



**BVS**

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

**Vastgoedmemorandum 2010**

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <i>INLEIDING</i>                      | 5         |
| <i>BEKNOPT OVERZICHT</i>              | 6         |
| <i>JURIDISCH GEDEELTE</i>             |           |
| <b>1. BOUWVERZEKERING</b>             | <b>14</b> |
| <b>2. ARCHITECT IN DIENSTVERBAND</b>  | <b>15</b> |
| <b>3. KOPPELVERKOOP</b>               | <b>17</b> |
| <b>4. WET BREYNE</b>                  | <b>20</b> |
| <i>TECHNISCH GEDEELTE</i>             |           |
| <b>1. ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING</b> | <b>24</b> |
| <b>2. NORMERING BRANDVEILIGHEID</b>   | <b>25</b> |
| <b>3. MEETCODE</b>                    | <b>26</b> |
| <i>FISCAAL GEDEELTE</i>               |           |
| <b>1. BTW OP GRONDEN</b>              | <b>28</b> |
| <b>2. BTW OP AFBRAAK EN HEROPBOUW</b> | <b>29</b> |
| <b>3. DIRECTE BELASTINGEN</b>         | <b>31</b> |
| <b>4. INDIRECTE BELASTINGEN</b>       | <b>36</b> |

## **INLEIDING**

Wanneer verkiezingen georganiseerd worden, bereidt de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), die de belangrijkste vastgoedontwikkelaars, vastgoedinvesteerders en verkavelaars van België groepeert, een memorandum voor ter attentie van de verkozenen. Dit memorandum geeft een overzicht van de economische, juridische, fiscale en technische materies waarop de BVS de aandacht van de toekomstige wetgevers wil vestigen.

De BVS wenst een bevoorrechte gesprekspartner te blijven van de federale wetgever en deze te helpen, gezien haar praktische ervaring via haar leden die de Belgische vastgoedsector vertegenwoordigen, om een stabiele en geruststellende omgeving te creëren voor de vastgoedbelegging. De BVS wil eveneens van nabij letten op de gezondheidstoestand van de economie van het land gezien zij aan de bron staat van de activiteit van de sector die zij vertegenwoordigt. Deze wil tot partnership en de interessegebondenheid moeten kunnen leiden tot een vruchtbare samenwerking en een versterkte luisterbereidheid.

De BVS waakt over de bescherming van de intrinsieke waarde van het vastgoedpatrimonium van haar leden en bekommert zich om de waardevermindering van dat patrimonium op langere termijn. Ze ziet dus bijzonder nauwlettend toe op de evolutie van de omgeving waarin haar leden werkzaam zijn. Naast de maatregelen die een impact kunnen hebben op vastgoedgebonden lasten en inkomsten, bekommert de BVS zich om het behoud en de verbetering van het onthaalkader voor nationale en internationale bedrijven in ons land. Zij zijn het immers die rechtstreeks of onrechtstreeks de gezondheid van onze sector beïnvloeden.

Het welzijn van onze industrie en onze economie garandeert een spaarniveau voor de ganse bevolking, wat een belangrijke factor is voor de financiële stabiliteit van ons land.

De nieuwe federale autoriteiten moeten een toekomst brengen die geruststelt. Nog meer wijzigingen op fiscaal of juridisch vlak zouden nefaste gevolgen hebben op het spaarniveau en de huidige stabiele financiële context en dus ook op de vastgoedsector.

In het hiernavolgende memorandum worden een aantal voorstellen geformuleerd op federaal vlak die het vastgoedklimaat gevoelig kunnen beïnvloeden en verbeteren. De BVS hoopt dat de politieke partijen en de verkozenen hiermee zullen rekening houden bij het uitstippelen van hun beleid. De BVS blijft ter beschikking om een en ander toe te lichten. De jarenlange praktische ervaring van haar leden staat borg voor een constructieve inbreng.

Eric E. Verbeeck

Voorzitter

## **JURIDISCH GEDEELTE**

### **1. Bouwverzekering**

De BVS vraagt actief betrokken te worden bij de eventuele uitwerking van een verzekeringssysteem in de residentiële sector. Indien een verplichte tienjarige aansprakelijkheid het licht ziet, dan pleit de BVS ervoor om deze te koppelen aan een zaakschadeverzekering in hoofde van de bouwheer. De schade zal op die manier sneller vergoed worden, los van de aansprakelijkheidsproblematiek, die dan zal afgehandeld worden tussen de verzekeringsinstellingen onderling.

### **2. Architect in dienstverband**

De BVS vraagt dat de rol van de architecten in België wordt afgestemd op de maatschappelijke realiteit: architecten moeten wettelijk in dienst kunnen treden van vastgoedontwikkelaars of algemene aannemers, zoals dit in andere lidstaten het geval is. Een aanpassing van de verouderde wet van 1939 is noodzakelijk, zoniet blijft België de vreemde eend in de Europese bijt.

### **3. Koppelverkoop**

De BVS is gekant tegen een veralgemeend verbod van koppelverkoop in de residentiële sector. Het zou de prijs van bouwgrond aanzienlijk doen stijgen en de keuzemogelijkheden van de consument drastisch inperken. Bovendien zou dit de schaarste aan bouwgronden aanzienlijk doen toenemen en zou het zwartwerk welig tieren. Het verbod van koppelverkoop zou ook de doodsteek inhouden van de architecturale eenheid in een woonproject. De uitvoering van heel wat professionele lange termijncontracten (opstal, erfpacht, PPS,...) zou tenslotte op de helling staan. De tewerkstelling in de residentiële sector zou hieronder ernstig lijden. De BVS is bijgevolg geen voorstander voor de introductie van een algemeen verbod van koppelverkoop. De verkoop van een perceel grond met een woning of appartementen op plan - tegen een vooraf overeengekomen gezamenlijke en vaste prijs – dient in de toekomst mogelijk te blijven.

#### **4. Wet Breyne**

De BVS pleit al sinds jaar en dag voor een betere toepassing van de wet Breyne en voor een betere controle op de naleving ervan. Zij vraagt tevens een gelijke behandeling van allen die zich in een gelijke situatie bevinden, met andere woorden, van allen die hetzelfde risico betekenen voor de kopers, omdat zij hetzelfde beroep uitoefenen.

De BVS blijft vragende partij voor een herziening van de Wet Breyne. Zij zal blijven meewerken aan de voorbereiding van die herziening en hierbij aandringen op de controle op de naleving van de wet door alle actoren, zowel openbare als private. Zij zal toepassingsvoorwaarden eisen van eenieder die zich in dezelfde objectieve omstandigheden bevindt zodat de wet allen op gelijke voet stelt.

# TECHNISCH GEDEELTE

Inleidende bemerking: de talrijke technische maatregelen van de voorbije jaren (ondermeer veiligheidscoördinatie, energieprestatieregelgeving, keuring oudere elektrische installaties, verzekering tegen overstromingsrisico, asbestrapportering, enz.) leiden tot een voortdurende en belastende verzwaring van de vastgoedkosten, zonder dat hieruit noodzakelijkerwijze toegevoegde waarde voortvloeit.

## **1. Energieprestatie van gebouwen**

De BVS vraagt de steun van de federale autoriteiten voor het verzoek van de BVS om de procedures en reglementeringen inzake energieprestatie op elkaar af te stemmen. Deze harmonisatie zal een concurrentie tussen de gewesten vermijden en zal de bouwheren en beroepsoprichters toelaten producten te ontwikkelen die beantwoorden aan een grotere vraag.

## **2. Normering brandveiligheid**

De Koninklijke Besluiten van 1994 en 1997 m.b.t. de brandveiligheid in gebouwen zijn niet eenduidig interpreteerbaar en worden bovendien vaak aangevuld door zeer lokale regelgeving.

De BVS vraagt een objectieve verfijning van de bestaande KB's en een inperking van de lokale aanvullende regelgeving om de begrijpelijkheid en rechtszekerheid te bevorderen.

## **3. Meetcode**

Teneinde de bescherming van de consumenten te verhogen, heeft de BVS een meetcode opgesteld voor de woningbouw. De BVS vraagt dat de federale autoriteiten haar initiatief ondersteunen in het kader van het nieuwe Europees beleid ter zake.

# FISCAAL GEDEELTE

## 1. BTW OP GRONDEN

De BVS wenst dat naakte gronden, al naargelang de keuze van de verkoper, kunnen gekocht worden onder het BTW-stelsel, middels de verbintenis om de bebouwde grond te verkopen met BTW.

## 2. AFBRAAK EN HEROPBOUW

De BVS stelt voor om het verlaagd BTW-tarief van 6% toe te passen op de aankoop van een heropgebouwde woning in één van de 32 geïnventariseerde steden of gemeenten.

## 3. DIRECTE BELASTINGEN

### 3.1. Niet-afrekbaarheid van bepaalde gewestelijke belastingen in de vennootschapsbelasting

Bepaalde sectoren, waaronder de vastgoedsector, zijn getroffen door deze maatregel, die leidt tot een verhoging van de belastinggrondslag ver boven het werkelijke gerealiseerde resultaat. De maatregel is nog minder begrijpelijk voor de vastgoedbevaks, waarvan het bijzondere statuut tot gevolg heeft dat een belasting moet worden betaald op het bedrag van die heffingen, wat zeker niet de bedoeling was van de wetgever. De BVS vraagt dan ook de intrekking van die fiscale niet-afrekbaarheid.

### 3.2. Fiscaliteit van vastgoedbevaks

De BVS vraagt dat het ontwerp van koninklijk besluit betreffende de vastgoedbevaks dat op 11 mei 2010 door het Directiecomité van het CBFA werd goedgekeurd, zo spoedig mogelijk kan worden afgekondigd. De sector wacht nu bijna drie jaar op dit ontwerp. Het moet meer bepaald de openbare vastgoedbevaks toelaten om makkelijker tot de kapitaalmarkt toe te treden en zo hun deelname in Publiek Private Samenwerkingen vergemakkelijken. Het maakt het voor een openbare vastgoedbevak mogelijk om – naar het voorbeeld van Frankrijk, Nederland en het Verenigd Koninkrijk – dochtervennootschappen op te richten met het regime van de vastgoedbevak onder de vorm van een “institutionele vastgoedbevak”. Het ontwerp past bovendien de boekhoudkundige schema's aan die werden vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 ingevolge de wijzigingen die sindsdien opgetreden zijn in de IFRS normen en verduidelijkt verschillende belangrijke vragen, die sinds vele jaren hangende blijven in het voorzichtigheidsregime van de vastgoedbevaks.

Dit ontwerp betekent de inwerkingtreding van beslissingen die voorafgaandelijk door de

huidige ontslagnemende regering werden genomen.

Immers:

- In oktober 2008, tijdens de begrotingsbesprekingen van de Staat voor 2009, werd een beslissing genomen die voorziet dat het *"fiscale systeem dat van toepassing is op de vastgoedbevaks zal uitgebreid worden tot hun dochtervennootschappen. Dit systeem moet publiek-private samenwerkingen bevorderen. Dit zou 50 miljoen euro moeten opleveren"* (cfr. Artikels verschenen in De Tijd en l'Echo van 15 oktober 2008).
- Artikel 185bis van het Wetboek van Inkomstenbelastingen werd gewijzigd door artikel 196 van de Programmawet van 22 december 2008, om de verwijzing naar de institutionele vastgoedbevaks te verzekeren om zo het fiscale regime van de openbare vastgoedbevaks uit te breiden tot de institutionele vastgoedbevaks. De memorie van toelichting van de Programmawet verduidelijkt dat *"de invoering van het statuut van een dochteronderneming van een vastgoedbevak afgerond moet zijn met behulp van een serie wijzigingen die aangebracht dienen te worden aan het koninklijk besluit van 10 april 1995..."*
- Op 17 juli 2009 heeft de Ministerraad een ontwerp van koninklijk besluit goedgekeurd dat de inwerkingtreding bepaalt van artikels 100 tot 102 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Die artikels handelen over de institutionele instelling voor collectieve belegging *"institutionele vastgoedbevak"*. *"De doelstelling van dit koninklijk besluit, voorgesteld door Minister van Financiën Didier Reynders, is de uitvoering van de regeringsbeslissing om dochtervennootschappen van vastgoedbevaks op te richten die de vorm van institutionele vastgoedbevaks zullen aannemen"*. (Uittreksel persbericht van de Ministerraad van 17 juli 2009).

### **3.3. Belastingstelsel van inkomsten uit en meerwaarden op onroerend goed in hoofde van natuurlijk-e personen.**

De BVS wenst de aandacht van de overheid te vestigen op het feit dat de fiscale druk op inkomsten uit en meerwaarden op onroerend goed een rechtstreekse weerslag heeft op het niveau van de huurprijs en het woningaanbod.

Daarom heeft de BVS haar bezorgdheid geuit met betrekking tot een eventuele wijziging van het belastingregime van inkomsten uit onroerend goed.

De BVS vraagt dat de indexering van het kadastraal inkomen zou gebeuren op grond van de gezondheidsindex in plaats van op de index van de consumptieprijzen, aangezien de onroerende inkomsten aan de gezondheidsindex gekoppeld zijn.

Om tot gelijkheid te komen met andere soorten beleggingen vraagt de BVS ook dat niet-speculatieve en niet-professionele meerwaarden in hoofde van natuurlijke personen niet worden belast.



## **4. IINDIRECTE BELASTINGEN**

### **4.1. Verlaagd BTW-tarief op sociale woningen**

a. BVS bepleit de invoering van een verlaagd tarief voor sociale woningen, waarbij het begrip "sociale woning" gedefinieerd wordt aan de hand van objectieve criteria. Het verlaagd BTW-tarief mag niet beperkt blijven tot de verkopen door sociale huisvestingsmaatschappijen, maar moet ook mogelijk zijn voor verkopen door de privé-sector. Het toepasselijk BTW-tarief moet immers afhangen van de aard van het verkochte goed en niet van de hoedanigheid van de verkoper.

b. *Wegwerken concurrentievervalsing in de sociale woningbouw*

BVS vraagt dat de fiscale stimuli voor sociale woningbouw niet langer voorbehouden blijven aan de sector van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De concurrentievervalsing met de privésector dient weggewerkt. Deze ongelijke behandeling is in dec. 2006 nog vergroot door het BTW-tarief voor de sociale huisvestingsmaatschappijen van 12% naar 6% te brengen.

### **4.2. BTW op professionele verhuur van onroerend goed**

Alle buurlanden van België hebben een optiesysteem ingevoerd dat toelaat de professionele verhuur van nieuwe onroerende goederen aan de BTW te onderwerpen. Die maatregel stemt beter overeen met het BTW-systeem en elimineert een ongelijke behandeling tussen ondernemingen die huren en ondernemingen die eigenaar zijn. Op jaarbasis kost dit de Staat rechtstreeks veel minder dan wat sommigen misschien hebben berekend en het zal worden gecompenseerd door een toename van de economische activiteit.

De BVS vraagt dat de professionele verhuur van nieuwe gebouwen als een aan de verhuurder aangeboden optie kan worden opgenomen in de werkingssfeer van de BTW, waarin hij logisch gezien thuishoort.

### **4.3. BTW-heffing bij verhuur van een onroerend goed door een professionele bouwheer**

Een professionele bouwheer heeft er alle belang bij zijn gebouw eerst te verhuren alvorens het te verkopen om bij de verkoop de waarde ervan te doen stijgen op de beleggingsmarkt. Die voorafgaande verhuur mag geen BTW-heffing tot gevolg hebben, voor zover het de bedoeling blijft van de professionele bouwheer het gebouw te verkopen, en niet het te bouwen om het te houden als belegging.

### **4.4. Neutraliteit van de BTW bij de overdracht van een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een aan BTW onderworpen gebruik**

Wanneer het gebouw het voorwerp uitmaakt van een aan BTW onderworpen gebruik, maar de verkoop ervan niet meer onder het BTW-stelsel kan gebeuren, geeft die verkoop aanleiding tot een herziening op het vlak van de BTW, waardoor de BTW-neutraliteit

wordt verbroken. De BVS vraagt dat de BTW die dan door de verkoper is betaald in het kader van de BTW-herziening, kan worden afgetrokken door de koper van dat gebouw, dat het voorwerp blijft uitmaken van een aan BTW onderworpen gebruik of, beter nog, dat dit gebouw kan worden overgedragen onder het BTW-stelsel.

#### **4.5. Aftrekbaarheid van de BTW door verkavelaars**

De verkavelaar die infrastructuurwerken aanlegt en vervolgens bouwrijpe grond verkoopt, kan de BTW op de kostprijs van de infrastructuur niet aftrekken, waardoor een dubbele belasting ontstaat aangezien de koper van de grond registratierechten betaalt op de prijs van de grond, waarin de kostprijs van de infrastructuur inbegrepen is.

BVS vraagt dat de BTW-Administratie zou toelaten om de "verkoop" van infrastructuur aan de koper van de grond, te onderwerpen aan BTW – en bijgevolg dat deel van de prijs vrij te stellen van registratierechten. Deze transactie die onderworpen wordt aan BTW creëert dan een recht op aftrek in hoofde van de verkavelaar. Op die manier wordt (1) dubbele belasting vermeden en (2) het aftrekken van BTW op infrastructuurwerken toegelaten, indien deze met BTW overgedragen zijn.

#### **4.6. BTW op winkelcentra**

De BVS pleit voor de invoering van een eenvoudig en uniform toepasbaar systeem dat de toepassing van de BTW in de sector van winkelcentra regelt, op voorwaarde dat dat systeem rekening houdt met de economische realiteit en een juridische zekerheid aanbiedt. In dat opzicht vraagt de BVS dat het ontwerp van omzendbrief betreffende deze materie goedgekeurd zou worden.

#### **4.7. Verlaagd BTW-tarief aan 6% op renovatie van een woning ouder dan 5 jaar**

De tijdelijke maatregel waarbij de termijn van 15 jaar verlaagd werd naar 5 jaar, loopt eind 2010 ten einde. De BVS pleit voor het behoud van de termijn van 5 jaar.

The background is an abstract composition of overlapping geometric shapes and lines. It features a color gradient from deep purple at the bottom to bright blue at the top. A network of black lines, some straight and some curved, creates a grid-like pattern across the entire image. The overall effect is one of dynamic, interconnected structures.

# JURIDISCH GEDEELTE

# 1. BOUWVERZEKERING

De wet van 15 februari 2006 voorziet in een verplichte verzekering van de 10-jarige aansprakelijkheid enkel in hoofde van de architect.

1. Volgens de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon is de architect als enige wettelijk verplicht om zich te verzekeren voor de tienjarige aansprakelijkheid, terwijl de andere partners in het bouwgebeuren een dergelijke verplichting niet werd opgelegd.
2. De BVS heeft in dit verband kennis genomen van het beroep tot nietigverklaring dat de Nationale Raad van de Orde van Architecten heeft ingeleid bij het Arbitragehof tegen de wettelijk verplichte verzekering. De Orde van Architecten is naar verluidt niet tegen een verplichte verzekering, maar vraagt dat zij ook geldt voor de andere bouwpartners.

Een veralgemeende verplichte verzekering van de 10-jarige aansprakelijkheid in de residentiële sector wordt best gekoppeld aan een zaagschadeverzekering in hoofde van de bouwheer.

1. De BVS is niet gekant tegen een veralgemeende wettelijke verplichting om de tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren. Wat evenwel van primordiaal belang is voor de bouwheer, is dat de schade die aanleiding kan geven tot de tienjarige aansprakelijkheid, snel wordt hersteld. De BVS vreest dat alleen een verplichte aansprakelijkheidsverzekering hier niet tot de gewenste resultaten zal leiden. De verzekeraar zal slechts bereid zijn tussen te komen nadat de aansprakelijkheid van aannemer of architect vast staan. In de praktijk kan dit zeer lang duren, met alle nadelige gevolgen vandien voor de bouwheer.
2. Volgens de BVS is het daarom alvast in de residentiële sector meer dan wenselijk om de introductie van een verplichte aansprakelijkheidsverzekering in hoofde van de bouwpartners en architecten te koppelen aan een verplichte zaagschadeverzekering in hoofde van de bouwheer. Dit moet ertoe leiden dat de bouwheer sneller vergoed wordt zonder te moeten betrokken worden in complexe, langdurige en kostbare aansprakelijkheidsdebatten. Bovendien zal de aansprakelijkheidsproblematiek in voorkomend geval professioneel afgehandeld worden tussen de verzekeringsondernemingen onderling, met name tussen enerzijds, de verzekeraar van de bouwheer, en, anderzijds, de verzekeraar van aannemer en/of architect.

De BVS vraagt actief betrokken te worden bij de eventuele uitwerking van een verzekeringssysteem in de residentiële sector. De BVS pleit ervoor om een eventuele verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in hoofde van architecten en aannemers in voorkomend geval te koppelen aan een zaagschadeverzekering in hoofde van de bouwheer. De schade zal op die manier sneller vergoed worden, los van de aansprakelijkheidsproblematiek, die dan zal afgehandeld worden tussen de verzekeringsinstellingen onderling.

## 2. ARCHITECT IN DIENSTVERBAND

De verouderde wet van 1939 m.b.t. de architecten is niet langer afgestemd op de vernieuwde maatschappelijke realiteit.

1. De wet van 20 februari 1939 aangaande de bescherming van de titel en het beroep van architect bepaalt in zijn artikel 6 dat: « het uitoefenen van het beroep van architect onverenigbaar is met dat van aannemer van openbare of private werken ». De wetgever vreest immers dat de onafhankelijkheid van de architect in het gevaar kan komen wanneer hij ondergeschikt is aan de aannemer. Dit houdt in dat de architect geen deel kan uitmaken van een « bouwteam » samen met een algemene aannemer.
2. Het staat evenwel onbetwistbaar vast dat er inzake het bouwen en vooral inzake bouwen van woongelegenheden veel veranderd is de laatste 70 jaar.
3. De laatste decennia richt de aspirant-verwerver van een bouwwerk zich vaak enkel naar een vastgoedontwikkelaar, die onder zijn technische, financiële en commerciële verantwoordelijkheid een verkavelings- of bouwproject heeft opgemaakt of heeft laat opmaken, de uitvoering ervan coördineert of laat coördineren, om uiteindelijk de eigendom van of een gebruiksrecht op de realisatie aan een derde over te dragen. Kortom, de vastgoedontwikkelaar is een handelaar op wiens initiatief en risico bouwprojecten worden gerealiseerd, bestemd om in hun geheel of bij onderdelen te worden vervreemd. Volgens het huidige artikel 2,3° van de Wet Breyne is het de persoon wiens geregelde werkzaamheden erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten, om ze onder bezwarende titel te vervreemden.
4. Daarnaast is er het klassieke bouwproces waarbij de bouwheer een architect voor de conceptie en de controle van de werken en (één of meerdere) aannemer(s) voor de uitvoering van de werken aanspreekt. Omdat hier contractuele relaties bestaan tussen drie partijen, met name de bouwheer, de architect en de aannemer, spreekt men wel eens van de klassieke driehoek. De aannemer heeft dus enkel als opdracht een bepaald werk uit te voeren voor rekening van een bouwheer.

Voor de laatste jaren heeft het beroep van algemeen aannemer, na de crisis van de jaren '80, een belangrijke evolutie gekend en dit onder invloed van de nieuwe eisen van de bouwheren: zij willen een gebouw dat klaar is tegen een bepaalde datum en tegen een overeengekomen prijs. Zo is het duidelijk dat de algemene aannemer, zowel op de residentiële als de niet-residentiële markt, een volledig product aflevert dat onmiddellijk bewoonbaar is in geval van sleutel-op-de-deur of onmiddellijk gebruiksklaar in geval van een niet-residentieel gebouw.

Daarom gaat men meer en meer over tot de creatie van een « bouwteam » waarvan ook architecten actief deel uitmaken. In Frankrijk is het bijvoorbeeld mogelijk dat een aannemer en een architect een tijdelijke vereniging vormen. Een type-contract werd in dit verband

reeds ontworpen door het Franse « Syndicat national du béton armé, des techniques industrialisées et de l'entreprise générale » (SNBATI). Ook in Nederland spreekt men in de bouwpraktijk van een « bouwteam ». Gelijkwaardige werkwijzen zijn ook bekend in Groot-Brittannië (« design and build »).

In België kan dit niet. De verouderde wet van 1939 verbiedt dit. Een dringende hervorming is noodzakelijk, zonet blijft België de vreemde eend in de Europese bijt.

Architecten moeten deel kunnen uitmaken van het bouwteam van de vastgoedontwikkelaar, zonet blijft België de vreemde eend in de Europese bijt.

1. De consument moet de mogelijkheid geboden worden om te kiezen tussen enerzijds, het klassieke bouwproces gebaseerd op de driehoek "bouwheer, architect, aannemer", en, anderzijds, het moderne bouwproces "consument – vastgoedontwikkelaar", waarbij de vastgoedontwikkelaar alle lasten en plichten van de architect overneemt.
1. Architect en vastgoedontwikkelaar moeten reeds van bij de aanvang, met name vanaf de voorontwerpfase, een homogeen team kunnen vormen. Zonder een herziening van de wet van 1939 zal het oprichten van een bouwteam of elke andere vorm van samenwerking tussen architecten en vastgoedontwikkelaars steeds onmogelijk zijn.
1. De architect moet in dit verband als bediende van de vastgoedontwikkelaar kunnen optreden zonder dat hij hierbij zijn professionele prerogatieven verliest. Er zijn overigens andere vrije beroepen die hun beroep uitoefenen in het kader van een bediendecontract en die toch hun prerogatieven en vrijheden behouden (vb. de door verzorgingsinstellingen tewerkgestelde geneesheren). In voorkomend geval moet de opdrachtgever de mogelijkheid hebben om zich te laten bijstaan door een tweede « zelfstandige » architect die dan een adviserende opdracht krijgt. Deze opdracht zou overigens best kunnen toevertrouwd worden aan een controleorganisme, zoals AIB-Vinçotte of SECO, waarbij architecten aangeworven worden. Dergelijke controle biedt immers het voordeel dat strikte objectiviteit wordt gewaarborgd en "muggenzifterij" tussen de twee architecten vermeden wordt.

De BVS vraagt dat de rol van de architecten in België wordt afgestemd op de maatschappelijke realiteit: architecten moeten wettelijk in dienst kunnen treden van vastgoedontwikkelaars, zoals dit in andere lidstaten het geval is. Een aanpassing van de verouderde wet van 1939 is noodzakelijk, zonet blijft België de vreemde eend in de Europese bijt.

### 3. KOPPELVERKOOP

De voorstanders van de introductie van een verbod van koppelverkoop vertrekken vanuit een foutief uitgangspunt: er is geen monopolie of oligopolie van grote vastgoedontwikkelaars op de grondvoorraad in de woningbouw.

1. Verschillende studies tonen aan dat het vooral de overheden -in de ruime zin van het woord- zijn, die over talrijke slapende bouwgronden beschikken. De private vastgoedvennootschappen zouden slechts 6 % van de grondvoorraad in Vlaanderen in portefeuille hebben. De economische theorie toont bovendien aan dat er geen beperking van het mededingingsrecht mogelijk is in een sterk gefragmenteerde markt zoals die van de woningbouw. De grootste bedrijven die op deze markt actief zijn, hebben slechts een marktaandeel van 1 à 2 % (enkele honderden woningen per jaar op een totaal van naar schatting 20.000 en 30.000).
2. Bovendien is het aantal bedrijven enorm groot, dit in tegenstelling tot andere sectoren (banken, energie, auto, informatica) waar marktaandelen van 30 % of meer frequent voorkomen. In de sector van de woningbouw kan dus absoluut geen sprake zijn van monopolievorming of van beperking van het mededingingsrecht. Uit enquêtes van de Vlaamse Confederatie Bouw blijkt overigens dat de meeste bouwheren hun gronden aankopen aan particulieren en slechts in beperkte mate aan vastgoedontwikkelaars.

Het invoeren van een verbod van koppelverkoop zou bovendien precies de tegenovergestelde effecten veroorzaken dan men beoogt:

- De ontwikkeling van residentiële "all-in" vastgoedprojecten wordt economisch minder interessant en er zouden aldus minder actoren op de markt blijven, zodat er ook minder grond bouwrijp zou gemaakt worden en de schaarste aan bouwrijpe grond zou toenemen;
- Er zou meer grondschaarste zijn en dus een verhoging van de grondprijs, omdat percelen die zonder bouwverplichting op de markt komen door de gegoede klasse als een speculatieve belegging zullen aangekocht worden zonder de bedoeling er op korte termijn een woning op te bouwen;
- De grondprijzen zouden aanzienlijk stijgen, zodat enkel nog de hogere middenklasse in aanmerking komt voor de aankoop van de percelen;
- De vastgoedontwikkelaars zouden gedeelde winst compenseren door een verhoging van de grondprijs en zouden achteraf eventueel kortingen toestaan bij het bouwen;
- Er zou bovendien wellicht meer ruimte worden geschapen voor zwartwerk, wat niet alleen concurrentievervalsend werkt binnen de sector, maar ook minder inkomsten inhoudt voor de Schatkist;

- De keuze van de consument zou aanzienlijk beperkt worden; grote vastgoedontwikkelaars zouden zelf eerst standaardwoningen op hun gronden bouwen en daarna pas te koop aanbieden.
- De kleinere vastgoedontwikkelaars zijn financieel niet in staat om eerst afgewerkte woningen te bouwen en ze pas daarna op de markt te brengen. De architecturale eenheid van hun groepswoningbouwprojecten kan niet langer verzekerd worden;

Indien koppelverkoop op algemene wijze wordt verboden, zullen heel wat contracten en vastgoedprojecten geblokkeerd worden of onmogelijk worden. Dit zal de tewerkstelling in de bouwsector in het gedrang brengen.

Thans sluiten heel wat niet-professionele grondeigenaars opstalovereenkomsten of erfpachten met professionele vastgoedontwikkelaars die infrastructuur aanleggen en daarna aannemingsovereenkomsten of verkopen op plan sluiten met derden; de grondeigenaar verkoopt de grond aan de derde op het ogenblik dat de professionele vastgoedontwikkelaar een aannemingsovereenkomst of verkoop op plan sluit.

Alle partijen zijn tevreden: de niet-professionele eigenaar (particulier of overheid) omdat zijn grond een meerwaarde heeft gekregen zonder dat hij zelf de inspanningen heeft moeten leveren; de professionele vastgoedontwikkelaar omdat hij gronden kan ontwikkelen zonder deze eerst te moeten verwerven en de consument omdat hij snel een woning kan betrekken tegen een betaalbare prijs.

Indien koppelverkoop wordt afgeschaft zijn dergelijke projecten niet meer mogelijk, wat een negatief effect zou hebben op de sector van de woningbouw in België en de personen die er tewerkgesteld zijn. Het verbod op de koppelverkoop zou de bestaande contracten – dikwijls van lange duur (27 jaar en meer) – op de helling zetten.

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, beter gekend als de “wet Breyne”, voorziet in een verplichte koppelverkoop ter bescherming van de consument. Dit moet in de toekomst mogelijk blijven.

Artikel 4 van de Wet Breyne bepaalt dat het sluiten van de Wet Breyne-overeenkomst tot gevolg heeft dat de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen met betrekking tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement dadelijk overgaan op de koper. De wetgever heeft dus gesteld dat de rechten op de grond onmiddellijk overgaan op de consument. De koppelverkoop wordt hier dus van rechtswege bij wet opgelegd om ervoor te zorgen dat de consument een globaal product tegen een globale prijs kan verwerven. Indien de professionele vastgoedontwikkelaar op zijn bouwgrond woningen op plan verkoopt, vormt bouwgrond en woning op plan één geheel dat tegen



een gezamenlijke, vaste prijs wordt aangeboden. Dit moet in de toekomst mogelijk blijven.

De BVS is gekant tegen de invoering van een veralgemeend verbod van koppelverkoop in de residentiële sector. De voorstanders van de introductie van een verbod van koppelverkoop vertrekken vanuit een foutief uitgangspunt: er is geen monopolie of oligopolie van grote ontwikkelaars op de grondvoorraad in de woningbouw.

Het verbod zou de prijs van bouwgrond doen stijgen en de keuzemogelijkheden van de consument drastisch inperken. Bovendien zou dit de schaarste aan bouwgronden aanzienlijk doen toenemen en zou het zwartwerk welig tieren. De uitvoering van heel wat professionele langetermijncontracten (opstal, erfpacht, PPS,...) staat bovendien op de helling. De tewerkstelling in de residentiële sector zou hieronder ernstig lijden. Het verbod van koppelverkoop zou tenslotte ook een zware klap toebrengen aan de gewenste architecturale eenheid.

De BVS is bijgevolg gekant tegen de introductie van een algemeen verbod van koppelverkoop. De verkoop van een perceel grond met een woning of appartement op plan - tegen een vooraf overeengekomen gezamenlijke en vaste prijs – dient in de toekomst mogelijk te blijven.

## 4. WET BREYNE

Al jaren neemt de BVS deel aan studiebijeenkomsten, colloquia en andere seminaries om erop toe te zien dat de herziening van de Wet Breyne de fouten uit het verleden op efficiënte wijze rechtzet, in alle billijkheid en met respect voor eerlijke concurrentie.

### 1. Toepassingsgebied

a. Om iedereen op gelijke voet te behandelen laat de wetgever in 1971 zijn tekst tegelijk gelden voor het geval van een bouwmeester als eigenaar van een terrein, die aan een algemene bouwondernemer de bouw bestelt van een woning waarvan de plannen zijn getekend door zijn eigen architect, en voor het geval van een koper van een te bouwen appartement of eengezinswoning die hem verkocht is door een vastgoedontwikkelaar. Hierdoor miste hij zijn doel: zoals bekend werden allerlei tussenoplossingen uitgedokterd voor overeenkomsten om buiten het toepassingsgebied van de Wet Breyne te vallen (onder meer de zogenaamde « coördinatiecontracten »). Anderzijds moest de wetgever, omdat hij in één tekst twee verschillende juridische situaties moest verwerken, termen gebruiken die niet altijd de meest geschikte waren en oplossingen zoeken waarvan de toepassing in de praktijk niet altijd mogelijk was, waardoor aanzienlijke juridische leemtes ontstonden.

De billijkheid vraagt dat een wet op dezelfde manier van toepassing is op al wie hetzelfde risico vertoont. Hij moet dus eerst een toepassingsgebied hebben dat niet toelaat het risico dat men wil dekken wettelijk te omzeilen wanneer het zich voordoet. Hij moet dus ook voorzien in sancties voor wie op onwettige wijze de wet heeft willen ontduiken. Tot slot moet de wet ook zorgen voor een doeltreffende preventieve controle en de personen aanduiden die worden belast met het opsporen en vervolgen van de daders.

Omdat het contractuele proces van een aannemingscontract en een verkoopovereenkomst al even sterk verschilt als de rechten en plichten van de partijen in die twee types contracten, vragen beide situaties ook een verschillende reglementering. Naar het Franse model moet de wet het aannemingscontract en de verkoopovereenkomst in een apart hoofdstuk behandelen, telkens met regels die aangepast zijn aan de feitelijke en rechtssituaties.

b. Bekijkt men vervolgens het toepassingsgebied vanuit de verkochte zaak, dan verschillen de risico's opnieuw sterk naargelang het gaat om een individueel huis dan wel om een deel van een woongebouw, dus een appartement. Bij een schadegeval bevindt de koper van een appartement zich immers in een veel delictieuzere positie. Risico's die zo sterk verschillen moeten uiteraard worden gedekt door verschillende garanties, waarvan bijgevolg ook de prijs zal verschillen.

c. Vandaag is er geen enkele reden meer om sociale huisvestingmaatschappijen vrij te stellen van de Wet Breyne. Deze laatste kunnen nu niet alleen een financieel

risico vertegenwoordigen, maar bovendien gaan zij rechtstreekse concurrentie aan met privéoperatoren. De instandhouding van die vrijstelling zou, onder meer, een duidelijke bron van oneerlijke concurrentie zijn.

## **2. Toezicht op naleving van de wet**

In 1971 belastte de wetgever de notaris voor wie de verkoopakte wordt verleden met het toezicht op de naleving van de wet. Zo opende hij de deur voor wetsontduiking voor alle overeenkomsten waarvoor geen tussenkomst nodig is van een ministerieel ambtenaar, en meer in het bijzonder voor aannemings- of coördinatiecontracten.

Er is dus strengere controle nodig en de BVS dringt hierop sterk aan. Er werd reeds voorgesteld om die controle te laten uitvoeren door de notarissen voor wie de aktes van hypothecaire aanwending worden verleden, die de gebruikelijke garantie vormen voor leningen die zijn afgesloten om zowel de bouw als de koop van woningen te financieren. Het nadeel van dit systeem is dat het slechts van toepassing zal zijn voor de 90 % van de kopers/bouwers die ermee instemmen een hypotheek te leggen op hun nieuwe eigendom.

Om alle gevallen te dekken waarvoor de Wet Breyne moet gelden, gaat het erom te zoeken naar de gemeenschappelijke punten: een architect is verplicht om in te staan voor de stedenbouwkundige vergunning en voor het toezicht op de werken, er moet een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd zijn, er bestaat een bouwplaats. Zo zou de naleving van de Wet Breyne kunnen worden gecontroleerd door de architect of door de gemeentelijke overheid die bevoegd is voor de inspectie van de werken. Verder zou men kunnen verplichten dat op elke bouwplaats een bericht wordt uitgehangen met vermelding of de wet Breyne al dan niet wordt toegepast en met de referenties van de eventueel gevormde garantie.

## **3. Voltooiingswaarborg**

a. Vooral op het vlak van financiële waarborgen bleek de Wet Breyne de omstandigheden voor de vorming van die waarborgen en voor het aanspreken ervan, totaal verkeerd te hebben ingeschat. Wat bovendien nog erger is, de wet hield evenmin rekening met de basisprincipes op het vlak van financiële risico's.

De wetgever besliste immers de garanties aan te passen, niet volgens de gelopen risico's, maar volgens de hoedanigheid van de persoon die een garantie moet verstrekken. Hierbij beging hij een essentiële theoretische fout, met als gevolg dat de slachtoffers van actoren die een kleiner financieel risico leken te vertegenwoordigen slechts een lagere schadevergoeding moesten ontvangen. Die vergissing is des te onvergeeflijker daar de

wetgever zo de consument bestrafte die gekozen had voor een bouwer die diezelfde wetgever had bevoordeeld omdat hij betrouwbaarder was.

Het gevolg van het lagere risico die bepaalde bouwers vertonen, mag vanzelfsprekend alleen merkbaar zijn voor de premie die deze bouwers betalen om de waarborg te vormen, en niet voor de schadeloosstelling.

b. De BVS laat het aan de overheid over om de hoogte van de financiële garantie te bepalen om de koper te beschermen tegen financiële ongevallen, maar dringt erop aan dat de wetgever de principes van eerlijke concurrentie respecteert wanneer hij op objectieve grondslagen de nieuw te vormen garanties bepaalt.

De BVS blijft vragende partij voor een hervorming van de Wet Breyne. Zij zal verder meewerken aan de voorbereiding van die hervorming en hierbij de nadruk leggen op de controle van de naleving van de wet door alle spelers, zowel publieke als private. Zij zal toepassingsvoorwaarden eisen van eenieder die zich in dezelfde objectieve situatie bevindt zodat de wet allen op gelijke voet stelt.

The background is an abstract composition of overlapping geometric shapes and lines. It features a color gradient from deep purple at the bottom to bright blue at the top. A network of black lines, some thick and some thin, crisscrosses the entire frame, creating a grid-like pattern that suggests architectural or technical structures. The overall effect is one of dynamic movement and technical precision.

**TECHNISCH GEDEELTE**

# 1. ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING

De energieprestatieregelgeving is eveneens een geregionaliseerde materie. Hier ook kunnen we dus zien dat de invulling van deze regelgeving voor de BVS nodeloos gecompliceerd en gedifferentieerd ingevuld wordt door elk van de overheden.

Bovendien meent de BVS dat de regelgeving zoals die momenteel wordt uitgewerkt enkel gericht is op het opstellen van theoretische modellen met weliswaar een conformiteitscertificaat bij het einde van de werken, maar geen enkele aandacht schenkt aan de reële gebruiksprestaties van de gebouwen gedurende hun levensduur. Deze laatste werkmethode geeft nochtans een betere garantie over de doeltreffendheid van de opgelegde richtlijnen, zonder dat hiervoor grote investeringen tijdens de bouwwerken gevraagd worden.

De BVS vraagt dat de energieprestatieregelgeving maximaal eenvormig naar procedure en inhoud wordt uitgewerkt tussen de verschillende gewesten en dat een grotere responsabilisering van de gebruikers wordt nagestreefd om tot globale efficiëntie van de maatregelen te komen.

De BVS vraagt dan ook de steun van de federale autoriteiten voor het verzoek van de BVS om de procedures en reglementeringen inzake energieprestatie op elkaar af te stemmen. Deze harmonisatie zal de concurrentie tussen de gewesten vermijden en zal de bouwheren en beroepsoprichters toelaten producten te ontwikkelen die beantwoorden aan een grotere vraag.

## 2. NORMERING BRANDVEILIGHEID

De uitwerking van de Koninklijke Besluiten van 1994 en 1997 met betrekking de brandveiligheid in gebouwen hebben in realiteit niet geleid tot een duidelijke regelgeving inzake de voorzorgsmaatregelen in gebouwen. In de dagdagelijkse werking is de bouwheer en de bouwwereld onredelijk sterk afhankelijk van interpretaties van het KB en bijkomende plaatselijke voorschriften die sterk verschillen van brandweerkorps tot brandweerkorps en zelfs van brandweercommandant tot brandweercommandant.

De BVS is van oordeel dat door deze werkwijze te weinig doorzichtigheid en rechtszekerheid verkregen wordt aan de zijde van de vastgoedinvesteerders, zeker op middellange termijn.

De BVS vraagt dus een doorlichting van voorvermelde KB's en waar nodig hun verfijning om tot eenduidige interpretaties te komen.

Bijkomend vraagt de BVS een inperking van de lokale aanvullende regelgeving om de begrijpelijkheid en de rechtszekerheid te bevorderen.

### 3. MEETCODE

Teneinde de bescherming van de consumenten te verhogen en teneinde objectiviteit te bieden in de vierkante meters die worden meegedeeld door vastgoedprofessionelen bij de verkoop en/of huur van appartementen of woningen, heeft de BVS een meetcode opgesteld voor de woningbouw.

De BVS vraagt de federale autoriteiten haar initiatief te ondersteunen in het kader van het nieuwe Europees beleid ter zake.



The background is an abstract composition of overlapping geometric shapes and lines. It features a color gradient from deep purple at the bottom to bright blue at the top, with a central white light source. A network of black lines, some thick and some thin, crisscrosses the entire frame, creating a complex grid-like pattern that suggests architectural structures or data flow.

# FISCAAL GEDEELTE

# 1. BTW OP GRONDEN

Vanaf 01 januari 2011 moet de verkoop van een grond behorend bij een nieuwbouw onderworpen worden aan een BTW-tarief van 21 %. De BVS vestigt de aandacht op de negatieve gevolgen van deze beslissing voor de particulieren, met name:

- momenteel wordt de verkoop van een grond behorend bij een nieuwbouw onderworpen aan registratierechten. In Vlaanderen bedragen die 10%, in Brussel en Wallonië 12,5%. In Wallonië werd de mogelijkheid voorzien om een dergelijke verkoop aan BTW te onderwerpen waarbij de inning van registratierechten wordt uitgesloten. Indien de 2 overige Gewesten niet aanvaarden om de registratierechten op gronden behorend bij nieuwbouw te laten vallen, zullen de gronden dubbel belast worden: BTW op federaal niveau en registratierechten op regionaal niveau.
- indien de Gewesten aanvaarden om de registratierechten te laten vallen, zal de verkoop van een grond behorend bij een nieuwbouw een prijsstijging ondergaan ten nadele van de particulieren : 11% (in Vlaanderen) en 8,5% (in Brussel en Wallonië) op de waarde van de grond. De gemiddelde bijkomende kost ten laste van de particulieren kan geschat worden op :
  - grond & woning in Vlaanderen 12.500 €
  - grond & woning in Brussel 16.000 €
  - grond & woning in Wallonië 8.500 €
- bovendien stelt deze nieuwe regeling verschillende maatregelen inzake registratierechten die gunstig zijn voor de consumenten in vraag, bij voorbeeld: verlaagde registratierechten voor een bescheiden woning, het systeem van abattement en terugbetaling van de registratierechten voor de gezinswoningen dat van toepassing is in Vlaanderen.

De toepassing van 21% BTW op grond en nieuwbouw vanaf 1 januari 2011, met als gevolg dat de aankoopprijs voor de consumenten gevoelig zal stijgen, valt samen met het einde van de maatregelen van het relanceplan inzake BTW.

De bijkomende kost ten laste van de particulieren is voornamelijk te wijten door het feit dat de nieuwe BTW op gronden toegepast wordt op een basis waarin registratierechten zijn inbegrepen. De ontwikkelaar koopt namelijk een naakt terrein onder het stelsel van registratierechten en verkoopt het bebouwd onder het BTW-stelsel. Daardoor ontstaat er een "belasting op belasting", namelijk BTW op registratierechten. Deze dubbele heffing kan vermeden worden door de ontwikkelaar toe te laten het naakte terrein onder het regime van de BTW te kopen, met uitsluiting van de registratierechten. Op die manier zal de koopkracht voor de particulieren opnieuw gehandhaafd worden.

De BVS wenst dat naakte gronden, al naargelang de keuze van de verkoper, kunnen gekocht worden onder het BTW-stelsel, middels de verbintenis om de bebouwde grond te verkopen met BTW.

## 2. BTW OP AFBRAAK EN HEROPBOUW

De programmawet van 27 april 2007 heeft de mogelijkheid ingevoerd om een verlaagd BTW-tarief (6%) toe te passen op afbraak- en heropbouwwerken van gebouwen bestemd voor huisvesting in 32 grote steden of gemeenten. De doelstelling van deze maatregel is te strijden tegen de proliferatie van leegstaande en achtergelaten gebouwen gelegen in achtergestelde wijken in grote steden.

De werken moeten betrekking hebben op een gebouw dat, na de uitvoering van de werken, hoofdzakelijk gebruikt zal worden als privéwoning door de eigenaar of een derde, bijvoorbeeld een huurder. De maatregel is echter niet toegankelijk voor particulieren die een heropgebouwde woning kopen na afbraak door een derde. Immers, leveringen van heropgebouwde woningen na afbraak door professionele bouwheren (bij voorbeeld verkoop van een gebouwde woning of gebouwd appartement na afbraak) en de vestigingen, overdrachten en de retrocessie van een zakelijk recht op heropgebouwde gebouwen vallen niet onder de toepassing van de het verlaagde tarief van 6%.

Absurde situatie: de eigenaar van een woning die deze afbreekt en heropbouwt geniet een verlaagd BTW-tarief van 6% terwijl zijn buur die een nieuwe woning koopt een BTW-tarief van 21% opgelegd krijgt.

De BVS is van mening dat een aanpassing en heroriëntering van de bestaande maatregel noodzakelijk is. Indien hij gelimiteerd wordt tot particulieren zal het decennia duren vooraleer resultaten zichtbaar zijn. De beoogde sociale en economische doelstellingen kunnen niet bereikt worden door een maatregel die particulieren een ongewone, complexe en zware procedure oplegt, in het bijzonder voor de bewoners van de wijken waar deze van toepassing is: het ontwerp en de realisatie van de afbraak van een bestaand gebouw en zijn heropbouw zijn niet zonder risico en vereisen een belangrijke technische know-how en een grote beschikbaarheid.

Bovendien is deze maatregel enkel in het voordeel van particulieren die zich een dergelijke onderneming kunnen veroorloven.

De BVS stelt voor om het verlaagd BTW-tarief toe te passen op de aankoop van een heropgebouwde woning in één van de 32 geïnventariseerde steden of gemeenten. Op die manier zou de levering van gebouwen door professionele bouwheren (verkoop van een gebouwde woning of gebouwd appartement na afbraak) eveneens van het verlaagd tarief moeten genieten. Op die manier:

- wordt de maatregel geheroriënteerd in het kader van het recht op een woning voor iedereen – ongeacht of het nu gaat om het recht op woning middels afbraak/heropbouw van een eigen goed of middels de aankoop van een heropgebouwde woning
- wordt het aanbod aan woningen die te koop of te huur worden aangeboden in de 32 steden of gemeenten gevoelig verhoogd

- blijft de maatregel compatibel met de Europese Richtlijn die van toepassing is op een verlaagd BTW-tarief met name “in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid”
- wordt de heropbouw van woningen bevorderd met integratie van energiebesparende technieken.

De BVS stelt voor om het verlaagd BTW-tarief toe te passen op de aankoop van een heropgebouwde woning in één van de 32 geïnventariseerde steden of gemeenten.

### **3. DIRECTE BELASTINGEN**

#### **1. NIET-AFTREKBAARHEID VAN BEPAALDE GEWESTELIJKE BELASTINGEN IN DE VENNOOTSCHAPSBELASTING**

De Wet van 24 december 2002 die de tarieven van de vennootschapsbelasting verlaagde en een aantal KMO-vriendelijke maatregelen invoerde, voorzag met het oog op budgettaire neutraliteit eveneens in compenserende maatregelen, waaronder in de eerste plaats de schrapping van de aftrekbaarheid van bepaalde gewestelijke belastingen (de 'eigenlijke gewestelijke belastingen').

In oktober 2006 maakte de pers gewag van het voornemen van de regering om, met het oog op een sluitende begroting, de fiscale aftrek van alle gewestelijke belastingen te schrappen, dus ook de oneigenlijke gewestelijke belastingen opgesomd in artikel 3 van de Bijzondere Financieringswet van 16 januari 1989 voor de Gewesten en de Gemeenschappen.

De niet aftrekbaarheid van deze belastingen, die nochtans een werkelijke kost zijn voor de ondernemingen, leidt tot een verhoging van hun belastbare winst zonder toename van hun reële resultaat of eigen vermogen, wel integendeel. Dit leidt in strijd met de algemene principes van het belastingrecht, tot dubbele belasting, tot concurrentievervalsing en tot concurrentiële benadeling van de binnenlandse bedrijven ten opzichte van buitenlandse bedrijven.

Onroerend goed wordt in zeer belangrijke mate getroffen door oneigenlijke en eigenlijke gewestelijke belastingen (o.a. de Vlaamse heffing op leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, de Vlaamse heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen, de Brusselse gewestbelasting ten laste van bezetters van bebouwde eigendommen en houders van een zakelijk recht op sommige onroerende goederen, enz.). Ook de oneigenlijke gewestbelastingen treffen in zeer belangrijke mate onroerend goed.

In werkelijkheid is de belastingsdruk op ondernemingen door deze niet-aftrekbaarheid vermenigvuldigd met 1.34, wat een verhoging betekent van 30%. Investerings in vastgoed worden aldus het slachtoffer van een politieke strijd tussen de federale regering en de deelregeringen ten koste van de homogeniteit en transparantie van het fiscale beleid en de bevoegdheidsverdeling in dit land. De inkomstenbelasting wordt op deze wijze een instrument om onrechtstreeks de middelen te verdelen tussen de federale en regionale instellingen, zonder de grondwettelijke vastgelegde afspraken en procedures na te leven.

De BVS begrijpt niet waarom hier weer opnieuw de vastgoedinvestering het slachtoffer moet zijn en vraagt met aandrang dat deze scheef trekking wordt herzien.

## **2. FISCALITEIT VAN VASTGOEDBEVAKS**

Het ontwerp van koninklijk besluit betreffende de vastgoedbevaks dat werd voorbereid door het Kabinet van Financiën en Diensten van de CBFA en goedgekeurd door het Directiecomité van de CBFA op 11 mei 2010 herzielt de koninklijke besluiten van 10 april 1995 en 21 juni 2006 en omvat hoofdzakelijk volgende nieuwe bepalingen:

### **2.1. Toegang tot de kapitaalmarkt**

1. Wat betreft de verhogingen van kapitaal in geld, zal het mogelijk zijn om in te gaan tegen het voorkeurrecht georganiseerd door het Wetboek van Vennootschappen teneinde de versnelde boekbuildingprocedure (accelerated bookbuilding) te koppelen aan een publieke inschrijving met een duur van minimum 3 werkdagen. Hiermee kunnen de bestaande aandeelhouders bij vooruitmaking een uitkering van nieuwe aandelen reserveren tot een bedrag van hun percentage van deelname in het kapitaal. De methode van "bookbuilding" is algemeen van toepassing in de primaire kapitaalmarkten in Europa en mag niet langer onthouden worden aan de vastgoedbevaks, zoals dat vandaag nog het geval is.
2. Het ontwerp van koninklijk besluit laat de vastgoedbevaks toe inwisselbare obligaties of obligaties met warrants uit te schrijven onder dezelfde vorm als voor de verhoging van kapitaal in geld, wat hen vandaag de dag niet is toegestaan.
3. Het ontwerp laat hen eveneens toe om de aandeelhouders de keuze te laten tussen een dividend in geld en een dividend in aandelen (waarvan de fiscale behandeling identiek is), wat vandaag verboden is.
4. In het kader van de inbreng in natura, zal het mogelijk zijn om de uitgifteprijs van nieuwe aandelen vast te leggen op basis van het gemiddelde van de beurskoers van de 30 dagen voorafgaandelijk aan de afgesproken datum van inbreng (op voorwaarde dat de informatie de volgende dag gepubliceerd wordt), in plaats van voorafgaandelijk aan de datum van realisatie van de inbreng, zoals het vandaag wordt bepaald.

### **2.2. Dochtervennootschappen van vastgoedbevaks en Publiek Private Samenwerkingen**

1. Dochtervennootschappen van openbare vastgoedbevaks onder de vorm van institutionele vastgoedbevaks : de invoering van het regime van de institutionele vastgoedbevaks laat toe dat de Belgische wetgeving op hetzelfde niveau komt als die van buurlanden: Nederland, Frankrijk, Verenigd Koninkrijk. Deze institutionele vastgoedbevaks zullen de mogelijkheid bieden om homogene pools van activa onder te brengen in ad hoc dochtervennootschappen. Dit zal eveneens de onmiddellijke transfert vergemakkelijken van het patrimonium van vastgoedbedrijven die nieuw aangetrokken werden onder het fiscale regime van de vastgoedbevaks, met de vereffening van de exit tax en dus

zonder nadelig gevolg voor het budget van de Staat, en zal aanzienlijke besparingen op de fusiekosten toelaten (samenroepen van buitengewone algemene vergaderingen, publicaties, notarishonoraria). Uiteindelijk zal dit voor de vastgoedbevaks perspectieven openen voor exclusieve samenwerkingen met institutionele beleggers.

2. Verhoogde mogelijkheid om te investeren in onroerend goed, met of zonder zakelijke rechten, dus ook op basis van vergunning, wanneer de overdracht van het publieke gebied – zelfs tijdelijk – onuitvoerbaar is.

3. Leasingfinanciering als opdrachtgever : de definitie van de leasefinancieringen zal afgestemd worden op de definitie van IFRS normen. Deze activiteit moet bijkomstig zijn voor vastgoedbevaks. Ze zou eventueel hoofdactiviteit kunnen worden van een openbare vastgoedbevak of van een dochteronderneming indien het gaat over gebouwen bestemd voor algemeen belang.

### 2.3. Boekhoudkundige aspecten

1. Leesbaarheid van de voorstelling van het financiële resultaat

IAS 39 verplicht de herkenning van gecumuleerde variaties van de reële waarde van indekkingsinstrumenten als financiële activa of passiva. Door een specifieke rubriek in het leven te roepen voor de reële waarde van financiële activa en passiva laat het nieuwe schema toe deze af te zonderen van de andere rubrieken in het financieel resultaat. De financiële inkomsten uit actieve indekkingsinstrumenten tijdens de periode kunnen in mindering gebracht worden bij de financiële lasten. De rubriek "netto financiële lasten" komt zo dichterbij de reële kost van de schuld, met uitzondering van de aflossing van de betaalde premies bij de aankoop van actieve indekkingsinstrumenten in de periode.

2. Invoering van een "Staat van globaal resultaat"

De norm IAS 1 « Presentation of Financial Statements » werd gewijzigd met uitwerking op 01.01.2009. Er is dus een verplichting om na de resultatenrekening een "globaal resultaat" ("Comprehensive income") voor te stellen, wat niet voorzien werd in het besluit van 21 juni 2006 van toepassing op de vastgoedbevaks.

Het nieuwe besluit omvat dus aansluitend op de resultatenrekening een sectie 3 « Staat van globaal resultaat » waarin volgende rubrieken worden opgenomen :

- het nettoresultaat
- de andere elementen van het globaal resultaat :
  - de impact op de reële waarde van de geschatte kosten en de mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

- de variatie in het effectieve deel van de reële waarde van indekkingsinstrumenten van de cash-flow
- de variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop
- de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten
- actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen
- de belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"
- eventuele andere elementen van het globaal resultaat
- het globaal resultaat, totaal van de voorgaande rubrieken

3. Andere financiële en boekhoudkundige elementen die behandeld werden in het besluit, vanuit het oogpunt van de prudentiële controle:

- ontbinding van de reserves
- meer details van de resultaatverwerking
- invoering van een rekenschema voor het voorbehouden van een minimumbedrag aan eigen kapitaal (wat de toepassing toelaat, in een schema van IFRS rekeningen, van het artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen)
- duidelijkere regels voor de berekening van het uitkeren van dividenden (80% van de minimum cash flow, zoals vandaag).

De BVS vraagt dat het ontwerp van koninklijk besluit betreffende de vastgoedbevaks dat op 11 mei 2010 door het Directiecomité van het CBFA werd goedgekeurd, zo spoedig mogelijk kan worden afgekondigd.



### **3. BELASTINGSTELSEL VAN INKOMSTEN UIT EN MEERWAARDEN OP VASTGOED IN HOOFDE VAN NATUURLIJKE PERSONEN.**

De fiscaliteit op onroerend vermogen in privébezit heeft de voorbije decennia een hoge vlucht genomen. Vooral sinds het einde van de jaren tachtig werd de belastingdruk op dit onroerend vermogen drastisch verhoogd. Deze verhoging ging gepaard met een stabilisatie en zelfs een verlaging van de fiscaliteit op het roerend vermogen, behoudens enkele uitzonderingen. Het gevolg is dat het onroerend vermogen in België twee tot vier maal meer wordt belast dan het roerend vermogen (zie in dit verband Hoge Raad voor Financiën – 1997).

In het bijzonder moet vastgesteld worden dat meerwaarden op roerend vermogen in de regel niet belast worden in hoofde van natuurlijke personen terwijl meerwaarden op onroerend goed in veel gevallen wel belastbaar zijn. Wie grond koopt en die binnen de 5 jaar terug verkoopt betaalt 33 % belasting op de meerwaarde. Als de verkoop tussen de 5 en de 8 jaar plaats grijpt, bedraagt de meerwaardebelasting 16,5 %. Op gebouwen wordt een meerwaardebelasting van 16,5 % geheven als de verkoop minder dan 5 jaar na de aankoop plaats vindt. Die meerwaardebelasting geldt enkel niet bij verkoop van het eigen woonhuis.

Een logisch gevolg is dat het aandeel van het onroerend vermogen van particulieren in het totaal binnenlands particulier vermogen sterk gedaald is en bij momenten zelfs leidt tot schaarste aan huurwoningen.

Er bestaat geen enkele objectieve rechtvaardiging voor dit verschil in fiscale behandeling tussen roerend en onroerend vermogen. Gelet op de belangrijke economische impact, vraagt de BVS dan ook dat meerwaarden op en inkomsten uit vastgoedbeleggingen in principe op dezelfde wijze worden belast als roerende beleggingen.

De BVS vraagt daarbij dat de indexering van het kadastraal inkomen zou gebeuren aan de hand van de gezondheidsindex i.p.v. het indexcijfer der consumptieprijzen, net zoals dat het geval is met de indexatie van de huurprijzen. Het is immers logisch dat het kadastraal inkomen, dat de basis vormt voor de taxatie van onroerende inkomsten, gelijke tred houdt met de reële huurinkomsten.

## 4. INDIRECTE BELASTINGEN

### 1. VERLAAGD BTW-TARIEF OP SOCIALE WONINGEN

a. De BVS bepleit de invoering van een verlaagd BTW-tarief voor alle sociale woningen.

Motivatie:

- toegelaten door de BTW-Richtlijn
- dit is van toepassing in andere Europese Lidstaten
- wonen is een elementaire basisbehoefte, dit verrechtvaardigt een aangepaste fiscaliteit

De BVS vraagt echter dat:

- het begrip sociale woning voor de toepassing van BTW gedefinieerd wordt aan de hand van objectieve criteria (bijv. oppervlakte)
- het verlaagd BTW-tarief niet beperkt is tot de verkopen door publieke sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook moet mogelijk zijn voor verkopen door de privésector. Het toepasselijk BTW-tarief moet immers afhangen van de aard van het verkochte goed en niet van de hoedanigheid van de verkoper (publieke operator dan wel privé-onderneming). Een ander standpunt lijkt ons in strijd met de basisbeginselen van de BTW, die een verbruiksbelasting is.

De BVS vraagt betrokken te zijn bij de voorbereiding van wetgevende initiatieven op dit vlak.

b. Wegwerken concurrentievervalsing in de sociale woningbouw

De publieke sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen genieten van diverse fiscale voordelen. In de programmawet van december 2006 wordt bovendien het BTW-tarief van toepassing bij de verkoop van woningen door publieke sociale huisvestingsmaatschappijen verlaagd van 12% naar 6%. Dit vergroot nog meer de concurrentievervalsing met de privé-sector die ook woningen op de markt aanbiedt die vergelijkbaar zijn qua comfort, oppervlakte en budget met de "sociale" koopwoningen die door publieke sociale huisvestingsmaatschappijen op de markt gebracht worden.

De BVS vraagt dat de fiscale stimuli voor sociale woningbouw niet langer voorbehouden blijven aan de sector van de publieke sociale huisvestingsmaatschappijen. De concurrentievervalsing met de privésector dient weggewerkt te worden.

## 2. BTW OP PROFESSIONEEL VERHUUR VAN ONROEREND GOED

a. De vrijstelling van BTW voor de verhuur van nieuwe gebouwen moet worden gezien als een aanzienlijke belemmering voor investeringen in België. Zij wijkt immers af van de essentie zelf van de Belasting op de toegevoegde waarde, die berust op een neutralisering van de heffingen in de verschillende stadia in de economische keten. Bovendien verzwakt zij de positie van België tegenover de buurlanden, door de kosten voor een vestiging in ons land te verhogen.

Naast de reeds vermelde gebreken kan men nog verwijzen naar de ongelijke behandeling die zij in het leven roept tussen een onderneming die de middelen heeft om eigenaar te worden van haar gebouwen en de, vaak startende, onderneming die om financiële redenen haar zetel moet huren. De eerste kan de BTW op de bouw aftrekken. De tweede moet de BTW, die niet aftrekbaar is in hoofde van de verhuurder en dus noodzakelijkerwijs in de huurprijs is begrepen, dragen zonder hem te kunnen recupereren.

b. Het BTW-Wetboek 1992 voorzag in de optie om de professionele verhuur aan de belasting te onderwerpen. Het werd op dat punt aangepast in 1994, zonder dat het uitvoeringsbesluit dat de toepassingsmodaliteiten ervan moest vastleggen, werd goedgekeurd.

De vastgoedmarkt moest toen reageren door de verhuur te vervangen door andere types contracten die de onderwerping van de huurprijs of bijdragen aan de BTW mogelijk maakten. Dit kon echter niet zonder steeds verdergaande interpretaties van juridische begrippen.

c. Op 29 december 2003 dienden een aantal parlementsleden een wetsvoorstel in voor de wijziging van artikel 44 van het BTW-Wetboek, opdat de BTW zou kunnen worden afgetrokken door de investeerder die een nieuw gebouw verhuurt aan een onderneming.

De ontwikkelingen van dit wetsvoorstel roepen toepasselijke herinneringen op aan een uittreksel van een rapport van de Hoge Raad van Financiën uit december 1995: « Elk stelsel dat geen volledige neutralisatie zou inhouden van de belasting op de vorming, de omvorming of de verbetering van investeringsgoederen, zou onvermijdelijk tot blijvend gevolg hebben die belasting in de heffingsgrondslag van de latere verrichtingen op te nemen. Een dergelijk stelsel zou derhalve het risico inhouden de economische evolutie en de technische vooruitgang af te remmen. (...) »

d. Tijdens de discussies over dit wetsvoorstel in de Commissie Financiën en Begroting van de Kamer van Volksvertegenwoordigers, werd beslist om aan het Rekenhof te vragen de gevolgen in te schatten die de geplande maatregel zou hebben voor de Schatkist.

Als conclusie erkent het Rekenhof in zijn advies van 18 maart 2005 het belang van dit voorstel op principiële vlak. Het legt in de tekst een aantal zwakke punten bloot die voor verbetering vatbaar zijn en op basis van een theoretische berekening raamt het de

budgettaire weerslag op een astronomisch bedrag van meer dan 1,8 miljard euro. Na onderzoek bleek dit advies toch belangrijke zwaktes te vertonen, die hoofdzakelijk te wijten waren aan een gebrekkige kennis van de vastgoedsector. Op basis van dezelfde redenering, maar met de nodige correcties, werd de impact teruggebracht tot 173,3 miljoen euro. Een bedrag van die orde van grootte zou snel worden gecompenseerd door de directe belastingen die de maatregel zal opbrengen. Tot op heden zijn de correcties die de BVS zowel aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers als aan het Rekenhof bezorgde nog niet tegengesproken.

De BVS vraagt dat de professionele verhuur van nieuwe gebouwen in de vorm van een optie die aan de verhuurder wordt aangeboden, kan worden opgenomen in de werkingssfeer van de BTW, waarin hij logisch gezien thuishoort.

### **3. BTW-HEFFING BIJ VERHUUR VAN EEN ONROEREND GOED DOOR EEN PROFESSIONELE BOUWHEER**

Meteen bij de inwerkingtreding van het nieuwe Wetboek heeft de BVS in zijn « Advies betreffende de toepassing van het BTW-Wetboek » (1994) de aandacht gevestigd op een blijkbaar ongewilde wijziging van het statuut van de professionele bouwheer. De BTW-administratie heeft immers artikel 12 § 1, 3<sup>o</sup> van het nieuwe Wetboek zo geïnterpreteerd dat het de heffing oplegt door een professionele bouwheer van een verhuurd nieuw gebouw, ook al blijft hij van plan het te verkopen.

Dit was niet langer conform het onweerlegbare vermoeden dat een professionele bouwheer de gebouwen die hij optrekt of doet optrekken voor verkoop bestemt. De BVS heeft daarom verschillende keren herhaald dat de interpretatie van de Administratie niet in overeenstemming was met de wet.

De stelling van de BVS werd bevestigd door een vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 17 oktober 2001.

Volgens de BVS moet de Administratie haar standpunt herzien en op ondubbelzinnige wijze bevestigen dat de verhuur van een gebouw geenszins een bewijs vormt dat van de verkoop van dat gebouw wordt afgezien en kan zij bijgevolg de regels inzake aftrekbaarheid van de BTW niet wijzigen.

#### **4. NEUTRALITEIT VAN DE BTW BIJ DE OVERDRACHT VAN EEN GEBOUW DAT HET VOORWERP UITMAAKT VAN EEN AAN BTW ONDERWORPEN GEBRUIK**

Wanneer een gebouw het voorwerp uitmaakt van een aan BTW onderworpen gebruik, maar niet kan worden verkocht onder het BTW-stelsel, brengt die verkoop een herziening van de BTW met zich mee, waardoor de neutraliteit van de BTW wordt verbroken.

De BVS vraagt dat de BTW die de verkoper dan betaalt in het kader van een BTW-herziening, kan worden afgetrokken door de koper van het gebouw dat het voorwerp blijft uitmaken van een aan BTW onderworpen gebruik, of beter nog, dat dit gebouw zou kunnen worden overgedragen onder het BTW-stelsel.

## 5. AFTREKBAARHEID VAN DE BTW DOOR VERKAVELAARS

Wat de verkavelaars betreft wordt in de huidige zienswijze van de BTW-Administratie een onderscheid gemaakt tussen de verkavelaars en de vastgoedontwikkelaars. De eerste (de verkavelaars) kopen grond, laten infrastructuurwerken aanleggen en verkopen bouwrijpe grond, waarbij de aangelegde infrastructuur gratis overgedragen wordt aan de gemeente. De verkoop van de grond gebeurt onder het stelsel van de registratierechten. De tweede (de vastgoedontwikkelaars) worden eveneens geconfronteerd met de aanleg van infrastructuurwerken, doch zij richten tevens gebouwen op, die – voor zover het een “nieuw” gebouw betreft in de zin van het BTW-Wetboek – verkocht worden onder het stelsel van de BTW.

Indien de verkavelaar/vastgoedontwikkelaar de BTW op de infrastructuurwerken niet kan aftrekken, ontstaat een dubbele belasting, want de koper betaalt registratierechten op de prijs van de grond, waarin de kostprijs van de infrastructuur (incl. niet-aftrekbare BTW) inbegrepen is.

De situatie m.b.t. de aftrekbaarheid van BTW op de kostprijs van de infrastructuur is momenteel als volgt:

- Voor de verkavelaar “pur sang” (d.w.z. hij die enkel grond verkoopt, zonder een gebouw) aanvaardt de BTW-Administratie alsnog geen aftrek van BTW op de kostprijs van de infrastructuur aanleg;
- De vastgoedontwikkelaar daarentegen (d.w.z. hij die een gebouw verkoopt, nadat infrastructuurwerken zijn aangelegd) kan de BTW op de infrastructuurwerken wel aftrekken mits de prijs van de infrastructuurwerken – samen met de prijs van het gebouw – gefactureerd wordt aan de koper onder toepassing van de BTW. Het feit dat de infrastructuur gratis wordt afgestaan aan de gemeente doet hieraan geen afbreuk. Deze werkwijze voor de vastgoedontwikkelaars is bevestigd in de Aanschrijving 17/1975 en de beslissing ET 109060.

De BVS vraagt dat de BTW-Administratie zou toelaten om de “verkoop” van infrastructuur aan de koper van de grond, te onderwerpen aan BTW – en bijgevolg dat deel van de prijs vrij te stellen van registratierechten. Deze transactie die onderworpen wordt aan BTW creëert dan een recht op aftrek in hoofde van de verkavelaar. Op die manier wordt (1) dubbele belasting vermeden en (2) het aftrekken van BTW op infrastructuurwerken toegelaten, die met BTW overgedragen worden.

De BVS vraagt m.a.w. dat de economische werkelijkheid gevolgd wordt. Deze is dat de infrastructuur aangelegd wordt met het oog op het creëren van een bouwrijpe kavel en dat de kostprijs van de infrastructuur aan de koper aangerekend wordt. Deze is

namelijk inbegrepen in de verkoopprijs van de grond (ook al wordt, juridisch gesproken, de eigendom van de infrastructuur niet overgedragen aan de koper van de grond, maar gratis afgestaan aan de gemeente).

## **6. BTW OP WINKELCENTRA**

Uitbaters van winkelcentra (shopping centers) worden geconfronteerd met de vraag in welke mate hun omzet moet gekwalificeerd worden als verhuur van onroerend goed of verhuur van diensten. De terbeschikkingstelling van een ruimte in een shopping center aan een handelaar-gebruiker gaat in de praktijk vaak gepaard met een divers dienstenpakket. De kwalificatie van de omzet heeft invloed op de mate van aftrek van voorbelasting door de uitbaters van de winkelcentra.

De BVS pleit voor de invoering van een eenvoudig en uniform toepasbaar systeem dat de toepassing van de BTW in de sector van winkelcentra regelt, op voorwaarde dat dit systeem rekening houdt met de economische realiteit en een juridische zekerheid biedt. In dat opzicht vraagt de BVS dat het ontwerp van omzendbrief betreffende deze materie goedgekeurd zou worden.



## **7. VERLAAGD BTW-TARIEF VAN 6% VOOR RENOVATIE VAN WONINGEN OUDER DAN 5 JAAR**

In het kader van een tijdelijke Europese maatregel voor arbeidsintensieve diensten, werd de termijn van de eerste in gebruikneming van een woning teruggebracht van 15 tot 5 jaar.

Dankzij deze maatregel en sinds het jaar 2000, worden alle renovatie-, herstellings- en onderhoudswerken aan een woning in eerste ingebruikneming, onderworpen aan een verlaagd BTW-tarief van 6%. Deze termijn zal verstrijken op 31 december 2010.

De BVS pleit voor een verlenging van deze maatregel die gunstig is voor de consumenten en een economisch herstel waarborgt.

## **Werkende leden van de BVS :**

AEDIFICA  
ALIDES (GROUP MAES)  
ALLFIN  
ALVERIA REAL ESTATE  
APE  
ARMADA  
ATENOR GROUP  
ATLAS INVEST  
ATOS PROMOTIONS  
AXA BELGIUM  
BANIMMO  
BATIMENTS & PONTS CONSTRUCTION  
BATIPONT IMMOBILIER (BPI)  
BEFIMMO  
BESIX R.E.D.  
BOUWFONDS PROPERTY DEV. BELGIUM  
BOUYGUES IMMOBILIER  
BREEVAST DEVELOPMENT BELGIUM  
BRUMMO  
BUELENS  
BURCO  
CHÂTEAU PROMOTION  
CODIC BELGIQUE  
COFINIMMO  
COMPAGNIE DE PROMOTION  
COMPAGNIE HET ZOUTE  
CONNECTIMMO  
CONSORTIUM IMMOBILIER GÉNÉRAL  
CONSTRUCTION & INVESTMENT PARTNERS  
DANNEELS PROJECTS  
DE SPEYEBEEK – IMMO DESIMPEL  
DEXIA REAL ESTATE BANKING  
DMI VASTGOED  
DUMOBIL  
ERTZBERG  
EUROSTATION  
EXTENSA GROUP  
FAREGAN  
FLANDERS-IMMO J.B.  
FOREMOST IMMO  
FORTIS REAL ESTATE  
FORUMINVEST  
GANDS  
GENERALI REAL ESTATE INVESTMENTS  
GHELAMCO  
GROEP HUYZENTRUYT - HDI  
GROEP P & V  
GROUP GL INTERNATIONAL  
HEIJMANS VASTGOED  
HERPAIN URBIS  
HERVÉ JACOBS & PARTNERS  
HOME INVEST BELGIUM  
HOPROM  
HOUYOUX CONSTRUCTIONS  
HUYSMAN BOUW  
I.F.C. – F.I.V.B.  
IMKOR  
IMMO BAM  
IMMO DM  
IMMO DURABRIK  
IMMOBEL  
IMMOFLANDRIA  
IMMOVAL  
IMPACT ONTWIKKELING  
IMRODER  
ING LEASE BELGIUM  
ING REAL ESTATE  
INTERVEST OFFICES  
INTERVEST RETAIL  
INVIMMO  
J.M. CONSTRUCTION  
JCX GESTION  
KAIROS  
KBC REAL ESTATE  
KOLMONT WOONPROJECTS  
LEASINVEST REAL ESTATE  
LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE  
LOTINVEST  
MAKHZEN / PROBAM  
MATEXI  
MONTEA  
MULTI DEVELOPMENT BELGIUM  
NEXITY BELGIUM  
NOVUS  
OPTIMA FINANCIAL PLANNERS  
ORBIS  
PROJECTONTWIKKELING VAN WELLEN  
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS  
PYLOS  
REAL HOUSES  
REDEVCO RETAIL BELGIUM  
REDIM  
RETAIL ESTATES  
RE-VIVE  
ROCKSPRING  
SEGRO BELGIUM  
SOCATRA  
SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DE GESTION ET DE  
GÉRANCE  
SOGERIM CONSTRUCTION  
SOFICOM DEVELOPMENT  
SOPEDI  
STUDIE & EXPERTISEBURO DE PALMENAER  
THOMAS & PIRON  
U-PLACE  
VALAD PROPERTY GROEP  
VAN DE WALLE BOUWGROEP  
VANHAERENTS  
VASTGOED C.W.  
VIRIX  
VLASIMMO  
VLERICK VASTGOED  
VOORUITZICHT  
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM  
WERELDHAVE BELGIUM  
WILHELM & CO  
WILMA PROJECT DEVELOPMENT  
WILMARC INVEST

## Steunende leden van de BVS :

A.2R.C  
AAREAL BANK AG  
ALFI  
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE  
ALLEN & OVERY LLP  
ALMA CONSULTING GROUP BELGIUM  
ALTIPLAN° ARCHITECTS  
ALTIUS  
ANIXTON  
APOLLO-COMMUNICATIONS  
APROMAT - APRODEC  
ARCH.BUREAU JASPERS  
ARCHI + I  
ARCHI 2000  
ARCHITECTES ASSOCIES  
ARTE POLIS  
ASSA ABLOY  
ASSAR ARCHITECTS  
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIES  
B.E.A.I.  
BELVI  
BERQUIN NOTARISSEN  
BLUE PROPERTIES  
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING  
BOPRO  
BOURS & ASSOCIES  
BRUFIMO  
BUREAU VAN RANSBEECK  
CATELLA PROPERTY BELGIUM  
CB RICHARD ELLIS  
CEA BELGIUM  
CEGELEC  
CHAPMAN TAYLOR BENELUX  
CIRMAD  
CLIFFORD CHANCE  
CONCORDIA  
CONIX ARCHITECTEN  
CREDIT FONCIER  
CUISENAIRE CONSULTANCY  
DALPO  
DE CROMBRUGGHE & PARTNERS  
DE CROMBRUGGHE A.  
DECATHLON  
DESSO  
DLA PIPER UK LLP  
DUPONT,NERINCX, VINCKE  
ECOREM  
EDITIONS & SEMINAIRES  
EEMAN & PARTNERS  
ELEGIS, HANNEQUART & RASIR  
EPMC  
ERNST & YOUNG TAX CONSULTANTS  
EUROHYPO AG  
G. PIERSON & ASSOCIES  
GALERE  
GVA GRIMLEY  
HAUMONT-SCHOLASSE & PARTNERS  
HOOOX  
HOUSING SERVICE IGC  
IMMOBILIEN HUGO CEUSTERS  
IMMOBILIERE DE TARCENNE  
IMTECH BELGIUM  
ING BELGIQUE  
INTERBUILD  
JONES LANG LASALLE  
KING STURGE  
KNIGHT FRANK  
KORAMIC REAL ESTATE  
KPMG  
KUMPEN  
LIEDEKERKE WOLTERS WAELEBROEK KIRKPATRICK  
LINKLATERS  
LOYENS & LOEFF ADVOCATEN  
LYDIAN LAWYERS LLP  
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS  
MARCQ & ROBA  
MAZARS REVISEURS D'ENTREPRISES  
MCS  
MDW ARCHITECTURE  
MEERVER  
MIELE  
MK CONSULTING  
MONTAIS PARTNERS  
MOURIK  
NAUTADUTILH  
NIBELLE AVOCAT  
NOTIMMEX  
ONE  
P.G. PROJECT CONSULTING  
PANAREA  
PARIJS-GOOSSENS  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
REALCO & PARTNERS  
SANTERRA  
SECO  
SIGOMA  
SNP / AES  
SOCOTEC BELGIUM  
SODEXO BELGIUM  
SOFIDEV  
SOPHIA ENGINEERING  
STIBBE  
SVR - ARCHITECTS  
TASE  
TAYLOR WESSING  
TIBERGHEN  
TURNER & PARTNERS  
UNIVERSOIL  
URBAN PLATFORM  
VALENS  
VAN IMPE & PARTNERS  
VAN ROEY  
VERHAEGEN WALRAVENS  
VICTOIRE PROPERTIES  
VIESSMANN BELGIUM  
VK GROUP  
WIDNELL EUROPE



**Beroepsvereniging van de Vastgoedsector**  
**Violetstraat 43**  
**1000 Brussel**  
**tel 02/511 47 90**  
**fax 02/219 71 99**  
**e-mail: info@upsi-bvs.be**

De BVS, opgericht in 1956, is een beroepsvereniging erkend door de Raad van State die de vastgoedontwikkelaars, vastgoedinvesteerders en verkavelaars groepeert. De BVS vertegenwoordigt via haar leden een belangrijk segment van de vastgoedsector:

- 3.800 directe werkgelegenheid bij de BVS-leden
- 40.000 indirecte werkgelegenheid gecreëerd door de BVS-leden
- 60% aandeel van de omzet in de vastgoedsector door de BVS-leden
- 8,7 miljoen m<sup>2</sup> in aanbouw bij de BVS-leden
- 10,4 miljoen m<sup>2</sup> in portefeuille bij de BVS-leden
- 15,7 miljard € geschatte vastgoedmarktwaarde van de BVS-leden (cijfers 2008 - bron: Deloitte Real Estate)

Het logo van de BVS verwijst naar het Chinese tangram ; een vierkant wordt verdeeld in 7 geometrische stukken waarmee een oneindig aantal figuren gecreëerd kan worden. De vastgoedontwikkelaar, de vastgoedinvesteerder en de vastgoedverkavelaar brengen immers juridische, financiële, technische en stedenbouwkundige elementen samen tot een creatief, coherent en duurzaam geheel.

STRUCTURELE PARTNERS :

**BELFOR** 



**Schindler**

**REALTY**   
International Forum for Real Estate

**SIEMENS**

**IMMOWEB.be**

**Laga**   
Real Estate

**Deloitte.**  
Real Estate



Violetstraat 43  
B-1000 Brussel  
tel. : 02/511 47 90  
fax : 02/219 71 99  
e-mail : [info@upsi-bvs.be](mailto:info@upsi-bvs.be)  
website : [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be)