

## Memorandum Vlaams Gewest 2014

<p><b>Doelstellingen van de voorstellen van de BVS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stimuleren van economische groei en werkgelegenheid</li> <li>▪ Betaalbaarheid van woningen ondersteunen (zowel huurwoningen als koopwoningen)</li> <li>▪ “Duurzaamheid” verenigen met “economisch haalbare vastgoedprojecten”</li> </ul>		<p><b>Richtlijnen bij de verschillende voorstellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vereenvoudiging en aanbrengen van een grotere transparantie &amp; efficiëntie in de verschillende processen (administratief, fiscaal, juridisch)</li> <li>▪ Steeds kaderen in de globale budgetaire evenwichten</li> <li>▪ Streven naar juridische zekerheid</li> <li>▪ Streven naar een eerlijke mededinging tussen private en publieke actoren</li> </ul>	
<p><b>Voorstellen van de BVS aan de overheden</b></p>			
<p><b>Themas</b></p>		<p><b>Voorstellen</b></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 het Vlaams Gewest.</p> <p>Bij elk initiatief tot aanpassing van decreten en besluiten, ervoor zorgen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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, ...);</li> <li>▪ 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);</li> <li>▪ ze steeds gepaard gaan met redelijke overgangsmaatregelen (gezien de lange doorlooptijd van vastgoedprojecten) en geen retro-activiteitsprincipes introduceren (oorzaak van belangrijke juridische onzekerheid);</li> <li>▪ nieuw wetgevend initiatief steeds getoetst wordt aan de economische realiteit.</li> </ul>	
<p>2. Vastgoedfiscaliteit</p>		<p>De ontwikkeling van een <b>coherente vastgoedfiscaliteit tussen de verschillende overheidsniveaus</b> (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 <b>parlementaire werkgroepen</b> betreffende de hervormingen van de vastgoedfiscaliteit in Vlaanderen.</p> <p>Het is absoluut noodzakelijk om het <b>geheel van vastgoedgerelateerde belastingen te vereenvoudigen, herkaderen en te structureren</b>. De groepering van belastingen volgens thematieken (bijvoorbeeld voor de woningen : één enkele belasting voor de eigenaars, en één enkele belasting voor de bewoners (zoals in Frankrijk)) zou niet alleen meer duidelijkheid brengen in de vastgoedfiscaliteit, maar zou eveneens toelaten om een meer gerichte politiek te leiden (op eigenaars, huurders, ...).</p>	

	<p>Het recht op betaalbaar wonen voor iedereen is een universeel recht van essentieel belang. Dankzij een toepassing van een <b>verlaagd BTW-tarief van 6%</b> (in lijn met de omringende landen) op <b>nieuwbouwprojecten</b> ondersteunt de regering op efficiënte wijze haar sociaal woonbeleid.</p> <p>In het kader van de regionalisatie van de “<b>woonbonus</b>”, wensen wij de volgende principes te handhaven in het uitreikingssysteem van de woonbonus in Vlaanderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoofdzakelijk voor nieuwe woningen (om het totaal aanbod te stimuleren, en zo de druk op de prijzen te verlagen);</li> <li>▪ hoofdzakelijk voor energiezuinige woningen (in de brede zin: dus ook stedelijk gebied);</li> <li>▪ onder de vorm van premie bij de aankoop (grotere impact op de economische (meer gevoelige) situatie van de aankoper in de beginjaren van de aankoop).</li> </ul> <p>Vandaag zijn de hoge <b>registratierechten</b> bij de aankoop van woningen een belangrijk probleem voor enkele grote uitdagingen van morgen, zoals de residentiële mobiliteit van de bevolking en het betaalbaar wonen. Het beperken van de impact van deze registratierechten zal zeker een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de woningmarkt, en zo een positieve impact hebben op de budgetaire inkomsten. Om dit te bereiken bestaan er verschillende mogelijkheden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verlaging van de registratierechten (en streven naar een Europees gemiddelde dat schommelt rond de 5%);</li> <li>▪ verhoging van het abbatement voor registratierechten voor de aankoop van de hoofdverblijfplaats.</li> </ul> <p>De eigenaars van <b>bescheiden woningen</b> (woningen waarvan het kadastraal inkomen de 745 euro niet overtreft) genieten van een vermindering op de <b>onroerende voorheffing</b>. Vandaag de dag genieten weinig eigenaars van deze vermindering. De verhoging van de limiet van 745 euro zou een groot aantal huishoudens kunnen overtuigen om een woning te kopen, wat indirect de residentiële vastgoedmarkt zou stimuleren.</p>
<p>3. Versnelling en vereenvoudiging van de procedures betreffende het afleveren van vergunningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Een hervorming van de wijze om in beroep te gaan tegen vastgoedprojecten is noodzakelijk.</b> Actoren (bewoners, organisaties, ...) kunnen vandaag veel te gemakkelijk in beroep gaan tegen vastgoedprojecten, en hierbij voor redenen die niet het publiek belang verdedigen en/of te subjectief zijn. Het verwerken van al de klachten neemt een reusachtige tijd in beslag en vertraagt zo in belangrijke mate het afleveren van vergunningen (die dan verderop soms niet geleverd worden, wat globaal tot juridische onzekerheid leidt). Zo moet er gedacht worden aan manieren om héél het proces van rechtbedeling te vereenvoudigen, efficiënter te maken, zodanig dat, enerzijds, juridische zekerheid wordt gecreëerd voor de vastgoedpromotoren/investeerdere, en anderzijds, de rechten van de bewoners (om hun mening te uiten) bewaard worden.</li> <li>▪ Bij het afleveren van de goedkeuring van het <b>wegenistracé</b> bij vastgoedprojecten moet de beslissingsperiode gerespecteerd worden, want dit heeft een belangrijke impact op het volledige vergunningsproces. <b>Geen antwoord</b> binnen een korte termijn moet kunnen gelden als een <b>positief antwoord</b>.</li> <li>▪ Er moet een einde worden gesteld aan het ontwikkelen van bijkomende documenten bij de vergunningen. Integendeel : <b>harmonisatie en vereenvoudiging van het administratief werk</b> bij vastgoedprojecten moeten tot hervormingen leiden.</li> <li>▪ Het “<b>as built-attest</b>” moet zo snel als mogelijk in voege gesteld worden om de administratieve last te verlichten.</li> </ul>
<p>4. Zelfrealisatiebeginsel bij onteigening</p>	<p>De private eigenaars die over een voldoende oppervlakte beschikken, technische en administratieve know-how &amp; financiële middelen, moeten de mogelijkheid behouden zelf hun gronden te ontwikkelen (in plaats van onteigend te worden).</p>
<p>5. Intercommunales als ondersteunende actor</p>	<p>Vandaag eigenen sommige Intercommunales zich het recht toe om als enige actor het eigenstandig uitgewerkte planningbeleid te ontwikkelen (cfr. 'handeling met voorkennis'). De rechter/partij-problematiek gaat daarenboven vaak gepaard met een oneigenlijk gebruik (misbruik) van het onteigeningsinstrumentarium. De overheid dient daarentegen het zelfrealisatieprincipe in hoofde van de privatieve grondeigenaars te ondersteunen/faciliteren: level-playing field tussen private en publieke actoren teneinde een doelgericht ipv. actorgericht beleid te voeren. Dit zowel voor residentiële, commerciële als industriële vastgoedprojecten.</p>

6. Deelname van de private sector aan de bouw van sociale en publieke woningen	Private initiatieven kunnen effectief en efficiënt <b>deelnemen aan de productie van sociale en publieke woningen</b> . Om dit mogelijk te maken, moeten de private ondernemingen van dezelfde voorwaarden kunnen genieten (lagere BTW, regionale ondersteuningsmaatregelen, subsidies) als de sociale huisvestingsmaatschappijen.
7. Ondersteuning van de huurmarkt	Gezien de groeiende moeilijkheid om woningen te kopen, richten steeds meer huishoudens zich tot de huurmarkt. In dit opzicht moet deze huurmarkt ondersteuning krijgen, en zeker <b>niet zwaarder belast worden</b> .
8. Duurzaam bouwen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De <b>berekeningsmethode</b> voor de <b>energieprestatie</b> van de gebouwen (EPB) moet voor de drie gewesten <b>dezelfde basis</b> hebben, al mogen de eisen verschillen van Gewest tot Gewest. Vandaag zien de interregionale werkgroepen elkaar 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 voor de 3 Gewesten.</li> <li>▪ De normen en reglementeringen betreffende de <b>energieprestatie en duurzaamheid</b> van de gebouwen moeten steeds <b>coherent</b> met elkaar worden ontwikkeld. Vandaag de dag zijn de verantwoordelijkheden verspreid over de Gewesten en de Gemeenschappen, waardoor er soms incompatibiliteiten bestaan over specifieke thema's (voorbeelden van problematische gevallen : brandveiligheid, ventilatienormen, EPB-eisen vs stabiliteitseisen, isolatie, ...). Dit leidt onrechtstreeks tot ingewikkeldere constructies die financieel zwaarder uitkomen.</li> <li>▪ Om de <b>renovatie</b> van bestaande gebouwen te ondersteunen, zouden <b>minder strenge reglementeringen betreffende energieprestatie en duurzaamheid</b> moeten worden opgelegd bij renovatie dan bij nieuwbouw. Vandaag de dag brengen de renovatiekosten en de duurzaamheidseisen de totale bouwkosten zodanig hoog dat de renovatieprojecten geen financieel evenwicht meer kunnen bereiken. Daarentegen is het recupereren en herontwikkelen van bestaande gebouwen een belangrijke daad van duurzaamheid op zich.</li> <li>▪ Het is absoluut noodzakelijk om een <b>progressief, duidelijk en coherent agenda</b> tussen de 3 Gewesten te ontwikkelen betreffende het opleggen van energieprestatie- en duurzaamheidsnormen van de gebouwen (bestaande en nieuwe).. Dit zal de vastgoedsector toelaten pertinenter te investeren, de bouwsector toelaten haar werknemers beter op te leiden, de risico's voor beide sectoren beter te beheersen, en uiteindelijk woningen voor te stellen aan een lagere prijs.</li> <li>▪ Het huidige <b>uitreikingsysteem van subsidies</b> moet duidelijker, transparanter en sneller toepasbaar gemaakt worden.</li> </ul>

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](mailto:olivier.carrette@upsi-bvs.be)
- Pierre-Alain Franck, Bestuurder van UPSI – BVS, Tel : 02/511 47 90, Mail : [pa.franck@upsi-bvs.be](mailto:pa.franck@upsi-bvs.be)