

Memorandum Federaal 2014

<p>Doelstellingen van de voorstellen van de BVS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stimuleren van economische groei en werkgelegenheid ▪ Betaalbaarheid van woningen ondersteunen (zowel huurwoningen als koopwoningen) ▪ “Duurzaamheid” verenigen met “economisch haalbare vastgoedprojecten” 		<p>Richtlijnen bij de verschillende voorstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereenvoudiging en aanbrengen van een grotere transparantie & efficiëntie in de verschillende processen (administratief, fiscaal, juridisch) ▪ Steeds kaderen in de globale budgetaire evenwichten ▪ Streven naar juridische zekerheid ▪ Streven naar een eerlijke mededinging tussen private en publieke actoren 	
<p>Voorstellen van de BVS aan de overheden</p>			
<p>Themas</p>		<p>Voorstellen</p>	
<p>1. Overleg met de sector</p>		<p>Meer gebruik maken van de deskundigheid van de BVS in een geest van voorafgaandelijk overleg en partnerschap voor de stedelijke revitalisatie van de steden en gewesten.</p> <p>Bij elk initiatief tot aanpassing van wetten en besluiten, ervoor zorgen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ er steeds een globaal zicht wordt behouden over al de verplichtingen en belastingen die gevraagd worden in het kader van vastgoedontwikkelingen, om zo de globale economische haalbaarheid van deze projecten te garanderen (cfr eisen met betrekking tot sanering, duurzaamheid, stedenbouwkundige lasten, patrimonium, ...); ▪ men steeds streeft naar meer juridische zekerheid, die de beste garantie is voor de ontwikkeling van economische activiteiten (bvb de <u>indicatieve</u> ruimtelijke plannen die voldoende <u>rechtszekerheid</u> moeten bieden); ▪ ze steeds gepaard gaan met redelijke overgangsmaatregelen (gezien de lange doorlooptijd van vastgoedprojecten) en geen retro-activiteitsprincipes introduceren (oorzaak van belangrijke juridische onzekerheid); ▪ nieuw wetgevend initiatief steeds getoetst wordt aan de economische realiteit. 	
<p>2. Vastgoedfiscaliteit</p>		<p>De ontwikkeling van een coherente vastgoedfiscaliteit tussen de verschillende overheidsniveaus (federaal, regionaal en gemeentelijk) zou héél wat juridische zekerheid creëren in de vastgoedsector, wat haar ontwikkeling zal bevorderen (problematisch voorbeeld : registratierechten, die geïnd worden op federaal niveau, maar waarvan de Gewesten de begunstigen zijn).</p> <p>Dankzij haar ervaring en know-how, is de BVS een goede vertegenwoordiger van de vastgoedsector, en een bekwame en betrouwbare partner. Zo wensen wij geïntegreerd te worden in de parlementaire werkgroepen betreffende de hervormingen van de vastgoedfiscaliteit in België.</p> <p>Het recht op betaalbaar wonen voor iedereen is een universeel recht van essentieel belang. Dankzij een toepassing van een verlaagd BTW-tarief van 6% (in lijn met de omringende landen) op nieuwbouwprojecten ondersteunt de regering op efficiënte wijze haar sociaal woonbeleid.</p>	

	<p>De BTW moet fiscaal neutraal kunnen gemaakt worden in het kader van B2B vastgoedoperaties (voorbeeld : de professionele huur onder BTW-stelsel). Zodoende zou België dezelfde aanpak gebruiken als onze buurlanden, waardoor wij competitiever en aantrekkelijker zouden worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De lasten die moeten gedragen worden bij de afbraak/heropbouw van leegstaande woningen zijn zodanig hoog dat er moeilijk een financieel evenwicht kan bereikt worden voor deze operaties en/of dat er geen betaalbare woningen op de markt kunnen gebracht worden. Het brengen van de BTW-tarief van 6% (in plaats van 21%) voor de aankoop van woningen in het kader van deze specifieke vastgoedoperaties zou de revitalisatie van héél wat leegstaande woningen (en wijken) haalbaar maken. ▪ Het brengen van de BTW-tarief van 6% (in plaats van 21%) op de afbraak/heropbouw-werken zou eveneens een hefboomeffect kunnen hebben op de revitalisatie van leegstaande woningen (wijken). <p>De aanpassing van de BTW voor deze specifieke gevallen zullen een positieve impact hebben op het budget van de overheden, in die zin dat er vandaag bijna geen leegstaande woningen worden hernieuwd, en er dus amper of geen inkomsten worden gegenereerd.</p>
<p>3. Beslissingstermijn beperken voor de Raad van State</p>	<p>De beslissingstermijn voor de Raad van State moet kunnen beperkt worden (zowel voor beroepen tegen schorsing als tegen vernietiging). Bewoners en organisaties dienen steeds klachten in tegen vastgoedprojecten; dit is een recht dat moet behouden worden, maar het probleem zit erin dat de Raad van State niet gebonden is aan deadlines voor het nemen van beslissingen. Concreet vertaalt zich dit door het stilleggen van een groot aantal vastgoedprojecten (héél regelmatig voor enkele jaren!). Dit veroorzaakt héél wat juridische onzekerheid, en dusdanig een belangrijke rem voor de ontwikkeling van de vastgoedsector.</p>
<p>4. Bescherming van de gezinnen bij de aankoop van een nieuwe woning op plan</p>	<p>De gezinnen die vandaag een woning op plan aankopen (in het kader van de Wet Breyne) zijn vandaag beschermd door verschillende niveaus van voltooiingswaarborgen, afhankelijk of de bouwheer nu een ondernemer of een vastgoedpromotor is (voor dezelfde woning). In het eerste geval is de voltooiingswaarborg 5%, en in het tweede geval is deze 100%. De gezinnen zijn in de meeste gevallen niet bewust van deze verschillen; daarom vragen wij dat dezelfde toepassingsvoorwaarden worden gehandhaafd voor ondernemers als voor vastgoedpromotoren in het kader van de bouw van hetzelfde type woningen, zodat de gezinnen steeds weten door welke waarborg zij beschermd zijn.</p>

Om nadere toelichting te krijgen, stellen wij u voor om contact op te nemen met de volgende personen :

- Olivier Carrette, Afgevaardigd Bestuurder van UPSI – BVS, Tel : 02/511 47 90, Mail : olivier.carrette@upsi-bvs.be
- Pierre-Alain Franck, Bestuurder van UPSI – BVS, Tel : 02/511 47 90, Mail : pa.franck@upsi-bvs.be