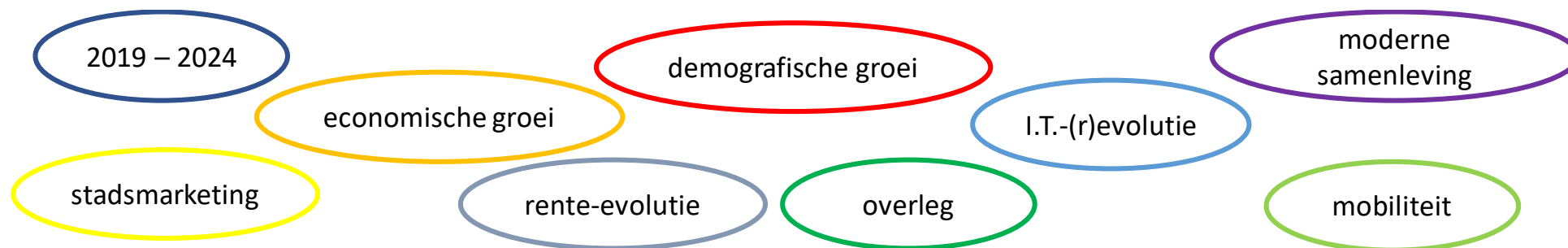


Samen de steden van morgen ontwikkelen !

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



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

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 de gezinssamenstellingen - Stadsleegloop van de « middenklasse » ▪ Dringende maatschappelijke uitdagingen : <ul style="list-style-type: none"> - Verwaarloosde gebouwen (residentieel en kantoren) - Mobiliteitsproblematiek ▪ Schommelende en veranderende economische activiteit : <ul style="list-style-type: none"> - Werkloosheid - Behoefte 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 budgetair evenwicht op federaal, gewestelijk en lokaal niveau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisatie van betaalbare, gedifferentieerde en toegankelijke woningen ▪ Herwaardering van verlaten wijken en wederopbouw van braakliggende terreinen ▪ Realisatie van vastgoed dat aan duurzaamheidsvereisten & technische normen beantwoordt ▪ Realisatie van kwaliteitsvolle & aantrekkelijke bedrijfsruimtes en winkelgebieden ▪ Ontwikkeling van kwalitatieve stadsbuurten die sociale netwerken creëren en/of versterken ▪ Creatie van werkgelegenheid via de projecten (hoofdzakelijk ten behoeve van de minst opgeleiden) ▪ Inkomstenbron via vastgoedprojecten (PB, Ven B., diverse belastingen,...) ▪ Een algemene visie van de stad delen ▪ Herontwikkeling van 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 autoriteiten	
Thema's	Voorstellen
1. Overleg	<p>Context : De evolutie van de wetgevingen (zowel fiscaal, technisch als juridisch) maakt het beroep van vastgoedontwikkelaar en vastgoedinvesteerder steeds complexer. Daarentegen zorgt het gebrek aan samenhang of vastgestelde tegenstrijdigheid in het politieke beleid dat door de verschillende overheidsniveaus gevoerd wordt (Federaal, Gewestelijk en Gemeentelijk) soms voor een enorme vertraging (zelfs blokkering) bij de realisatie van vastgoedprojecten die nodig zijn in België (bevolking, ondernemingen, ...).</p> <p>Voorstel 1 : Dankzij haar ervaring en kennis van alle activiteiten gelinkt aan de vastgoedsector, wil de BVS een representatieve, deskundige en betrouwbare partner zijn voor de publieke overheden. De BVS is ook bereid om al haar expertise en kennis rechtstreeks aan de publieke overheden te verstrekken om een positieve bijdrage te leveren aan alle regelgeving inzake vastgoedontwikkeling, opdat deze op het veld werkbaar zou zijn.</p> <p>Voorstel 2 : Voor elk ontwerp van vaststelling of herziening van federale wetten, 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 overgangsmatregelen systematisch voorzien worden, gezien de economische cyclus die kenmerkend is voor het vastgoed ▪ dat de concrete impact van de voorgestelde regelgeving op het terrein systematisch onderzocht wordt ; indien nodig, dat de voorgestelde regelgevingen aangepast worden
<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 om beroepen in te dienen aan de orde stellen. Wij merken evenwel in de praktijk de toename van de « tergende en roekeloze beroepen » die – hoewel deze niet gegrond zijn en dus echt geen kans op slagen hebben – een aanzienlijk tijdsverlies veroorzaken in de realisatie van private en/of publieke vastgoedprojecten ; de vertragingen in de uitvoering van een vastgoedproject veroorzaken, op hun beurt, dezelfde vertragingen in maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen 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 (tegen de stedenbouwkundige vergunningen) beperken door toepassing van bijkomende beperkingen :</p> <p>- het belang en de voorwaarden:</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 voorschriften 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 voorschriften van de Raad van State + bepaald formaat) ▪ een derde zou enkel een beroep mogen indienen indien hij/zij zich al heeft bekendgemaakt tijdens het openbaar onderzoek <p>- rekening houden met de financiële impact : wanneer het blijkt dat de beroepen tergend en roekeloos zijn, de mogelijkheid voorzien dat de bouwaanvrager bij de Raad van State een financiële compensatie krijgt voor het verlies in tijd door de indiening van het beroep (cfr compensatie voor de prefinanciering voor de aankoop van het onroerend goed, de architectuur-, ingenieurs- en stedenbouwkundige kosten)</p> <p>Voorstel 4 : binnen de 6 maanden een beslissingen krijgen van de Raad van State</p> <p>- de Raad van State goed uitrusten in bemanning & technologie zodanig dat deze Raad in de 6 maanden een beslissing kan nemen betreffende een beroep (vandaag neemt het tussen 18 maanden en 2 jaar – soms 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 vastgoedpatrimonium, beantwoorden de nieuwbouwwoningen aan alle technische en duurzaamheidsnormen in de verschillende Gewesten om tegemoet te komen aan de maatschappelijke 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 : In 2016 heeft de Federale Regering de programmawet ingevoerd (publicatie in het BS op 29.12.2016) waarin zij ten gunste van de vastgoedinvesteerders een BTW-tarief van 12% voorziet als tegenprestatie voor het aanbieden van de aangekochte woningen aan specifieke actoren zoals SVK's of de OVM's (voor een periode van 15 jaar). De BVS stelt voor om deze maatregel meer aan te moedigen en te bevorderen bij het grote publiek, aangezien zij een duidelijk en potentieel belangrijk maatschappelijk belang ondersteunt.</p>

	<p>Voorstel 6 : De private sector wenst meer deel te nemen aan het sociale huisvestingsbeleid (momenteel enkel voorbehouden voor de publieke actoren) volgens dezelfde regels (cfr. Inkomsten van de gezinnen, voorkeurzones, ...) 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 deeluitmakend 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>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 al naargelang de verkoper een aannemer of een bouwpromotor is (zelfs indien het gaat om hetzelfde type onroerende goed). De gezinnen weten over het algemeen niet dat ze een voltooiingswaarborg van slechts 5% hebben, terwijl dit bij een promotor 100% is.</p> <p>Voorstel 8 : 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 bedoeling, maar wel in de praktische aspecten van haar toepassing, aangezien zij de verplichting voorschrijft van de aanwezigheidsregistratie van de werknemers zowel voor de promotoren als voor de aannemers ; echter, het zijn 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 9 : 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 alle bijkomende informatie kan u contact opnemen met de volgende personen :

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

Samen onze omgeving en onze maatschappij van morgen ontwikkelen