

Laat ons samen de steden van morgen ontwikkelen!

Het BVS memorandum beoogt de verbetering van de omstandigheden waarin de vastgoedsector haar rol binnen stedelijke ontwikkeling ten volle kan uitspelen.



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

BELANGRIJKE UITDAGINGEN



**Algemene en specifieke OPLOSSINGEN
voor België**

BELANGRIJKE UITDAGINGEN	OPLOSSINGEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevolkingsgroei: <ul style="list-style-type: none"> - Evolutie van gezinssamenstellingen - Stadsleegloop van de 'middenklasse' ▪ Dringende milieu uitdagingen: <ul style="list-style-type: none"> - Verouderde & energieverblindende gebouwen (residentieel en kantoor) - Mobiliteitsproblematiek ▪ Fluctuerende en veranderende economische activiteit: <ul style="list-style-type: none"> - Werkloosheid - Behoeft aan opleiding ▪ Sociale cohesie: een permanente doelstelling bij de aanleg van publieke ruimtes ▪ Verhoogde concurrentie tussen Europese steden/gewesten om bedrijven en talent aan te trekken ▪ Overheidsfinanciën: moeilijk budgetair evenwicht op federaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouw van betaalbare, gedifferentieerde & toegankelijke woningen ▪ Herwaardering van verlaten wijken en brownfields ▪ Ontwikkeling van vastgoed dat voldoet aan duurzaamheidsnormen en technische normen ▪ 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 (personenbelastingen, vennootschapsbelastingen, diverse belastingen...) ▪ Een globale visie op de stad delen ▪ Herontwikkeling gemengde wijken rond verkeersknooppunten

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

Voorstellen van de BVS aan de FEDERALE overheden	
Thema's	Voorstellen
1. Overleg	<p>Context : De evolutie van de wetgeving (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 noodzakelijk zijn in België (bevolking, ondernemingen...).</p> <p>Voorstel 1 : Dankzij haar ervaring en kennis van alle métiers 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 terrein werkbaar zou zijn.</p> <p>Voorstel 2 : Voor elk ontwerp of herziening van federale wetgeving, wensen wij :</p> <p><u>Op politiek vlak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een samenhang tussen het gevoerde beleid 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

	<p><u>Op technisch vlak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 vastgoedontwikkeling ▪ dat de concrete impact van de voorgestelde regelgeving op het terrein systematisch onderzocht wordt; indien nodig, dat de voorgestelde regelgevingen aangepast worden
<p>2. Beheer van beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen bij de Raad van State</p>	<p>Context : In het kader van de vergunningen stelt zich eveneens het probleem van het beheer van de beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen. Wij willen in geen enkel geval het recht op beroep aan de kaak 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 ; vertragingen in de uitvoering van een vastgoedproject veroorzaken, op hun beurt, dezelfde vertragingen in maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen en in het ontvangen van inkomsten voor de overheidsfinanciën.</p> <p>Voorstel 3 : het aantal tergende en roekeloze beroepen van derden bij de Raad van State/Raad voor Vergunningsbetwistingen (tegen de stedenbouwkundige vergunningen) beperken door invoeren van bijkomende beperkingen :</p> <p>- het belang en de ontvankelijkheidsvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ duidelijker aangeven wanneer een derde « zijn belang » kan laten gelden, onder andere betreffende de afstand tussen, enerzijds, het vastgoedproject en anderzijds, de localisatie van de derde die de « impact » van het project ondergaat (cfr gecoördineerde wetten van de Raad van State) ▪ 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 wetten van de Raad van State + bepaald vooropgesteld formaat) ▪ een derde zou enkel een beroep mogen indienen indien hij/zij zich al heeft gemanifesteerd tijdens het openbaar onderzoek met bezwaren of opmerkingen <p>- rekening houden met de financiële impact : wanneer blijkt dat de beroepen tergend en roekeloos zijn, de mogelijkheid voorzien dat de vergunninghouder bij de Raad van State een financiële compensatie krijgt voor het verlies in tijd door de indiening van het beroep (cfr compensatie voor de prefinanciering voor de aankoop van het onroerend goed, de architectuur-, ingenieurs- en stedenbouwkundige kosten)</p> <p>Voorstel 4 : binnen de 6 maanden een uitspraak krijgen van de Raad van State</p> <p>- de Raad van State voldoende uitrusten wat betreft personeel & technologie zodanig dat deze Raad binnen de 6 maanden een beslissing kan nemen betreffende een beroep (vandaag neemt het tussen 18 maanden en 2 jaar – soms veel meer dan 3 jaar als er een beroep tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring ingediend worden).</p>
<p>3. Vastgoedfiscaliteit</p>	<p>Context : In tegenstelling tot een groot deel van het historisch vastgoed, beantwoorden de nieuwbouwwoningen aan alle technische en duurzaamheidsvereisten van de verschillende Gewesten om tegemoet te komen aan de milieu uitdagingen van morgen. Het is dus noodzakelijk om de vastgoedfiscaliteit uit te werken ten voordele van de gezinnen die een kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woning wensen aan te kopen.</p> <p>Voorstel 5: De private sector wenst meer deel te nemen aan het sociale huisvestingsbeleid (momenteel enkel voorbehouden aan de publieke actoren) volgens dezelfde regels (cfr. inkomsten van de gezinnen, voorkeuzones...) en onder dezelfde voorwaarden als de publieke sector (onder andere fiscaal). Wij richten ons voornamelijk op de volgende maatregel : toepassing van een BTW-tarief aan 6% voor de gezinnen die een eerste woning aankopen (een eerste woning aankopen wordt in dat geval beschouwd als deelsluitmakend van het sociale huisvestingsbeleid).</p>

	<p>De einddoelstelling van het sociale huisvestingsbeleid is niet het verzekeren van « wie de woning bouwt », maar eerder het nagaan van « hoeveel behoeftige gezinnen van een woning zullen genieten » in het kader van het sociale huisvestingsbeleid.</p>
	<p>Voorstel 6: De afbraak- & heropbouwwerkzaamheden van woningen zijn essentieel om een verouderd (en energieverslindend) vastgoedpatrimonium te vervangen door kwaliteitsvolle, duurzame en betaalbare woningen. Men moet het dus mogelijk maken dat de gezinnen die een nieuwe woning kopen in het kader van de afbraak- en heropbouwwerkzaamheden door de professionele actoren van het BTW-tarief van 6% kunnen genieten. In 2021 heeft de regering een verlaagd tarief van 6% ingevoerd voor afbraak- en heropbouwwerkzaamheden. Deze maatregel werd verlengd tot 31/12/2023. De sector pleit voor het vaststellen van een definitief kader voor deze maatregel.</p>
<p>4. Wet Breyne</p>	<p>Context : In het kader van de Wet Breyne zijn de voltooiingswaarborgen voor de aankoop van een woning op plan anders naargelang de verkoper een aannemer of een bouwpromotor is (zelfs indien het gaat om hetzelfde type onroerende goed). Gezinnen weten over het algemeen niet dat ze een voltooiingswaarborg van slechts 5% hebben, terwijl dit bij een promotor 100% is.</p> <p>Voorstel 7: De sector stelt de invoering van één enkel systeem van voltooiingswaarborg voor, voor alle actoren (aannemers, bouwpromotoren), om alle onduidelijkheid weg te nemen voor alle gezinnen die een woning op plan wensen aan te kopen.</p>
<p>5. Werfmelding</p>	<p>Context : De wet schrijft voor dat alle personen die op een bouwwerf werken, dagelijks en systematisch geregistreerd worden. De BVS steunt zonder voorbehoud de grondslagen van deze bepaling die duidelijkheid, transparantie, bescherming voor de werknemers en een gezonde concurrentie tussen bouwbedrijven schept. De moeilijkheid van de wet bevindt zich dus niet in haar doelstelling, maar wel in de praktische aspecten van haar toepassing, aangezien zij de verplichting voorschrijft van aanwezigheidsregistratie van de werknemers zowel voor de promotoren als voor de aannemers. Het zijn echter de bouwondernemingen die deze werknemers aannemen en niet de promotoren, die zelf de vastgoedprojecten voorafgaand financieren en ontwerpen en ze later commercialiseren.</p> <p>Voorstel 8: De wet zou moeten aangepast worden in haar praktische aspecten en enkel de bouwondernemingen verplichten om de aanwezigheidsregistratie van de werknemers op de werven uit te voeren.</p>

Voor elk verzoek om aanvullende informatie raden we u aan contact op te nemen met de volgende personen:

- Olivier Carrette, Managing Director UPSI – BVS: 02/511 47 90 - olivier.carrette@upsi-bvs.be
- Katrien Kempe, UPSI Administrator – BVS: 02/511 47 90 – katrien.kempe@upsi-bvs.be

Samen onze omgeving en onze maatschappij van morgen ontwikkelen