


BVS AANBEVELINGEN VLAAMS REGEERAKKOORD 2024

BVS beoogt de verbetering van de voorwaarden om de vastgoedsector haar maatschappelijke rol ten volle te laten vervullen

BELANGRIJKE UITDAGINGEN van onze maatschappij		OPLOSSINGEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevolkingsgroei – hoofdzakelijk in stedelijke centra ▪ Evolutie in de gezinssamenstelling & individuele koopkracht onder druk ▪ Verouderd en energieverslindend vastgoedpatrimonium van slechte kwaliteit ▪ Socio-economische spanningen die het vredig samenleven onder druk zetten ▪ Toegenomen concurrentie onder steden/gewesten in Europa om ondernemingen en talenten aan te trekken ▪ Werkloosheid (hoofdzakelijk van minst opgeleide personen) ▪ Moeilijk budgettair evenwicht op federaal, gewestelijk en lokaal niveau 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisatie van een voldoende betaalbaar, gedifferentieerd en toegankelijk woonaanbod ▪ Revitalisatie van achtergestelde buurten en herontwikkeling van stedelijke kankers ▪ Realisatie van vastgoed dat beantwoordt aan redelijke duurzaamheidsvereisten en efficiënte technische normeringen ▪ Realisatie van kwaliteitsvolle en toegankelijk bedrijfsruimten en winkelgebieden ▪ Realisatie van kwalitatieve stadsbuurten die sociale netwerken creëren en versterken ▪ Creatie van werkgelegenheid via de projecten (ook ten behoeve van minst opgeleiden) ▪ Creatie van bijkomende inkomsten ingevolge de realisatie van vastgoedprojecten

De vastgoedsector is één van de belangrijkste steunpilaren om een antwoord te bieden aan deze maatschappelijke uitdagingen 

Voorstellen van de BVS voor Vlaanderen	
Thema	Voorstel
1. Overleg	<p>Kader: De evolutie van de wetgeving (zowel fiscaal, technisch en juridisch) maakt het beroep van vastgoedontwikkelaar steeds complexer. Bovendien zorgt een gebrekkige afstemming en soms zelfs onderlinge tegenspraak tussen de verschillende beleidsniveau's (federaal, gewestelijk en lokaal) vaak voor een aanzienlijke vertraging van de realisatie van vastgoedprojecten die nochtans noodzakelijk zijn voor het instandhouden en het bevorderen van onze welvaartsmaatschappij</p> <p>Voorstel 1 : Dankzij haar ervaring en kennis van de specifieke vastgoedberoepen en vastgoedgerelateerde dienstverlening, ziet de BVS zich als een representatieve, bekwame en betrouwbare partner van de overheid. De BVS is dus steeds ter beschikking om al haar expertise en kennis rechtstreeks te delen met de overheid en op die manier een positieve bijdrage te leveren voor de totstandkoming en/of wijziging van bruikbare en realisatiegerichte vastgoedregelgeving.</p> <p>Voorstel 2 : Voor elk relevant ontwerp van decreet of uitvoeringsbesluit wensen wij :</p> <p>Politiek :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dat er garantie is op coherentie tussen het lokale en regionale beleidsniveau over de verschillende relevante beleidsdomeinen heen (fiscaliteit, ruimtelijke ordening, mobiliteit, veiligheid,..) in het bijzonder dat er harmonisatie is van fiscale maatregelen (om fiscale “lasagne” te vermijden);

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dat er een permanente en constructieve dialoog is tussen de diverse beleidsniveau's en de private sector; ▪ dat de verhoudingen & bevoegdheidsverdelingen tussen de verschillende beleidsniveau's onderling vereenvoudigd worden; ▪ BVS pleit voor een geïntegreerde strategische beleidsplanning gekoppeld aan budgettaire beslissingsmomenten, met concrete actieprogramma's. Dit garandeert, enerzijds, de nodige harmonisatie tussen de bestaande diverse sectorale beleidsplannen, en, anderzijds, de nodige realisaties op het terrein. BVS wijst er wel op dat de noodzakelijke realisaties op het terrein niet mogen afgeremd worden door mogelijke toekomstige beleidsvisies. Er dient duidelijk gecommuniceerd te worden dat de voorgenomen strategische beleidsplanning thans niet rechtstreeks doorwerkt op niveau van de vergunningen. Dit is nodig in het licht van de rechtszekerheid. <p><u>Technisch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dat de juridische zekerheid systematisch als uitgangspunt wordt gerespecteerd, ter garantie van een robuuste en duurzame ontwikkeling van de economische activiteiten in Vlaanderen ; ▪ dat steeds aandacht besteed wordt aan de nodige redelijke overgangsmaatregelen; (gezien de lange doorlooptijd van vastgoedprojecten) ▪ dat de concrete impact van de voorgestelde regelgeving op het terrein systematisch en vooraf onderzocht wordt in samenspraak met de sector.
<p>2. Duurzaam & betaalbaar vastgoed</p>	<p><u>Voorstel 3</u> : Vlaanderen dient versneld in te zetten op de renovatie of hernieuwbouw van het bestaand verouderd vastgoedpatrimonium</p> <p>Vlaanderen moet een te grote discrepantie tussen de energie-eisen voor nieuwbouw en bestaande gebouwen vermijden.</p> <p>De BVS benadrukt dat er op heden sprake is van concurrentievervalsing ten voordele van de secundaire vastgoedmarkt en ten nadele van de (primaire) nieuwbouw vastgoedmarkt : deze laatste wordt hoe langer hoe meer geconfronteerd met zware normeringen, in het bijzonder mbt energieprestaties van gebouwen (BEN, s-peil,...), terwijl het gros van de energiebesparing te vinden is op de secundaire markt, die te weinig en te traag wordt aangepakt ... of erger nog, zelfs bevoorrecht wordt door ondoordacht fiscaal ondersteuningsbeleid (vb 3 % registratierechten versus 21 % BTW op nieuwbouw), waardoor kandidaat-kopers en huurders eerder geneigd zijn om te investeren in slechtere woningen op de secundaire markt,</p> <p>Vanaf 1 januari 2023 moesten nieuwe eigenaars van energieverslindende woongebouwen in Vlaanderen (dat zijn woongebouwen met een EPC-label E of F) hun aangekochte woning binnen de 5 jaar na aankoop grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D.</p> <p>De BVS is van oordeel dat één en ander in de praktijk slechts effectief en efficiënt werkt als er streng gecontroleerd en gehandhaafd wordt, want anders is het een slag in het water.</p> <p>De BVS stelt voor :</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) dat ook de volgende stappen naar uiteindelijk A-niveau beslist worden, zodat mensen de evaluatie kunnen maken om meteen naar een energiezuiniger niveau te gaan; en (2) dat de woningpas bij vervreemding van de betrokken individuele woning op de secundaire markt : <ul style="list-style-type: none"> - overhandigd moet worden aan de nieuwe eigenaar, met uitdrukkelijke vermelding van het verschil in energieprestaties van de betrokken woning in relatie tot de vereiste energieprestaties van een nieuwbouwwoning, en met de raming van de noodzakelijke renovatiekostprijs (al dan niet via hernieuwbouw) om deze woning een energieprestatie te laten verkrijgen dat equivalent is aan een BEN-woning; - en met de vermelding dat de renovatie verplicht (al dan niet gefaseerd) binnen een bepaald tijdsplan dient gerealiseerd te worden.

	<p><u>Voorstel 4</u> : Vlaanderen dient het toepassingsgebied van het decreet betreffende de brownfieldconvenanten uit te breiden.</p> <p>In het licht van de strategische visie van het BRV en de ambities uit het Vlaams regeerakkoord is het meer dan aangewezen om te pleiten voor een aanpassing van het toepassingsgebied van de conventantentechniek tot <u>sites waarvan het ruimtelijk rendement aanzienlijk kan verbeterd worden via structurele maatregelen</u>.</p> <p>De huidige definitie van brownfield is <i>“Een Brownfield is een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen”</i>. Dit voorstel is ruimer en dient om op praktisch vlak meer te kunnen bijdragen tot de maatschappelijke doeleinden: <u>kernversterking en optimaal ruimtegebruik</u>.</p>
	<p><u>Voorstel 5</u> : Vlaanderen dient uitdrukkelijk te voorzien in de mogelijkheid om overeenkomsten te sluiten over de ontwikkelingskosten in het kader van de herontwikkeling van brownfields.</p> <p>Brownfieldconvenanten zijn uit hun aard langlopende overeenkomsten, waarin de ontwikkeling en de exploitatie van een te revitaliseren site op langere termijn uitgetekend wordt. De betrokken projecten zijn noodzakelijk kostenintensief: er dient een bodemsanering te worden uitgevoerd, asbest moet worden afgevoerd, de publieke lasten zijn vaak niet onaanzienlijk, ... Overheden en private actoren moeten omtrent het kostenverhaal van de ontwikkeling dan ook duidelijke becijferbare afspraken kunnen maken, die niet doorkruist worden door diverse gewestelijke, provinciale en gemeentelijke reglementeringen. Dit biedt dan een oplossing voor het gegeven dat ‘posterieure’ omgevingsvergunninglasten vaak te laat komen om adequaat verwerkt te worden in een Brownfieldproject.</p> <p>Het voordeel is bijgevolg dat de initiatiefnemers van meet af aan (bij de conceptiefase van de ontwikkeling) weten waar zij aan toe zijn en kunnen onderhandelen over de voorwaarden; de overheid heeft dan weer meer grip op het proces. Daarenboven laat dit een vorm van contractuele verevening toe tussen de lusten en de lasten en de kosten en de baten van het ontwikkelingstraject. Indien van deze mogelijkheid correct gebruik wordt gemaakt, is er geen nood om achteraf nog eenzijdig (stedenbouwkundige en/of financiële) lasten op te leggen.</p>
<p>3 Vastgoedfiscaliteit</p>	<p><u>Kader</u> : In tegenstelling tot een groot deel van het verouderd vastgoedpatrimonium, beantwoorden de nieuwbouwwoningen in Vlaanderen reeds aan de actuele strenge regelgeving inzake technische normeringen en duurzaamheidsvereisten en bieden deze dus een belangrijk positief antwoord op de maatschappelijke uitdagingen. De laatste fiscale hervormingen in Vlaanderen hebben evenwel vooral de verwerving van reeds bestaande woningen begunstigd, ten nadele van nieuwbouwwoningen. Het is dus noodzakelijk om de vastgoedfiscaliteit te herijken ten voordele van gezinnen die een kwaliteitsvolle en duurzame nieuwbouwwoning wensen te verwerven.</p> <p><u>Voorstel 6</u> : Vlaanderen moet er samen met de federale overheid voor zorgen dat het BTW-tarief van 21 % voor de verwerving van de gezinswoning verlaagd wordt tot minstens 6 %.</p> <p>Gemiddeld wordt voor een nieuwe woning meer dan 300.000 euro betaald, inclusief 21 % btw. Dit impliceert dat de kandidaat-bouwer gemiddeld 60.000 euro zelf moet inbrengen. Voor een zeer groot aantal Vlaamse gezinnen is dit te veel. In Vlaanderen kan men slechts een verlaagd BTW-tarief van 6 % voor de aankoop van de gezinswoning bekomen als men zich inschrijft op de wachtlijst van de woonmaatschappijen. Dit betekent evenwel dat een aanzienlijk deel van de Vlaamse bevolking volledig uit de boot valt. Vlaanderen dient dan ook samen met de federale regering dringend werk te maken van een verlaagd BTW tarief voor de eigenaar van de gezinswoning.</p>

Voorstel 7 : Vlaanderen dient samen met de federale regering mogelijk te maken dat de gezinnen woningen, die het gevolg zijn van afbraak- en heropbouwwerkzaamheden, kunnen verwerven van de vastgoedontwikkelaar aan een verlaagd BTW-tarief van 6 %.

De vastgoedsector ziet veel potenties in de revitalisatie van achtergestelde buurten en stadskankers. Dergelijke projecten kenmerken zich evenwel door aanzienlijke afbraak en heropbouwwerkzaamheden, waarvan de kosten logischerwijze hoger oplopen dan bij zuivere « greenfield »-ontwikkeling. Het is dan ook moeilijk voor de gezinnen om een betaalbare woning te verwerven in de gerevitaliseerde buurten. Het voorstel van de BVS is dan ook een bestending van de uitbreiding van de toepassing van het bestaand verlaagd BTW-tarief van 6% bij afbraak en heropbouw, in de mate dat gezinnen dan rechtstreeks aan de vastgoedontwikkelaar woningen kunnen aankopen die kaderen in projecten van afbraak en hernieuwbouw.

Voorstel 8 : De verlaagde registratierechten van 3 % voor de aankoop van de gezinswoning moeten ook toegepast worden op de prijs van de bouwgrond waarop de gezinswoning wordt gebouwd.

De Vlaamse overheid heeft de aankoop van de gezinswoning fiscaal aangemoedigd door het verlagen van de registratierechten naar 3 %. Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning heeft men evenwel de prijs van de bouwgrond zelf uitgesloten van deze regeling, zodat hiervoor toch 12 % registratierechten worden aangerekend. Dit is evenwel onlogisch, aangezien een woning nu eenmaal niet los van de bouwgrond kan gezien worden en de kosten voor de aankoop van de bouwgrond een hele grote hap in het gezinsbudget betekenen. Dit moet dringend aangepast worden.

Voorstel 9 : Level playing field, ook in de Vlaamse belastingen

De BVS verwijst naar het relatief recente [arrest nr. 66/2017 van het Grondwettelijk Hof van 1 juni 2017](#) betreffende de fiscale vrijstelling van de intercommunales voorzien in artikel 26 van de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales. In dit arrest wordt duidelijk bevestigd dat fiscale gunstregimes ten voordele van intercommunales die concurreren met private ondernemingen strijdig zijn met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel:

“B.5. [...] Uit die toelichting kan worden afgeleid dat de wetgever de intercommunales wilde vrijstellen van belastingen waaraan de gemeenten niet waren onderworpen. Daar ze activiteiten vervulden die betrekking hadden op de behartiging van doelstellingen van gemeentelijk belang, had de wetgever het rechtmatig geacht de intercommunales aan hetzelfde fiscaalrechtelijke stelsel te onderwerpen als de gemeenten.

B.6. Recenter heeft de wetgever die keuze echter heroverwogen. Ten aanzien van de fiscale regeling ervan heeft hij immers vastgesteld dat de automatische vrijstelling van de intercommunale structuren van de vennootschapsbelasting in het verleden concurrentieverstoringen met privéoperatoren heeft kunnen doen ontstaan. De verruiming van het werkkterrein van de intercommunale structuren heeft tot gevolg gehad dat sommige van die structuren thans als economische operatoren kunnen worden beschouwd die concurreren met privéondernemingen. De wetgever behoudt het voordeel van een gunstigere fiscale regeling voortaan uitsluitend voor aan de intercommunale structuren die geen onderneming exploiteren of zich niet bezighouden met verrichtingen van winstgevende aard.

B.7. Uit hetgeen voorafgaat, vloeit voort dat de noodzakelijkheid van een algemene uitzondering op de fiscale bevoegdheid van de gemeenten ten aanzien van de intercommunales wat commerciële activiteiten betreft die zij in rechtstreekse concurrentie met de privésector uitoefenen, niet meer is aangetoond.”

Mede in het licht van deze recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, vraagt de sector dat de Vlaamse regering een fiscale screening start en aanpast waar nodig.

Voorstel 10 : Verkooprecht voor aankopen door beroepsverkopers : aanvraag tot verlenging van de termijn voor wederverkoop

Omwille van de lange doorlooptijd van het globale vergunningstraject (voortraject + beroepsprocedures), is het uitverkopen van een substantieel deel van het aanbod binnen de wederverkooptermijn voor beroepsverkopers niet altijd meer haalbaar. De termijn van de wederverkoop bedraagt 8 jaar in Vlaanderen. Wij stellen vast dat deze termijn in het Brussels Gewest evenals in het Waals Gewest 10 jaar betreft. De sector vraagt een verlenging van de termijn voor wederverkoop tot minstens 10 jaar.

<p>4. Ruimtelijke ordening - Omgevingsrecht</p>	<p>Kader : Vlaanderen wenst duurzamer om te gaan met ruimtegebruik en wenst het ruimtebeslag en verharding te beperken en tegelijk meer ontwikkelingskansen te bieden in goed gelegen locaties nabij openbare vervoersknooppunten (vb stationsbuurten) en voorzieningen. Er dient volgens de overheid primordiaal ingezet te worden op de reconversie van de bebouwde ruimte alvorens onbebouwde gronden aan te snijden. De BVS kan zich principieel vinden in deze doelstellingen en strategische visies, mits een aantal strategische uitgangspunten, randvoorwaarden en noodzakelijke aanpassingen aan regelgeving in acht worden genomen.</p>
	<p>Voorstel 11 : <u>Vlaanderen heeft nood aan een flexibel ruimtelijk planningskader, zodat het huisvesten van de bevolkingstoename naar de toekomst toe betaalbaar blijft.</u></p> <p>Vlaanderen is een Europese groeiregio, in tegenstelling tot vele andere Europese krimpregio's. Demografische studies tonen een stijging van de bevolking over de volgende 15 tot 20 jaar. De schrapping van 12.000 ha aan potentiële bouwgrond heeft een negatieve impact op het toekomstige aanbod van nieuwe/bijkomende woningen, zeker wanneer er rekening mee houdt dat men nu reeds een schaarste aan bouwgronden op het terrein ondervindt.</p> <p>Volgens de BVS is het onverantwoord om woon(uitbreidings)gebieden te schrappen zonder planologische compensatie. Dit laatste zou een rampscenario zijn, wetende dat, enerzijds er reeds <u>sinds 1997</u> op Vlaams niveau een moratorium is op creatie van nieuw woongebied (zie eerdere ruimteboekhouding RSV voor wonen : er mag geen vierkante millimeter bijkomen), en, anderzijds, Vlaanderen een sterke demografische groei blijft kennen en dus niet behoort tot de krimpregio's maar tot de groeiregio 's binnen Europa. In de mate men via het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en een decretale stolp op « WUG » het planologisch moratorium uit 1997 verstrengd heeft, - in die zin dat men 12.000 ha aan het planologisch woonaanbod onttrekt, zonder minstens gelijktijdige compensatie via meer stedelijke verdichtingsmogelijkheden en herbestemmen van agrarisch gebied en/of blauwe zone - wordt wonen pas echt onbetaalbaar...</p> <p>Planologische compensatie kan op een transparante en eenvoudige wijze worden georganiseerd via een <i>“oproep tot kerngebonden woonontwikkelingsprojecten”</i>, een systeem gelijkaardig aan de oproep tot PPS Stadskernvernieuwing.</p>
	<p>Voorstel 12 : <u>Vlaanderen dient de lokale besturen te stimuleren om in te zetten op kwalitatieve verdichtingsprojecten in plaats van lokale bouwstops</u></p> <p>Vlaanderen heeft tegen 2050 niet minder dan 400.000 extra wooneenheden nodig omwille van de bijkomende huishoudens en de gezinsverduunning. Het is dan wel belangrijk dat voldoende ruimte beschikbaar komt om de noodzakelijke bijkomende woningen te realiseren. Steeds meer gemeenten gaan evenwel over tot bouwstops en bouwpauses. Hierdoor worden vastgoedprojecten effectief voor jaren bevroren, ook als ze gelegen zijn binnen de afgebakende stedelijke gebieden waar extra (woon)aanbod dient gerealiseerd te worden. Dit “bouwstop”beleid staat vaak haaks op de verdichting die op Vlaams niveau wordt nagestreefd. Ook de stadsvernieuwingprojecten dreigen daardoor te worden bemoeilijkt.</p> <p>Vlaanderen dient de lokale besturen te stimuleren om in te zetten op kwalitatieve verdichtingsprojecten in plaats van lokale bouwstops</p>
	<p>Voorstel 13 : <u>Vlaanderen moet voorzien in marktconforme compensaties voor de minwaarde die onroerende goederen ondergaan ingevolge overheidsbeslissingen in de ruime zin van het woord.</u></p> <p>Een planschade die enkel tussenkomt als er een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt dat voorziet in een totaal bouw- of verkavelingsverbod is onvoldoende en zet de deur open voor misbruiken. Overheden zullen immers vooral gebruik maken van stedenbouwkundige voorschriften – ook via verordeningen - die een ernstige waardevermindering inhouden zonder weliswaar een totaal verbod op ontwikkeling in te voeren. Op die manier hoeven ze geen enkele vergoeding te betalen aan de gedupeerde eigenaar. Dit is een zeer spijtige zaak en ondermijnt het draagvlak voor de gewenste transitie in het ruimtelijk beleid.</p>

Voorstel 14 : Vlaanderen moet ervoor zorgen dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de Dienstenrichtlijn respecteren als ze voorschriften inzake detailhandel bevatten.

In het belangrijk arrest van 30 januari 2018 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie gesteld dat detailhandel in goederen voor de toepassing van de Dienstenrichtlijn een “dienst” betreft. Voorts oordeelt het Hof dat de bepalingen uit de Dienstenrichtlijn over de vrijheid van vestiging van dienstverleners ook van toepassing zijn op ‘zuiver interne situaties’. Dat wil zeggen : situaties waarin alle relevante aspecten binnen één lidstaat plaatsvinden. Het Hof komt vervolgens tot de conclusie dat een brancheringsregeling in een ruimtelijk bestemmingsplan, op grond waarvan bijvoorbeeld detailhandel in niet-volumineuze goederen buiten stadscentra niet is toegestaan, een eis betreft als bedoeld in de Dienstenrichtlijn die enkel gericht is tot de personen die activiteiten in de betreffende gebieden willen gaan ontwikkelen. Dat een dergelijke regeling is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het stadscentrum en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, maakt dat niet anders. Het gevolg is dat de verenigbaarheid van een brancheringsregel met de Dienstenrichtlijn getoetst dient te worden aan de Dienstenrichtlijn.

Een brancheringsregeling op grond waarvan detailhandel in niet-volumineuze goederen buiten stadscentra niet is toegestaan, stelt de toegang tot de uitoefening van een dienstenactiviteit afhankelijk van een territoriale beperking. De Dienstenrichtlijn staat hier niet aan in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid.

Deze uitspraak van het Hof van Justitie is zeer relevant voor het Vlaams omgevingsrecht. In Vlaanderen behoort de bevoegdheid inzake ruimtelijke uitvoeringsplannen tot het Gewest, de provincies en de gemeenten. Zij zullen terdege rekening moeten houden met dit arrest en desgevallend een Dienstenrichtlijntoets doorvoeren alvorens dergelijke brancheringsregels te kunnen opnemen in ruimtelijke bestemmingsplannen. In concreto zal moeten gemotiveerd worden dat één en ander noodzakelijk en proportioneel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en geen discriminatie inhoudt. Ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar niet aan voldoen, kunnen geschorst of vernietigd worden door de Raad van State en buiten toepassing verklaard worden door de Hoven en rechtbanken.

Voorstel 15 : Vlaanderen moet voorzien in een administratief beroep tegen een verklaring van onvolledigheid of onontvankelijkheid van een vergunningsaanvraag

Heden bestaat geen mogelijkheid om de onvolledigheid of onontvankelijkheid van een aanvraag aan te vechten via een georganiseerd administratief beroep. Het gebrek aan beroepsmogelijkheid resulteert regelmatig in onredelijke eisen van besturen bij vergunningsindiening. De BVS vraagt daarom om deze administratieve beroepsmogelijkheid alsnog te voorzien, en minstens om via verdere digitalisering de problematiek aan te pakken.

Voorstel 16 : Vlaanderen moet voorzien in een administratief beroep tegen de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegenuis

Aangezien de beslissing over het wegentracé door veel lokale besturen nog steeds wordt misbruikt, vraagt de BVS om ook hiertegen in een volwaardige administratieve beroepsmogelijkheid te voorzien, waarbij de overheid in beroep in plaats van de gemeente desgevallend een positieve beslissing kan nemen. Dit is op heden nog niet het geval in Vlaanderen.

Voorstel 17 : Vlaanderen moet het systeem van de stedenbouwkundige lasten en de "gratis afstandspolitiek" herevalueren en dient in het bijzonder te voorzien in de mogelijkheid om exclusief tegen de stedenbouwkundige lasten administratief beroep in te stellen;

Bij de noodzakelijke herevaluatie van de stedenbouwkundige lasten zal rekening moeten worden gehouden met de marktcondities waarbinnen marktpartijen moeten opereren. Het rendement van hun investeringen is daarvoor onvermijdelijk de leidraad. Het opleggen van disproportionele lasten – meestal ingevolge opstapeling van diverse afzonderlijke lasten - heeft een contra-productief effect en maakt wonen onbetaalbaar voor de meerderheid van de Vlaamse gezinnen.

Vandaag dienen beroepen betrekking te hebben op de volledige vergunningsbeslissing. Gelet op het bijzondere karakter van lasten verdient het aanbeveling te **voorzien in de individuele aanvechtbaarheid van dergelijke last zonder hernieuwde beoordeling van de integrale vergunningsaanvraag**. In de mate dat aan de vergunning lasten verbonden worden, is het immers vaak niet de wens van de aanvrager de vergunning aan te vechten, doch uitsluitend de last. Vandaag is zulks

	<p>niet evident, minstens bestaat hierover veel discussie. Aldus lijkt het nuttig te verduidelijken of, en op welke wijze, <u>stedenbouwkundige lasten</u> afzonderlijk aangevochten kunnen worden.</p> <p>Voorstel 18 : Vlaanderen dient het <u>procederen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen efficiënter</u> te maken, via een pallet van maatregelen :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Preventief: voorzien in een <u>decretaale grondslag voor dadingen</u> die een verbintenis inhouden om geen procedures op te starten. 2. Belang van "het betrokken publiek" beter omlijnen (klemtoon op rechtstreeks en rechtmatig belang). 3. Beslissing van de Raad: <ul style="list-style-type: none"> • De Raad voorzien van voldoende personeel en middelen opdat een <u>beslissing binnen de 6 maanden</u> zou kunnen bekomen worden. • Mogelijkheid tot opvolging van geschillen op <u>transparante en digitale manier</u>. • Mogelijkheid voorzien voor de Raad om een <u>annulatieberoep te verwerpen bij (kennelijk) onevenwicht tussen privaat belang van de klager en collectief belang van het project</u>. • Compensatie voor <u>financiële impact</u> ondergaan door de bouwheer bij onrechtmatige beroepen (oa voorfinanciering van grond en studies). • <u>Verzwaren van de sanctie in geval van kennelijk onrechtmatig beroep</u> : De sector wordt steeds meer geconfronteerd met lichtzinnige beroepen, waardoor gewenste strategische stedelijke reconversieprojecten jaren vertraging oplopen. Nu bestaat enkel het principe van een kennelijk onrechtmatig beroep, maar de sanctie is beperkt tot 2500 € en komt toe aan het Vlaams fonds en niet aan de bouwheer. Dit moet dringend herdacht worden om lichtzinnige beroepen effectief een halt toe te roepen. <p><u>Tegelijk dient Vlaanderen er bij de federale overheid op aan te dringen om de verwerking van de procedures bij de Raad van State, als cassatierechter tav de Raad voor Vergunningsbetwistingen, sneller en efficiënter te laten verlopen, zodat er toch uiterlijk binnen de 4 maanden effectief een uitspraak komt.</u></p>
<p>5 Woonbeleid</p>	<p>Kader : De BVS verwijst naar het <u>Manifest</u> van de Europese vastgoedsector (Build Europe) ivm betaalbare huisvesting en naar het rapport "<u>Housing. A European challenge. Affordable housing</u>". Het rapport bevat ook een <u>lijst van aanbevelingen in het kader van het relance- en herstelplan</u>. Alle aanbevelingen zijn gebaseerd op een gezond evenwicht tussen de sociale, economische en ecologische component van een effectief en efficiënt woonbeleid. Op basis hiervan distilleert de BVS een aantal aanbevelingen op Vlaams niveau.</p> <p>Voorstel 19 : Het verdient aanbeveling om af te stappen van de instellingsgerichte gesloten definitie van een sociale "woning", en om een <u>transitie voor te bereiden</u> naar een open systeem, waarbij alle actoren - en dus ook private bouwheren - de <u>mogelijkheid</u> hebben om een woonaanbod rechtstreeks op de markt te brengen dat onder de door de Vlaamse overheid vast te stellen modaliteiten onder de noemer "sociaal woonbeleid" valt.</p> <p>De BVS pleit voor een open beleidskader.</p>

Voorstel 20 : De BVS biedt een aantal effectieve en efficiënte middelen aan om het aanbod betaalbare (huur)woningen op de markt in het Vlaams Gewest op te trekken, met name via :

- 1) het verhogen van het aanbod van voldoende private (bescheiden) nieuwbouwoopwoningen, hetgeen automatisch een doorschuifeffect zal hebben op de huurmarkt, zoals wordt bevestigd in diverse wetenschappelijke publicaties :
 - Nederlands Planbureau voor de leefomgeving : “[Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie](#)”
 - [Short run housing market dynamics : an application to Hong Kong](#) :
 - [Government regulation and changes in the affordable housing stock](#);
- 2) het verlenen van fiscale incentives of subsidies aan kopers van bescheiden nieuwbouwwoningen die bereid zijn deze op de private huurmarkt te verhuren, al dan niet via een sociaal verhuurkantoor. hier kan ook verwezen worden naar de Franse [Loi Pinel 2022](#) als inspiratie;
- 3) het bevorderen van de werking van de woonmaatschappijen, oa door meer middelen te voorzien zodat zij ook op de private markt private (nieuwbouw)woningen kunnen huren;
- 4) het voorzien in een versoepeling van de planologische en stedenbouwkundige voorschriften die op de functie “wonen” betrekking hebben, oa wat de densiteit betreft, zeker in de stedelijke gebieden.
- 5) het voorzien in een vrijstelling van successierechten ten voordele van erfgenamen van onroerende goederen die er zich toe verbinden om deze goederen ter beschikking te stellen op de private huurmarkt;
- 6) het toekennen van dezelfde (fiscale) voordelen aan private investeerders-ontwikkelaars die onder dezelfde condities als de woonmaatschappijen bereid zijn om zelf koop- en huurwoningen op de markt te brengen, zonder hiervoor telkens het statuut van NV met sociaal oogmerk of vzw te moeten aannemen en een erkenning te moeten aanvragen;
- 7) het voorzien in veralgemeende huursubsidies, en dus niet alleen voor huurders die op de wachtlijst staan voor een sociale woning (huurpremie); in dit verband is het aangewezen te verwijzen naar de studie van Itinera, waarin duidelijk wordt aangetoond dat het inzetten van huursubsidies veel efficiënter en effectiever is dan het bouwen van sociale woningen: https://www.itinera.team/sites/default/files/content-documents/itinera_binnen_nl_def_lr_0.pdf
Een andere optie is de creatie van een ‘woonvouchertje’ die de begunstigde kan aanwenden voor huur of aankoop of een huur-koopformule. Daardoor zouden ook minder bemiddelde gezinnen een kwalitatieve woning kunnen betrekken.

Voorstel 21 : Vlaanderen moet zorgen voor een coherente reglementering inzake minimale oppervlaktes van woongelegenheden

Op 20 maart 2019 keurde het Vlaams Parlement het [optimalisatie-decreet](#) goed. Dat voert sinds 1 januari 2021 een verbeterde methode in voor de woningkwaliteitsbewaking. Bij het optimalisatie-decreet hoort ook een besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019. Het besluit bevat de nieuwe modellen van technische verslagen, bepaalt de modaliteiten van de waarschuwingsprocedure bij mogelijke woningkwaliteitsproblemen en de modaliteiten voor de strafrechtelijke instrumenten. Er is evenwel nog steeds geen oplossing voor de rechtsonzekerheid mbt de toepassing van de Vlaamse reglementering inzake minimale oppervlaktes van woongelegenheden uit de Vlaamse Wooncode. Sommige steden en gemeenten respecteren deze Vlaamse woonnormen niet en vaardigen eigenstandige normen uit op basis van een andere regeling, met name de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zodat er rechtsonzekerheid bestaat op het terrein. Toch voeren sommige gemeenten en steden evenwel via gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen op basis van artikel 2.3.1 en 2.3.2 VCRO afwijkende minimale oppervlaktes in die veel hoger liggen dan de minimale oppervlaktes van woongelegenheden. Ongeacht of dit juridisch al dan niet sluitend is en de rechtsonzekerheid die dat op het terrein creëert, gaat men hierbij voorbij aan de bestaande behoefte aan compacter wonen die zich vandaag vooral in de steden stelt.

Gelieve contact op te nemen met volgende persoon voor alle bijkomende vragen of inlichtingen:

- Olivier Carrette, Afgevaardigd Bestuurder – BVS, Tel : 02/511 47 90, Mail : olivier.carrette@upsi-bvs.be