



Olivier Carrette: “Nieuwbouw mag geen luxeproduct zijn”



Olivier Carrette, CEO bij BVS

Duurzaamheid, betaalbaar wonen, mobiliteit, technologische evolutie, werkgelegenheid, economische groei en administratieve vereenvoudiging: de huidige maatschappelijke uitdagingen zijn niet min. Hoe tracht onze vastgoedsector hierop in te spelen en wat zijn de voornaamste pijnpunten en prioriteiten? We vroegen het aan Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck, respectievelijk CEO en bestuurder bij BVS.

Olivier, Pierre-Alain, voor de leken onder ons: wat is BVS en waarvoor staat jullie federatie? Hoelang zijn jullie al actief en wat is jullie missie?

Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck: BVS is een acroniem voor 'Beroepsvereniging van de Vastgoedsector'. Onze federatie verenigt al meer dan vijftig jaar de belangrijkste professionele vastgoedontwikkelaars en -investeerders en verkavelaars van België. Wij vertegenwoordigen dus professionele bouwheren en investeerders die actief zijn in de brede vastgoedsector (residentieel, kantoren, retail, logistiek, PPS ...). Als belangenorganisatie informeren we onze leden over de belangrijkste ontwikkelingen op juridisch, fiscaal en technisch vlak. Als expert volgen we de hedendaagse uitdagingen voor de vastgoedsector op de voet en verschaffen we vastgoedadvies aan (semi)publieke overheden en besturen, zowel op

Europees als op federaal, gewestelijk en stedelijk niveau. Daarnaast organiseren we netwerkevents (seminaries, zakenlunches, werfbezoeken, buitenlandse vastgoedmissies, nieuwjaarsrecepties, events voor Young UPSI-BVS ...) en houden we voortdurend contact met onze zusterorganisaties, waaronder Faba, Confederatie Bouw, Bouwunie, CIB, NAV, Voka, Fednot, Beci, UWE, Build Europe, Febelfin ...

Fiscale druk op nieuwbouw

BVS maakte de voorbije jaren diverse analyses van de Belgische vastgoedsector in het algemeen en de woningbouwsector in het bijzonder. Wat zijn jullie voornaamste vaststellingen?

Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck: Dat ons land erg complex is op institutioneel vlak, met alle nefaste gevolgen van dien voor het wetgevend kader. Vandaar dat er in administratief, publiek en fiscaal opzicht sprake is van een 'lasagne' met allerhande wetten, decreten, ordonnanties ... Een treffend voorbeeld is het kadastraal inkomen (KI) en de onroerende voorheffing (OV). Het KI wordt bepaald op federaal niveau. Het moet niet rechtstreeks betaald worden, maar vormt de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing en de bepaling van het onroerend inkomen dat in de personenbelasting vervat zit. De OV is dan weer een jaarlijks te betalen belasting die bepaald wordt op basis van het geïndexeerde KI. Het is een gewestelijke belasting die geïnd wordt door verschillende instanties: in Vlaanderen en Brussel door de gewestelijke overheid, in Wallonië door de federale overheid. Betwistingen

“ De doorlooptijd voor de realisatie van een groot vastgoedproject in ons land bedraagt gemakkelijk vijf à tien jaar, maar in de tussentijd wijzigen de ‘spelregels’ voortdurend. Dat is onaanvaardbaar! ”

inzake het KI worden afgehandeld op federaal niveau en betwistingen inzake de OV op gewestelijk niveau.

Wat zijn naast dat wetgevend kluwen de prangendste problemen waarmee de sector vandaag kampt? En welke oplossingen dienen zich aan?

Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck: Er liggen heel wat uitdagingen op de plank. De belangrijkste is in onze ogen betaalbaar duurzaam wonen. Modale tweeverdieners hebben het steeds moeilijker om zich een nieuwbouwwoning aan te schaffen, ondanks de historisch lage rente. Bovendien wordt residentieel nieuwbouvastgoed veel te zwaar belast. Daardoor zijn jonge starters genoodzaakt om een niet-duurzame (lees: te renoveren) bestaande woning aan te schaffen of te huren. Twee andere strategische uitdagingen zijn het beheer van de vergunningen en beroepsprocedures in de drie gewesten en de rechts(on)zekerheid in ons land (ruimtelijke ordening, fiscaliteit...). De doorlooptijd voor de realisatie van een groot vastgoedproject in ons land bedraagt gemakkelijk vijf à tien jaar, maar in de tussentijd wijzigen de ‘spelregels’ voortdurend. Dat is onaanvaardbaar!

Uit een recente bevraging van jullie leden is gebleken dat de fiscale druk op nieuwbouw bijzonder zwaar is, zeker in vergelijking met bestaande woningen op de secundaire markt. Hoe valt dat verschil te verklaren en te verantwoorden?

Olivier Carrette: De fiscale druk bij de aankoop van een modaal nieuwbouwapartement vertegenwoordigt 45% van de totale kost. Koop je een nieuwbouwapartement van 300.000 euro (excl. btw) met een oppervlakte van 100 vierkante meter, dan betaal je in totaal 366.500 euro en loopt het aandeel fiscale lasten op tot 163.591 euro. Kies je voor een bestaand appartement met dezelfde oppervlakte en verkoopprijs, dan tel je slechts 322.500 euro neer en bedraagt het aandeel fiscale lasten slechts 20.000 euro (6,2%). Het

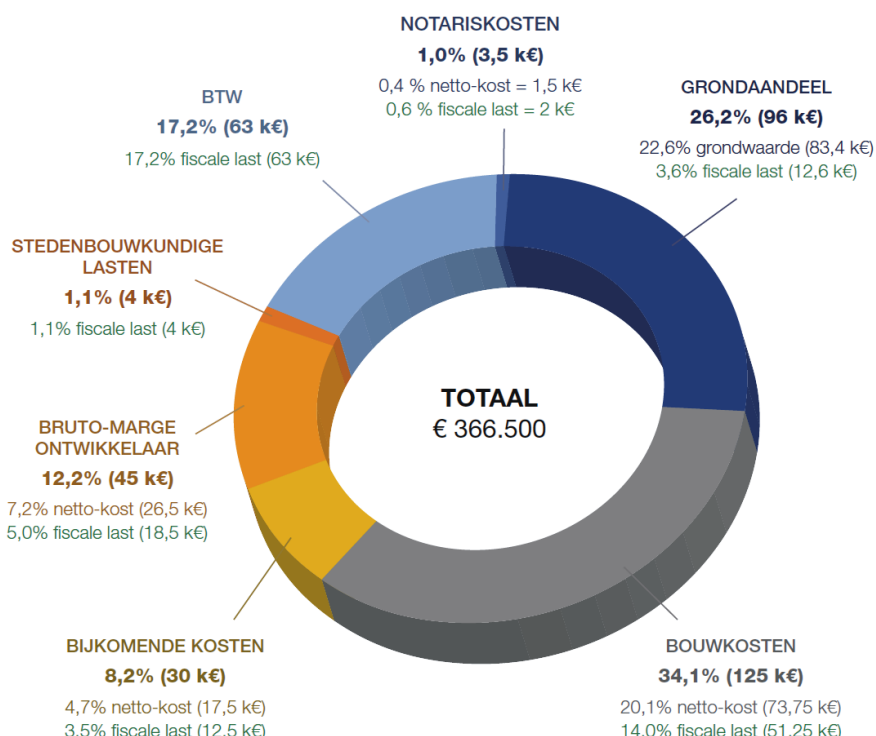


BVS
VZW-BV

AANKOOP NIEUWBOWAPPARTEMENT

CIJFERVOORBEELD

Nieuwbouwapartement (Antwerpen) / Oppervlakte: 100 m²
Verkoopprijs (excl. BTW): € 300.000 (3.000 €/m²)



FISCALE DRUK = 45% van de totale kost

Totale kost: € 366.500

Aandeel fiscale lasten: € 163.591

Aandeel naar Gewest & Gemeenten: € 13.797

Aandeel naar Federaal: € 149.793

belangrijkste onderscheid situeert zich op btw-vlak: 21% op grond en bouwkost voor nieuwbouw versus 6% registratierechten op bestaande woningen in Vlaanderen (sinds 1 januari 2020, op voorwaarde dat het de enige eigen woning is). Daarnaast zijn er bij nieuwbouw nog bijkomende fiscale lasten op bouwkosten, de marge van de ontwikkelaar, het grondaandeel en stedenbouwkundige lasten. Dat leidt tot een verschil van 44.000 euro in de aankoopkost. Het is onbegrijpelijk dat nieuwbouw een luxeproduct met

21% btw is, terwijl wonen een basisbehoefte en een grondrecht is. Wij pleiten dan ook voor 6% btw voor nieuwbouw in heel België.

Is de verlaging van 21% naar 6% btw voor sloop en heropbouw een stap in de goede richting? Maakt dat nieuwbouw toegankelijker voor Jan Modaal?

Olivier Carrette: Als onderdeel van het relanceplan in het kader van de coronacrisis kunnen wij die tijdelijke



Pierre-Alain Franck,
bestuurder bij BVS

WAT IS DE ECONOMISCHE IMPACT ?

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Hoeveel vierkante meter ontwikkeling zit in vergunnings- of beroepsproces ?	2,8 miljoen m ² 	0,75 miljoen m ² 	1,9 miljoen m ²
Impact op de tewerkstelling (in manjaren*)	56.000 	16.000 	47.000 = 10.000 manjaren
Impact op de fiscale inkomsten	2,8 miljard €	0,8 miljard €	2,3 miljard €



maatregel van de federale regering alleen maar toejuichen. Het is zeker ook gunstig voor de vergroening van ons verouderd vastgoedpatrimonium, dat met een gemiddelde leeftijd van 50 à 55 jaar tot de oudste van Europa behoort. Al geldt deze maatregel wel maar tot 31/12/2022 en zal hij 'slechts' van toepassing zijn op reeds opgestarte vastgoedprojecten, zeker gezien de doorlooptijd voor het verkrijgen van vergunningen en beroepsprocedures. De bouw- en vastgoedsector vragen dan ook uitdrukkelijk om deze maatregel te verlengen. En nogmaals: de enige manier om ervoor te zorgen dat Jan Modaal nieuwbouwvastgoed kan aanschaffen, is een permanente toepassing van 6% btw voor nieuwbouw in heel België en het versneld afleveren van de nodige vergunningen.

Het NIMBY-fenomeen

Over vergunningsprocedures gesproken: uit onderzoek van BVS blijkt dat ze enorme vertragingen kunnen veroorzaken. Over hoeveel vertraging gaat het precies? En welk gewest scoort het slechtst?

Pierre-Alain Franck: We zijn nagegaan hoeveel tijd vastgoedontwikkelaars concreet nodig hebben om een vergunning te verkrijgen. Het vergunningstraject bestaat uit drie fases: de periode die vereist is om het project uit te tekenen en de nodige consultaties uit te voeren (1), het volgen van de vergunningsprocedure (2) en de periode waarin beroepen van derden worden behandeld (3). 76% van onze leden nam deel aan de studie, dus we kunnen ervan uitgaan dat de resultaten representatief zijn voor heel België. In Vlaanderen neemt het vergunningstraject gemiddeld drie

jaar en tien maanden in beslag, al kan dat soms oplopen tot tien jaar. Dat is vergelijkbaar met de resultaten aan Waalse zijde. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest scoort veruit het slechtst met een gemiddelde van vijf jaar en acht maanden.

Wat is de belangrijkste oorzaak van die trage vergunningsprocedures in België? En welke oplossingen ziet u voor dit probleem?

Pierre-Alain Franck: Binnen de sector is er wel begrip voor het feit dat sommige vergunningstrajecten meer tijd in beslag nemen omdat het om grootschaligere projecten gaat of omdat ze een strategische ligging hebben. Toch wordt een groot aantal projecten geblokkeerd door dat vergunningstraject. De voornaamste oorzaak is het NIMBY-fenomeen, dat meer en meer voorkomt, net als in onze buurlanden overigens. Terwijl iedereen begrijpt dat er bijkomende woningen nodig zijn voor de toenemende bevolking en dat er in stedelijke omgevingen moet worden gebouwd om de resterende groenzones te vrijwaren. Het is een maatschappelijke contradictie. De oplossingen moeten van iedereen komen: enerzijds kwalitatieve projecten vanuit de vastgoedsector, anderzijds buurtbewoners die zich niet principieel tegen vastgoedprojecten kanten en politieke overheden die hun verantwoordelijkheid nemen door goede vastgoedprojecten op transparante wijze te ondersteunen.

Kunt u een cijfer plakken op het economische waardeverlies dat dergelijke vertragingen met zich meebrengen?

Pierre-Alain Franck: Onze studie geeft aan dat het in Vlaanderen om een oppervlakte van circa 2.390.000 vierkante meter gaat. Dat staat gelijk aan 56.000 jobs en 2,8 miljard euro fiscale opbrengsten voor de publieke overheden. Voor heel België lopen die cijfers op tot 5 miljoen vierkante meter, 120.000 jobs en 6 miljard euro fiscale opbrengsten.

Ziet u in dit verband al iets bewegen in de politieke wereld? Zijn er initiatieven die kunnen (of moeten) worden aangemoedigd?

Pierre-Alain Franck: We zitten in een moeilijke periode, want veel steden en gemeenten stellen zich vragen over stedenbouwkundige ontwikkeling. Op korte termijn is de beste oplossing waarschijnlijk het opstarten van een transparante dialoog met de vastgoedontwikkelaars, om zo samen tot resultaten te komen die aan ieders wensen voldoen. Op langere termijn moeten steden en gemeenten ambitieuze stedenbouwkundige plannen ontwikkelen, op basis van een langetermijnvisie inzake de manier waarop ze hun gebieden willen inrichten. Het overleg met burgers en ontwikkelaars zal duidelijk maken hoe steden en gemeenten zich in de toekomst het best kunnen ontwikkelen.

Olivier Carrette: Het staat vast dat we met z'n allen compacter en hoger moeten gaan wonen, liefst in de nabijheid van stads- of dorpskernen én dicht bij het openbaar vervoer of ons werk. Alleen zo kunnen we een oplossing creëren voor onze warrige ruimtelijke ordening, die de voorbije decennia tot een grote filedruk en een versnipperd landschap heeft geleid. We moeten evolueren naar een duurzaam woonbeleid dat rekening houdt met demografische groei, een aantrekkelijke functiemix, mobiliteit en onze ecologische voetafdruk. ■