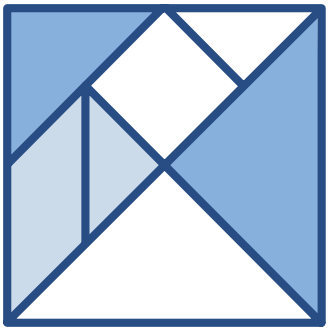




Februari 2009

BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR VLAAMS VASTGOEDMEMORANDUM 2009

Inhoudstafel

Inleiding	1
Nood aan een duurzaam Vlaams vastgoedbeleid	2
Onze bouwstenen voor een duurzaam vastgoedbeleid	2
· Algemene structurele maatregelen	2
· Een doordacht fiscaal beleid	3
· Een doordacht grondbeleid	3
· Meer mogelijkheden voor initiatief & onderhandeling in de R.O.	4
· Betaalbaar wonen structureel aanpakken	4
· Vereenvoudiging energieprestatieregeling	4

Contactgegevens

BVS
Violetstraat 43, 1000 Brussel
tel. 02 511 47 90
fax 02 219 71 99
email info@upsi-bvs.be
www.upsi-bvs.be

De BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) vertegenwoordigt de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedinvesteerdere van België en Vlaanderen in het bijzonder. Net als de publieke opdrachtgevers, zoals de Vlaamse overheid, doen de leden van de BVS een beroep op aannemers, architecten, landmeters en studie bureaus voor de uitvoering van vastgoedprojecten. De BVS vertegenwoordigt dus private initiatiefnemers en opdrachtgevers en geen aannemers.



Met gelijke wapens

Betaalbaar wonen is één van de doelstellingen van de Vlaamse regering die in 2004 aantrad. Het zal ongetwijfeld weer een belangrijk punt zijn in de partijprogramma's voor de verkiezingen van juni 2009. Aan dit nobele streven wil de vastgoedwereld loyaal blijven meewerken. De realisatie van betaalbaar huisvesten wordt in dit knarsende tijdsgewricht echter niet

alleen bemoeilijkt door de uitpuiffende bouwlocomotief, maar wordt vooral lastig wanneer de private initiatiefnemer gehandicapt aan de start verschijnt met de publieke opdrachtgever.

Eerlijke concurrentie

Eerlijke concurrentie is de grondslag voor een slagvaardige economie. Hoe meer initiatiefnemers, hoe scherper de concurrentie en hoe beter de prijzen. Deze stelling geldt ook voor de vastgoedsector. De kaderende rol van de overheden zien wij vooral als bewaker van de huisvestingskwaliteit. Als zij zich op de vastgoedmarkt willen begeven, moeten ze zich aan dezelfde spelregels houden en voor zichzelf geen uitzonderingssituaties scheppen. De private ontwikkelaar, verkavelaar of vastgoedinvesteerder moet immers met dezelfde wapens kunnen strijden als de overheidssector.

Huursubsidies

Verwijzen we maar naar de verschillende hulpmiddelen voor de sociaal zwakkere in zijn zoektocht naar een betaalbare (huur)woning. De private vastgoedsector die bereid is deze steunbehoevende doelgroep de hand te reiken, wordt voor deze dienstverlening ongelijk behandeld inzake fiscaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden en andere steunmaatregelen. Huursubsidies moeten het kerninstrument worden om deze doelgroep te helpen op de private woningmarkt. Wij pleiten voor het subsidiëren van mensen in de plaats van gronden en bakstenen.

Enkele maanden vóór de Vlaamse verkiezingen vindt u op de binnenbladzijden onze nota met bekommernissen en verzuchtingen die we richten tot politici, administraties, overheden in al hun gedaanten, gemeenten en provincies. Als Beroepsvereniging van de Vastgoedsector pleiten wij voor een rechtszeker en duurzaam vastgoedbeleid. Daartoe reiken wij een aantal bouwstenen aan.

Wetgevingen harmoniseren

Algemeen pleiten wij voor geharmoniseerde wetgevingen in de drie gewesten, voor een regelgevingsproces dat impactanalyses uitvoert, voldoende overgangsmaatregelen voorziet en zeker geen lasten invoert met terugwerkende kracht.

Op het terrein stellen wij de nood vast aan een objectieve behoefteanalyse van de verschillende grondverbruikers' in Vlaanderen, van een doeltreffende beleidsvisie over behoefte, aanbod en gewenste locaties van vastgoedprojecten en van een integratie en vereenvoudiging van de bijhorende certificaten en attesten.

E-loket

Een e-loket met alle openbare onderzoeken over (bestemmings)plannen en hun beperkingen tot op perceelsniveau en over vastgoedreglementeringen en alle relevante wet- en regelgeving zou de doorzichtigheid van het vastgoedbeleid ten goede komen. Als private initiatiefnemers wensen we ook meer mogelijkheden te krijgen voor onderhandelingen in de ruimtelijke ordening. In het bijzonder denken we aan grondruil bij bestemmingsveranderingen.

Centraal in onze fiscale verzuchtingen staan een verlaging van de belastingdruk op onroerend goed en het afschaffen van dubbele heffingen op dezelfde vastgoedverrichtingen.

Voorkooprechten

In het grondbeleid is het aangewezen de voorkooprechten te breidelen door een dubbele motiveringsplicht in te voeren en misbruiken te bestraffen. Voorkooprechten moeten worden vastgesteld op kadastraal perceelsniveau en plannen met voorkooprechten worden best onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Daarnaast dringen wij er bij de overheden op aan om hun 'slapende' gronden en panden in kaart te brengen en op de markt te brengen. Om de concurrentie hierbij ten volle te laten spelen, moeten publiek-private samenwerkingen alle kansen krijgen. De verfoeilijke praktijk van 'inbesteden' van projecten binnen allerhande overheidsvehikels moet binnen de perken worden gehouden.

Periodiek overleg

BVS wil een bevoorrechte gesprekspartner blijven van de Vlaamse wet- en regelgever zodat een gunstig vastgoedklimaat kan worden geschapen. Daarom roepen we op tot een periodiek overleg met de Vlaamse regering.

Wij zijn ervan overtuigd dat de Vlaamse beslissingnemers bij het uitstippelen van hun beleid rekening zullen houden met onze nota. De voorstellen zijn in het belang van onze Vlaamse bedrijven, van de werkgelegenheid, van de eindverbruiker en dus ook van de Vlaamse overheid zelf. Voor bijkomende toelichting houden we ons aanbevolen. Onze jarenlange ervaring staat garant voor een opbouwende bijdrage.

Sophie Maes, voorzitter BVS-Vlaanderen.

Nood aan een duurzaam Vlaams vastgoedbeleid

Economie, ecologie en sociale cohesie zijn de basisingrediënten van een evenwichtig en duurzaam onroerendgoedbeleid. Er is een duidelijk gebrek aan omzetting van deze principes in het Vlaams vastgoedbeleid. De redenen zijn menigvuldig.

Gebrekkig inzicht in aanbod en vraag

De overheid heeft slechts een gebrekkig inzicht in vraag en aanbod op de Vlaamse vastgoedmarkt. Geen wonder, er bestaat immers nog steeds geen exact wetenschappelijke studie over de hoeveelheid effectief bebouwbare bouwgrond in Vlaanderen. Niemand kent ook het precieze aantal bouwgronden in overheidshanden.

Wetgevingsoverlast beknot rechtszekerheid

De vastgoedwereld wordt de jongste jaren ‘gebombardeerd’ met regelgevingen die meestal het gevolg zijn van een ‘ad hoc’ benadering. Het gebrek aan een structurele aanpak, aan gemeenschappelijke spelregels en concrete afspraken leiden tot bijzonder complexe regels en plannen, die elkaar soms tegenspreken. Denken we maar aan vogel- of habitatrictlijngebieden die conflicteren met industrie- of woonzones. Of recent nog de ‘sociale lasten’

op verkavelingen in het kader van het grond- en pandenbeleid.

Deze wetgevingsoverlast brengt de rechtszekerheid in het vastgoedbeleid in het gedrang. De vastgoedprofessionaal (stedenbouwkundige ambtenaar, notaris, architect, vastgoedhandelaar, vastgoedontwikkelaar, aannemer, vastgoedmakelaar, landmeter enz.) worstelt er dagelijks mee, maar het is de individuele burger die er vaak het slachtoffer van is.

(Semi)-publieke aanpak trekt markt scheef

Bovendien onttrekt de overheid bepaalde dienstverleningen gedeeltelijk aan de private markt en vertrouwt ze die toe aan (semi-)publieke instanties zoals autonome gemeentebedrijven, intercommunales, sociale huisvestingsmaatschappijen enz. In de praktijk blijkt evenwel dat dergelijke aanpak niet de efficiëntste manier is om vastgoeddiensten optimaal te organiseren.

Zo krijgen bijvoorbeeld sociale huisvestingsmaatschappijen voor de bouw van ‘sociale’ woningen, als gesubsidieerde (semi-)publieke instellingen, een concurrentievoordeel ten nadele van de private initiatiefnemers. Deze concurrentievervalsing wordt des te groter wanneer deze instellingen zich

ook richten tot de doelgroep van de BVS-leden (dienstverleners op de private markt). Dit leidt op zijn beurt tot jobverlies in de private vastgoedsector.

Rechter-partij situaties

De concurrentievervalsing wordt nog vergroot doordat heel wat semi-publieke instanties diensten met voorkennis aanbieden op de markt. In vele gevallen zijn ze immers al in een vroeg stadium betrokken bij het beleidsvoorbereiden-de werk (bv. opmaak van ruimtelijke structuurplannen en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen). Daarna opereren ze nog eens op de plaatselijke vastgoedmarkt.

Complexe procedures

De vastgoedsector is vaak onderworpen aan voorafgaande meldingsplichten en vergunningen, met zware procedures en een aanzienlijke administratieve rompslomp. In vele gevallen is het juridische kader zeer complex en biedt het weinig mogelijkheden tot flexibiliteit en onderhandelingen. Dit brengt onnodig tijdverlies en extra kosten met zich. De eindconsument betaalt mee de rekening.

De overheid probeert voor zichzelf soms uitzonderingen in te voeren op deze complexe procedures, zoals bijvoorbeeld het eerdere nooddecreet

voor de aanleg van het Deurganckdok in de haven te Antwerpen. Het is wraakroepend te moeten vaststellen dat heel wat kleinere private projecten niet kunnen genieten van dezelfde afwijkingen als deze die men in het leven heeft geroepen of zou willen roepen voor grootschalige publieke infrastructuurprojecten met grote maatschappelijke impact.

‘Groene’ lasten op eigendomsbezit

Door de groeiende belangstelling voor het milieu, dreigen de twee andere pijlers van een duurzaam vastgoedbeleid, economie en sociale cohesie, verdrongen te worden zodat het noodzakelijke evenwicht wordt verstoord.

We verwijzen naar het nieuwe Bodemdecreet, waarbij de eigenaar wordt opgezaald met principiële saneringsplicht voor verontreinigde grond. Om hieraan te ontsnappen, moet de eigenaar aan de OVAM het bewijs leveren dat hij niet verontreinigd heeft. De OVAM, die ten langen leste zelf voor de kosten moet opdraaien, heeft er dus alle belang bij dat de eigenaar er niet in slaagt dit bewijs te leveren. Dergelijke omkering van de bewijslast, gekoppeld aan de ‘rechter-partij’ situatie van de OVAM, is onaanvaardbaar.

Onze bouwstenen voor een duurzaam vastgoedbeleid

1. ALGEMENE STRUCTURELE MAATREGELEN

Wetgevingen harmoniseren

De BVS is een federale organisatie met leden in Vlaanderen, Brussel en Wallonië. Omdat de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, milieu, fiscaliteit in de drie gewesten verschillen, is het aangewezen dat zij hun wetgevingen op elkaar afstemmen.

Structureel overleg overheid-private vastgoedsector

De BVS heeft op 26 mei 2004 met de Vlaamse regering een protocol PPS-Vlaams vastgoedoverleg (PPS-VVO) ondertekend. Tijdens de legislatuur 2004-2009 werd dit echter niet in de praktijk omgezet.

De overheid moet dringend in periodiek overleg treden met vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers. Op die manier kan een draagvlak tot stand komen voor een beleid op middellange- en lange termijn inzake vastgoedontwikkeling. Om daarin te slagen, moet een rolverdeling worden vastgelegd tussen de overheden en de private spelers op de vastgoedmarkt.

Efficiënt kader regelgevingsproces

Er is nood aan een goed georganiseerd regelgevingsproces, dat minstens gesteund is op volgende basisprincipes:

- het selectieve gebruik van witboeken (zoals in Europa)
- een impactanalyse van voorgenomen regelgeving
- een voortdurend streven naar minder detaillistische decreten en naar meer administratieve vereenvoudiging
- marktconforme prijzen moet het uitgangspunt zijn, niet de uitzondering
- geen lasten of bezwarende maatregelen (bv. provinciale verordeningen over toegankelijkheid) invoeren met terugwerkende kracht
- voldoende overgangsmaatregelen voor nieuwe regelgeving.

De BVS vraagt ook opgenomen te worden in diverse adviesorganen die een rechtstreekse of onrechtstreekse impact hebben op de werking van de vastgoedmarkt.

Een geïntegreerde beleidsaanpak

Er is dringend nood aan:

- een objectieve behoefteanalyse van de verschillende grondverbruikers: (economie, huisvesting, havens, landbouw, natuur, recreatie, erfgoed, infrastructuur,...) zodat ruimtelijke ordening een geïntegreerde en coherente visie kan ontwikkelen
- efficiënte beleidsvisies over behoefte, aanbod en gewenste locaties van vastgoedprojecten (kantoren, bedrijvigheid, wonen, multifunctionele projecten...)

- een geïntegreerde benadering van attesten en certificaten bij projecten:

Ook op projectniveau (woningen of andere gebouwen) is dringend nood aan een integratie van allerlei certificaten, attesten en dossiers (bodemattest, energieprestatiecertificaat, postinterventiedossier, as built-attest,...).

Transparant vastgoedbeleid

De BVS vraagt dat de overheid dringend werk maakt van een e-loket waar:

- alle openbare onderzoeken over vastgoedreglementeringen (zoals stedenbouwkundige verordeningen) en (bestemmings)plannen worden aangekondigd
- alle relevante wet- en regelgeving inzake vastgoed wordt opgenomen



- alle beperkingen op een kadastraal perceel onmiddellijk zichtbaar zijn met verduidelijking van de gevolgen van elk van die beperkingen op het statuut van het betrokken perceel. Zowel de ruimtelijke bestemmingen als de gebruiksbeperkingen door milieu- en andere wetgevingen moeten in één oogopslag kunnen vastgesteld worden.

2. EEN DOORDACHT FISCAAL BELEID

Algemeen

Inzake fiscale politiek bepleit de BVS:

- de systematische opmaak van impactanalyses alvorens nieuwe maatregelen te lanceren
- de systematische toetsing van nieuwe maatregelen aan andere bestaande (federale en Europese) regelgeving
- het temperen van de regeldrift
- een verlaging van de (para)fiscale druk op onroerend goed. Studies wijzen uit dat het overheidsbeslag op de totale verwervingskost van een woning meer dan 50% bedraagt
- een betere afstemming tussen de diverse fiscale overheden zodat dubbele heffing (bv. gewestelijke planbaten en federale meerwaardebelasting) op dezelfde economische activiteit kan worden afgeschaft
- het wegwerken van discriminaties met sociale huisvestingsmaatschappijen en andere (semi)-publieke instanties.

Specifiek

Registratierechten

- Bijkomende verlaging van het tarief registratierechten bij verkoop van een onroerend goed.

- Btw-eenheid: dubbele belasting opheffen (btw en registratierechten) bij de verkoop van een nieuw gebouw tussen twee ondernemingen die behoren tot een btw-eenheid.
- Voor beroepspersonen gelden thans reeds verlaagde registratierechten gedurende een beperkte termijn bij wederverkoop. De BVS vraagt dat deze beperkte termijn wordt opgeschort bij overmacht en zeker indien een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd, maar nog niet is verleend.
- Leasing: de registratierechten bij leasingcontracten moeten worden geheven op de koopoptieprijs en niet op de venale waarde wanneer de optie op het einde van de leasingovereenkomst wordt gelicht.

Heffing op onbebouwde percelen

De BVS staat voor:

- het wegwerken van discriminatie tussen overheidsgronden (vrijgesteld van belasting) en gronden in privaat bezit (belastbaar)
- het inbouwen van een voldoende lange vrijstellingstermijn voor de verkavelaars
- het invoeren van een vrijstelling voor percelen die effectief te koop staan.

Belasting op leegstand en verwaarloosde panden

De BVS pleit voor het invoeren van een vrijstelling voor alle leegstaande panden (dus ook wegens overmacht) die effectief te huur aangeboden worden en niet verwaarloosd zijn.

3. EEN DOORDACHT GRONDBELEID

Breidelen van voorkoopperechten

Volgens de BVS moet de regelgeving over de voorkoopperechten een luik 'rechtszekerheid' bevatten met als fundamentele uitgangspunten:

1. Dubbele motiveringsplicht:

Het is noodzakelijk dat alle plannen die een voorkooprecht invoeren tevens motiveren waarom het voorkooprecht precies in die gebieden wenselijk of noodzakelijk is.

Ook de begunstigde van het voorkooprecht zou vanuit zijn situatie (grondvoorraad en financiële positie) uitdrukkelijk moeten motiveren waarom de uitoefening van het voorkooprecht voor hem wenselijk of noodzakelijk is. Hij zou hier toe alvast minstens moeten verantwoorden welk concreet project hij wil realiseren op de gronden waarop een voorkooprecht rust.

2. Plannen met voorkoopperechten vaststellen op kadastraal perceelsniveau.



3. Plannen met voorkoopprijzen onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

4. Bestrafen van misbruiken:

Indien de begunstigde van het voorkoopprijs na de uitoefening ervan het onroerend goed niet binnen een redelijke termijn aanwendt ter verwezenlijking van de doelstelling waarvoor het voorkoopprijs werd uitgeoefend, moeten sancties worden opgelegd. Mogelijkheden zijn de wederinkoop door de eigenaar of het vorderen van een schadevergoeding.

Activeren overheidspatrimonium

1. Inventariseren van 'slapende' gronden en panden

Diverse overheden beschikken over een aanzienlijke voorraad niet-uitgeruste bouwgronden en panden die niet geactiveerd worden: de zogenaamde 'slapende' overheidsgronden of -panden.

Deze gronden en panden moeten dringend geïnventariseerd worden, zodat ze snel kunnen ingeschakeld worden voor het realiseren van maatschappelijk gewenste projecten.

2. Meer marktwerking bij ontwikkeling publieke gronden

Voor de ontwikkeling van de 'slapende' overheidsgronden en -panden moet de concurrentie bevorderd worden door meer marktpartijen bij de ontwikkeling van de overheidsgrond te betrekken.

Hoe meer initiatiefnemers, hoe meer concurrentie, hoe hoger de kwaliteit en hoe scherper de prijzen. Hiertoe is een werkbaar en stimulerend kader nodig voor concrete en gebiedsgerichte publiek-private samenwerkingsverbanden.

4. MEER MOGELIJKHEDEN VOOR INITIATIEF EN ONDERHANDELING IN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Voor de realisatie van vastgoedprojecten zijn wijzigingen aan de bestemmingsvoorschriften (woongebied, industriegebied) soms noodzakelijk. Hiervoor is in

vele gevallen een planinitiatief vereist. Private initiatiefnemers hebben hier geen formele bevoegdheid, wat tot frustraties leidt.

Daarom pleit de BVS ervoor om via onderhandelingen met overheden te komen tot contractuele grondruil in het kader van bestemmingsveranderingen.

5. BETAALBAAR WONEN STRUCTUREEL AANPAKKEN

- Alleen wie zonder financiële hulp niet in staat is om op de private markt te huren, moet overheidssteun kunnen krijgen. Huursubsidies moeten het kerninstrument worden om deze steunbehoevende doelgroep te helpen op de private woningmarkt.
- Marktconforme huurprijzen zijn een basisvoorwaarde voor een gezonde en noodzakelijke doorstroming van de 'sociale' huurder naar de private huur- of koopwoning.
- Alle initiatiefnemers die bereid zijn de steunbehoevende doelgroep te bereiken, moeten voor deze dienstverlening een gelijke behandeling krijgen inzake fiscaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden, overige steunmaatregelen,

6. VEREENVOUDIGING ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING

De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector erkent het belang van duurzame energiemaatregelen in de nieuwbouwsector. Om de energieprestatieregelgeving te vereenvoudigen, pleit de BVS voor:

1. Voldoende overleg en betrokkenheid bij het uitwerken van nieuwe normen.
2. Ondernemingen actief in de vastgoedsector moeten van dezelfde financiële stimulansen, subsidies en premies kunnen genieten als de natuurlijke personen.
3. Meer aandacht voor energiebesparende maatregelen in het bestaande gebouwenpark.
4. Nood aan harmonisatie van de regionale wetgevingen en van de rekenmethodes en software.
5. Energieregeling moet innovatie nog beter stimuleren.
6. Administratieve vereenvoudiging van energieprestatievoorschriften bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Structurele partners:

