteren om de bedrijven de mogelijkheid te bieden zich in Brussel te vestigen of eenvoudigweg er te blijven.

Dat zal onder meer gebeuren via... een herziening van het glossarium ; met andere woorden, door een verfijning van begrippen zoals « administratiegebied » of « kantoren » bijvoorbeeld, een begrip dat totnogtoe zonder onderscheid alle gebouwen of activiteiten, openbare besturen, back-offices van verzekeringsmaatschappijen of van banken, handelsondernemingen of kabinetten van vrije beroepen omvat.

* Dit hoofdstuk werd opgesteld alvorens er kennis werd genomen van het ontwerp van ordonantie tot wijziging van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (COBAT). Dit ontwerp bevestigt in haar toelichting duidelijk de noodzaak aan een hervorming van de stedenbouwkundige regels omwille van hun gebrek aan efficiëntie. De meeste van de bepalingen gaan in de goede richting. We zien hier echter niet het fundamentele in vraag stellen van de totstandkoming van de planologie en de stedenbouwkundige regels van het Brussels Gewest.

Een raadpleging van de BVS, representatieve organisatie voor de volledige vastgoedsector, was nuttig geweest tijdens het opstellen van de tekst door de Regering.

Wat wenst de BVS ?

De vele wijzigingen van de stedenbouwkundige reglementering van het Gewest vergen ongelooflijk veel energie van actoren uit het beleid, het bestuur en van allen die een vergunning moeten bezitten voor het uitoefenen van hun beroepsactiviteiten. Ze hebben ook tot gevolg dat elke rechtszekerheid wordt weggemaaid waardoor het economische elan van het Gewest sterk wordt ondermijnd.

Het is dan ook aangewezen het beleid van kleine stapjes om te buigen tot een volledige herziening van de stedenbouwkundige reglementering, gericht op het paar GewOP-GBP, dat de lacunes van het huidige stelsel kan aanvullen.

De BVS vertegenwoordigt de actoren die het nauwst zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundige beleid van het Gewest. Zij wenst vurig te worden gehoord tijdens het overleg ter voorbereiding van deze belangrijke hervorming.



TOELICHTING VAN HET PRINCIPE “DE VERVUILER BETAALT”

MILIEU

De BVS vraagt dat de investeerder/vastgoedontwikkelaar niet meer verplicht wordt om een negatief bewijs te leveren.

Milieuthema's zijn nog maar heel recent, maar dan wel heel uitgebreid opgenomen in de lijst van de aandachtspunten van de overheid, maar ook van de indieners en uitvoerders van vastgoedprojecten (1). Zo ook een hele reeks probleemstellingen, waarvan er twee ook in de vragen gesteld door de BVS voorkomen: enerzijds het principe “de vervuiler betaalt” en anderzijds het uniformeren van de vereisten betreffende de energieprestatie van gebouwen.

HET VOORZORGSPRINCIPE NIET TE VERDRIJVEN

Het is redelijk - en de BVS erkent dit zonder meer - dat aan de investeerder/vastgoedontwikkelaar bepaalde voorzorgsmaatregelen opgelegd worden, in het kader van diens plicht tot het verlenen van een dienst van algemeen belang, zoals preventie en beschermen van gronden tegen het risico op vervuiling.

Toch wenst de BVS de toekomstige gewestelijke overheid te waarschuwen tegen de uitholling van de toepassing van het principe “de vervuiler betaalt”, ten nadele van de investeerder/vast-

goedontwikkelaar. In een nieuwe ordonnantie verplicht het Brussels parlement deze laatste immers, gewoon in zijn hoedanigheid van investeerder/vastgoedontwikkelaar, tot onderzoek, studie of sanering op eigen kosten. Bovendien wil het parlement hem verbieden zijn grond te gebruiken zolang hij zijn onschuld niet bewezen heeft of zolang hij niet bewezen heeft dat er geen sprake is van bodemvervuiling.

Voorstanders van deze maatregelen beweren dat zij met het principe “de vervuiler betaalt” verenigbaar zijn zolang de investeerder/promotor het recht heeft zich naderhand tot de verantwoordelijke vervuiler te richten voor de vergoeding van de gemaakte kosten. Vaak kan de vervuiler echter niet worden geïdentificeerd, bestaat hij niet meer, of is hij onvermogen.

IMPACT OP DE VASTGOEDPRIJZEN

Het spreekt voor zich dat de niet-verhaalbare kosten die het resultaat zijn van deze dienst van algemeen belang, verrekend worden in de prijs van het eindproduct (grond en/of gebouw) die aan de consument wordt aangerekend.

« de BVS is voorstander van een breder overleg en een nauwere samenwerking tussen de sectoren »

Wat wenst de BVS ?

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou volgens de BVS het evenwicht tussen het voorzorgsprincipe en het principe “de vervuiler betaalt” moeten duidelijk stellen, en vanaf nu moeten verbieden dat er nog administratieve maatregelen ingevoerd of behouden worden, die de toepassing van dit principe uithollen.

Dit voorzorgsprincipe mag bovendien geen nationale, gewestelijke of plaatselijke maatregelen rechtvaardigen die de investeerder/vastgoedontwikkelaar willen verbieden zijn grond te gebruiken zolang hij zijn onschuld niet bewezen heeft of zolang hij niet bewezen heeft dat er geen sprake is van vervuilde grond.

Met andere woorden, de BVS vraagt dat de investeerder/vastgoedontwikkelaar niet meer verplicht wordt om een negatief bewijs te leveren.

Deze inversie van de bewijslast is des te meer onaanvaardbaar omdat de investeerder/vastgoedontwikkelaar zijn onschuld moet bewijzen voor een overheidsdienst die door de wet van ... met de sanering van de grond belast is als de investeerder/vastgoedontwikkelaar zijn onschuld heeft kunnen bewijzen. Het is duidelijk dat deze overheid hier “rechter in eigen zaak” is.

Een grote stijging van de vastgoedprijzen als gevolg van een duurzaam bodembeheer zal vast niet de effecten met zich meebrengen die een duurzaam beleid beoogt.

De vereisten op het vlak van de energieprestatie van gebouwen vormen een ander thema dat de toekomstige overheid volgens de BVS op haar agenda zou moeten plaatsen, en vooral dan ... de overeenstemming van deze vereisten over de grenzen van de Gewesten heen. Als de activiteit van vastgoedontwikkelaars en investeerders zich over de drie Gewesten uitstrekt, is het onontbeerlijk een minimale overeenstemming tussen de verschillende wetgevingen te verzekeren. Dat is vandaag niet het geval.

TIJDVERLIES

Het gebrek aan een duidelijke en eenvoudige reglementering betreffende de energieprestaties van gebouwen leidt tot tijdverlies en tot een meerkost die op de consument wordt verhaald. Dit verzwakt de concurrentiepositie van Brusselse ondernemingen die aan een duurzaam vastgoedbeleid willen meerwerken.

(1) De BVS wil zeer graag met de verschillende regeringen en bevoegde overheden samenwerken om de CO₂-voetafdruk van toekomstige gebouwen te verkleinen. Daarom stemt zij in met het duurzaamheidscharter <http://www.uepc.org/whatsnew/fr/uepc-news-46.pdf> van de UEPC (Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs - Europese Unie voor Vastgoedontwikkelaars), waarvan zij lid is.

(2) De BVS is ervan overtuigd dat de uitwerking van haar visie afhangt van de doeltreffendheid van het partnerschap met de andere betrokken spelers. Daarom steunt zij haar visie op het principe van een partnerschap dat geïntegreerde voorstellen formuleert voor de uitdagingen die zich aanbieden.

Wat wenst de BVS ?

De BVS heeft de bestaande reglementering betreffende de energieprestaties in de drie Gewesten onderzocht. Deze studie vond plaats in samenwerking met andere beroepsverenigingen en federaties in het kader van het Duurzaam Vastgoed Forum en had als doel een reeks voorstellen te formuleren voor een administratieve, juridische, technische en economische vereenvoudiging.

Op basis van deze studie is de BVS voorstander van een breder overleg en een nauwere samenwerking tussen de sectoren (2), evenals een onderlinge afstemming van de gewestelijke wetteksten o.a. op het vlak van berekeningswijzen en software.

Zij moedigt de toekomstige gewestelijke overheid ook aan om na te denken over financiële aanmoedigingen voor de ondernemingen, samen met een administratieve vereenvoudiging en het bevorderen van vernieuwing. In verband hiermee wenst zij dat het informatieve karakter van de inhoud van het energieprestatiecertificaat wordt verduidelijkt.

In de praktijk wenst de BVS ook dat er meer rekening wordt gehouden met bestaande gebouwen en streeft zij geïntegreerde duurzaamheidsnormen na, evenals een administratieve vereenvoudiging van de energievoorschriften bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen.

Tot slot pleit de BVS er vooral voor dat de overheden zouden getuigen van een groter vertrouwen in de privésector.

DUURZAAM PARKEREN, EEN BEGRIIP DAT ONZE AANDACHT VERDIENT

MOBILITEIT

De BVS vraagt dat er grondig nagedacht zou worden zonder in ecologisch dogmatisme te vervallen, niet alleen over de parkings maar ook over de mobiliteit in het algemeen in het Gewest.

Mobiliteit. Toegankelijkheid van handels- en woonzones. Parkeerproblematiek, zowel op openbare als op privéparkings, enz. Het zijn begrippen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een ware uitdaging vormen. Zoals iedereen weet, zijn immers het behoud en de verbetering van de mobiliteit een dringende doelstelling geworden. Het bestaan van een Iris 2-plan, waarover in oktober 2008 een opiniepeiling is gehouden, is hiervan een overtuigend bewijs.

Een van de punten van dit uitgebreide onderwerp belangt de BVS en al haar leden rechtstreeks aan: de regeling van het aantal parkeerplaatsen bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen voor gebouwen die niet voor openbare parkings bestemd zijn.

VAN MINIMUMAANTAL NAAR MAXIMUMQUOTUM

Sinds 2003, en meer bepaald in een Brusselse omzendbrief van 12 december 2002, is het begrip "maximumquotum van parkeerplaatsen" gelanceerd. Deze - betwistbare - omzendbrief is vervangen door titel VIII van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement dat op 21 november 2006 door de gewestregering is goedgekeurd, maar de hoofdlijnen zijn dezelfde gebleven.

Wat de flatgebouwen met meerdere woningen betreft, voorziet de nieuwe reglementering heel terecht minstens 1 en maximum 2 parkeerplaatsen per woonst, met vrijstellingen voor bepaalde categorieën van woningen, afhankelijk van het openbaar wegennet, de toegankelijkheid met het openbaar vervoer of het mobiliteitsprofiel van de bewoners.

Wat de economische activiteiten betreft (kantoren, high-tech en productieactiviteiten van onroerende goederen), is het GSR duidelijk minder verdedigbaar en verontrust het de BVS. Men neemt er de vloeroppervlakte als criterium, om-

dat hieruit het aantal tewerkstellingsplaatsen kan worden afgeleid. Het reglement spreekt alleen van maxima (bijvoorbeeld voor een oppervlakte van 450 m², 3 tot 8 parkeerplaatsen, afhankelijk van de toegankelijkheid met het openbaar vervoer).

AL TE STRAK

Deze berekening, die op het eerste gezicht genuanceerd lijkt, is dubbel fout. In de eerste plaats omdat het resultaat van de berekening ook rekening moet houden met plaatsen voor bezoekers, parkeerplaatsen voor motors en scooters, en parkeerplaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit. En vervolgens omdat er geen rekening gehouden is met het feit dat in de centrale zones, waar de reglementering het meest beperkend is, de huurprijzen hoger liggen. Dat zorgt voor een dichtere bevolking van de vloeroppervlakte: de oppervlakte per werknemer wordt er kariger berekend. Er is wel enige onderhandelingsruimte voor



dienstvoertuigen en voertuigen van bezoekers en klanten, maar dan alleen voor gebouwen waar hightech-activiteiten worden uitgevoerd of immateriële goederen worden geproduceerd, en niet voor kantoorgebouwen.

Meer nog, voor flatgebouwen met meerdere woningen is titel VIII van het GSR dan wel alleen van toepassing tijdens de bouw of wederopbouw in het kader van de economische activiteiten, maar hij geldt ook in geval van verbouwing of wijziging van de bestemming van de gebouwen. Het reglement legt dus volkomen nieuwe eisen op aan alle professionals die betrokken zijn bij de voortdurende vernieuwing en de aanpassing van het stedenbouwkundig weefsel, in functie van de nieuwe behoeften. Het is te vrezen dat deze eisen zich uitbreiden naar de hernieuwing van milieuvergunningen, vermits die een beperkte duur van 15 jaar hebben.

SCHADELIJKE GEVOLGEN VOOR HET GEWEST

De beperking van privéparkeerplaatsen voor bedienden en klanten dwingt de gebruikers om op straat te parkeren. Een logisch gevolg hiervan is het vervelende dubbel geparkeerd staan (soms zelfs voor langere duur), wat de mobiliteit niet echt ten goede komt. Het verhuizen van ondernemingen, dat al om fiscale redenen wordt overwogen, wordt nu nog aantrekkelijker.

Door het tekort aan transit- of ontradingsparkings (weinig sympathieke uitdrukkingen die zouden moeten vervangen worden door "onthaalkparkings") zouden de pendelaars bovendien geneigd kunnen zijn om Brussel te vermijden en elders werk te zoeken. Zolang het GEN niet operationeel is – volgens de Brusselse minister van mobiliteit zelf zal dat niet vóór 2016 zijn –, bestaat voor de pendelaars geen afdoend en doeltreffend aanbod van gemeenschappelijk vervoer.

Tot slot is het te vrezen dat vastgoedbeleggers tweemaal zullen nadenken alvorens een project te ondernemen dat wegens gebrek aan parkeerplaatsen maar moeilijk te verkopen of te verhuren zou zijn. Zij zullen de naburige regio's verkiezen.

EEN STRAFBELEID

Het opzet van de gewestelijke wetgever is zuiver: om redenen van luchtkwaliteit, energiebesparing, en postmoderne mobiliteit en wegens het reële risico dat onze hoofdstad verstikt, is het belangrijk de individuele verplaatsingen te ontmoedigen, zowel die van de pendelaars als die van de stedelingen zelf.

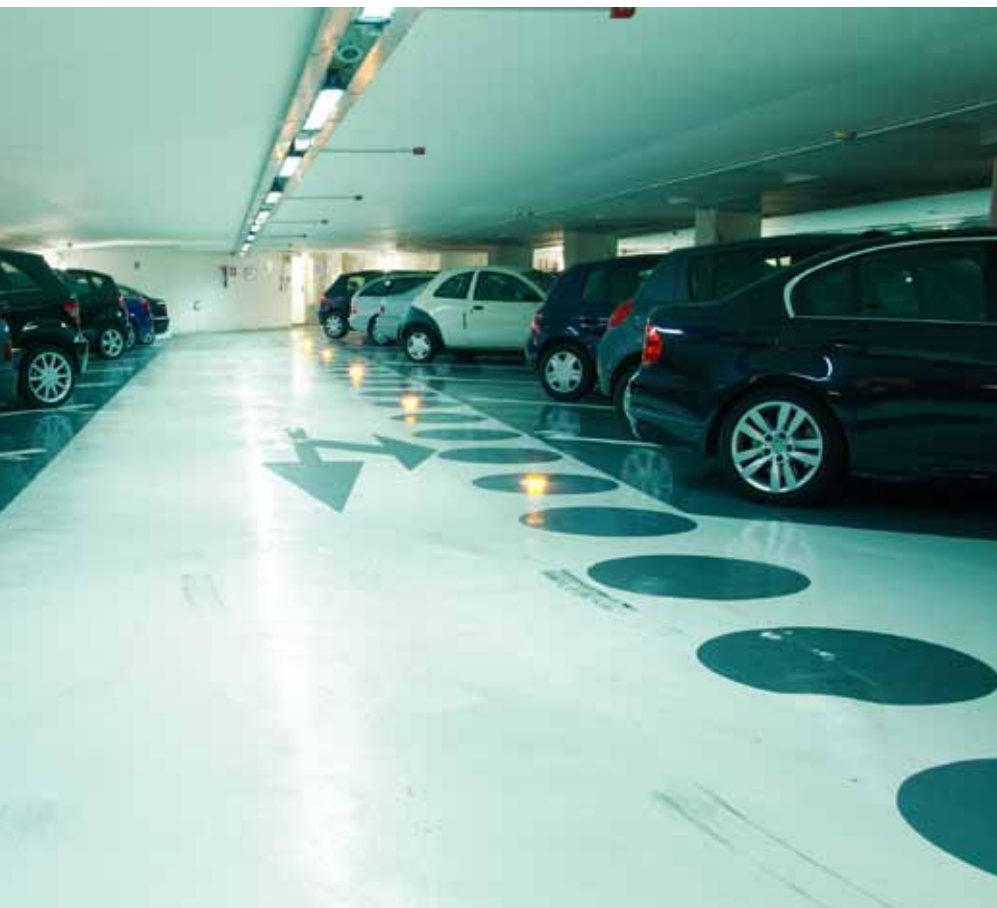
Op het gevaar af soms te neigen naar een 'strafbeleid' (versmallen van kruispunten, invoeren van éénrichtingverkeer in alternatieve routes, enz.). Ook het GSR werkt hieraan in zekere zin mee, omdat het geleidelijk de mogelijkheid om fatsoenlijk te parkeren en dus zijn eigen wagen te gebruiken, beperkt of zelfs ontnemt. En dat ondanks het feit dat het intra- en supraregionaal openbaar vervoer nog onvoldoende zijn ingepland. Was het niet beter geweest omgekeerd te werk te gaan? De BVS heeft geen antwoord op deze vraag, maar vond het nodig ze te stellen.

Wat wenst de BVS ?

De BVS vraagt dat er grondig nagedacht zou worden zonder in ecologisch dogmatisme te vervallen, niet alleen over de parkings maar ook over de mobiliteit in het algemeen in het Gewest. Wij willen de gulden middenweg nemen tussen broodnodige milieudoelinden en de leefbaarheid van de Stad voor de mensen die er leven en/of werken.

Men zou zich kunnen beraden over de differentiëring tussen het stadscentrum en de omliggende wijken, of over de aanleg van zones van "positieve discriminatie". De bedoeling is om voor zoveel mogelijk zones een doelstelling van "duurzaam comfort" te bereiken, een begrip dat zowel de bescherming van het milieu als het gemak van de gebruikers omvat.

Om dit beraad zo doeltreffend mogelijk te maken, stelt de BVS voor om hiervoor samen te werken met het BECI of zelfs het initiatief volledig aan het BECI over te laten, in het kader van een echt samenwerkingsakkoord.



FASTGOEDBELASTINGEN: DE GULDEN MIDDENWEG

FISCALITEIT

De BVS wenst een gemengde commissie op te richten met enerzijds de gemeentelijke en gewestelijke overheden en anderzijds de privésector.

De belangrijkste zorg van de BVS op het vlak van gewestelijke fiscaliteit betreft de belastingen op (flat)gebouwen. Deze gewest-, provincie- en gemeentebelastingen bedragen globaal genomen 15 tot 25% van het huurbedrag, en zelfs – en dat is veelzeggend – 25% op plaatsen waar veel leegstand is (bron CBRE Sogesmaint).

De BVS wil zeker geen algemene verlaging van de vastgoedbelastingen vragen: de vereniging is zich terdege bewust van de noodzaak van deze belastingen, die onontbeerlijk zijn voor het behoud van de eigen inkomsten. Zij wenst echter dat deze belastingen beter aan de economische realiteit worden aangepast en er niet toe leiden dat bedrijven naar andere gewesten verhuizen of dat nieuwe initiatieven in de hoofdstad worden ontmoedigd.

« de besparing op lokale belastingen is doorslaggevend om Brussel te verlaten »

De aanwezigheid van kantoorgebouwen brengt immers in de onmiddellijke omgeving een aanzienlijke economische activiteit met zich mee

(horeca, schoonmaak, veiligheid, onderhoud, raadgevers, ..). In geval van een gepast kader, kunnen zij bovendien ook bewoners aantrekken.

Voor kleine privé-ondernemingen echter is de totale huurkost, d.w.z. de som van de huur, de lasten en de belastingen ten laste van de huurder, een van de belangrijkste elementen die de keuze van inplanting van een kantoorgebouw bepalen. In een periode van crisis wordt deze kost zelfs het belangrijkste criterium (bron: AOS Studley).

EEN MEERKOST VAN 20 TOT 30 EURO/M²/JAAR

We moeten vaststellen dat het aantal vastgoedbelastingen en het niveau van deze belastingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hoger liggen dan elders. Naast de onroerende voorheffing, die voor vennootschappen geen voorheffing meer is, vermits zij niet van de vennootschapsbelasting kan worden afgetrokken, zijn er de gewest- en de gemeentebelastingen voor de kantoorgebouwen, en vaak ook nog een gemeentebelasting op de parkings. In klinkende munt bedragen deze belastingen in Brussel 20 tot 30 euro per m² per jaar meer dan in de Waalse of Vlaamse randgemeenten (bron: CBRE Sogesmaint).

Deze kost is des te hoger voor de ondernemingen omdat de belastingen niet aftrekbaar zijn van de vennootschapsbelasting. Zo stijgt die kost tot 34%. Dit is vooral het geval voor de belasting op kantoorgebouwen.

Bovendien is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het enige gewest waar deze belastingen – met inbegrip van de onroerende voorheffing – verschuldigd zijn ongeacht of het gebouw verhuurd is of leegstaat. Voor een eigenaar die zijn gebouw niet verhuurd krijgt – hoewel hij het in uitstekende staat en tegen de marktprijs aanbiedt – vergroot dit zijn financieel verlies. Deze belasting lijkt dan eerder op een patrimoniumbelasting dan op een inkomstenbelasting, en dat voor een patrimonium met een negatieve rentabiliteit.

Tot slot merken wij ook nog op dat het grote aantal lokale belastingen en hun gebrek aan eenvormigheid ook een aanzienlijke administratieve last betekenen.

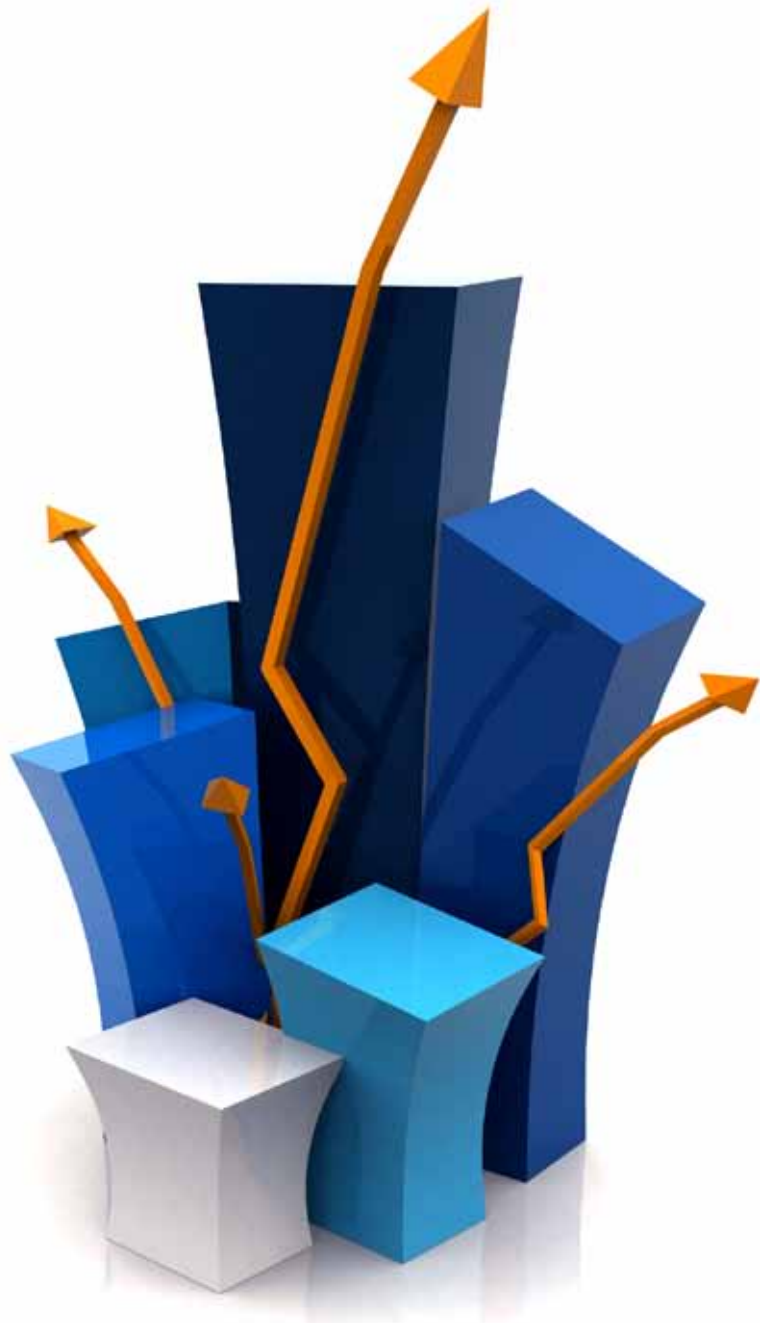
HET “MARTELANGE”-EFFECT

Het merendeel van de grote verkeersaders van en naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kent het drempel-effect, ook wel “Martelange”-effect genoemd.

Net zoals de benzinestations die de westelijke helling van de weg vermijden, vermits die op Belgisch grondgebied ligt en zwaarder belast wordt, en zich daarom vestigen op de Oostelijke helling, op de fiscaal interessantere Luxemburgse bodem, mag men vrezen dat een groot aantal bedrijven uit de privésector om gelijkaardige redenen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zullen verlaten om zich in Vlaanderen of in Wallonië te vestigen. Indien er een groot verschil in huurprijzen (belastingen inbegrepen) bestaat tussen twee vestigingsplaatsen aan de ene en de andere zijde van de grens tussen twee Gewesten, dan is het evident dat een bedrijf bij zijn vestiging of als het de kans krijgt te verhuizen, voor de goedkoopste oplossing kiest. In bepaalde gevallen, zo bevestigt AOS Studley, is de besparing op lokale belastingen doorslaggevend om Brussel te verlaten. Des te meer omdat dat niet de enige aantrekkingskracht van de stadsrand is, die bijvoorbeeld ook veel meer parkeergelegenheid biedt.

Het Hoofdstedelijk Gewest heeft natuurlijk belangrijke troeven, zoals zijn naam en internationale faam, en de aanwezigheid van de ontelbare diensten eigen aan een wereldstad. Indien er echter dichtbij bijna gelijkaardige vestigingsmogelijkheden zijn, wegen deze troeven niet op tegen de zware druk op het budget. Denken wij maar aan wijken rond de Marcel Thiry- en Kolonel Bourgstraat, waar er een grote huurleegstand is (30 tot 40%), voor zover vergelijkbare gebouwen in Zaventem of Diegem beter uitgerust zijn qua parkeergelegenheid en minder hoge huurprijzen (belastingen inbegrepen) kennen.

Ieder jaar merken wij dat een reeks vermaarde ondernemingen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest achter zich laten om zich niet ver daarvandaan te vestigen... maar wel in een ander Gewest. De bekendste voorbeelden zijn HP en Honeywell in 2005 en Ernst & Young in 2006. In het begin van de jaren 2000 is ook AIB Vinçotte weggegaan en dit jaar zal ook Bayer de stap zetten.



Wat wenst de BVS ?

De overheid is zich erg bewust van het fenomeen van de bedrijvensvlucht en wenst dit in te dijken. Zij heeft er alle belang bij het verschil in totale huurkost als gevolg van de vastgoedbelasting te verminderen of de impact van de vastgoedbelasting te verzachten.

Aangezien de complexiteit van de problematiek wenst de BVS een gemengde commissie op te richten met enerzijds de gemeentelijke en gewestelijke overheden en anderzijds de privésector, vertegenwoordigd door het BECI en de BVS, met als doel: het onderzoeken van een mogelijke aanpassing van de gewestelijke en gemeentelijke vastgoedfiscaliteit, met het oog op een meer doeltreffende heffing die geen negatieve impact heeft op het budget en zelfs tot hogere inkomsten kan leiden.

EEN CONCEPT DAT MOET WORDEN HERZIEN

WONEN

De BVS stelt enkele basisprincipes en fundamentele voorwaarden voor, voor een doeltreffend beleid op het gebied van betaalbaar wonen.

Het aanbod van “betaalbare” woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is altijd al een belangrijke uitdaging geweest voor alle politieke partijen. Zeker vandaag, want het probleem stelt zich almaar scherper, met als gevolg een steeds grotere vraag naar sociale en middelgrote woningen: in 2004 stonden er 22.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning; in 2008 waren dat er al 26.000.

Zowel de vorige als de huidige Brusselse gewestregeringen hebben verschillende maatregelen genomen om het aanbod te vergroten en een oplossing te bieden voor een nagenoeg blijvend tekort. Denken wij maar aan het Woningplan. En ook aan de goedkeuring van belangrijke plannen en aangepaste budgetten voor de renovatie van sociale woningen waarbij de federale regering via het Beliris-samenwer-

kingsakkoord hulp heeft verleend. Of nog aan de stijging van het aantal woningen beheerd door sociale verhuurkantoren (op dit ogenblik ongeveer 2.000). Meer specifiek dan is er ook de goedkeuring van de “test”-premies bij het verhuren via gemeentehuizen; de hervorming van de renovatiepremies en natuurlijk ook de grote aftrekmogelijkheid van de registratierechten bij het aankopen van een woning.



Dat neemt niet weg dat deze verschillende maatregelen blijkbaar niet voldoende waren om een structurele oplossing te bieden voor de vraag naar betaalbare woningen. Er is nog veel werk aan de winkel...

SLECHTE WERKING VAN HET RECHT OP WONEN

Met de invoering van een recht op wonen loopt de Belgische grondwet voor op de Europese conventie van de rechten van de mens. Dit recht houdt onder andere een onderlinge solidariteit tussen burgers in: een gedeelte

van de belastinginkomsten moest worden aangewend om de burgers te helpen die zich geen degelijke woning konden veroorloven bij gebrek aan voldoende financiële middelen.

Omdat wij nu eenmaal met een bepaalde realiteit zitten en gezien de afwezigheid, destijds, van specifieke privéspelers in dit zeer bijzondere segment van de sociale huisvesting – of het nu vastgoedontwikkelaars of investeerders zijn –, is het de Staat die deze dubbele rol heeft gespeeld, via plaatselijke maatschappijen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft die

rol gedeeltelijk overgenomen.

Dit systeem, dat oorspronkelijk veelbelovend leek, heeft bij de toepassing ervan een aantal fouten en negatieve effecten aan het licht gebracht. Deze namen toe naargelang deze markt van de vastgoedsector uit de marginaliteit trad, al was het in termen van grootte: onbewoonde flatgebouwen of woningen, onvoldoende financiële middelen, gebrekkig beheer van de gebouwen, willekeurige toekenning van woningen, enz.

Wat wenst de BVS ?

De publieke sector is zich ervan bewust dat hij niet alle economische sectoren doeltreffend kan beheren en moet zich daarbij neerleggen: het principe “ieder zijn woning” en meer bepaald het concept van de sociale huisvesting moet worden herzien. Reële en doeltreffende samenwerkingsakkoorden tussen spelers van de publieke en de privésector zouden wellicht het aanbod op de vraag kunnen afstemmen.

De BVS stelt in dit kader enkele basisprincipes en fundamentele voorwaarden voor, voor een doeltreffend beleid op het gebied van betaalbaar wonen.

Zo moet men opnieuw bepalen wie voor een woontoe-lage in aanmerking komt, afhankelijk van de nieuwe rea-

liteit van het sociaal weefsel. Hierbij moet men zich realiseren dat zowel de federale als de gewestelijke fiscaliteit een doorslaggevende rol spelen. Het afstemmen van de huurprijzen op de marktprijzen is bovendien een essentiële voorwaarde voor een goede spreiding naar de verschillende segmenten van de woningmarkt.

Overheidstoelagen moeten vooral gericht zijn op die doelgroepen die er het meeste nood aan hebben: het zou goed zijn, en in dit geval is het zelfs nodig, om op de private woningmarkt huursubsidies in te voeren.

Kortom, alle spelers die bereid zijn om de doelgroepen te helpen, moeten dezelfde behandeling krijgen voor dezelfde prestaties.

