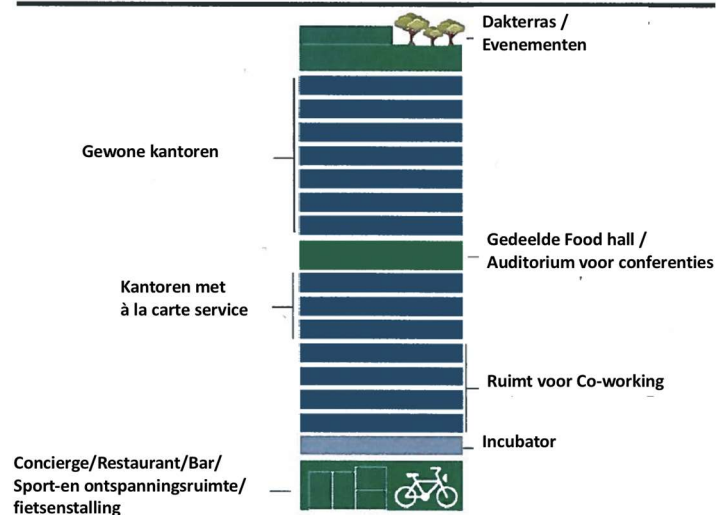


Samen de steden van morgen ontwikkelen !

Het BVS Memorandum beoogt de verbetering van de omstandigheden waarin de vastgoedsector haar maatschappelijke rol ten volle zou moeten kunnen vervullen

HOE ZULLEN DE KANTOORGEBOUWEN ER IN 2020 UITZIEN?

Bron : CBRE



Vastgoedproject bestaande uit woningen, kantoren, retail en parkeerplaatsen



BELANGRIJKE UITDAGINGEN
Brussel, een Gewest zoals de anderen ?



Algemene en specifieke OPLOSSINGEN
voor Brussel

BELANGRIJKE UITDAGINGEN	OPLOSSINGEN
- Bevolkingsgroei: - Evolutie van de gezinssamenstellingen - Stadsleegloop van de « middenklasse » - Dringende maatschappelijke uitdagingen: - Verwaarloosde gebouwen (residentieel en kantoren) - Mobiliteitsproblematiek - Schommelende en veranderende economische activiteit: - Werkloosheid - Behoeftte aan opleiding - Sociale samenhang: een permanente doelstelling door de aanleg van publieke ruimtes. - Toegenomen concurrentie tussen Europese steden/Gewesten om ondernemingen en talenten aan te trekken. - Overheidsfinanciën: moeilijk budgettair evenwicht op federaal, gewestelijk en lokaal niveau.	- Een algemene visie van de stad delen - Herontwikkeling van gemengde wijken rond verkeersknooppunten - Realisatie van betaalbare, gedifferentieerde & toegankelijke woningen - Herwaardering van verlaten wijken en wederopbouw van braakliggende terreinen - Realisatie van vastgoed dat aan duurzaamheidsvereisten & technische normen beantwoordt - Realisatie van kwaliteitsvolle & aantrekkelijke bedrijfsruimtes en winkelgebieden - Ontwikkeling van kwalitatieve stadsbuurten die sociale netwerken creëren en/ of versterken - Creatie van werkgelegenheid via de projecten (hoofdzakelijk ten behoeve van de minst opgeleiden) - Inkomstenbron via vastgoedprojecten (PB, Ven.B., belastingen, ...)

De VASTGOEDSECTOR is één van de belangrijkste drijvende krachten om een antwoord te bieden aan onze MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN

Voorstellen van de BVS aan de regionale Brusselse autoriteiten

Thema's	Voorstellen
1. Overleg	Context: De evolutie van de wetgevingen (zowel fiscaal, technisch als juridisch) maakt het beroep van vastgoedontwikkelaar en vastgoedinvesteerder steeds complexer. Daarentegen zorgt het gebrek aan samenhang of vastgestelde tegenstrijdigheid in het politieke beleid dat door de verschillende overheidsniveaus gevoerd wordt (Federaal, Gewestelijk en Gemeentelijk) soms voor een enorme vertraging (zelfs blokkering) bij de realisatie van vastgoedprojecten die nodig zijn in het Brussels Gewest (bevolking, ondernemingen, ...). Voorstel 1: Dankzij haar ervaring en kennis van alle activiteiten gelinkt aan de vastgoedsector, wil de BVS een representatieve, deskundige en betrouwbare partner zijn voor de publieke overheden. De BVS is ook bereid om al haar expertise en kennis rechtstreeks aan de publieke overheden te verstrekken om een positieve bijdrage te leveren aan alle regelgeving inzake vastgoedontwikkeling, opdat deze op het veld werkbaar zouden zijn. Voorstel 2: Voor elk ontwerp van vaststelling of herziening van ordonnanties en besluiten, wensen wij: <u>Op politiek vlak</u> - een samenhang tussen het gevoerde beleid op gemeentelijk niveau en op federaal, regionaal en gemeentelijk niveau (dit geldt voor uiteenlopende materies : fiscaliteit, ruimtelijke ordening, mobiliteit, netheid, veiligheid, ...) - een permanente & constructieve dialoog tussen de verschillende overheidsniveaus alsook met de private sector - een vereenvoudiging van de verhoudingen tussen de verschillende overheidsniveaus <u>Op technisch vlak</u> - dat de rechtszekerheid systematisch als uitgangspunt wordt gerespecteerd, ter garantie van een duurzame en sterke ontwikkeling van de economische activiteiten - dat overgangsmaatregelen systematisch voorzien worden, gezien de economische cyclus die kenmerkend is voor het vastgoed - dat de concrete impact van de voorgestelde regelgeving op het terrein systematisch onderzocht wordt ; indien nodig, dat de voorgestelde regelgevingen aangepast worden

2. Vastgoedfiscaliteit	Context: In tegenstelling tot een groot deel van het historisch Brusselse vastgoedpatrimonium, beantwoorden de nieuwbouwwoningen aan alle technische en duurzaamheidsnormen in het Brussels Gewest om tegemoet te komen aan de maatschappelijke uitdagingen van morgen. De laatste fiscale hervorming in het Brussels Gewest heeft jammer genoeg de aankoop van bestaande woningen begunstigd, ten nadele van de aankoop van nieuwbouwwoningen. Het is dus noodzakelijk om de vastgoedfiscaliteit te herijken ten voordele van gezinnen die een kwaliteitsvolle en duurzame en betaalbare nieuwbouwwoning wensen aan te kopen. Voorstel 3: In 2016 heeft de Federale Regering de programmawet ingevoerd (publicatie in het BS op 29.12.2016) waarin zij ten gunste van de vastgoedinvesteerders een btw-tarief van 12% voorziet als tegenprestatie voor het aanbieden van de aangekochte woningen aan specifieke actoren zoals SVK's of de OVM's (voor een periode van 15 jaar). <u>De BVS stelt voor om deze maatregel meer aan te moedigen en te bevorderen bij het grote publiek</u>, aangezien zij een duidelijk en potentieel belangrijk maatschappelijk belang ondersteunt. Voorstel 4: Inzake huisvesting vervult Citydev een maatschappelijke rol in het Brussels Gewest, maar de financiële middelen waarover zij beschikt, zijn slechts voldoende om te beantwoorden aan de vraag van +/- 250 gezinnen per jaar, terwijl de vraag aanzienlijk hoger is. De BVS vindt dat de <u>fiscale voorwaarden (BTW aan 6%) voor het op de markt brengen van nieuwbouwwoningen (voor een gelijkaardig publiek) dezelfde zouden moeten zijn voor Citydev als voor private ontwikkelaars</u> zodat het voor de private actoren ook mogelijk wordt om aan deze belangrijke vraag te beantwoorden. Vanuit een globaler perspectief wenst de private sector meer te kunnen deelnemen aan het sociale huisvestingsbeleid (momenteel enkel voorbehouden voor de publieke actoren) volgens dezelfde regels (cfr. inkomsten van de gezinnen, voorkeurszones, ...) en onder dezelfde voorwaarden als de publieke sector (onder andere fiscaal). De einddoelstelling van het sociale huisvestingsbeleid is niet het verzekeren van « wie de woning bouwt » maar eerder het nagaan van « hoeveel behoeftige gezinnen een woning zullen krijgen » in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid. Voorstel 5: De afbraak- & heropbouwwerkzaamheden van woningen zijn essentieel om een verouderd (en energieverblindend) vastgoedpatrimonium te vervangen door kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woningen. Men moet het dus <u>mogelijk maken dat de gezinnen die een nieuwe woning kopen</u> in het kader van <u>de afbraak – en heropbouwwerkzaamheden door de professionele actoren</u>, van het <u>BTW tarief van 6%</u> kunnen genieten (door eenvoudige aanpassing van een bestaande maatregel die momenteel enkel geldt voor de private opdrachtgevers en niet voor de professionele actoren). Voorstel 6: Men moet de impact van de registratierechten voor de gezinnen beperken; dit zal ongetwijfeld een belangrijke impact hebben op de residentiële mobiliteit alsook op de betaalbaarheid van bestaande woningen. Daarom steunt de BVS de maatregel van de <u>meeneembaarheid van de registratierechten</u> (reeds succesvol toegepast in Vlaanderen).
3. Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)	Context: In de huidige situatie wordt de GSV - door zijn gebrek aan flexibiliteit - jammer genoeg beschouwd als een remmende factor voor ambitieuze vastgoedprojecten of voor betaalbare & aangepaste woningen om aan de behoeften van de nieuwe gezinnen (cfr nieuwe manieren van samenleven, vergrijzing van de bevolking, evolutie gezinssamenstellingen, alleenstaanden, ...) te beantwoorden. Het Brussels Gewest moet ambitieuze en aangepaste vastgoedprojecten kunnen aanbieden, zowel op architecturaal vlak als op vlak van omvang en oppervlaktes van woningen, enz. Dat is van belang voor de uitstraling van Brussel zowel als Europese hoofdstad, als een stedelijk gebied dat in betaalbare & aangepaste woningen voor iedereen kan voorzien. Voorstel 7: Dankzij de ervaring van haar leden die 70% van de nieuwbouwwoningen en 80% van de nieuwe kantoren in het Brussels Gewest bouwen, beschikt de BVS over de kennis en unieke expertise inzake vastgoed om aan de “stedenbouwkundige wensen” van ondernemingen en gezinnen van vandaag te beantwoorden. Daarom willen wij graag <u>gehoord worden en op een constructieve manier kunnen dialogeren over de hervorming van de GSV vóór dat deze definitief bekrachtigd wordt.</u>



	Context: Momenteel zijn de termijnen voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen in het Brussels Gewest extreem lang (gemiddeld +/- 2 jaar maar dit kan soms veel langer zijn), met niet te onderschatten sociale en financiële gevolgen voor zowel de overheidsorganen als voor de private actoren en hoofdzakelijk voor de gezinnen die een woning wensen te kopen in het Brussels Gewest. Het probleem van het efficiënte beheer van de vergunningsaanvragen moet centraler komen te staan. In het kader van de vergunningen stelt zich eveneens het probleem van het beheer van de beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen (afgeleverd en dus goedgekeurd door de overheden). Wij willen in geen enkel geval het recht om beroepen in te dienen aan de orde stellen. Wij merken evenwel in de praktijk de toename van de « tergende en roekeloze » beroepen die - hoewel deze niet gegrond zijn en dus echt geen kans op slagen hebben - een aanzienlijk tijdsverlies veroorzaken in de realisatie van private en/of publieke vastgoedprojecten; de vertragingen in de uitvoering van een vastgoedproject veroorzaken, op hun beurt, dezelfde vertragingen in maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen van een wijk, en in het ontvangen van inkomsten voor de overheidsfinanciën.
4. De procedures voor de aflevering van vergunningen & De beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen	Voorstel 8: een reeks beroepen kunnen vermeden worden door ervoor te zorgen dat rechtszekerheid, voorafgaand aan de procedure voor de aflevering van de vergunningen, geschapen wordt; deze doelstelling lijkt ons haalbaar door de toepassing van volgende principes: ▪ transparantie binnen de gehele procedure van de vergunningsaanvragen door de administratie (meer bepaald via een elektronisch platform dat openbaar wordt gemaakt en waar iedereen de vooruitgang in de verschillende fasen van de procedure zou kunnen volgen) ▪ professionalisme in het beheer van de vergunningsaanvragen door administratieve teams die voldoende uitgerust zijn (aantal personen die beschikken over goede opleidingen en ruime ervaring) ▪ vereenvoudiging van de procedures inzake ruimtelijke ordening : het is ongetwijfeld de cumulatie van de schema's en de verordeningen (GPDO, BBP, richtschema's (RVA), GBP, GSV, ...) - vaak in tegenspraak met elkaar - die aan de basis ligt van de complexiteit en de huidige juridische onzekerheid in de procedure voor de aflevering van vergunningen. ▪ het recht om administratieve fouten te corrigeren tijdens de vergunningsprocedure, zonder alles opnieuw te moeten laten uitvoeren (zeker als de rest van de procedure correct werd uitgevoerd (invoeren van de mogelijkheid, voor de administratie, om onregelmatigheden in eerste instantie te corrigeren – toepassing van het principe van de “administratieve lus” dat met succes in Vlaanderen is toegepast)
	Voorstel 9: een transparant en éénduidig beheer van de « ontvangsbewijzen van het volledige dossier » toepassen. De dwingende termijnen, aangekondigd door de Regering, zullen aan relevantie winnen wanneer de ontvangsbewijzen worden afgeleverd: ▪ op basis van een formele volledigheidsverklaring van het dossier (en niet op de analyse van de inhoud) ▪ binnen de termijn, meer bepaald binnen de 14 dagen (desnoods het verkrijgen van een verlenging van de termijn van 30 dagen) ; na het verstrijken van deze termijn, zouden de dossiers automatisch als volledig moeten kunnen beschouwd worden ▪ en gepaard gaan met een datum van kennisgeving waarop de afgevaardigde ambtenaar zal toezien, indien de lokale autoriteit geen uitspraak doet over het dossier.

(vervolg) De procedures voor de aflevering van vergunningen & De beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen	Voorstel 10: het aantal <u>tergende en roekeloze beroepen van derden bij de Raad van State</u> (stedenbouwkundige vergunning) en bij het <u>Milieucollege</u> en de <u>Regering</u> (milieuvergunning) beperken, door toepassing van bijkomende beperkingen: ▪ het belang en de voorwaarden: ▪ duidelijker aangeven wanneer een derde zijn “belang” kan laten gelden, onder andere betreffende de afstand tussen, enerzijds, het vastgoedproject en, anderzijds, de lokalisatie van de derde die de impact van het project ondergaat ▪ aan de derden de verplichting opleggen om de reden en de manier waarop zij hun beroep indienen vanaf het begin bekend te maken en de nodige bewijzen mee te geven (cfr gecoördineerde voorschriften + bepaald formaat) ▪ een derde zou enkel een beroep mogen indienen indien hij/zij zich al heeft bekendgemaakt tijdens het openbaar onderzoek ▪ rekening houden met de financiële impact: wanneer het blijkt dat de beroepen tergend en roekeloos zijn, de mogelijkheid voorzien dat de bouwaanvrager bij de Raad van State een financiële compensatie krijgt voor het verlies in tijd door de indiening van het beroep (cfr compensatie voor de pré-financiering voor de aankoop van het onroerend goed, de architectuur-, ingenieurs- en stedenbouwkundige kosten) Voorstel 11: binnen de 6 maanden een beslissing krijgen van de Raad Van State ▪ <u>de Raad van State goed uitrusten</u> (in bemanning en technologie) zodanig dat deze Raad in de 6 maanden een beslissing kan nemen betreffende een beroep (vandaag neemt het tussen 18 maanden en 2 jaar - soms véél meer dan 3 jaar als er een beroep tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring ingediend worden) Voorstel 12: om <u>een goed tegenstrijdig debat</u> tussen alle betrokken partijen (vergunningverlenende overheden, aanvragers van de vergunningen, eisers, ...) mogelijk te maken wanneer beroepen worden ingediend, moet men aan deze partijen de gelegenheid geven om voorafgaand aan de hoorzittingen zich goed te kunnen voorbereiden. De voorstellen die deze voorbereiding zouden mogelijk maken: ▪ de mogelijkheid bieden aan het Stedenbouwkundig College om kennis te nemen van het dossier ten minste 14 dagen vóór de hoorzitting ▪ de mogelijkheid bieden aan het Stedenbouwkundig College om zijn opmerkingen, voorafgaand aan de hoorzitting, aan de vergunningaanvrager mee te delen ▪ de mogelijkheid bieden aan de aanvragers van de vergunningen om kennis te nemen van de adviezen van de administraties en hun de mogelijkheid bieden te reageren alvorens de Regering een uitspraak doet over de vergunning (meer bepaald met oa wijzigingsplannen die tegemoet komen aan de bezwaren, nuttige aanvullende informatie, ...) ▪ de mogelijkheid bieden aan de aanvragers van de vergunningen om (automatisch) een hoorzitting bij de Regering te verkrijgen (wanneer het Stedenbouwkundig College een negatief advies heeft uitgebracht) Voorstel 13: aangezien de beroepen soms betrekking hebben op specifieke aspecten van het project die het geheel van het project niet in twijfel trekken (in hoofde van de beroep-indieners), zou men moeten toelaten dat beroepen hetzij tegen de volledige vergunning, hetzij <u>tegen een beperkt en opgesplitst deel van de beslissing</u> kunnen worden ingediend. Dit zou het mogelijk maken om de nadelige en onevenredige gevolgen van bepaalde beroepen te beperken.
--	--

5. Parkings	Context: wij willen allemaal een betere mobiliteit in het Brussels Gewest, hetzij met het openbaar vervoer, met de fiets, te voet of met motorvoertuigen. De mobiliteit van morgen zal gedeeld en multimodaal zijn. Na een tijdperk waarin iedereen zich met de auto verplaatste, mogen we niet van het ene naar het andere uiterste gaan. Het parking-parkeerbeleid moet op een pragmatische, projectieve en niet-dogmatische manier herzien worden. Voorstel 14: met inachtneming van de kosten voor het aanleggen van ondergrondse parkings, zou het mogelijk moeten zijn dat vastgoedontwikkelaars van residentiële projecten het aantal parkeerplaatsen voor elk project, volgens meer flexibele regels, kunnen aanpassen. Momenteel is het aantal vereiste parkings in het kader van de vergunningsaanvragen (hetzij op regionaal niveau, hetzij op gemeentelijk niveau) veel te hoog (gemiddeld : 1 parking voor 1 woning) ; vaak is een gemiddelde van 0,7 parking per woning voldoende. Aangezien deze parkingkosten noodzakelijk deel uitmaken van de totale woningkosten, moet dit voorstel eveneens beschouwd worden als een oplossing om de nieuwbouw in het Brussels Gewest tegen betaalbare prijzen te kunnen aanbieden. Voorstel 15: in plaats van het beboeten van binnenparkings in bestaande gebouwen (hoofdzakelijk kantoren - cfr BWLKE en Besluit over publieke parkings), moet het Gewest het collectieve gebruik (de mutualisatie) van deze bestaande parkings stimuleren ; het Gewest moet ook de eigenaars steunen wanneer zij meer binnenparkings ter beschikking van het grote publiek willen stellen. De doelstelling die men wil bereiken voor het welzijn van iedereen (eigenaars en gebruikers): er mogen geen lege parkings meer zijn, zowel overdag als 's nachts. Voorstel 16: in plaats van te wachten totdat de aangrenzende Gewesten eindelijk ingrijpende initiatieven nemen betreffende de ontradingsparkings, lijkt het ons dringend dat het Brussels Gewest haar lot in eigen handen neemt door zelf ontradingsparkings te voorzien in de buurt van metro- en tramlijnen. We kunnen niet langer wachten.
6. Economisch fonds	Context: de creatie van de bestemming OGSO (ZEMU) in het BHG (jaar 2012) heeft het mogelijk gemaakt dat ambitieuze woningprojecten op economische zones (onder andere het kanaal) werden gerealiseerd, zonder af te wijken van de doelstelling om op deze zones de economische activiteit te stimuleren, via de ontwikkeling van ruimtes bestemd voor economische activiteiten in deze multifunctionele projecten. In het belang van de economische ontwikkeling van het BHG, zou een instelling zoals Citydev de huur van deze ruimtes moeten kunnen optimaliseren. Voorstel: 17: waarom creëert men geen publiek-private structuur die vastgoedontwikkelaars zou toelaten hun vastgoed (bestemd voor economische activiteiten) ter beschikking te stellen van gewestelijke instellingen (zoals Citydev), zodanig dat zij de huur ervan zouden kunnen optimaliseren, in het voordeel van ondernemingen die zich in het BGH wensen te ontwikkelen? Dit zou een “win-win-win” moeten zijn (BHG – ondernemingen – vastgoedontwikkelaars).

7. Duurzame woningen	Context: de versterking van de bouwnormen (hoofdzakelijk energetische) heeft een relatief aanzienlijke kostenverhoging veroorzaakt (tussen 8% en 20%), terwijl de gemiddelde inkomens van de gezinnen niet dezelfde evolutie hebben gevolgd. Hoewel de BVS vastberaden en overtuigend betrokken is bij de ontwikkeling van een duurzamere en minder energie-intensieve wereld, merken wij op dat men de tijd moet geven aan de vastgoedsector om zich aan te passen aan de nieuwe bouwmethodes en -technieken; bovendien moet men de tijd nemen om na te gaan of deze nieuwe methodes en technieken betrouwbaar, doeltreffend en betaalbaar zijn. Om al deze redenen, dient er te worden gestreefd naar een progressieve en berekende ontwikkeling van de normen (het cost-optimum niet overschrijden). A contrario, als men de bouwnormen blijft versterken, zal op die manier de prijs van het nieuwbouw vastgoed op termijn de realisatie van nieuwbouwwoningen afremmen (aangezien onvoldoende vraag voor deze prijzen) en zal bijgevolg de druk op het bestaande vastgoed verhogen waardoor de prijzen zullen stijgen terwijl de kwaliteit niet zal toegenomen zijn.
	Voorstel 18 : toepassing van een moratorium (uitstel) betreffende de versterking van de normen (stedenbouwkundig, energetisch en technisch)
	Voorstel 19 : de berekeningsmethode van de Energieprestatie van Gebouwen (EPB) moet zich kunnen baseren op een gemeenschappelijke sokkel (zelfs een gemeenschappelijk systeem!) tussen de 3 Gewesten, desnoods door de verschillende niveauvereisten volgens deze Gewesten toe te passen. Momenteel bereiken de interregionale werkgroepen geen gemeenschappelijke standpunten, wat leidt tot een gebrek aan samenhang in de protocollen en een werkoverlast, alsook een verlies aan kostbare tijd in alle Gewesten.

Indien we onder deze punten slechts **5 PRIORITEITEN** mogen aanhouden voor de vastgoedsector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zouden het de volgende zijn :

1. De **vastgoedfiscaliteit** aanpassen om de Brusselaars met gemiddelde inkomens aan te zetten om zich op lange termijn in het Brussels Gewest te vestigen.
2. **Overleg plegen** tussen publieke en private sector om een **GSV** op te stellen, dat voldoende flexibel is om aan de actoren (private & publieke) de mogelijkheid te bieden om in de toekomst samen kwalitatieve en betaalbare woningen & vastgoedprojecten te ontwikkelen.
3. Een **geoptimaliseerd parkeerbeleid** ontwikkelen, zowel op het gebied van het beheer (collectief gebruik) van bestaande parkings als op het gebied van het ontwikkelen van nieuwe parkings.
4. **Het beheer van de beroepen** tegen de stedenbouwkundige vergunningen aanpassen om de projecten met een uitgesproken maatschappelijk belang beter te kunnen verdedigen (zowel privaat als publiek) tegen de hinderlijke en nalatige procedures.
5. **Tijdelijk de versterking van de (energie)normen tegen te houden** voor de nieuwbouwwoningen, en een beter evenwicht zoeken tussen de opgelegde (energie) normen voor de nieuwbouwwoningen en deze voor de bestaande woningen.

Voor alle bijkomende informatie kan u contact opnemen met de volgende personen:

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

Samen onze omgeving en onze maatschappij van morgen ontwikkelen