

ALGEMENE BELEIDSVERKLARING VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

1. ALGEMEEN KADER

Datum regeerakkoord:	18 juli 2019
Politieke partijen die deel uitmaken van de regering:	FR : PS, Ecolo - Groen, DEFI NED : Open VLD, one.brussels
Samenstelling van de nieuwe Brusselse regering:	

Naam	Politieke partij	Bevoegdheden
Rudi Vervoort	PS	Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing , Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van gewestelijk Belang
Elke Van den Brandt	Groen	Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Mobiliteit , Openbare Werken en Verkeersveiligheid
Alain Maron	Ecolo	Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Klimaattransitie, Leefmilieu , Energie en Participatieve Democratie
Sven Gatz	Open Vld	Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën , Begroting , Openbaar Ambt, de Promotie van Meertaligheid en van het Imago van Brussel
Bernard Clerfayt	DéFI	Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Werk en Beroepsopleiding, Digitalisering, de Plaatselijke Besturen en Dierenwelzijn
Nawal Ben Hamou	PS	Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen (bevoegdheid gedelegeerd door Minister-president Rudi Vervoort)
Barbara Trachte	Ecolo	Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Economische Transitie en Wetenschappelijk Onderzoek
Pascal Smet	one.brussels	Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw en Erfgoed , Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

2. INHOUD VAN HET REGEERAKKOORD

Om de impact van de geplande maatregelen van de nieuwe regering op **korte-middellange termijn** op de **vastgoedsector** aan te geven, werd de volgende **kleurcode** toegepast:

Informatief - informatief

goed nieuws

zorgwekkend

slecht nieuws

EERSTE PIJLER	EEN GEWEST WAAR IEDEREEN WAARDIG KAN LEVEN
Hoofdstuk 1	Waarborgen dat iedereen kan wonen tegen een redelijke prijs en met openbare voorzieningen in de buurt
Een noodplan voor het sociale huisvestingsbeleid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prioritair zal het Gewest een ambitieus plan voor nieuwe sociale woningen en voor de “socialisering” van het huurbestand realiseren. Op termijn moet 15% van alle woningen op het hele gewestelijk grondgebied en per gemeente van sociale aard zijn, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk. ▪ Daartoe wordt tegen de zomer van 2020 een openbare oproep uitgeschreven voor de aankoop van bestaande woningen en woningen in opbouw. Er zal een veralgemeende perimeter van voorkoop vastgelegd worden ter bevordering van operaties met bestaande gebouwen. ▪ De Regering zal binnen de vijf jaar de bouw van de 6.400 woningen voltooiën die gepland staan in het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. Deze zullen, naargelang hun huidige staat van vordering, gebruik kunnen maken van versnelde stedenbouwkundige procedures om de productietermijn in te korten. Daarnaast beoogt de Regering om 50% van alle nieuwe woningen op gronden waarvan het Gewest eigenaar is een sociaal karakter te geven (sociale huurwoningen, bescheiden huurwoningen, sociale koopwoningen). <ul style="list-style-type: none"> ▪ BWRO (CoBAT) : De Regering zal nog tijdens het jaar van haar installatie voorzien in een stelsel van versnelde stedenbouwkundige procedures om de productie van openbare en sociale woningen te kunnen bevorderen. ▪ Stedenbouwkundige lasten : De Regering zal voorzien in een herziening van de regelgeving voor de stedenbouwkundige lasten omtrent woningbouw om de productie van openbare en sociale woningen te kunnen bevorderen. In de gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder de doelstelling van 15% blijft en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk gemiddelde overstijgen, dienen de stedenbouwkundige lasten verplicht besteed te worden aan de productie van sociale woningen of huisvesting met een sociaal

	<p><u>karakter.</u> Voor projecten met minstens 25% openbare woningen kunnen versnelde stedenbouwkundige procedures voorzien worden. Daarnaast dient het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten te voorzien in een <u>progressiviteitsmechanisme wanneer de regelgeving wijzigt, met het oog op een grotere dichtheid op een bepaald terrein</u>, of om tegemoet te komen aan de verdichtingsdoelstellingen afhankelijk van de ligging van het project.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>SVK (AIS) :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ De regelgeving over het openbaar beheerrecht zal worden herzien en met het oog op de bestrijding van ongezonde en leegstaande woningen, zal een mechanisme worden ingevoerd om woningen onder gedwongen beheer te brengen bij een gemeente of een SVK. ○ De Regering beoogt de voorwaarden te <u>herzien om een woning onder beheer te brengen bij een SVK</u>. Enerzijds door voor <u>nieuwe woningen te voorzien in een aankoopoptie op het einde van de periode</u> en anderzijds door voor alle woningen een voorkeurrecht in te stellen bij mutatie, en dit om het voortbestaan van het sociaal huurbestand veilig te stellen.
<p>Een ondersteunend beleid voor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de huurmarkt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Woninghuur :</u> De Regering zal een evaluatie maken van de hervorming van de huurovereenkomsten en de nodige wijzigingen voorstellen om het <u>recht op een betaalbare woning te waarborgen in de strijd tegen woekerhuurprijzen</u>. ▪ <u>SVK – huurmarkt :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ De Regering wenst deze logica te veralgemenen op de globale huurmarkt door specifieke stelsels van overheidssteun te bepalen voor specifieke doelgroepen. ○ De Regering zal op korte termijn en middels protocolakkoorden met de betrokken instellingen (gewestelijke en federale openbare besturen, de banksector) een gecentraliseerde gegevensbank bouwen die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.). ▪ <u>Meetcode :</u> De Regering zal een reglementering voorstellen die de <u>nauwkeurige opmeting van de woningen</u> en hun unieke identificatie moet verduidelijken. ▪ <u>Huurwaarborgen :</u> De Regering zal, na een haalbaarheidsonderzoek, voorstellen een <u>openbaar huurwaarborgfonds</u> op te richten met als ambitie op termijn alle huurwaarborgen te centraliseren en te bundelen, zowel voor openbare als voor privéwoningen.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Geconventioneerde woningen :</u> De Regering zal in overleg met de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders een conventioneringsbeleid uitwerken voor woningen met een huurprijs die beantwoordt aan de referentietabel. De bedoeling hiervan is dat het hele pakket aan overheidssteun voor te huur gestelde privéwoningen voorbehouden wordt voor geconventioneerde verhuurders.
<p>Een vernieuwend eigendomsverwervingsbeleid: de Regering wenst concrete uitvoering te geven aan de eigendomsverwerving van betaalbare koopwoningen die beantwoorden aan de hoogste milieustandaarden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Loskoppeling grond en gebouwen:</u> De Regering zal de vastgoedoperatoren verzoeken gebruik te maken van erfpacht- en opstalmechanismen en onderzoeken of nieuwe mechanismen kunnen worden ingevoerd om gronden los te koppelen van gebouwen voor een deel van de nieuwe koopwoningen. De regering wil hiermee de prijs voor de gezinnen verminderen en tegelijk het voortbestaan van het publiek grondbeheer bestendigen. ▪ <u>Handvest voor vastgoedpromotie</u> De Regering zal tijdens het eerste jaar na haar aanstelling een handvest voor vastgoedpromotie opstellen om het uitwerkingsproces van een vastgoedproject vast te leggen voorafgaand aan de aankoop van een grond of gebouw en hiermee een kader te voorzien voor de verkoopprijzen en minimale vereisten te verbinden aan de ontwikkeling. ▪ <u>Citydev :</u> De Regering wenst de toegangsvoorwaarden vereenvoudigen die gelden voor de woningen van Citydev en te zorgen voor de nodige middelen om de instelling in staat te stellen tegen hetzelfde ritme verder te gaan met de productie van koopwoningen zodat de Brusselaars een eigendom kunnen verwerven tegen een betaalbare prijs (200 woningen per jaar) en haar toe te staan gebruik te maken van erfpachtmechanismen bij het op de markt brengen van geconventioneerde woningen die gebouwd zijn rekening houdend met stedenbouwkundige lasten. ▪ <u>Woningfonds :</u> Het kredietverstrekkingbeleid van het Woningfonds zal worden vereenvoudigd en versoepeld om beter tegemoet te komen aan de realiteit van de financiële markt. Er zal een financieringsbeleid tegen nulrente worden ingesteld voor aktekosten en registratierechten. ▪ <u>Registratierechten :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ De regering wil het stelsel van registratierechten evalueren om de impacten ervan [op aankoop van woningen] te verbeteren. ○ Het abbattementstelsel zal worden herzien in lijn met de evolutie van de vastgoedprijzen. ○ Het registratierecht van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop zal worden afgeschaft. ○ Een gunstig fiscaal regime voor registratierechten zal worden ingevoerd voor eigenaars die een nieuwe eigen en enige woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verwerven, teneinde de middenklasse op lange termijn te verankeren (verschillende

	<p>technieken zullen worden overwogen: overdraagbaarheid, verhoging van de plafonds, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Successierechten</u> : <ul style="list-style-type: none"> ○ De regering wil het stelsel van de successierechten evalueren om de impacten ervan [op aankoop van woningen] te verbeteren. ○ De regering wil het stelsel van successierechten moderniseren en vereenvoudigen om beter rekening te houden met de veranderingen in de gezinsstructuren.
<p>Ruimtelijke ordening : Voor de levenskwaliteit van de Brusselaars is het essentieel dat wordt teruggegrepen naar een visie op Brussel die vertrekt vanuit de wijken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De Regering wil haar inspanningen voor de herwaardering van de Brusselse wijken voortzetten en uitbreiden om te voorzien in openbare ruimten en openbare buurtvoorzieningen (kinderdagverblijven, scholen, parken, sportinfrastructuur, ...) in een participatieve benadering en via co-creatie.

TWEEDE PIJLER	EEN GEWEST DAT ZIJN ECONOMISCHE EN SOCIALE ONTWIKKELING KADERT IN EEN ECOLOGISCHE MODELTRANSITIE DIE TEGEN 2050 MOET PLAATSVINDEN
Hoofdstuk 1	Economische innovatie ten dienste van de transitie
<p>De circulaire economie, de stadslandbouw en de stedelijke industrie ondersteunen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Ecologisch verantwoord bouwen:</u> De Regering wil dat beleid voortzetten door de circulaire bouwsector te ontwikkelen en zal er daarbij op toezien dat deze sector zoveel mogelijk jobs en economische activiteiten vestigt in Brussel. ▪ <u>Stedelijke industrie:</u> De regeling in verband met de gemengde gebieden zal onderzocht worden om ze zo goed mogelijk af te stemmen op de behoeften van de Brusselse productieactiviteiten.
<p>De ambitie om van Brussel een “smart city” te maken</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Er zullen projecten rond <u>blockchaintechnologie</u> ontwikkeld worden op het vlak van <u>stedenbouw</u>, <u>leefmilieu</u>, burgerlijke stand en de begeleiding naar werk. ▪ De Regering zal in het gewest gratis wifi ontwikkelen rond een <u>heus netwerk van digitale openbare ruimten</u> (DOR). Aan het einde van de legislatuur zal elke gemeente beschikken over minstens één DOR die volledig uitgerust is met materiaal en begeleidend personeel.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De Regering zal het gewestelijk glasvezelnetwerk consolideren en het lager onderwijsnet aansluiten op de gewestelijke glasvezel. Zij zal het ook uitbreiden naar de collectieve openbare voorzieningen en samenwerken met Vivaqua en Sibelga om de uitrol van glasvezel in het gewest te vergemakkelijken. ▪ De Regering steunt een “open data-beleid” voor openbare gegevens, dat erop gericht is oplossingen te ontwikkelen voor de samenleving (e-gezondheid, mobiliteit, bestuur, enz.). Zij zal ook haar steun toezeggen aan slimme systemen die de privacy respecteren en een heuse maatschappelijke, ecologische en economische meerwaarde inhouden voor de opdrachten die het Gewest moet vervullen op het vlak van mobiliteit, afvalverwerking, <u>het beheer van bouwplaatsen</u>, enz. ▪ De uitrol van nieuwe technologieën voor gegevensverzending (5G en andere) zal met inachtneming van het voorzorgsbeginsel gebeuren en pas nadat de impact op het milieu en de volksgezondheid, de economische efficiëntie, de gegevensbeveiliging en het respect voor de privacy geëvalueerd zijn.
<p>Een economie die geïntegreerd is in het stadsweefsel: steun voor de ambachten, de buurtwinkels en de sociale en de deeleconomie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gewestelijk schema voor handelsontwikkeling</u> De Regering zal het gewestelijk schema voor handelsontwikkeling in samenwerking met de gemeenten verder uitvoeren en het idee steunen van een algemene gecoördineerde en geïntegreerde strategie voor de Brusselse handel. ▪ <u>Nieuwe grote winkelcentra</u> Om de kleine handelszaken te versterken, zal een <u>moratorium</u> ingesteld worden op de <u>vestiging van nieuwe grote winkelcentra</u>. ▪ <u>Coworking</u> De Regering zal de inrichting van nieuwe gedeelde werkruimten met bescheiden huurprijzen ondersteunen. ▪ <u>Kantoorgebouwen</u> Om de Brusselse economie te internationaliseren, is het ook nodig om buitenlandse bedrijven aan te trekken. Daarom zal de Regering zich inspannen om buitenlandse spelers aan te trekken die het Brusselse ecosysteem kunnen versterken, onder meer in de financiële wereld (met de fintechs), de audiovisuele sector (o.a. extended reality - XR), de biowetenschappen (o.a. e-health), de kleinhandel (waaronder mode en design), juridische en publieke zaken (met inbegrip van arbitrage en lobbying) en de duurzame bouwsector.

Hoofdstuk 2	Een mobiliteitsbeleid ten dienste van de Brusselaars en hun levenskwaliteit
Een mobiliteitsbeleid dat actieve verplaatsingswijzen bevordert	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Fietsinfrastructuur</u> De Regering zal aan het begin van de legislatuur en in samenwerking met de fietsersverenigingen een ambitieus investeringsplan opstellen dat specifiek gericht is op de fietsinfrastructuur en overgaan tot de systematische aanleg van afgescheiden fietsinfrastructuur op de grote gewestelijke verkeersassen en de wegen die voldoende breed zijn.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Fietsenstalling</u> De Regering zal, voor een veilige fietstoegankelijkheid en om het risico op diefstal tegen te gaan, het aantal fietsenstallingen voor korte en lange duur in alle wijken uitbreiden via het netwerk van fietsboxen en door middel van bewaakte fietsenstallingen in commerciële, economische en culturele zones.
Een sterk en toegankelijk openbaar vervoersaanbod	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Traminfrastructuur</u> In dat verband bevestigt de Regering de voltooiing tegen 2021 van de uitbreiding van de tramlijnen 3 en 9 tot de Heizelvlakte en, tegen 2024, van de nieuwe tramlijnen naar Neder-over-Heembeek en Tour & Taxis. Met het oog op de ingebruikname van nieuwe tramlijnen tegen 2025 zal de Regering bovendien het omvormen van structurerende buslijnen tot tramlijnen aanvatten, waaronder lijn 95 (om prioritair het Centraal Station te verbinden met de nieuwe Usquare-site) en lijn 49 (om het spoornet uit te breiden van Albert naar het westen van Brussel).
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Metro-infrastructuur</u> Wat het metronet betreft, verbindt de Regering zich ertoe om het metroproject naar het noorden van Brussel te implementeren door tegen het einde van de legislatuur prioritair het traject Noordstation-Albert te verwezenlijken. Er wordt bevestigd dat de uitbreiding naar Bordet tegen 2030 uitgevoerd zal worden.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Spoorweginfrastructuur</u> De Regering zal voorstellen een vervoersplan voor het grootstedelijk gebied op te maken dat gemeenschappelijk is voor de vier operatoren (NMBS, TEC, MIVB, De Lijn) met tariefintegratie. Meer in het algemeen zal de Regering de operationele en financiële haalbaarheid en de exploitatievoorwaarden van het intra-Brusselse spoorwegnet ten gunste van de Brusselaars bestuderen.

<p>Een grootstedelijke visie op mobiliteit die gedeeld wordt door de economische wereld en de andere overheden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gedeelde mobiliteit</u> De Regering zal een openbaar platform ontwikkelen dat alle mobiliteitsaanbiedingen en -diensten (inclusief parkeren) integreert om de toegang voor alle gebruikers te vergemakkelijken en de universele toegankelijkheid van de mobiliteitsdiensten te versterken. ▪ <u>Overstapparkings</u> De aanleg van overstapparkings (P+R) moet ontworpen worden in een grootstedelijk perspectief en zal het onderwerp zijn van specifiek overleg met het Vlaamse en Waalse Gewest en met de NMBS-groep. Het doel van een P+R is om het autogebruik te beperken met een modal shift, zo dicht mogelijk bij de startplaats van de reis en om een aantrekkelijke en geïntegreerde tariefstructuur te bieden tussen openbaar vervoer en parkeren.
<p>Een dynamisch beheer inzake parkeren en coördinatie van de werven</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parkeren buiten de openbare weg</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ De Regering zal daartoe elk initiatief nemen om <u>het parkeren buiten de openbare weg te ondersteunen</u>, zodat het de meest toegankelijke optie wordt. ○ Om de doeltreffendheid van de bestaande maatregelen met het oog op de modal shift te vergroten, zal de Regering, afhankelijk van de situatie in de wijken, de <u>milieubelasting verhogen die geïnd wordt voor overtollige parkeerplaatsen die niet getransformeerd, verwijderd of gedeeld worden ten behoeve</u> van de bewoners. Het begrip parkeerplaatsen zal worden uitgebreid tot de parkeerplaatsen die gehuurd worden door bedrijven in openbare parkeergarages. ○ De Regering is van plan om <u>in samenwerking met publieke en private actoren een nieuwe aanpak te ontwikkelen</u> met het oog op een <u>gedeeld gebruik van parkeerplaatsen buiten de openbare weg</u>, in het bijzonder ten behoeve van de buurtbewoners, met als prioriteit het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen van kantoren, winkelgebieden, woningen en scholen. ▪ <u>Parkings nieuwe vastgoedprojecten</u> De Regering zal de <u>drempels voor parkeerplaatsen buiten de openbare weg</u> voor de verschillende toegankelijkheidszones van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) <u>verlagen</u> en de mogelijkheden om ervan af te wijken op basis van de ontwikkeling op korte termijn van gedeelde mobiliteitspunten van adequate mobiliteitsdiensten. Voor nieuwe woningbouwprojecten zal de <u>norm voor individuele privéparkeerplaatsen</u> worden herzien om deze tot een <u>maximum</u> en niet tot een minimum per woningtype te maken. De Regering zal ook <u>proefprojecten</u> voor woningbouw testen die <u>niet voorzien in parkeerplaatsen buiten de openbare weg</u>, zonder evenwel de druk op de openbare weg te verhogen. ▪ <u>Werven</u> Het Gewest zal zijn langetermijnvisie met betrekking tot de werven verbeteren door een meerjarenplanning en een hypercoördinatie van de werven, in overleg met de gemeenten.

HOOFDSTUK 3	DE KLIMAATUITDAGING: EEN GEÏNTEGREERD TERRITORIAAL ONTWIKKELINGS- EN MILIEUBELEID
<p>Kennis, coördinatie van de actoren en participatie in dienst van de territoriale planning</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Verdichting</u> De Regering zal toezien op een evenwichtige spreiding van de verdichting over het grondgebied van alle Brusselse gemeenten.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Meerwaarden via planwijziging</u> In het verlengde van het mechanisme tot vergoeding van de waardeverminderingen dat bepaald wordt door het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) zal de mogelijkheid worden onderzocht om overheden te compenseren of te vergoeden wanneer de plannen die zij goedkeuren kunnen leiden tot een aanzienlijke meerwaarde.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)</u> Overeenkomstig de ambities van het GPDO zal de Regering het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) aanpassen om het evenwicht tussen de functies in gemengde gebieden te verduidelijken, de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) te integreren, de groengebieden met hoogbiologische waarde die specifiek bijdragen tot het groene netwerk te beschermen en een kader te scheppen voor stadslandbouw. Daarnaast gaat zij onderzoeken of het juridisch haalbaar is om de te verdichten of te ontlichten zones in te voegen in het plan.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Richtplannen van Aanleg (RPA)</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ De Regering zal het goedkeuringsproces van de Richtplannen van Aanleg (RPA) die tijdens de vorige bestuursperiode zijn ingezet en waarvan de grondbeginselen zijn vervat in het GPDO afronden. De projecten die worden verwezenlijkt bij de uitvoering van de RPA's moeten een voorbeeldfunctie vervullen, zowel stedenbouwkundig, architecturaal als met betrekking tot het leefmilieu. ○ De Regering zal een territoriale marketingstrategie ontwikkelen om haar stadsprojecten te communiceren naar het brede publiek toe. ○ De Regering zal een dienst voor participatie oprichten die ermee belast wordt processen van burgerparticipatie te sturen, specifiek voor de RPA's, grote stedelijke aanlegprojecten, de Stadsvernieuwingscontracten en ter ondersteuning eventueel ook voor de gemeenten wat betreft de Wijkcontracten. ○ De Regering zal zorgen voor de operationele voortzetting van de projecten op gronden waarvoor het Gewest over het grondbeheer beschikt : Usquare, Mediapark, Josaphat, Delta.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Handvest voor vastgoedpromotie</u> Om vastgoedontwikkeling door erfpacht onder voorwaarden mogelijk te maken voor openbare gebouwen en gronden zal de Regering een projectoproep uitschrijven naar het model « Réinventer Paris ». Parallel hiermee zal de Regering tijdens het eerste jaar van haar termijn 	

	<p>een handvest voor vastgoedpromotie opstellen om het uitwerkingsproces van een vastgoedproject voorafgaand aan de aankoop van een terrein of gebouw te omschrijven en hiermee de minimale vereisten vast te stellen die gelden voor de ontwikkeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>BWRO</u> Een jaar na de inwerkingtreding van de aangepaste tekst zal de uitvoering van de BWRO-hervorming aan een evaluatie worden onderworpen. Indien nodig, zal de Regering regelgevende aanpassingen voorstellen om de procedures te vereenvoudigen. Daartoe zal de digitalisering van de vergunningsaanvragen versneld worden om tegen 2022 over een systeem te kunnen beschikken dat voor 100% digitaal is. ▪ <u>Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)</u> De Regering zal de herziening van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) afronden na afloop van het openbaar onderzoek. De volgende doelstellingen worden behouden en/of versterkt: <ul style="list-style-type: none"> ○ het principe om de <u>toegestane bouwhoogten afhankelijk te maken van de omgevingscontext</u> ○ een <u>grotere omvang van de gemeenschappelijke delen</u> om tegemoet te komen aan de evolutie van de woonvormen ○ de verbetering van het voetgangers- en fietserscomfort ○ een <u>nieuwe definitie van de toegankelijkheidszones A, B en C</u> die rekening houdt met de evolutie van het openbaar vervoersaanbod ○ <u>verschillen in het aantal parkeerplaatsen</u> in functie van de zone waar het project gevestigd wordt ○ <u>nieuwe voluntaristische bepalingen</u> met betrekking tot de <u>fietsparkeerplaatsen en de leveringszones</u>. ▪ <u>Bouwmeester</u> Een kwalitatieve en vernieuwende architectuur en aanleg van openbare ruimten dragen positief bij tot de stedelijke identiteit van het Gewest. De Regering schaaft zich achter deze principes en steunt ze door haar samenwerking met een Bouwmeester (bMa) voort te zetten voor een sterkere begeleiding van projecten, aanvullend op urban.brussels. ▪ <u>Stedenbouwkundige lasten</u> In het kader van een voluntaristisch beleid van ruimtelijk en sociaal evenwichtige verdichting zal de Regering onderzoeken of het aangewezen en haalbaar is om het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten te wijzigen door een mechanisme toe te voegen waarmee het bedrag en de uitvoering van stedenbouwkundige lasten territoriaal gedifferentieerd kunnen worden. Om transparantie te waarborgen en democratische controle mogelijk te maken, zal de Regering zo spoedig mogelijk en ten laatste eind 2020 een voor het publiek toegankelijk register van de stedenbouwkundige lasten in het leven roepen, zoals voorzien in artikel 100 van het BWRO.
--	--

<p>De levenskwaliteit van de Brusselaars als centrale prioriteit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bouwhoogtes</u> Aan de verdichtingsstrategie zal een <u>visie op grote gebouwen worden verbonden</u>, waarbij erover gewaakt wordt dat deze gebouwen zo kwalitatief mogelijk moeten passen in hun omgeving (aandacht voor de visuele impact op lange afstand, voor de integratie van sokkels in de stedelijke context, en voor specifieke effecten op het leefmilieu, zoals bijvoorbeeld op het licht en de luchtstromen). In bepaalde <u>strategische zones</u> zal de Regering de grote principes van de landschaps- en stedenbouwkundige kwaliteit integreren. Het vademecum van de openbare ruimten zal hiertoe worden herzien. ▪ <u>Binnenterreinen</u> De Regering zal erop toezien dat de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken bewaard blijft. Er zal een grondige analyse worden gemaakt van de Biotoop-oppervlaktefactor (BAF) om te kunnen bepalen hoe deze optimaal kan worden verwerkt in de evaluatie van stedenbouwkundige projecten, met name via de hervorming van de GSV.
<p>HOOFDSTUK 4</p>	<p>EEN ENERGIESTRATEGIE DIE STEUNT OP DE RENOVATIE VAN GEBOUWEN EN DE PRODUCTIE VAN HERNIEUWBARE ENERGIE</p>
<p>Een strategie voor de duurzame renovatie van de gebouwen in Brussel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>PLAGE-programma</u> In de tertiaire sector zal het <u>PLAGE-programma geëvalueerd worden en, indien nodig, in overleg met de sector worden aangepast</u> om de evolutie van het park te sturen in de richting van de langetermijndoelstellingen van het Energiepact en de Brusselse bijdrage tot het NKEP (energieneutraliteit voor de tertiaire sector). ▪ <u>Registratierechten - fiscaliteit</u> Om de gelegenheid die de overdracht van onroerend goed biedt om ambitieuze renovaties uit te voeren optimaal te benutten, zal de Regering zich ertoe verbinden een <u>prijssignaal te geven dat gekoppeld is aan de energie-efficiëntie van het goed op het ogenblik van de overdracht</u>, door middel van een verlaging van de registratierechten, een vermindering van de successierechten of de schenkingsrechten, op voorwaarde dat een volledige energierenovatie binnen een bepaald tijdsbestek en na analyse van de EPB wordt uitgevoerd en dat een strategie voor de verbetering van de energieprestaties wordt ontwikkeld. Meer in het algemeen zal de Regering de modaliteiten van een stimulerende fiscaliteit bestuderen om eigenaars aan te moedigen de EPB-klasse van hun onroerend goed te verbeteren.
<p>Consumentenbescherming en versterking van het publieke karakter van het energie- en waterbeleid</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Elektriciteitstoevoer</u> Tegen het einde van de legislatuur zal de Regering erop toezien dat de <u>elektriciteitstoevoer</u> naar alle gebouwen, openbare voorzieningen en de openbare ruimte (billboardbeheerders, elektrische fietsen of steps, enz.) voor <u>100% hernieuwbaar</u> is.

3. STERKTES EN ZWAKTES VAN HET REGEERAKOORD VOLGENS DE BVS

STERKTES & KANSEN

- Algemeen weinig maatregelen die rechtstreeks tegen vastgoedontwikkeling ingaan; eerder een wens dat vastgoedprojecten aan nieuwe normen van levenskwaliteit beantwoorden (zowel in het gebouw als in de rechtstreekse omgeving).
- **Positieve antwoorden op de wensen van de BVS (cfr memorandum) :**
 - een GSV meer open voor verdichting, minder eisend op vlak van parkeernormen (buiten de openbare weg), een openheid naar kleinere woningen (ter compensatie van grotere gemeenschappelijke ruimtes)?, ...
 - de oprichting van een publiek toegankelijk register van de stedenbouwkundige lasten (transparantie)
 - de ontwikkeling van een meetcode (coherentie, transparantie, ...)
 - een digitalisering van de vergunningsaanvragen (transparantie, operationele efficiëntie, ...)
 - een publiek-private samenwerking om het beheer van private parkeerplaatsen buiten de openbare weg te optimaliseren
 - een waarschijnlijke herziening van het programma “PLAGE”
 - voorstellen om de betaalbaarheid voor de aankoop van een eerste woning te verbeteren (verbetering van het kredietverstrekkingbeleid van het woningfonds, afschaffing van het registratierecht van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop, ...)
 - de overdraagbaarheid van registratierechten wordt opgenomen als mogelijke oplossing (goed nieuws voor het dynamisme in de vastgoedsector in het algemeen).
- **Geen wens om de huurprijzen op te leggen.**

ZWAKTES & BEDREIGINGEN

- De problematiek van de beroepen wordt niet toegelicht.
- Een verstrenging van de milieubelastingen in het kader van de toepassing van het BWLKE op overtollige parkeerplaatsen, terwijl er nog geen oplossing wordt voorgesteld voor de commerciële uitbating van publieke parkings (die vroeger privaat waren en wegens het BWLKE publiek zijn geworden).
- Een wens om meer sociale woningen te ontwikkelen in het kader van de stedenbouwkundige lasten (zelfs om sociale woningen op te leggen ...).
- De fiscaal ongelijke behandeling voor de aankoop van nieuwe en bestaande woningen wordt niet beschouwd, ten voordele van bestaande woningen (BTW 21% vs abbatement op registratierechten van 12,5%). Het is nu onduidelijk of het abbatement groter / aangepast zal worden in functie van de nodige werken die moeten worden uitgevoerd om een beter EPB-niveau te bekomen van een bestaande woning
- Alhoewel de BTW een federale bevoegdheid is, toch zijn er geen maatregelen in het regeerakkoord om de afbraak- en heropbouwprojecten fiscaal te ondersteunen.
- Het « Handvest voor vastgoedpromotie » is een nieuw concept dat van dichtbij zal moeten worden opgevolgd, want deze zou potentieel voor de sector zware gevolgen kunnen hebben. Het is nu nog niet duidelijk of deze handvest van toepassing zal zijn voor de aankoop van publieke / private gronden (gebouwen)....