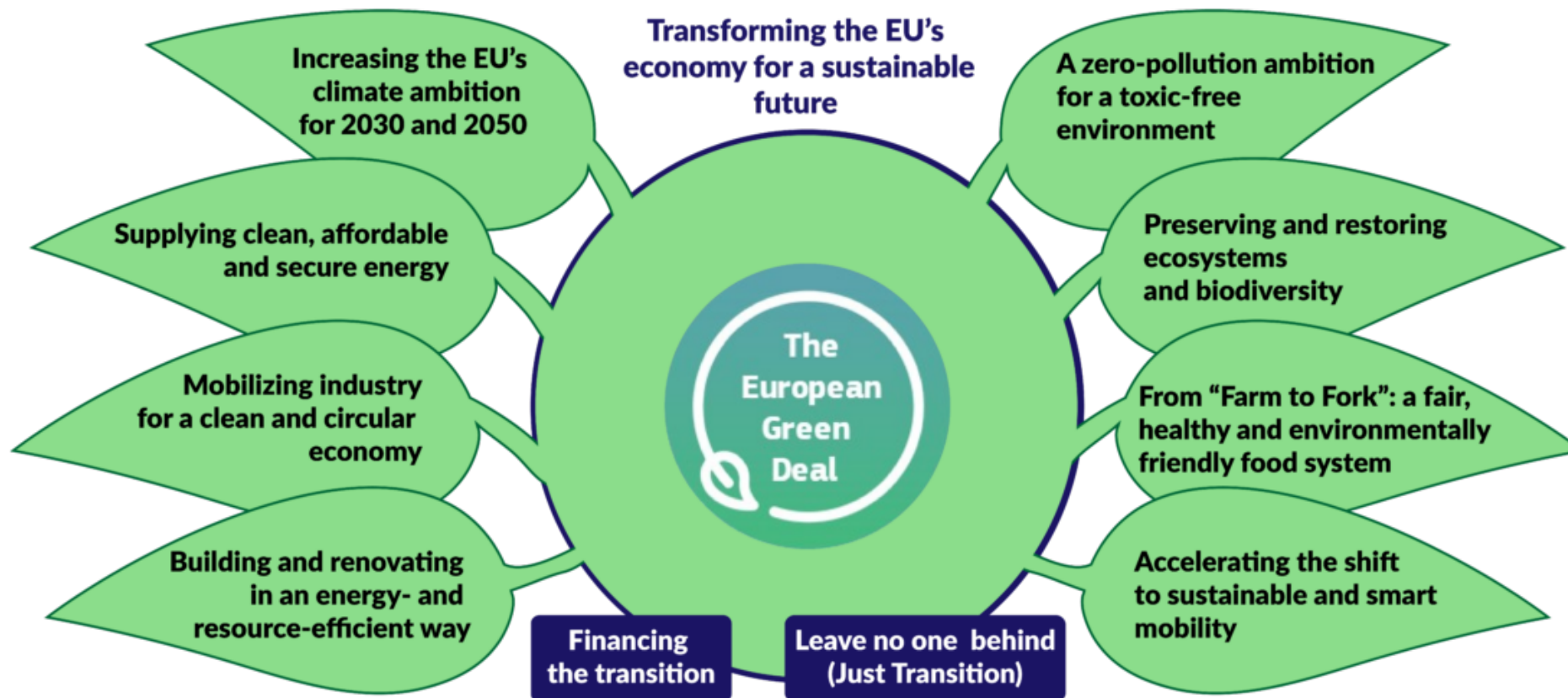


Laten we samen onze stedelijke omgeving van morgen ontwikkelen



DE GREEN DEAL ZAL PRINCIPIËLE PUBLIEKE EN PRIVATE INVESTERINGEN VRAGEN



DE PRIVATE SECTOR ZAL HAAR VERANTWOORDELIJKHEID OPNEMEN EN (MASSAAL) INVESTEREN ALS HET WETTELIJK KADER VEILIG EN ROBUUST IS TEN OPZICHTE VAN POLITIEKE EN ADMINISTRATIEVE ONTWIKKELINGEN

BRUSSELS GEWEST: BELANGRIJKE THEMA'S	OPLOSSINGEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevolkingsgroei: <ul style="list-style-type: none"> - Evolutie van huishoudens - Stedelijke uittocht van de 'middenklasse' - Nood aan (betaalbare) woningen – primaire & secundaire markt ▪ Dringende milieukwesties: <ul style="list-style-type: none"> - Verouderde gebouwen (residentieel en kantoor) - Problematische mobiliteit ▪ Fluctuerende en veranderende economische activiteit: <ul style="list-style-type: none"> - Werkloosheid - Nood aan vorming ▪ Sociale cohesie: een permanente doelstelling doorheen de inrichting van de openbare ruimte ▪ Verhoogde concurrentie tussen Europese steden/regio's om bedrijven en talent aan te trekken ▪ Overheidsfinanciën: krappe begrotingsbudgetten op federaal, regionaal en gemeentelijk niveau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouw van gevarieerde & toegankelijke & energiezuinige woningen ▪ Herontwikkeling van verlaten wijken en oude industrieterreinen ▪ Vastgoedontwikkeling die voldoet aan alle normen van duurzaamheid en technologie ▪ Creatie van hoogwaardige & aantrekkelijke kantoorruimtes en winkelgebieden ▪ Ontwikkeling van hoogwaardige stedelijke omgevingen die sociale banden creëren en/of versterken ▪ Scheppen van banen door middel van projecten (voornamelijk voor de minst opgeleide bevolkingsgroepen) ▪ Bron van overheidsinkomsten via vastgoedprojecten (aangifte van personenbelasting, aangifte van vennootschapsbelasting, belastingen...) ▪ Een globale visie op de stad delen ▪ Herontwikkeling gemengde wijken rond verkeersknooppunten

| NIEUW VASTGOED beantwoordt aan de SOCIALE UITDAGINGEN en de MILIEU- & ENERGETISCHE UITDAGINGEN van onze SAMENLEVING |

BVS-voorstellen voor de Brusselse gewestelijke autoriteiten	
Thema's	Voorstellen
1. OVERLEG	<p>Context: De evolutie van de wetgeving (fiscaal, technisch en juridisch) maakt het beroep van vastgoedontwikkelaar en investeerder steeds complexer. Bovendien vertragen (of blokkeren) de inconsistenties (of zelfs tegenstellingen) tussen het beleid van de verschillende bestuursniveaus (federaal, regionaal, gemeentelijk) soms de realisatie van vastgoedprojecten die de drijvende krachten in het Brussels Gewest (bevolking, bedrijven...) nochtans nodig hebben.</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 zouden zijn.</p> <p>Voorstel 2: Voor elk project om ordonnanties en besluiten op te stellen of te herzien, willen we:</p> <p><u>Op politiek vlak :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dat er samenhang is tussen het beleid op federaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau (dit betreft verschillende materies: fiscaliteit, ruimtelijke ordening, mobiliteit, netheid, veiligheid...) ▪ dat er een permanente en constructieve dialoog is tussen de verschillende overheidsniveaus en ook met de private sector ▪ dat de relatie tussen de verschillende bestuursniveaus wordt vereenvoudigd <p><u>Technisch</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dat er systematisch rekening wordt gehouden met rechtszekerheid, als onmisbare basis voor een duurzame economische activiteit ▪ dat overgangsmaatregelen systematisch voorzien worden, gezien de economische cyclus eigen aan de vastgoedsector

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dat de concrete impact van de vooropgestelde wetgevingsinitiatieven systematisch wordt onderzocht; indien nodig, dat wetgevingsinitiatieven worden aangepast
<p>2. VASTGOEDFISCALITEIT</p>	<p>Context: In tegenstelling tot een groot deel van het historisch Brussels vastgoedpatrimonium, beantwoorden de nieuwbouwwoningen aan alle technische en duurzaamheidsnormen in het Brussels Gewest om tegemoet te komen aan de maatschappelijke uitdagingen van morgen. De laatste fiscale hervorming in het Brussels Gewest heeft jammer genoeg de aankoop van bestaande woningen begunstigd, ten nadele van de aankoop van nieuwbouwwoningen. Het is noodzakelijk om de fiscaliteit opnieuw in evenwicht te brengen ten gunste van huishoudens die een nieuwe woning willen verwerven die kwalitatief, duurzaam en toegankelijk is.</p>
	<p>Voorstel 3: Bij grote kantoorrenovaties zou een tijdelijke vrijstelling - periode vergunningsprocedure + werf - van de onroerende voorheffing moeten worden toegestaan. Het niveau van de onroerende voorheffing is zeer hoog voor kantoren in het Brussels Gewest en vormt een grote rem voor renovatie. Bij grote kantoorrenovaties ontvangen verhuurders immers gedurende een bepaalde tijd geen huur meer (vergunningsaanvraag + werken: enkele jaren) terwijl de onroerende voorheffing verschuldigd blijft. Dit financieel onevenwicht is erg (te) zwaar voor sommige kantoooreigenaren die er in soms de voorkeur aan geven om zittende huurders te houden, terwijl de kantoren niet meer voldoen aan de veeleisende energienormen van vandaag / morgen. De huidige situatie druist in tegen de 'green deal'. Dit voorstel is in wezen vergelijkbaar met overheidssteun in het kader van "renolution"; het is de tegenhanger voor de renovatie van professioneel vastgoed.</p>
	<p>Voorstel 4: In 2016 heeft de federale regering de programmawet ingevoerd (publicatie in het BS op 29.12.2016) waarin zij ten gunste van de vastgoedinvesteerdereen 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 deze een duidelijk en potentieel belangrijk maatschappelijk belang ondersteunt.</p>
	<p>Voorstel 5: Inzake huisvesting vervult Citydev een maatschappelijke rol in het Brussels Gewest, maar de financiële middelen waarover zij beschikt, zijn slechts voldoende om te beantwoorden aan de vraag van +/- 250 gezinnen per jaar, terwijl de vraag aanzienlijk hoger is. De BVS vindt dat de fiscale voorwaarden (BTW aan 6%) voor het op de markt brengen van nieuwbouwwoningen (voor een gelijkaardig publiek) dezelfde zouden moeten zijn voor Citydev als voor private ontwikkelaars, zodat het voor de private actoren – op onafhankelijke wijze - ook mogelijk wordt om aan deze belangrijke vraag te beantwoorden.</p>
	<p>Vanuit een globaler perspectief wenst de private sector meer te kunnen deelnemen 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). De einddoelstelling van het <u>sociale huisvestingsbeleid</u> is niet het verzekeren van « wie de woning bouwt » maar eerder het nagaan van « hoeveel behoeftige gezinnen een woning zullen krijgen » in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid. Een universitaire studie (Saint-Louis & UCL) toonde aan dat deze maatregel – conditioneel – op regionaal (en niet federaal) niveau beslist kon worden.</p>
	<p>Voorstel 6: Waar relevant en mogelijk geven vastgoedontwikkelaars nu de voorkeur aan renovatie in plaats van sloop. Afbraak & heropbouw van woningen is echter essentieel om vervallen (en energie-intensief) vastgoed te vervangen door hoogwaardige, duurzame en toegankelijke woningen. In 2018 ontwikkelde de federale regering een maatregel <u>waardoor gezinnen die een nieuwe woning verwerven</u> in het kader van <u>afbraak en heropbouw door professionele spelers</u> (onder bepaalde voorwaarden) kunnen genieten van het 6% BTW-tarief. Deze maatregel is in 2022 met een jaar verlengd tot eind 2023. Wetende dat deze maatregel substantieel bijdraagt tot het betaalbaar maken van woningen in het Brussels Gewest hoopt de BVS dat de Brusselse gewestelijke autoriteiten zich bewust worden van het belang van de maatregel en de verlenging ervan voor onbepaalde tijd ondersteunen.</p>
<p>Voorstel 7: Men moet de impact van de registratierechten voor de gezinnen beperken; dit zal ongetwijfeld een belangrijke impact hebben op de residentiële mobiliteit alsook op de betaalbaarheid van bestaande woningen. Daarom steunt de BVS de maatregel van de meeneembaarheid van de registratierechten (reeds succesvol toegepast in Vlaanderen).</p>	
<p>Voorstel 8: Er moet voor worden gezorgd dat het overzicht bewaard blijft over de regionale en gemeentelijke belastingen die worden opgelegd aan projectontwikkelaars en beleggers. Gecombineerd (zoals bijvoorbeeld het geval is in Brussel-Stad met een verdubbeling van de kantoorbelastingen bij eenvoudige gemeentelijke beslissing zonder overleg met de sector), zetten deze belastingen een groep bedrijven aan om het grondgebied van het Gewest te verlaten.</p>	



<p>3. GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING (GSV) – “GOOD LIVING”</p>	<p>Context: In 2022 bekrachtigde de Brusselse regering in 1ste lezing de hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) – genaamd "Good Living". Als deze hervorming de deur opent naar meer flexibiliteit in de regelgeving (wat meer innovatie en onderzoek genereert, maar ook minder behoefte aan afwijkingen in de toegestane procedures), creëert het ook meer rechtsvacuüms en onderwerpen vatbaar voor interpretatie.</p>
	<p>Voorstel 9: De BVS diende een nota in bij de regering in het kader van het openbaar onderzoek naar de hervorming van de GSV – Good Living. Deze nota is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de BVS. Vanuit een algemeen standpunt kunnen de volgende elementen worden benadrukt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De BVS wil dat "Good Living" meer gericht is op het formuleren van heldere en eenduidige regels. De sector van de vastgoedontwikkeling werkt met lange realisatietermijnen (met name termijn voor verkrijgen van vergunning, bouw en marketing) en heeft daarom <u>rechtszekerheid nodig om kwalitatieve vastgoedprojecten te creëren</u> (en betaalbaar, zowel voor huishoudens als bedrijven). We vragen de Brusselse regering dat elke beoordelingsbevoegdheid door de administratie dat momenteel in Good Living wordt vermeld, wordt geherformuleerd zodat het een duidelijke, objectieve en voorzienbare beslissing mogelijk wordt over de conformiteit van een vastgoedproject met Good Living; - We vragen ons af of de <u>meerkost gegenereerd door deze strengere normen</u>, gebaseerd is op een vraag naar betere kwaliteit die echt door een groot deel van de Brusselse samenleving wordt gewenst. Worden onderwerpen zoals plafonddoogte, helderheid (traphal, mono-oriëntatie...) momenteel als problematisch ervaren door de Brusselse samenleving? Gezien veel Brusselse vastgoedprojecten de voorbije jaren internationale prijzen wonnen, is het relevant om de bouwnormen nog meer te verhogen tot het punt dat de woningmarkt nog meer verschuift naar een beleggersmarkt ten koste van een eigenaar-huurder markt? - Om rechtszekerheid te creëren voor vastgoedinvesteringen in het BHG, is het van essentieel belang om te <u>voorzien in een voldoende lange overgangperiode</u>. Good Living zal zo alleen van toepassing zijn op projecten die nog niet actief zijn, hetgeen van belang is voor projectleiders. - Wij pleiten er duidelijk voor dat de <u>ruimtelijke reconversie alleen wordt bekeken volgens de wettelijke mogelijkheden die zijn aangegeven in de bestemmingsplannen (GBP en BBP)</u>. Als er volgens de bestemmingsplannen geen reconversie denkbaar is, pleiten wij voor regelgeving die aansluit bij de huidige GSV, met name wat betreft plafonddoogtes (zowel op de begane grond als op de bovenverdiepingen – 2,5 m); - Het lijkt ons essentieel dat <u>expliciet wordt verduidelijkt welke artikelen van toepassing zijn op te renoveren gebouwen en welke artikelen van toepassing zijn op nieuw te bouwen gebouwen</u>. Zoals het er nu uitziet, als alle artikelen van toepassing zouden zijn op alle te renoveren gebouwen, lijkt het ons duidelijk dat geen enkel gebouw nog kan worden gerenoveerd zonder af te wijken van een hele reeks artikelen. Maar het is precies deze logica van afwijking waar de Brusselse regering met dit hervormingsvoorstel onderuit wil komen. - Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de <u>regels die gelden voor openbare gebouwen en die voor particuliere gebouwen</u> (voorbeelden: reconversie van gebouwen, aantal fietsplaatsen...). <u>Dit onderscheid is niet gerechtvaardigd</u> voor zover Good Living een gewestelijke regeling is die betrekking heeft op de stedenbouwkundige kwaliteit van gebouwen. Het lijkt ons dat elke inwoner van het Brussels Gewest moet kunnen genieten van dezelfde (stedenbouwkundige) bouwkwaliteit, ongeacht zijn sociale status (door het type eigenaar of door het type gebruik).



<p>4. URBAN RULING</p>	<p>Context: Zowel via de hervorming van de GSV (zie hierboven) als via het ontwerp van "charter voor vastgoedontwikkeling" wil de overheid de aanpak van een "urban ruling" ontwikkelen en opleggen. Deze ruling zou de vastgoedontwikkelaar verplichten om zich te beroepen op een administratief besluit (voorafgaand aan de vergunningsprocedure) om de omvang en functies te bepalen die deze ontwikkelaar op de betrokken grond zou kunnen ontwikkelen – deze ruling zou dus de basis vormen van zijn project, dat daarna onderworpen zou worden aan een vergunningsprocedure.</p> <p>De BVS is van mening dat het huidige ontwerp van ruling zal leiden tot teveel rechtsonzekerheid, en dit hoofdzakelijk om 2 redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat is de juridische kwalificatie van een beslissing genomen door een overheid (URBAN) ten opzichte van derden die deze ruling zouden aanvechten door in beroep te gaan bij de Raad van State? Het lijkt de BVS duidelijk dat deze ruling geen rechtszekerheid zal hebben om afdwingbaar te zijn tegen beroepen. - Wat is de juridische waarde van een beslissing genomen door een administratie (URBAN) wanneer haar politiek toezichthoudende overheid in de loop van de tijd evolueert (de minister of staatssecretaris voor Stedenbouw)? Het is voor de BVS duidelijk dat de beslissingen die tijdens een ruling worden genomen, rechtstreeks en sterk worden beïnvloed door de gewestelijke politieke overheid. De verandering van de politieke meerderheid, of zelfs van minister / staatssecretaris belast met stedenbouw, zal noodzakelijkerwijs een directe invloed hebben op de inhoud en juridische waarde van deze ruling. Wat zal dan – bij een vergunningsprocedure de rechtszekerheid zijn van een ruling uitgevaardigd door een voormalige politieke autoriteit? <p>Voorstel 10: Geconfronteerd met zoveel rechtsonzekerheid en zolang dit niet is uitgeklaard, wenst de BVS dat het project "urban ruling" (voorlopig) wordt geschorst. We moeten, daarentegen, <u>een duidelijker wettelijk kader creëren met meer regels opgenomen in "Good Living" (zie ook hierboven) waardoor elke vergunningaanvrager zelf de mogelijkheden kan inschatten van afmetingen</u> (of zelfs functies) voor vastgoedprojecten in het Brussels Gewest. Voor zover deze "Good Living" - met meer regels - in het Brussels Parlement zal zijn gestemd, zal het meer rechtszekerheid creëren voor vastgoedprojecten die er in de toekomst op gebaseerd zullen zijn.</p>
<p>5. MEETCODE</p>	<p>Context: Zowel in het kader van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (en de hervorming van "Good Living") als in de huursubsidies van de regering of zelfs het beleid van toekenning van renovatiepremies, wordt systematisch verwezen naar m² oppervlakten. Er is echter officieel geen meetcode in het Brussels Gewest die precies bepaalt hoe de oppervlakten van een vastgoedcomplex moeten worden berekend (rekening houdend met gemeenschappelijke ruimtes, gedeelde ruimtes, parkings, buitenruimtes, technische ruimtes, gemeenschappelijke muren...). De impact van een exacte berekening is belangrijk, omdat het verschil tussen bruto- en netto-oppervlakte soms kan oplopen tot 20% en van invloed is op huurroosters of openbare renovatiesteun.</p> <p>Voorstel 11: De BVS zou graag zien dat er een eenduidige meetcode (voor bruto- en netto-oppervlakten) wordt ontwikkeld, rekening houdend met de diversiteit van nieuwe woningtypen en woon-/werkruimten.</p>



<p>6. VERGUNINGSPROCEDURES & BEROEPEN TEGEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN</p>	<p>Context: Momenteel zijn de termijnen voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen in het Brussels Gewest extreem lang (gemiddeld +/- 2 jaar maar dit kan soms veel langer zijn), met niet te onderschatten sociale en financiële gevolgen voor zowel de overheidsorganen als voor de private actoren en hoofdzakelijk voor de gezinnen die een woning wensen te kopen in het Brussels Gewest. Het probleem van het efficiënte beheer van de vergunningsaanvragen moet centraler komen te staan.</p> <p>In het kader van het algemene vergunningsproces zijn er 3 fundamentele problemen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projectvergaderingen: de sector constateert dat er in de praktijk steeds meer projectvergaderingen zijn waarbij de standpunten van de administraties ten opzichte van de particuliere sector regelmatig worden herzien en soms tegenstrijdig zijn, zowel ten opzichte van andere administraties als binnen de betrokken administraties (personeel met verschillende standpunten over hetzelfde onderwerp). 2. Overlegcommissies: in de praktijk blijken dit regelmatig conflictplatformen te zijn waar de eigenaar van een vastgoedproject (zeer) moeilijk gehoord kan worden en zijn project eerlijk kan verdedigen. 3. Het beheer van beroepen tegen bouwvergunningen en milieuvergunningen (afgeleverd en dus goedgekeurd door overheidsinstanties). Wij willen het recht op beroep niet ter discussie stellen. Op het terrein is er echter een toename van het aantal "tergend en roekeloze" beroepen die, hoewel ongegrond en dus geen reële kans van slagen hebben, veel tijd doen verliezen bij de realisatie van particuliere en/of openbare vastgoedprojecten. Vertragingen in de ontwikkeling van een vastgoedproject zijn evenzeer vertragingen in de maatschappelijke en ecologische ontwikkeling van een buurt als vertragingen van inkomsten in de overheidsfinanciën.
	<p>Voorstel 12: een reeks beroepen kan vermeden worden door ervoor te zorgen dat rechtszekerheid, voorafgaand aan de procedure voor de aflevering van de vergunningen, gecreëerd wordt. Deze doelstelling lijkt ons haalbaar door de toepassing van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • transparantie binnen de gehele procedure van de vergunningsaanvragen door de administratie (meer bepaald via een elektronisch platform dat openbaar wordt gemaakt en waar iedereen de vooruitgang in de verschillende fasen van de procedure zou kunnen volgen) • professionalisme in het beheer van de vergunningsaanvragen door administratieve teams die voldoende uitgerust zijn (in aantal én personen die beschikken over goede opleidingen en ruime ervaring) • vereenvoudiging van de procedures inzake ruimtelijke ordening : het is ongetwijfeld de cumulatie van de plannen en de verordeningen (GPDO, BBP, richtschema's (RVA), GBP, GSV, ...) - vaak in tegenspraak met elkaar - die aan de basis ligt van de complexiteit en de huidige juridische onzekerheid in de procedure voor de aflevering van vergunningen. • het recht om administratieve fouten te corrigeren tijdens de vergunningsprocedure, zonder de volledige procedure opnieuw te moeten doorlopen (zeker als de rest van de procedure correct werd uitgevoerd (invoeren van de mogelijkheid, voor de administratie, om onregelmatigheden in eerste instantie te corrigeren – toepassing van het principe van de "administratieve lus" dat met succes in Vlaanderen is toegepast)
	<p>Voorstel 13: ONTVANGSTBEVESTIGING - een transparant en éénduidig beheer van de « ontvangsbewijzen van het volledige dossier » toepassen. De dwingende termijnen, aangekondigd door de regering, zullen aan relevantie winnen wanneer de ontvangsbewijzen worden afgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op basis van <u>een formele volledigheidverklaring van het dossier</u> (en niet op de analyse van de inhoud – zowel op niveau van de gemeenten als het gewest, alsook bij Leefmilieu Brussel) • <u>binnen de termijn</u>, meer bepaald binnen de 45 dagen; na het verstrijken van deze termijn, zouden de dossiers automatisch als volledig moeten kunnen beschouwd worden • en gepaard gaan met een datum van <u>kennisgeving</u> waarop de gedelegeerd ambtenaar zal toezien, indien de lokale autoriteit geen uitspraak doet over het dossier.



	<p>Voorstel 14: PROJECTVERGADERINGEN – deze zouden (veel gemakkelijker) alle overheidsinstanties die betrokken zijn bij een vergunningsaanvraag bij elkaar moeten kunnen brengen. Hun wensen/eisen met betrekking tot de privé spelers moeten worden opgenomen in de notulen van de vergaderingen en deze notulen moeten binnen bepaalde termijnen worden gevalideerd. Tenzij er substantiële wijzigingen in het vastgoedproject zijn, <u>wil de BVS dat de notulen van deze vergaderingen strikt worden gerespecteerd en dat de overheidsinstanties – gedurende het hele vergunningsproces – een consistent beleid toepassen ten aanzien van hun eigen verklaringen die in de notulen van de vergadering zijn opgenomen.</u></p>
<p>(vervolg)</p> <p>PROCEDURE VOOR DE AFGIFTE VAN VERGUNNINGEN</p> <p>&</p> <p>BEROEP TEGEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN</p>	<p>Voorstel 15: OVERLEGCOMMISSIE - om een echt debat van hoge kwaliteit mogelijk te maken tussen alle betrokken partijen (vergunningverlenende instanties, aanvragers van vergunningen, belanghebbenden,...) moeten deze partijen hun hoorzittingen i.h.k.v. beroepsprocedures in een vroeger stadium kunnen voorbereiden. Voorstellen die deze voorbereiding mogelijk maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>verzocht hebben om gehoord te worden:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dit zou het secretariaat en de voorzitter van de overlegcommissie in staat stellen om de punten te filteren die effectief tijdens de sessie kunnen worden voorgelegd en besproken. ▪ Zo kan de vergadering rond specifieke thema's worden gestructureerd, wat tijd bespaart en de efficiëntie verbetert, wat alle deelnemers ten goede komt. ▪ Hierdoor zouden vergunningaanvragers zich beter kunnen voorbereiden op de overlegcommissie en zo beter aan de verwachtingen van aanvragers voldoen. - het College <u>toestaan het dossier ten minste 15 dagen vóór de hoorzitting te bestuderen</u> - het College in staat stellen hun opmerkingen vóór de hoorzitting in te dienen - de vergunningaanvragers kennis laten nemen van de adviezen van de administraties en hen in staat stellen te reageren voordat de regering over de vergunning beslist (met name met wijzigingsplannen die reageren op bezwaren, nuttige aanvullende informatie...). - het aantal vertegenwoordigers van de vergunningaanvrager moet op 5 worden gebracht: 1 architect (om te reageren op de ontwerpaspecten van het project - architectuur en stedenbouw), 1 jurist (om te reageren op juridische aspecten), 1 milieudeskundige (om te reageren op milieuaspecten) en 1 of zelfs 2 (partnerschap) vertegenwoordigers van de vastgoedontwikkelaar(s). - De <u>datum van de overlegcommissie moet veel langer op voorhand worden meegedeeld</u>, en dit al tijdens het openbaar onderzoek, zodat alle betrokken partijen aanwezig kunnen zijn en beter voorbereid kunnen zijn. - <u>de voorzitters van de overlegcommissies moeten de mogelijkheid krijgen</u> om een opleiding te volgen, zodat ze ondersteuning kunnen krijgen bij het leiden van dergelijke vergaderingen (zowel technisch als op het vlak van het menselijke beheer van dergelijke vergaderingen). Dit zou in het bijzonder bijdragen tot: een tijdige herinnering aan de juridische aspecten (stedenbouw en andere) die niet te negeren vallen, een gezond en eerlijk beheer van de spreektijd, een evenwichtige spreektijd tussen de verschillende sprekers, respect voor de agenda en de algemene timing, respect tussen de verschillende aanwezige partijen... Uiteindelijk zou de algehele kwaliteit van dit soort vergaderingen moeten verbeteren. - vergunningaanvragers in staat stellen (automatisch) een <u>hoorzitting met de regering</u> te krijgen (wanneer het stedenbouwkundig college een negatief advies heeft uitgebracht)

	<p>Voorstel 16: BEROEPEN – het aantal tergende en roekeloze beroepen van derden bij de Raad van State (stedenbouwkundige vergunning) en bij het Stedenbouwkundig College en de Regering (milieuvergunning) zoveel mogelijk beperken, door toepassing van bijkomende beperkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het belang en de voorwaarden om te handelen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ duidelijker aangeven wanneer een derde zijn “belang” kan laten gelden, met name betreffende de afstand tussen, enerzijds, het vastgoedproject en, anderzijds, de locatie van de derde die de "impact" ondervindt (zie gecoördineerde voorschriften van de Raad van State). ▪ aan derden de verplichting opleggen om de reden en de manier waarop zij hun beroep indienen vanaf het begin kenbaar te maken en de nodige bewijzen mee te geven (zie 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 - rekening houden met de geleden financiële impact: wanneer blijkt dat de beroepen ontoelaatbaar en/of ongegrond zijn, de mogelijkheid voorzien voor de ontwikkelaar om van de Raad van State een vergoeding te verkrijgen voor het door het beroep veroorzaakte tijdverlies (cfr. vergoeding voor voorfinanciering van grond, architectuur-, ingenieurs- en stedenbouwkundige studies)
	<p>Voorstel 17: BEROEPEN - binnen de 6 maanden een beslissing krijgen van de Raad van State</p> <p>De Raad van State voorzien van personeel en technische middelen om zo binnen de 6 maanden een beslissing van de Raad van State over beroepen te verkrijgen (momenteel tussen 18 maanden en 2 jaar - dit kan veel langer zijn dan 3 jaar wanneer er cumulatie is van beroepen tot schorsing en beroepen tot nietigverklaring).</p>
<p>7. PARKINGS</p>	<p>Context: wij willen allemaal een betere mobiliteit in het Brussels Gewest, hetzij met het openbaar vervoer, met de fiets, te voet of met motorvoertuigen. De mobiliteit van morgen zal gedeeld en multimodaal zijn. Na een tijdperk waarin iedereen zich met de auto verplaatste, mogen we niet van het ene naar het andere uiterste gaan. Het parking-parkeerbeleid moet op een pragmatische, projectieve en niet-dogmatische manier herzien worden.</p> <p>Voorstel 18: met inachtneming van de kosten voor het aanleggen van ondergrondse parkings, zou het mogelijk moeten zijn dat vastgoedontwikkelaars van residentiële projecten het aantal parkeerplaatsen voor elk project, volgens meer flexibele regels, kunnen aanpassen. Momenteel is het aantal vereiste parkings in het kader van de vergunningsaanvragen (hetzij op regionaal niveau, hetzij op gemeentelijk niveau) veel te hoog (gemiddeld: 1 parking voor 1 woning). Vaak is een gemiddelde van 0,7 parking per woning voldoende. Aangezien deze parkingkosten noodzakelijk deel uitmaken van de totale woningkosten, moet dit voorstel eveneens beschouwd worden als een oplossing om de nieuwbouw in het Brussels Gewest tegen betaalbare prijzen te kunnen aanbieden.</p> <p>Voorstel 19: in plaats van het beboeten van (ondergrondse) parkeerplaatsen in bestaande gebouwen (hoofdzakelijk kantoren - cfr BWLKE en Besluit over publieke parkings), moet het Gewest het collectieve gebruik (de mutualisatie) van bestaande parkings stimuleren. Het Gewest moet ook de eigenaars steunen wanneer zij meer binnenparkings ter beschikking van het grote publiek willen stellen. De doelstelling die men wil bereiken voor het welzijn van iedereen (eigenaars en gebruikers): er mogen geen lege parkings meer zijn, zowel overdag als 's nachts.</p> <p>Voorstel 20: in plaats van te wachten totdat de aangrenzende Gewesten eindelijk ingrijpende initiatieven nemen betreffende randparkings, lijkt het ons dringend dat het Brussels Gewest haar lot in eigen handen neemt door zelf randparkings te voorzien in de buurt van metro- en tramlijnen. We kunnen niet langer wachten.</p>
<p>8. PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING</p>	<p>Context: Tijdens de legislatuur 2019-2024 lanceerde de regering een reeks publiek-private samenwerkingsmogelijkheden om de productie van sociale woningen te stimuleren, waarvan "sleutel op de deur aankopen" en het project "Public-Housing-Partnership" (PHP) het meest relevant zijn voor de sector van de vastgoedontwikkeling. Terwijl de 1e mogelijkheid een groot succes bleek te zijn, stuitte de tweede op verschillende belangrijke valkuilen en wierp niet echt zijn vruchten af. De BVS (her)bevestigt de interesse van de privé sector in deze publiek-private samenwerkingsmogelijkheden en prijst de regering voor het doorbreken van dit "historische taboe" van publiek-private samenwerking door deze partnerschappen het daglicht te laten zien.</p>



	<p>Voorstel 21: Om het succes van het PHP te bevorderen, wil de BVS dat het proces meer in overeenstemming is met de beperkingen voor de privésector, met name wat betreft de termijnen die moeten worden nageleefd en wat betreft de te verstrekken/ontvangen informatie. Het huidige proces is te omslachtig en te traag; het moet mogelijk zijn om dit eenvoudiger en sneller te maken, in samenwerking met de BGHM.</p>
<p>9. ECONOMISCHE FONDSEN</p>	<p>Context: De creatie van de OGSO (ZEMU)-bestemming in het BHG (jaar 2012) heeft het mogelijk gemaakt om ambitieuze woonprojecten uit te voeren op economische zones (vooral langs het kanaal), terwijl – binnen deze zones – de creatie van ruimtes voor economische activiteit in deze multifunctionele vastgoedprojecten wordt gestimuleerd. In het belang van de economische ontwikkeling van het Brussels Gewest moet een publieke speler als Citydev het beheer van deze ruimtes kunnen optimaliseren.</p>
	<p>Voorstel 22: waarom creëert men geen publiek-private structuur die vastgoedontwikkelaars zou toelaten hun vastgoed (bestemd voor economische activiteiten) ter beschikking te stellen van gewestelijke instellingen (zoals Citydev), zodanig dat zij de huur ervan zouden kunnen optimaliseren, in het voordeel van ondernemingen die zich in het BGH wensen te ontwikkelen? Dit zou een “win-win-win” moeten zijn (BHG – ondernemingen – vastgoedontwikkelaars).</p>

<p>10. DUURZAME GEBOUWEN</p>	<p>Context: Momenteel worden de wetgevende bevoegdheden verdeeld tussen het federale en de gewesten, wat leidt tot onverenigbaarheden in de normen over dezelfde thema's (voorbeelden: brandveiligheid, ventilatienormen, EPB-vereisten versus stabiliteitsprestaties, isolatie...). Dit maakt de projecten uiteindelijk ingewikkelder en financieel (veel) zwaarder.</p>
	<p>Voorstel 23: De methode voor de berekening van de energieprestatie van gebouwen (EPB) moet gebaseerd zijn op een gemeenschappelijke basis (of zelfs een gemeenschappelijke software!) tussen de 3 Gewesten, zelfs als dit betekent dat verschillende niveaus van vereisten moeten worden toegepast volgens deze Gewesten. Op dit moment komen de interregionale werkgroepen niet tot gemeenschappelijke conclusies, wat leidt tot inconsistenties in protocollen en een overbelasting van werk en tijdverspilling in alle Gewesten.</p>

Indien van deze punten slechts **5 PRIORITEITEN** mogen aangehouden worden voor de vastgoedsector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dan zouden dit de volgende zijn:

1. Een **veilig, duidelijk en coherent wettelijk kader** ontwikkelen voor het vergunningsproces, dat robuust blijft in de loop der tijd ondanks politieke ontwikkelingen en personeelsveranderingen binnen de administraties.
2. De **vastgoedfiscaliteit** aanpassen om Brusselaars met een gemiddeld inkomen aan te moedigen zich op lange termijn in het Brussels Gewest te vestigen.
3. Een **geoptimaliseerd parkeerbeleid** ontwikkelen, zowel wat betreft het beheer (collectief gebruik) van bestaande parkings als wat betreft de productie van nieuwe parkings.
4. Het **beheer van beroepen** tegen stedenbouwkundige vergunningen aanpassen om projecten van algemeen belang (zowel privaat als publiek) beter te kunnen verdedigen tegen tergend en roekeloze procedures.
5. Een **betere balans zoeken tussen de (energie)normen** die worden opgelegd aan nieuwe woningen en die aan bestaande woningen.

Voor alle bijkomende informatie raden we u aan contact op te nemen met de volgende personen:



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

NIEUW VASTGOED voldoet aan de SOCIALE & MILIEU & ENERGETISCHE UITDAGINGEN van onze SAMENLEVING
DE BVS IS EEN PARTNER VAN DE BRUSSELSE REGERING OM DEZE UITDAGINGEN AAN TE GAAN