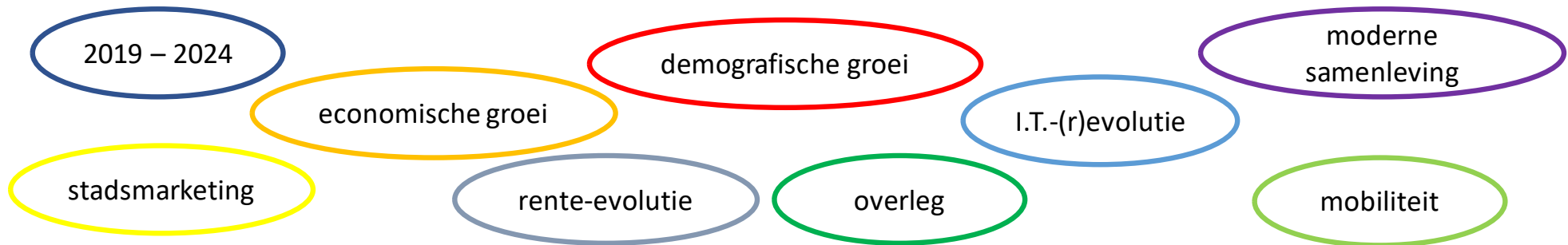


Samen bouwen aan de steden van morgen

Het memorandum van de BVS heeft als doel de maatschappelijke uitdagingen in kaart te brengen & constructieve oplossingen aan te bieden, teneinde samen met de beleidsmakers de toekomstige duurzame en betaalbare steden te ontwikkelen



PROCEDURES	VASTGOEDFISCALITEIT	RUIMTELIJKE ORDENING	WOONBELEID
1. RECHTSZEKERHEID	1. RECHTSZEKERHEID	1. RECHTSZEKERHEID	1. RECHTSZEKERHEID
2. VERGUNNINGEN	2. FISCALE LASAGNE	2. STADS - ONTWIKKELING - HERNIEUWING	2. BETAALBAAR WONEN
3. ONRECHTMATIG BEDING	3. FISCALE DRUK	3. ADMINISTRATIEVE VEREENVOUDIGING & FLEXIBILITEIT	3. LEVEL PLAYING FIELD

FISCALE DRUK OP NIEUWBOUWVASTGOED

Bouw woning: ISSUES	
▪ Vergunningen	▪ EPB-normen
▪ Beroepsprocedures	▪ Attesten
▪ Sanering	▪ Doorlooptijd
▪ Archeologisch onderzoek	▪ Financiering



Case-study:	
Nieuwe gesloten bebouwing in Antwerpen	
Oppervlakte:	150 m ²
Grondwaarde:	295 €/m ²

	Prijs betaald door gezinnen	Fiscale lasten (onderdeel hoofdbedrag)			Vlaams Gewest & Gemeenten	Federaal
Aankoop grond + bijkomende grondkosten (sonderingen, archeologisch onderzoek, ...) + registratierechten ontwikkelaar	44,3 k€	Sociale lasten, vennootschapsbelasting, ...	7%	3,0 k€	1,7 k€	1,3 k€
Registratierechten (10+ koper van de grond)	4,4 k€	Registratierechten	100%	4,4 k€	4,4 k€	/
Bouwkost woning + infrastructuur – gemiddeld 1.250/m ² (excl BTW)	130,9 k€	Sociale lasten, vennootschapsbelasting, ...	41%	96,0 k€	/	53,5 k€
Diverse (erelonen, Wet Breyne, publiciteit, financieringskost)	73,2 k€		41%	43,0 k€	/	30,2 k€
Stedenbouwkundige lasten vastgoedontw. – 50 euro/m ²	4,9 k€	Stedenbouwkundige lasten	100%	7,5 k€	4,9 k€	/
BTW - 21% op al de bouwkosten (behalve grondwaarde)	43,9 k€	BTW	100%	61,5 k€	/	43,9 k€
Notariskosten	3,9 k€	Sociale lasten, vennootschapsbelasting, BTW	58%	2,2 k€	/	2,2 k€
Totaal	305,5 k€			142,1 k€	11,0 k€	131,1 k€

FISCALE DRUK = 46,5% van de totale bouwkost

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 ontwikkeling 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) - Evenwichtige 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 Vlaamse autoriteiten	
Thema	Voorstel
1. Overleg	Context: De evolutie van de wetgeving (zowel fiscaal, technisch en juridisch) maakt het beroep van vastgoedontwikkelaar steeds complexer. Bovendien zorgt een gebrekkige afstemming en soms zelfs onderlinge tegenspraak tussen de verschillende beleidsniveau's (federaal, gewestelijk en lokaal) vaak voor een aanzienlijke vertraging van de realisatie van vastgoedprojecten die nochtans noodzakelijk zijn voor het instandhouden en het bevorderen van onze welvaartsmaatschappij
	Voorstel 1 : Dankzij haar ervaring en kennis van de specifieke vastgoedberoepen en vastgoedgerelateerde dienstverlening, ziet de BVS zich als een representatieve, bekwame en betrouwbare partner van de overheid. De BVS is dus steeds ter beschikking om haar expertise en kennis rechtstreeks te delen met de overheid en op die manier een positieve bijdrage te leveren voor de totstandkoming en/of wijziging van praktisch haalbare en realisatiegerichte vastgoedregelgeving.
	Voorstel 2 : Voor elk relevant ontwerp van decreet of uitvoeringsbesluit wensen wij : <u>Op politiek vlak :</u> - dat er garantie is op coherentie tussen het lokale en regionale beleidsniveau over de verschillende relevante beleidsdomeinen heen (fiscaliteit, ruimtelijke ordening, mobiliteit, veiligheid,... ; - dat er een permanente en constructieve dialoog is tussen de diverse beleidsniveau's en de private sector; - dat de verhoudingen & bevoegdheidsverdelingen tussen de verschillende beleidsniveau's onderling vereenvoudigd worden; <u>Op technisch vlak :</u> - dat de rechtszekerheid systematisch als uitgangspunt wordt gerespecteerd, ter garantie van een robuuste en duurzame ontwikkeling van de economische activiteiten in Vlaanderen ; - dat steeds aandacht besteed wordt aan de nodige redelijke overgangsmaatregelen; (gezien de lange doorlooptijd van vastgoedprojecten) - dat de concrete impact van de voorgestelde regelgeving op het terrein systematisch en vooraf onderzocht wordt in samenspraak met de sector.

2. Vastgoedfiscaliteit	Context : In tegenstelling tot een groot deel van het verouderd vastgoedpatrimonium, beantwoorden de nieuwbouwwoningen in Vlaanderen reeds aan de actuele strenge regelgeving inzake technische normeringen en duurzaamheidsvereisten en bieden deze dus een belangrijk postief antwoord op de maatschappelijke uitdagingen. De laatste fiscale hervormingen in Vlaanderen hebben evenwel vooral de verwerving van reeds bestaande woningen begunstigd, ten nadele van nieuwbouwwoningen. Het is dus noodzakelijk om de vastgoedfiscaliteit te herzien ten voordele van gezinnen die een kwaliteitsvolle en duurzame nieuwbouwwoning wensen te verwerven.
	Voorstel 3 : Vlaanderen dient voldoende promotie en publiciteit te voeren voor de recente federale regeling – opgenomen in de federale programmawet van 25 december 2016 - die voorziet dat private vastgoedontwikkelaars en investeerders nieuwbouwwoningen ter beschikking kunnen stellen van oa sociale verhuurkantoren en autonome gemeentebedrijven tegen een verlaagd BTW-tarief van 12 % op voorwaarde dat de woningen minstens 15 jaar ter beschikking worden gesteld. Vlaanderen kan een belangrijke faciliterende rol spelen om dergelijke projecten te ontwikkelen.
	Voorstel 4 : Vlaanderen moet er samen met de federale overheid voor zorgen dat het BTW-tarief van 21 % voor de verwerving van de gezinswoning verlaagd wordt tot minstens 6 %. Gemiddeld wordt voor een nieuwe woning meer dan 300.000 € betaald, inclusief 21 % btw (cfr. blz 2). Dit impliceert dat de kandidaat-koper gemiddeld 60.000 € zelf moet inbrengen. Voor een zeer groot aantal Vlaamse gezinnen is dit te veel. In Vlaanderen kan men slechts een verlaagd BTW-tarief van 6 % voor de aankoop van de gezinswoning bekomen als men zich inschrijft op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit betekent evenwel dat een aanzienlijk deel van de Vlaamse bevolking volledig uit de boot valt. Vlaanderen dient dan ook samen met de federale regering dringend werk te maken van een verlaagd BTW tarief voor de eigenaar of huurder van de gezinswoning.
	Voorstel 5 : Vlaanderen dient samen met de federale regering mogelijk te maken dat gezinswoningen, die het gevolg zijn van afbraak- en heropbouwwerkzaamheden, kunnen van de vastgoedontwikkelaar verworven worden aan een verlaagd BTW-tarief van 6 %. De vastgoedsector ziet veel potentie in de revitalisatie van achtergestelde buurten en stadskankers. Dergelijke projecten kenmerken zich evenwel door aanzienlijke afbraak en heropbouwwerkzaamheden, waarvan de kosten logischerwijze hoger oplopen dan bij zuivere « greenfield »-ontwikkeling. Het is dan ook moeilijk voor de gezinnen om een betaalbare nieuwbouwwoning te verwerven in de gerevitaliseerde buurten.
	Voorstel 6 : Vlaanderen mag geen heffing invoeren op het ruimtelijk rendement. Eind 2017 werd de regelgeving aangepast om het verhogen van ruimtelijk rendement mogelijk te maken in goed gelegen locaties, dicht bij openbare vervoersknooppunten en voorzieningen. Maar via het zogenaamde « instrumentendecreet » wordt het verhogen van het ruimtelijk rendement fiscaal afgestraft. Er is immers een belasting verschuldigd indien via een ruimtelijk uitvoeringsplan de dichtheden of de bouwdiepte of de bouwhoogte worden verhoogd, of het aantal bouwlagen wordt vermeerderd. De belasting bedraagt 25 tot 50 % op de vermoede meerwaarde, zijnde het verschil tussen de venale waarde vóór de planwijziging en de venale waarde erna. Deze meerwaarde zal per perceel worden berekend door de provinciale landcommissie die hiervoor een meerwaarderamingsrapport opstelt. Indien de vermoede meerwaarde meer bedraagt dan 250.000 € wordt steeds 50 % heffing aangerekend. Het spreekt voor zich dat dergelijke disproporionele maatregel de goed bedoelde intenties inzake ruimtelijk rendement volledig ondergraaft en in de praktijk zelfs een contra-productief effect zal hebben. De professionele sector zal eenvoudigweg geen ontwikkeling starten indien ze met dergelijke heffingen geconfronteerd worden en ook niet productief tot grondverwerving overgaan zonder duidelijk zicht op de omvang van de heffing. Dit zal leiden tot een verschraling van het aanbod op de vastgoedmarkt met negatieve consequenties op de prijs van vastgoed en van woningen in het bijzonder.

De BVS wenst enkele zaken scherp te stellen om het onevenwichtig en disproportioneel karakter van de maatregel die bovendien een contra-productief effect heeft, in de verf te zetten:

- Indien een nieuw RUP voorziet in de mogelijkheid om 40 units per ha te voorzien ipv 25 , zal een aanzienlijke heffing op ruimtelijk rendement verschuldigd zijn. Indien een nieuw RUP evenwel het aantal terugbrengt op 10 units per ha, waardoor het onroerend goed een ernstige waardevermindering heeft ondergaan, is geen planschade verschuldigd want er is geen sprake van een totaal bouwverbod... Hier springt reeds onmiddellijk in het oog dat het evenwicht is verstoord.
- De Vlaamse heffing op ruimtelijk rendement is van rechtswege gekoppeld aan een hypothetische planmeerwaarde en is opeisbaar bij verkoop of bij vergunning, ook als deze vergunning geen gebruik kan maken van die planmeerwaarde, bijvoorbeeld om veiligheidsredenen (advies Luchtvaart, brandweer...)
- De Vlaamse heffing op ruimtelijk rendement is verschuldigd bovenop de stedenbouwkundige lasten. Een eigenaar-ontwikkelaar kan dus geconfronteerd worden met een cumul van heffingen en retributies (bijdragen in de stadskas voor aanleg van groenpark, crèches in de nabijheid)
- De Vlaamse heffing op ruimtelijk rendement kan niet alleen gecumuleerd worden met stedenbouwkundige lasten (oa retributies), maar tevens met gemeentelijke heffingen, zoals bijvoorbeeld een gemeentelijke heffing op de geschatte meerwaarde
- Eén en ander is compleet disproportioneel en zal niet leiden tot versnelde verdichting van goed gelegen locaties, wel integendeel.

Voorstel 7 : De verlaagde registratierechten van 7 % (ipv 10 %) voor de aankoop van de gezinswoning moeten ook toegepast worden op de prijs van de bouwgrond waarop de gezinswoning wordt gebouwd.

De Vlaamse overheid heeft de aankoop van de gezinswoning fiscaal aangemoedigd door het verlagen van de registratierechten van 10 % naar 7 %. Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning heeft men evenwel de prijs van de bouwgrond zelf uitgesloten van deze regeling, zodat hiervoor toch 10 % registratierechten worden aangerekend. Dit is evenwel onlogisch, aangezien een woning nu eenmaal niet los van de bouwgrond kan gezien worden en de kosten voor de aankoop van de bouwgrond een hele grote hap in het gezinsbudget betekenen. Dit moet dringend aangepast worden.

3. Ruimtelijke ordening - Omgevingsrecht	Context : Vlaanderen wenst duurzamer om te gaan met ruimtegebruik en wenst het ruimtebeslag en verharding te beperken en tegelijk meer ontwikkelingskansen te bieden in goed gelegen locaties nabij openbare vervoersknooppunten (vb stationsbuurten) en voorzieningen. Er dient volgens de overheid primordiaal ingezet te worden op de reconversie van de bebouwde ruimte alvorens onbebouwde gronden aan te snijden. De BVS kan zich principieel vinden in deze doelstellingen en strategische visies, mits een aantal strategische uitgangspunten, randvoorwaarden en noodzakelijke aanpassingen aan regelgeving in acht worden genomen.
	Voorstel 8 : Vlaanderen moet voorzien in een administratief beroep tegen een verklaring van onvolledigheid of onontvankelijkheid van een vergunningsaanvraag Heden bestaat geen mogelijkheid om de onvolledigheid of onontvankelijkheid van een aanvraag aan te vechten via een georganiseerd administratief beroep. Het gebrek aan beroepsmogelijkheid resulteert regelmatig in onredelijke eisen van besturen bij vergunningsindiening. De BVS vraagt daarom om deze administratieve beroepsmogelijkheid alsnog te voorzien.
	Voorstel 9 : Vlaanderen moet voorzien in een administratief beroep tegen de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegenis Aangezien de beslissing over het wegentracé door veel lokale besturen nog steeds wordt misbruikt, vraagt de BVS om ook hiertegen in een administratieve beroepsmogelijkheid te voorzien.
	Voorstel 10: Vlaanderen moet het systeem van de <u>stedenbouwkundige lasten</u> en de "gratis afstandpolitiek" herevalueren en dient in het bijzonder : ▪ geen lasten inzake sociale woningbouw te introduceren; ▪ af te stappen van de voorgenomen invoering van een WIES-last (wonen in eigen streek) ; ▪ te voorzien in de expliciete mogelijkheid om na vergunningverlening conventioneel hieromtrent wijzigende afspraken te maken; ▪ te voorzien in de mogelijkheid om exclusief tegen de stedenbouwkundige lasten administratief beroep in te dienen; ▪ geen onverantwoorde vrijstellingen te voorzien voor sociale huisvestingsmaatschappijen;
	Voorstel 11 : De partijen in een geschil bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ('RvVB') moeten op transparante en digitale manier de stand van zaken van het geschil kunnen nagaan Vandaag kan iedereen zonder probleem online raadplegen hoe het gesteld is met de route van postorderbedrijven met betrekking tot bestelde goederen of koopwaar. Maar voor de opvolging van een juridisch geschil over de vergunning van zijn woning blijft de bouwheer maanden tot jaren in het duister tasten en moet er beroep gedaan worden op advocaten om min of meer te weten hoe het met de procedure staat. Dit kan niet langer in een land met als slogan "Vlaanderen radicaal digitaal". Er moet dus dringend werk gemaakt worden van een ruimere digitale transparantie van de geschillenprocedure. In dat verband lijkt het aangewezen om in de schoot van de RvVb ook een onafhankelijke procesmanager aan te stellen die hier specifiek op toeziet.
	Voorstel 12 : Vlaanderen moet tergende en roekeloze procedures strenger bestraffen Zowel de publieke als de private sector worden steeds meer geconfronteerd met tergende en roekeloze beroepen, waardoor gewenste strategische stedelijke reconversieprojecten jaren vertraging oplopen. Nu bestaat enkel het principe van een kennelijk onrechtmatig beroep, maar de sanctie is beperkt tot 2.500 € en komt toe aan het Vlaams fonds en niet aan de bouwheer. Dit moet dringend herdacht worden om tergende en roekeloze beroepen effectief een halt toe te roepen.

4. Woonbeleid	Context : De BVS verwijst naar de “<i>roadmap towards sustainable housing policies in Europe</i>” die door de Europese vastgoedsector is uitgebracht. De routeplanner is gebaseerd op een gezond evenwicht tussen de sociale, economische en ecologische component van een effectief en efficiënt woonbeleid. Per component worden een aantal algemene basisbeginselen toegelicht die de BVS eveneens aan de Vlaamse overheid aanbeveelt.
	<u>Voorstel 13 : De BVS biedt een aantal effectieve en efficiënte middelen aan om het aanbod betaalbare (huur)woningen op de markt in het Vlaams Gewest op te trekken, met name via :</u> - het verhogen van het aanbod van voldoende private (bescheiden) nieuwbouwoopwoningen, hetgeen automatisch een doorschuifeffect zal hebben op de huurmarkt, zoals wordt bevestigd in diverse wetenschappelijke publicaties : - Nederlands Planbureau voor de leefomgeving : “Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie” - het verlenen van fiscale incentives of subsidies aan kopers van nieuwbouwwoningen die bereid zijn deze op de private huurmarkt te verhuren, al dan niet via een sociaal verhuurkantoor. De BVS is ervan overtuigd dat een verlaagd BTW-tarief ten gunste van particuliere kopers van woningen die via hernieuwbouw (sloop en wederopbouw) zijn gerealiseerd een belangrijke hefboom kan zijn in de noodzakelijke verruiming van het aanbod; - het bevorderen van de werking van de sociale verhuurkantoren, oa door meer middelen te voorzien zodat zij ook op de private markt van “hernieuwbouw” private woningen kunnen huren; - het voorzien in een versoepeling van de planologische en stedenbouwkundige voorschriften die op de functie “wonen” betrekking hebben, oa wat de densiteit betreft, zeker in de stedelijke gebieden. - het voorzien in een vrijstelling van successierechten ten voordele van erfgenamen van onroerende goederen die er zich toe verbinden, al dan niet via een sociaal verhuurkantoor, om deze goederen ter beschikking te stellen op de private huurmarkt; - het toekennen van dezelfde (fiscale) voordelen aan private investeerders-ontwikkelaars die onder dezelfde condities als de SHM’s bereid zijn om zelf koop- en huurwoningen op de markt te brengen, zonder hiervoor telkens het statuut van NV met sociaal oogmerk of vzw te moeten aannemen en een erkenning te moeten aanvragen; - het voorzien in veralgemeende huursubsidies en dus niet alleen voor huurders die op de wachtlijst staan voor een sociale woning; in dit verband is het aangewezen te verwijzen naar de studie van Itinera, waarin duidelijk wordt aangetoond dat het inzetten van huursubsidies veel efficiënter en effectiever is dan het bouwen van sociale woningen : http://www.itinerainstitute.org/upl/1/nl/doc/Itinera_NL_DEF_LR.pdf.

5. Duurzaam & betaalbaar vastgoed	Context : In tegenstelling tot een groot deel van het verouderd vastgoedpatrimonium, beantwoorden de nieuwbouwwoningen in Vlaanderen reeds aan de actuele strenge regelgeving inzake technische normeringen en duurzaamheidsvereisten en bieden deze dus een belangrijk positief antwoord op de maatschappelijke uitdagingen. De BVS ondersteunt elke overheid die doelgericht deelneemt aan een Europees en internationaal duurzaamheidsbeleid. Afstemming met de lidstaten van de Europese Unie zal hierbij essentieel zijn, in het licht van het nagestreefde “level playing field” tussen Gewesten en tussen (semi-)publieke en private initiatiefnemers in Europa en Vlaanderen in het bijzonder. De BVS steunt de idee dat de Europese regels niet verder dan noodzakelijk zullen geïmplementeerd worden.
	Voorstel 14 : Vlaanderen dient versneld in te zetten op hernieuwbouw van het bestaand verouderd vastgoedpatrimonium Woningnieuwbouw voegt jaarlijks slechts 1% aan het bestaande woningpatrimonium toe. Vandaar dat de overheid voortaan prioritair moet inzetten op een versnelde renovatie van het bestaande patrimonium. Om tot een gevoelige reductie van de CO₂-uitstoot en het verbruik van fossiele brandstoffen te komen moet de overheid de energiebesparende inspanningen dan ook evenwichtiger dan nu verdelen over de bouw van nieuwe woningen en de renovatie van bestaande woningen. Zij moet een te grote discrepantie tussen de energie-eisen voor nieuwbouw en bestaande gebouwen vermijden. De BVS benadrukt dat er op heden sprake is van concurrentievervalsing ten voordele van de secundaire vastgoedmarkt en ten nadele van de (primaire) nieuwbouw vastgoedmarkt : deze laatste wordt hoe langer hoe meer geconfronteerd met zware normeringen, in het bijzonder mbt energieprestaties van gebouwen (BEN, s-peil,...), terwijl het gros van de energiebesparing te vinden is op de secundaire markt, die te weinig en te traag wordt aangepakt ... of erger nog, zelfs bevoorrecht wordt door ondoordacht fiscaal ondersteuningsbeleid (vb 7 % registratierechten versus 21 % BTW op nieuwbouw), waardoor kandidaat-kopers en huurders eerder geneigd zijn om te investeren in slechtere woningen op de secundaire markt, zonder garanties van vereiste noodzakelijke zware renovatie (of zelfs hernieuwbouw) op korte termijn, meestal ook om budgettaire redenen. Vlaanderen moet vermijden om gezinnen aan te sporen tot de aankoop van bestaande energieverblindende woningen zonder dat die worden gerenoveerd. In 2014 waren 54% van de hypothecaire kredieten bestemd voor de loutere aankoop van bestaande woningen zonder dat hieraan een renovatie was gekoppeld. Op die manier blijven bestaande woningen onverminderd energie verspillen en CO₂ uitstoten.

Gelieve contact op te nemen met één van de volgende personen voor alle bijkomende vragen of inlichtingen:

- 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