

Memorandum Brussels Hoofdstedelijk Gewest 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"> ▪ Vereenvoudigen en aanbrengen van een grotere transparantie & efficiëntie in de verschillende processen (administratief, fiscaal, juridisch) ▪ Steeds kaderen in de globale budgettaire 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>Dankzij zijn ervaring en kennis binnen de bouwsector, is de BVS een representatieve, deskundige en betrouwbare partner voor de publieke overheden. Bovenop onze deelname aan verschillende commissies en strategische raden (waar het niet altijd evident is om de complexe onderwerpen gekoppeld aan de vastgoedsector te behandelen, gezien de grote diversiteit aan leden en onderwerpen), wensen wij regelmatig rechtstreekse overlegmomenten met de overheden - via bilaterale gesprekken - vast te leggen en, en dit binnen een geest van partnerschap voor de stedelijke revitalisatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</p> <p>Bij elk initiatief tot aanpassing van ordonnanties 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 vastgoedontwikkeling, 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 retroactiviteitsprincipes introduceren (oorzaak van belangrijke juridische onzekerheid); ▪ nieuw wetgevend initiatief steeds getoetst wordt aan de economische realiteit. 	

<p>2. Vastgoedfiscaliteit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De politieke partijen erkennen de noodzaak om te evolueren naar een coherente vastgoedfiscaliteit tussen de verschillende overheidsniveaus (federaal, regionaal en gemeentelijk). Dit zou heel wat juridische zekerheid creëren in de vastgoedsector en tevens de economische ontwikkeling van het Brussels Gewest bevorderen. Hierbij stellen wij voor gehoord te worden binnen de toekomstige parlementaire werkgroepen met betrekking tot de hervormingen van de vastgoedfiscaliteit in het BHG. ▪ Het is noodzakelijk om het geheel van vastgoedgebonden belastingen te vereenvoudigen, te herkaderen en te structureren. De groepering van belastingen volgens thematieken (bijvoorbeeld voor de woningen : één enkele belasting op de eigenaars, en één enkele belasting voor bewoners (zoals in Frankrijk) zou niet alleen meer duidelijkheid brengen in de vastgoedfiscaliteit, maar zou eveneens toelaten om een meer gerichte politiek te leiden (eigenaars, huurders,) <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>In het kader van de regionalisatie van de « woonbonus », wensen wij de volgende principes te handhaven in het uitreikingssysteem van de woonbonus voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hoofdzakelijk voor nieuwe en/of bestaande woningen die ingrijpende renovaties dienen te ondergaan (om het totaal aanbod te stimuleren, en zo de druk op de prijzen te verlagen) ; ▪ hoofdzakelijk voor energiezuinige (passieve) woningen; ▪ onder de vorm van premie bij aankoop (grotere impact op de economische (meer gevoelige) situatie van de aankoper in de beginjaren van de aankoop). <p>Men moet de « middenklasse » aanzetten en steunen om naar Brussel terug te keren en er te blijven. Heden zijn de hoge registratierechten bij de aankoop van woningen een remmende factor voor enkele grote uitdagingen van morgen, zoals de residentiële mobiliteit van de bevolking en het betaalbaar wonen. De impact van de registratierechten beperken door middel van eenvoudige begrijpbare maatregelen zal zeker een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de woningmarkt en een antwoord bieden op de demografische uitdagingen wat betreft privé woningen en het verzekeren van de financiële toegankelijkheid voor de « middenklasse ». Om dit te bereiken bestaan er verschillende mogelijkheden :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ invoering van de meeneembaarheid van de registratierechten; ▪ verlaging van de registratierechten (en streven naar een Europees gemiddelde dat schommelt rond de 5%) ; ▪ verhoging van het abatement voor registratierechten voor de aankoop van de hoofdverblijfplaats.
<p>3. Stedenbouwkundige lasten</p>	<p>Met de invoering van het Demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan, wenst het Brussels Gewest een herzienning en uitbreiding van de stedenbouwkundige lasten. Gezien de belangrijke verhoging van de lasten, gaat het nieuwe besluit rechtstreeks tegen de vooropgestelde doelstellingen van het Demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan betreffende de bouw van woningen. Hierbij stellen wij de volgende aanpassingen van het besluit voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrije keuze aan de vastgoedpromotoren/investeerders laten om de lasten ofwel in natura ofwel in geld te betalen; ▪ het voorzien van een langere overgangstermijn (tussen 2 en 4 jaar); dit zou het mogelijk maken om de financiële impact van de lasten af te wentelen op de aankoopprijs van de gronden en niet op de reeds verworven gronden (in dit laatste geval moeten de projecten herzien worden, wat een vertraging teweeg brengt binnen de dringende huisvestingsproblematiek van het Brussels Gewest); ▪ de RVOHR (Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie) van lasten vrij te stellen om coherent te blijven met het politieke steunbeleid aangaande woongelegenheden binnen deze strategische zone voor het Brussels Gewest.

<p>4. Versnelling en vereenvoudiging van de procedures betreffende het afleveren van vergunningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ We moeten streven naar een verbetering van de rechtszekerheid en voorzienbaarheid van de investeringen. Een hervorming (vereenvoudiging !) van het huidige systeem voor het indienen van beroepen tegen de bouwprojecten, dat tevens de rechtszekerheid voor de burgers vrijwaart, is noodzakelijk. Het administratieve kluwen biedt de mogelijkheid aan vele actoren om gemakkelijk klacht in te dienen tegen projecten, waar deze niet altijd het algemene belang verdedigen en/of geargumenteed worden aan de hand van subjectieve elementen. Het behandelen van klachten neemt veel tijd in beslag en vertraagt de verlening van vergunningen. Om de rechtszekerheid te garanderen zal het proces om in beroep te gaan beter moeten beheerd worden. ▪ De termijnen voor het verlenen van een « volledig dossier » dienen gerespecteerd te worden daar zij een niet verwaarloosbare impact hebben op het afleveren van de vergunning. Geen antwoord binnen korte termijnen moet kunnen gelden als een volledig dossier. ▪ Voorafgaandelijk aan de aanvraag tot vergunning, is het belangrijk dat de promotoren/investeerders een overlegvergadering kunnen beleggen met de verschillende gemeentelijke instanties (in geval van gemeentelijk vergunning) of regionale instanties (in geval van regionale vergunningen). Dit geeft de privé betrokkene de mogelijkheid kennis te nemen van alle verwachtingen, verplichtingen en richtlijnen, vooraleer een aanvraag in te dienen. Heden stelt men vast dat de adviesorganen en administraties tijdens de onderhandelingsfase en besluitfase niet geraadpleegd worden en pas later hun eisen communiceren. Dit leidt tot een groot tijdsverlies en heeft een vertragend effect op het volledig proces ▪ Er moet absoluut een einde gesteld worden aan het opstellen van bijkomende documenten bij de verleningsprocedure van vergunningen. Integendeel : harmonisatie en vereenvoudiging van het administratief werk bij vastgoedprojecten moeten tot hervormingen leiden.
<p>5. Wijzigingen stimuleren voor de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)</p>	<p>De GSV zou moeten kunnen herzien worden wat betreft de hoogte van de gebouwen (artikel 8), daar dit van belang is voor de ontwikkeling van projecten (vnl woningen). Er worden twee concrete gevallen voorgesteld waar gemakkelijker van de GSV zou kunnen afgeweken worden (met behoud, natuurlijk, van de rechtszekerheid voor de bewoners) : 1) de hoeken van de woonblokken en 2) de woonblokken waar de investeerders/promotoren voor meer dan 50% eigenaar zijn van de grond. Deze mogelijkheid zou de bouw van nieuwe ambitieuze bouwprojecten stimuleren.</p> <p>Deze vrijstelling geeft eventueel ook de mogelijkheid aan de promotor/investeerder om een eigen initiatief te lanceren van de BBP's.</p> <p>De GSV dient eveneens herzien te worden wat betreft de opgelegde oppervlakte per ruimte binnen een wooneenheid (per kamer (16 m² voor 1ste kamer), keuken (8 m²), woonkamer (20 m²), ...). De prijs per m² dient schappelijk te zijn, tevens dient men voor ogen te nemen dat de maximale prijs (alle kosten inbegrepen) bepaalde drempels niet mag overschrijden ; door de oppervlakte per ruimte te beperken, zal men de globale prijs drukken zonder afbreuk te doen aan de intrinsieke waarde van de wooneenheid.</p>
<p>6. Aanmoedigen van de Private Publieke Samenwerking (PPS)</p>	<p>De PPS is een werkinstrument dat de mogelijkheid biedt voor de realisatie van betaalbare woningen (aankoop / huur). Doch dit werkinstrument wordt onvoldoende aangewend binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wij zijn van mening dat het aantal PPS-projecten zich met aandring moet ontwikkelen, en dat een Gewestelijk Kenniscentrum (zoals het PPS kenniscentrum voor Vlaanderen) daarvoor dient te worden opgesteld, om de uitwerking en slaagkansen van deze types projecten in het BHG te verhogen.</p>
<p>7. Deelname van de private sector aan de bouw van sociale woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De privé-sector zou eveneens efficiënt moeten kunnen bijdragen tot de bouw van sociale en geconventioneerde woningen, doch hiervoor zouden privé-ondernemingen van dezelfde voordelen moeten kunnen genieten als de GOMB en de sociale huisvestingsmaatschappijen (verminderd BTW tarief, subsidies, ...). Dit zou een antwoord kunnen bieden voor de demografische uitdagingen aan de hand van een meer uitgebreide creatie van wooneenheid, en de gezinnen de mogelijkheid bieden tot betaalbaar wonen. ▪ Er dient ook nagedacht te worden over de ontwikkeling van huursubsidies. Verschillende studies (Huisvesting in tijden van schaarste – Naar een renovatie van het woonbeleid, Itinera Institute) hebben reeds het belang voor de openbare sector aangetoond (vnl. financieel) van de combinatie huursubsidie met een stijgende productie van woningen, eerder dan het behouden van het huidige systeem dat de productie exclusief voor de publieke sector is.

8. Verbeteren van de mobiliteit	<p>Vermijden dat de problematiek van mobiliteit voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog toeneemt, daar deze momenteel reeds een remmende factor is voor de verdere economische ontwikkeling :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het stopzetten van de weinig transparante politiek met betrekking tot de beperking van het regionaal wegennet en het verminderen van de parkeergelegenheden; ▪ het ontwikkelen van een globalere en coherenter aanpak met de andere publieke, regionale en federale autoriteiten (federale belasting op de voertuigen, beheer van de ring, dossier NMBS/GEN, ...), alsook tussen het BHG en de gemeenten (gelijktijdig bestaan van regionale en gemeentelijke mobiliteitsplannen).
9. Ondersteuning van de huurmarkt	<p>Gezien de groeiende moeilijkheid om woningen te kopen, richten steeds meer families zich tot de huurmarkt. In dit opzicht moet deze huurmarkt ondersteuning krijgen, en zeker niet zwaarder belast worden.</p>
10. Duurzaam bouwen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het is belangrijk dat het BHG de "lead" neemt voor het bereiken van een samenwerkingsakkoord tussen de Gewesten met betrekking tot een berekeningsmethode voor de energieprestatie van de gebouwen (EPB). Vandaag overleggen de interregionale werkgroepen niet regelmatig genoeg en komen niet tot gemeenschappelijke conclusies, waardoor er incoherenties in de regelgevingen voorkomen, alsook een grotere administratieve last en een verlies aan waardevolle tijd in de 3 gewesten. ▪ In het kader van deze samenwerkingsovereenkomst is het absoluut noodzakelijk om een progressieve, duidelijke en coherente agenda tussen de 3 Gewesten te ontwikkelen betreffende het opleggen van energieprestatie- en duurzaamheidsnormen van de gebouwen (bestaande en nieuwe). Dit zal de vastgoedsector toelaten pertinentier te investeren, de bouwsector toelaten haar werknemers beter op te leiden, de risico's voor beide sectoren beter te beheersen, en uiteindelijk woningen aan te bieden aan een lagere prijs.

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

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