

Embuild

.BRUSSELS

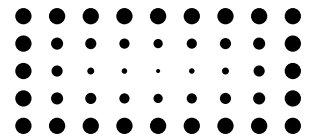
**SAMEN BETER BOUWEN
VOOR EEN DUURZAME TOEKOMST
IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**



www.samenbeterbouwen.be



Progress. Together.



Embuild
BRUSSELS

Inhoudstafel

Voorwoord	4
Inleiding	7
Kerncijfers van de Brusselse bouw	8
Brusselse prioriteiten	10
1. Energie- en circulaire transitie in de bouwsector	10
2. Administratieve vereenvoudiging voor efficiënter beheer van bouwplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	12
3. De zichtbaarheid van de bouwrichtingen versterken en een duurzame instroom van Brusselaars in de sector bevorderen	16
4. De betaalbaarheid van woningen garanderen, een maatschappelijke uitdaging voor de duurzame en circulaire renovatie van de Brusselse gebouwen	18
5. Smart buildings en smart cities, troeven ten dienste van de stad, haar ondernemingen en burgers	20



PROGRESS. TOGETHER.

Voorwoord

De wereld verandert snel. Hij is onderhevig aan talrijke technologische innovaties, toenemende klimaatrampen en zorgwekkende wereldwijde conflicten. Deze veranderingen moeten leiden tot mogelijkheden voor positieve veranderingen in onze economie en samenleving.

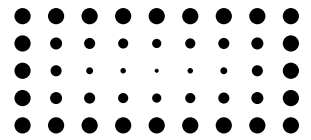
Het is een ambitieuze maar noodzakelijke uitdaging om zich snel en tijdig aan deze uitdagingen aan te passen. In dat opzicht zullen de Europese, federale en regionale verkiezingen in juni 2024 van cruciaal belang zijn om inspiratie te verschaffen voor de toekomst die we willen creëren in Europa, in België en in onze drie gewesten. De bouw- en installatiesector moet een sleutelrol spelen in de toekomst die we samen gaan creëren. Hij is meer dan ooit innovatief en duurzaam: hij maakt gebruik van

veel nieuwe technologieën en geavanceerde technieken, zet nieuwe gebouwen neer en voert duurzame renovaties uit, digitaliseert, maakt zijn bouwplaatsen veiliger en kent een grote verscheidenheid aan bedrijven en personeel.

Onze sector bouwt letterlijk en figuurlijk aan een duurzame toekomst voor onze samenleving.

Embuild is zich ten volle bewust van de cruciale en maatschappelijke rol die de bouw- en installatiesector speelt in de klimaattransitie, in de bouw en renovatie van onze infrastructuur, in het scheppen van aantrekkelijke banen, en in het tot stand brengen van welvaart.

Daarom heeft Embuild vijf memoranda opgesteld, één voor elk bestuursniveau (Europees, federaal, Vlaams, Waals en Brussels), om de oplossingen van de bouw voor een duurzame toekomst voor te stellen.



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

In zijn 5 memoranda streeft Embuild de volgende 4 algemene doelstellingen na:

01 Meer overheidsinvesteringen: Onze infrastructuur is verouderd en is niet toekomstbestendig. Deze situatie is het gevolg van een systematisch gebrek aan overheidsinvesteringen op alle bestuursniveaus sinds de jaren 1980. In 2022 heeft België 2,7% van zijn bbp uitgegeven aan overheidsinvesteringen, terwijl het Europees gemiddelde 3,2% bedroeg en terwijl onze buurlanden nog beter deden. Nederland investeerde 3,2% van zijn bbp, Frankrijk 3,7% en Luxemburg 4,1%. We moeten dus dringend een inhaalslag maken. Daarom roept Embuild op tot een ambitieuze algemene investeringsnorm voor heel België van ten minste 4% van het bbp in 2029 en 5% van het bbp in 2034.

02 Een beleid dat duurzame en betaalbare woningen bevordert. Huisvesting wordt steeds duurder, zowel om een nieuwe of gerenoveerde woning te kopen als om te huren. Bovendien maakt de noodzaak om ons vervallen woningbestand snel duurzaam te maken het nog moeilijker om je een woning te veroorloven. De Europese klimaatdoelstellingen om de CO₂-uitstoot tegen 2030 met 55% te verminderen, betekenen dat we het tempo waarin we onze woningen renoveren minstens moeten verdrievoudigen. Dit zal leiden tot een verdere stijging van de huisvestingskosten. Er moeten oplossingen worden voorgesteld: fiscale en financiële prikkels moeten goed worden bepaald en er moet een passend regelgevingskader worden vastgesteld om de financiering te vergemakkelijken, de kosten te helpen beheersen, de doorlooptijden te verkorten, enz.

03 Aantrekkelijke jobs in de bouw: Het opvoeren van de overheidsinvesteringen en de omschakeling naar duurzame en betaalbare huisvesting bieden een aanzienlijk potentieel voor banen in de bouwsector. Om dit potentieel te kunnen benutten, moet aan twee voorwaarden worden voldaan: de loonkosten van werknemers moeten voldoende concurrerend zijn en de nodige arbeidskrachten moeten beschikbaar zijn. De loonhandicap moet worden

weggewerkt als we het risico op sociale dumping verder willen beperken en de kansen willen verhogen om het banenpotentieel om te zetten in echte jobs in de Belgische bouwsector. Om beschikbaar talent aan te trekken naar de bouwsector moet de overheid meer doen om inactieve mensen te activeren en onderwijs en opleidingen te verbeteren volgens de behoeften van de bouwsector.

04 Een toekomstgerichte bouwketen: De klassieke bouwketen, gebaseerd op projecten en uitvoering in opeenvolgende fasen, is de laatste jaren aanzienlijk veranderd, onder andere door digitale toepassingen (BIM, drones, 3D, virtual reality, enz.) maar ook door een groot aantal andere innovaties op het gebied van materialen, materieel, processen, enz. De rol van de 3 onderzoekscentra van de sector (Buildwise, Volta en het Opzoekingscentrum voor de Wegenbouw) is, in dit opzicht, van essentieel belang. Deze ontwikkelingen zullen de bouwketen efficiënter maken. Deze toekomstgerichte bouwketen heeft ook een ondersteunend beleid nodig. Daarom roept Embuild de relevante overheden op om de nodige wijzigingen in de regelgeving aan te brengen en om innovatie en de drie onderzoekscentra van de sector op passende wijze te ondersteunen.

Dit memorandum gaat over de Brusselse voorstellen van de bouw- en installatiesector.

Alle informatie over het federale memorandum, het Europese memorandum en de twee andere gewestelijke memoranda kan worden geraadpleegd op de website www.samenbeterbouwen.be.

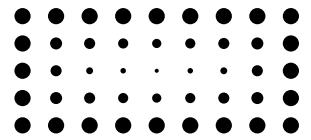
Veel leesplezier!

Jean-Christophe Vanderhaegen
Directeur Generaal Embuild.Brussels

Alexandre De Cesco
Voorzitter Embuild.Brussels

**PROGRESS.
TOGETHER.**





Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Inleiding

De Belgische bouwsector bevindt zich op een tweekop! In de nasleep van de verschillende crises die we net hebben meegemaakt en die onze sector hard hebben getroffen, is het economische klimaat zeer gemengd.

Aan de ene kant creëren de behoefte aan energierenovatie en nieuwe ontwikkelingen in smart buildings en smart cities mooie werkvooruitzichten voor de sector, aan de andere kant ontluisteren de nooit eerder geziene kostenstijgingen die we net meemaakten zowel bij de grondstoffen als bij de energie en de lonen gecombineerd met de complexiteit en de toenemende administratieve kosten om een bouwplaats uit te voeren deze vooruitzichten. De stijgende rentetarieven hebben de situatie verder verslechterd, waardoor zowel het vermogen van bedrijven om te investeren als de toegang van de burgers tot financiering voor hun bouw- of renovatieproject werd belemmerd.

Dit gemengde klimaat mag de grote uitdagingen voor het Brussels Gewest niet verhullen. De bouwsector is zich terdege bewust van de huidige maatschappelijke uitdagingen en wil een zeer belangrijke speler blijven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om deze uitdagingen mee aan te gaan. Of het nu gaat om het terugdringen van de CO₂-uitstoot, werkgelegenheid, opleiding of toegankelijkheid van huisvesting, de bouwsector is meer dan ooit een belangrijke prioriteitssector. Het is om deze redenen dat ons memorandum de voorwaarden beschrijft die nodig zijn voor

succes zodat onze sector een rol zou kunnen spelen door het bieden van duurzame en innovatieve oplossingen.

Embuild.Brussels positioneert zich daarom als partner van de toekomstige regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals het dat al bijna 20 jaar met succes doet. Overigens lopen we in ons gewest al voorop, met name op het gebied van energieprestaties, circulair bouwen, opleiding en werkgelegenheid. Het is geen toeval dat onze sector het vaakst aan bod komt bij internationale economische missies.

Onze bedrijven zijn zich al terdege bewust van wat er op het spel staat, en het is door de voorwaarden voor succes te creëren dat de bouwsector zijn rol als aanjager van transitie ten volle kan blijven spelen, zowel op het gebied van energie als van circulariteit. We mogen ook de rol niet vergeten die onze sector kan spelen bij het stimuleren van andere economische sectoren en het genereren van welvaart voor het gewest.

We zijn ervan overtuigd dat de hechte samenwerking tussen de openbare en private sector ertoe zal leiden dat oplossingen worden bereikt, zoals we de laatste jaren al hebben gedaan met tools als Constructicity.Brussels en Renolution.Brussels. Dankzij deze samenwerking willen we met vereende krachten werk maken van dit oude gezegde: "Als het in de bouw goed gaat, gaat het overal goed!".

Kerncijfers van de Brusselse Bouw

ECONOMISCH BELANG VAN DE SECTOR Een sleutelsector voor de Brusselse economie

In 2022 genereerde de Brusselse bouwsector een omzet van 9,2 miljard euro en een toegevoegde waarde van 1,8 miljard euro.

De sector is goed voor 17% van de Brusselse bedrijven, 9,7% van de Brusselse werknemers en 2,3% van de totale gewestelijke toegevoegde waarde.

Een sector die hoofdzakelijk bestaat uit zeer kleine ondernemingen (zko's)

Van de 14.254 actieve bouwbedrijven (2022) is 88% zelfstandig ondernemer en heeft 97% 4 of minder werknemers.

GROOTTE VAN DE BOUWBEDRIJVEN IN BRUSSEL	AANTAL BEDRIJVEN
Zelfstandigen	12637
1 tot 4 werknemers	1161
> 4 werknemers	456

Bron: BISA.

WERKGELEGENHEID IN DE BOUW Een aanzienlijk werkgelegenheidspotentieel

35 000 mensen zijn momenteel werkzaam in de bouwsector in Brussel, waarvan ongeveer 21% arbeiders, 24% bedienden en 55% zelfstandigen (cijfers van RSVZ en RSZ). Uit een recente studie van Leefmilieu Brussel blijkt dat er in onze sector 8 000 directe en indirecte banen moeten worden gecreëerd om de energierenovatiestrategie uit te voeren (Renolution.Brussels).

Tot slot laten de laatste cijfers van Actiris duidelijk zien dat het aantal vacatures de laatste jaren sterk is gestegen.

JAAR	AANTAL VACATURES*
2018	845
2019	791
2020	971
2021	1078
2022	1366

*Een vacature kan meerdere vacante arbeidsplaatsen bevatten.

Bron : Actiris





Huidige renovatiesnelheid duidelijk onvoldoende

De huidige gemiddelde renovatiesnelheid wordt geschat op 1% per jaar, en het doel van de renovatiestrategie is om een renovatiesnelheid van 3% te bereiken. Met meer dan 500 000 woningen die nog gerenoveerd moeten worden, zouden er gemiddeld 50 renovaties per dag opgestart moeten worden in Brussel.

Er is een grote investering nodig

De investeringskosten voor de renovatie van het woningbestand in Brussel werden geraamd op 30 miljard euro in 2019.

De bouwkosten zijn sindsdien aanzienlijk veranderd, dus dit bedrag moet opnieuw worden geschat. In de loop van de legislatuur zal het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer dan 415 000 miljoen euro geïnvesteerd hebben via Renolution. Brussels, in het bijzonder om de gezinnen te ondersteunen bij hun renovatiewerken. We weten dat deze investeringen een aanzienlijk hefboomeffect hebben en daarom is het van vitaal belang om de investeringen te blijven verhogen.

JAAR	RENOLUTIONBEGROTING (MILJOENEN EURO'S)
2019	23
2020	38
2021	63
2022	79
2023	104
2024	110

Bron : RENOLUTION

HUIVESTING EN ENERGIERENOVATIE

Meer huurders dan eigenaars

In tegenstelling tot de andere twee gewesten zijn er meer huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 60% van de bevolking huurt immers en 40% bezit zijn woning.

Meer dan 500 000 woningen moeten nog worden gerenoveerd

Brussel heeft bijna 600 000 woningen. 93% van de woningen dateert van voor 1981 en het gemiddelde verbruik is 293 kWh/(m².jaar). Om de Europese en Brusselse doelstellingen te bereiken, moet dit verbruik drastisch verminderd worden tot een gemiddeld energieverbruik van 100 kWh/(m².jaar) per woning.

In totaal zullen er dan ook tussen nu en 2050 nog meer dan 500 000 woningen gerenoveerd moeten worden.

ENERGIEKLASSE VAN DE EPB-CERTIFICATEN	PRIMAIR ENERGIEVERBRUIK (KWH/M2.JAAR)	VERDELING PER WONING
A	45	0,76%
B	46-95	5,48%
C	96-150	10,96%
D	151-210	18,32%
E	211-275	19,52%
F	276-345	14,28%
G	>345	30,08%

Bron: Leefmilieu Brussel, 2021.

Brusselse prioriteiten

01 Energietransitie en circulaire transitie in de bouwsector

Vooraf in een stadsgewest als Brussel is de energietransitie en circulaire transitie van gebouwen van cruciaal belang voor de toekomst van onze aarde en onze bedrijven. Het is niet langer nodig om aan te tonen dat de bouwsector een sleutelrol speelt bij deze transitie vanwege zijn economisch belang en milieu-impact. De overgrote meerderheid van de bouwbedrijven zijn kmo's of kmo's die ondersteuning en begeleiding nodig hebben bij deze transitie, zodat ze kunnen anticiperen op en zich kunnen aanpassen aan de nieuwe uitdagingen.

Deze grote uitdaging is omgezet in een kans voor het BHG, omdat het energievraagstuk nu een belangrijke troef is geworden voor het gewest. De vaardigheden van de Brusselse bedrijven op het vlak van EPB en circulariteit worden overigens regelmatig in de verf gezet, vooral tijdens economische missies in het buitenland. In slechts een paar jaar tijd is Brussel immers van een van de slechtste presteerders op het gebied van energieprestaties naar een van de beste gegaan. Een aantal factoren heeft bijgedragen tot deze razendsnelle transformatie.

We kunnen zeker zeggen dat de langetermijnvisie van de regelgeving, in combinatie met de Alliantie Werkgelegenheid-Leefmilieu en haar focus op duurzaam bouwen, de sector in staat hebben gesteld om bewuster te worden, zichzelf te informeren en op te leiden om de vaardigheden te ontwikkelen die nodig zijn om de nieuwe uitdagingen aan te gaan.

Daarom heeft de bouwsector van meet af aan besloten om zich aan te sluiten bij het initiatief van de nieuwe Alliantie Renovation.Brussels. Enerzijds was het de ambitie om de energietransitie en circulaire transitie van de gebouwen en bedrijven uit de bouwsector voort te zetten, zoals geïnitieerd door de Alliantie Leefmilieu-Werkgelegenheid en het GPCE (Gewestelijk Plan voor Circulaire Economie) maar ook te voldoen aan de alsmatig ambitieuzere Europese doelstellingen voor de vermindering van de broeikasgasuitstoot. Een andere belangrijke uitdaging was het behouden en verder ontwikkelen van de voorsprong die spelers in de bouwsector hadden weten te verwerven, zowel inzake EPB als circulariteit.

Deze nieuwe alliantie is om verschillende redenen zeer positief voor de sector:

- ☑ Dit is een echte publiek-private samenwerking, die de sectorale sociale partners betreft bij de praktische uitvoering van de alliantie, gezien hun deelname aan de Operationele Cel van de Alliantie.
- ☑ Dit is de ontwikkeling van een langetermijnvisie, waarbij de eerste echt bindende verplichtingen voor bestaande gebouwen in 2033 van kracht worden, wat zowel eigenaars van gebouwen als spelers in de sector de kans geeft om zich voor te bereiden en te anticiperen op de komst van deze verplichtingen.
- ☑ Het is een forum voor discussie tussen een breed scala aan spelers, zowel privé als publiek, dat de coördinatie en samenhang mogelijk maakt van verschillende overheidsbeleidslijnen die soms tegenstrijdig waren en de uitvoering van de ambitieuze doelstellingen van het gewest op dit gebied vertraagden. Deze alliantie houdt zich immers bezig met zaken die variëren van de energieprestaties van gebouwen tot circulariteit, logistiek, financiering, stedenbouw en erfgoed, en de opleidings- en werkgelegenheidsuitdagingen die energierenovatie met zich zal meebrengen.

Het is ook deze instelling die aan de basis lag van het project Build Circular.Brussels dat werd ontwikkeld tijdens de COVID-crisis om bedrijven te ondersteunen en te helpen herstellen dankzij circulariteit. En de opdracht is geslaagd. In iets meer dan twee jaar tijd werden met het project al een aantal zeer concrete en bemoedigende resultaten geboekt. Tot nu toe hebben bijna 670 van de meer dan 2 000 gecontacteerde bedrijven zich er al toe verbonden om volgens een circulaire dynamiek te gaan werken en meer dan 150 daarvan hebben al minstens één begeleiding gevolgd. Tientallen van hen hebben ook circulaire opleidingen gevolgd voor hun werknemers. Build Circular.Brussels is bij talloze gelegenheden op internationaal, mondiaal en Europees niveau gepresenteerd en wordt beschouwd als een van de beste praktijken op het gebied van circulaire transitie in een economische sector.

Een van de sleutels tot het succes van dit project is ongetwijfeld de proactiviteit, het maatwerk en de flexibiliteit die ons in staat stellen om op maat gemaakte antwoorden te bieden op de realiteit in de praktijk waarmee de bedrijven te maken hebben, vooral de kmo's en zko's die het overgrote deel van de sector vormen.

Dit project is nu volledig geïntegreerd in de dynamiek van Renolution.Brussels, als onderdeel van de workshop "Ondersteuning van vraag en aanbod".

De projecten Renolution.Brussels en Build Circular.Brussels zullen broodnodig blijven voor de sector om deze transitie te versnellen, door bouwbedrijven te helpen zich aan te passen aan de nieuwe ecologische en economische uitdagingen.

Om al deze redenen vraagt de sector om continuïteit in het overheidsbeleid op dit gebied, om niet alle energie te verspillen die is geïnvesteerd in deze projecten door de vele spelers die eraan bijdragen. De sector wil een partner blijven van de toekomstige regeringen bij de uitvoering van de energierenovatie van het gewest en de economische transitie van de bedrijven in de sector naar circulariteit.

EMBUILD.BRUSSELS VRAAGT DAAROM:

- ☑ Dat de dynamiek van de Alliantie Renolution.Brussels in stand wordt gehouden samen met de Publiek-Private Samenwerking op lange termijn via de verschillende regeringen.
- ☑ Het Build Circular.Brussels-project in stand te houden om bedrijven te helpen bij de transitie naar meer circulariteit en hen voor te bereiden op veranderingen in de wetgeving die eraan komen op een proactieve, constructieve en positieve manier.



“Geconfronteerd met de uitdagingen van de duurzame en circulaire renovatie van Brusselse gebouwen, moeten we de RENOLUTION-strategie consolideren via een partnerschap Publiek-Privaat sterk en deugdzaam.”



02 Administratieve vereenvoudiging voor efficiënt beheer van bouwplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Bouwbedrijven zijn ongetwijfeld de ondernemingen die het meest geconfronteerd worden met de omslachtige en complexe administratieve procedures, op alle bestuursniveaus, die de bouw van een bouwplaats regelen, voor, tijdens of na de voltooiing van de genoemde bouwplaats, ongeacht of ze eenvoudig of complex is.

Paradoxaal genoeg is dit ook de sector waar de bedrijven het kleinst zijn. Meer dan 98% van de bedrijven uit de sector zijn zko's die minder dan 10 werknemers in dienst hebben. In dit geval is de aannemer doorgaans elke dag op de bouwplaats actief met zijn werknemers en vindt hij alleen 's avonds tijd voor administratief beheer, wat ten koste gaat van zijn privé- en gezinsleven. Steeds minder jonge mensen willen trouwens het bedrijf en de levensstijl van hun ouder overnemen.

Om deze redenen is administratieve vereenvoudiging een terugkerende vraag vanuit de bouwsector. Helaas moeten we vaststellen dat zowel de administratieve procedures als de administratieve kosten verbonden aan het beheren van een bouwplaats elk jaar toenemen. Erger nog, soms worden de procedures, onder het mom van de bereidheid tot administratieve vereenvoudiging, nog complexer en stijgen de kosten aanzienlijk, zoals het geval was bij de lancering van het OSIRIS-platform, dat nu de ergste nachtmerrie van een bouwbedrijf is geworden als het gaat om het uitvoeren van een bouwplaats.

Vandaag hebben we geen keuze meer. Administratieve vereenvoudiging is onmisbaar geworden, zowel voor het overleven van de bouwsector als om het gewest in staat te stellen de vele doelstellingen van economische transitie, energietransitie en toegankelijkheid van huisvesting in Brussel te bereiken. Administratieve complexiteit leidt tot vele vertragingen bij het verkrijgen van verschillende bouwvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen, wat tot gevolg heeft dat de werken vertragen, bouwplaatsen geblokkeerd raken en de bouwkosten kunstmatig verhoogd worden. Bovendien leidt het gebrek aan transparantie en duidelijkheid in administratieve processen ook tot fouten of misverstanden, wat de kosten verder verhoogt, vooral omdat

administraties steeds minder geneigd zijn om de dialoog aan te gaan en liever direct boetes uitschrijven.

Het is belangrijk om op te merken dat, volgens onze laatste vergelijkingen van de bouwkosten in de drie gewesten van België, bouwen in Brussel meer dan 15% meer kost dan in Vlaanderen en 25% meer dan in Wallonië!

Deze meerkosten kunnen worden verklaard door vele factoren, zoals mobiliteit of de stedelijke context en het gebrek aan ruimte, maar helaas ook door een groot aantal belastingen, heffingen en administratieve kosten die specifiek zijn voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de 19 gemeenten waaruit het bestaat.

Voorbeelden hiervan zijn de LEZ, de dossierkosten voor de aangifte van een werf van klasse 3, de Osiris dossierkosten, de gemeentelijke belasting voor inname van de openbare weg, de gemeentelijke belasting op werfzeilen, enz.

Volgens veel bedrijven in de sector zijn we in Brussel een gevaarlijke weg aan het inslaan: in sommige gevallen is meer dan 50% van de bouwkosten van een project niet langer direct gekoppeld aan het loon van de bouwvakkers en de materiaalkosten!

Twee concrete voorbeelden met betrekking tot OSIRIS en de inname van de openbare weg:

- Sommige bedrijven zijn verplicht om een of meer voltijds equivalenten aan te nemen alleen al om de Osiris-aanvragen te beheren.
- Belastingen op de inname van de openbare weg kunnen tot 10% van de totale bouwkosten van het project uitmaken.

Het is belangrijk om op te merken dat deze administratieve kosten ongeveer 10 keer lager liggen in de twee aangrenzende gewesten. Bovendien ontmoedigt de administratieve complexiteit steeds meer potentiële investeerders om zich in Brussel te vestigen, omdat ze het bouwproces complexer, duurder en onzekerder vinden dan in de aangrenzende gewesten of landen. Dit leidt tot een vermindering van

de economische activiteit in de stad en een verlies van werkgelegenheidsmogelijkheden voor de inwoners van ons stadsgewest.

En toch zal een echte administratieve vereenvoudiging helpen om innovatie en duurzaamheid in de bouwsector te bevorderen door meer flexibiliteit en een sneller proces voor bouwprojecten mogelijk te maken.

Dit zal het gebruik van meer geavanceerde technologieën en circulaire materialen aanmoedigen, wat op zijn beurt de kosten op lange termijn kan verlagen en de levenskwaliteit van de bewoners kan verbeteren.

In deze zeer moeilijke tijden, waarin de marges in de sector gevaarlijk dicht bij 0% liggen en veel bedrijven op een faillissement afsteveneren, heeft de sector overduidelijk en dringend behoefte aan een serieuze administratieve vereenvoudiging. Deze vereenvoudiging is mogelijk omdat Leefmilieu Brussel bijvoorbeeld een "easyPermit"-formulier voor de aangifte van een werv in klasse 3 online heeft gezet, zodat bedrijven deze aangifte snel en eenvoudig kunnen invullen.

Tegelijkertijd moeten we zeker:

- ☑ de dossierkosten van de procedures verlagen, die soms heel hoog zijn als we kijken naar het werk dat daadwerkelijk door de administratie die erom verzoekt wordt uitgevoerd. We mogen niet vergeten dat deze onnodige kosten deels worden doorberekend aan de private en openbare opdrachtgevers en dus aan de burger, die niet het slachtoffer zou mogen worden van deze administratieve complexiteit die het bouwen of renoveren alsmar duurder, of zelfs onbetaalbaar maakt voor sommige mensen als gevolg van de verschillende crises die we net hebben meegemaakt, en die een grote impact hebben gehad op de bouwsector.

- ☑ De boetes moeten pragmatisch zijn en in verhouding staan tot de fout van het bedrijf. Talrijke gevallen tonen aan dat de administratie soms totaal onevenredige bedragen oplegt, zoals meer dan € 8000 voor het niet ophangen van een OSIRIS-wervvergunning, bijvoorbeeld.
- ☑ De tijd die nodig is om bepaalde vergunningen te verkrijgen, moet korter zodat Brussel weer aantrekkelijker wordt voor investeerders en burgers die zich in de hoofdstad willen vestigen.

Vergunningen voor bouwerven moeten ook beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is met het oog op de potentiële gevolgen van de bouwplaats. Het vereisen van dure en complexe procedures zoals de OSIRIS-verplichting voor bouwplaatsen die weinig of geen invloed hebben op de mobiliteit is een voorbeeld van een slechte praktijk die moet worden afgeschaft.





“De toegankelijkheid van huisvesting voor de Brusselaars zal noodzakelijkerwijs aanzienlijke administratieve vereenvoudigingen en een vermindering van de belastingdruk op vastgoedprojecten vereisen.”

Digitalisering kan een belangrijke rol spelen bij het beheren van administratieve procedures voor bouwplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De harmonisatie, coördinatie, samenhang en volledige digitalisering van alle aanvragen met betrekking tot een bouwplaats in Brussel zou de tijd en kosten die gepaard gaan met het verkrijgen van deze vergunningen aanzienlijk kunnen verminderen. Het is ook interessant om op te merken dat de verkorting van de termijnen en de vrijstelling van bepaalde bouwplaatsen van bepaalde procedures ook een zeer positief effect zullen hebben op zowel de financiën als de werkdruk van de overheidsdiensten op alle betrokken bestuursniveaus!

Zo zouden ondernemers uit de bouw hun aanvragen online kunnen indienen en de voortgang van hun dossiers elektronisch kunnen volgen. Dit zou kunnen bereikt worden door het opzetten van een communicatie- en samenwerkingsplatform dat de verschillende stakeholders en administraties die betrokken zijn bij de vergunningen

die vereist zijn voor een bouwproject in staat stelt om effectiever te communiceren en samen te werken, waardoor tijd en kosten worden bespaard. In dit opzicht is het in Estland opgezette E-construction Platform een voorbeeld van doeltreffend en snel succes op dit gebied. Houd er wel rekening mee dat deze digitalisering niet zal werken als ze niet gepaard gaat met een echte heroverweging om de procedures te vereenvoudigen.

Het is om deze redenen dat de bouwsector oproept om aan het begin van de legislatuur een heroverweging uit te voeren om alle procedures met betrekking tot bouwplaatsen voor alle gewestelijke en gemeentelijke aangelegenheden samen te brengen, te vereenvoudigen en te digitaliseren. Embuild. Brussels, in samenwerking met Buildwise, is de partner van het gewest op dit gebied, in het bijzonder voor de lancering van een pilootproject om snel de uitdagingen, voordelen en beperkingen van een dergelijk systeem te bepalen.

EMBUILD.BRUSSELS VRAAGT DAN OOK AAN DE VOLGENDE REGERING

- Een verkorting van de tijd die nodig is om stedenbouwkundige vergunningen te verlenen, met name dankzij het systematische gebruik van de elektronische procedure en het gebruik van de nieuwste beschikbare technologieën, zoals artificiële intelligentie;
- De afschaffing van de OSIRIS-procedures voor bouwplaatsen die geen grote invloed hebben op de mobiliteit en de vereenvoudiging van de OSIRIS-procedure voor de andere bouwplaatsen;
- De afschaffing van de OSIRIS-dossierkosten;
- Redelijke OSIRIS-boetes die in verhouding staan tot de tekortkomingen van de bedrijven.
- Het opstellen van een praktische gids voor bouwbedrijven, waarin de stappen worden opgesomd die voor, tijdens en na een bouwplaats moeten worden ondernomen met directe (internet)links naar de specifieke diensten als deze niet gecentraliseerd zijn, zodat de exacte kosten van elke vergunning bekend zijn, waardoor het voor aannemers gemakkelijker wordt om de kosten van een bouwplaats in te schatten ten opzichte van publieke of private opdrachtgevers.
- Het opzetten van een proefproject voor één platform (gebaseerd op het Estlandse E-Construction Platformmodel) voor alle aanvragen en vergunningen met betrekking tot bouwerven in het BHG.

PROGRESS. TOGETHER.



“

“We moeten de structuur en de leerwerkopleidingen versterken, waardoor gekwalificeerde en gemotiveerde arbeidskrachten kunnen worden opgeleid en opgeleid, waar de sector grote behoefte aan heeft.”

03 De zichtbaarheid van de bouwrichtingen versterken en een duurzame instroom van Brusselaars in de sector bevorderen

De bouwsector kampt al enkele jaren met een groot tekort aan arbeidskrachten. Dit tekort treft bijna alle beroepen in onze sector. Het probleem is zowel kwantitatief, met te weinig geïnteresseerden, als kwalitatief, met kandidaten die vaak onvoldoende geschoold zijn om aan de behoeften van onze bedrijven te voldoen.

De vergrijzing van ons personeelsbestand en het te grote personeelsverloop in de sector verergeren dit tekort. Onze ervaren arbeiders gaan met pensioen en kunnen hun kennis niet meer optimaal doorgeven aan jongere arbeiders. Bovendien is onze sector, die toch volop in een digitale en circulaire revolutie zit, nog te vaak het slachtoffer van misvattingen en clichés die moeilijk te ontcrachten zijn. Dit imago-probleem is een barrière die veel jongeren ervan weerhoudt om een bouwopleiding te volgen. Bovendien, als jongeren gemotiveerd zijn, worden ze doorgaans ontmoedigd door hun ouders, die vaak slecht geïnformeerd zijn.

Tegen deze toch al ingewikkelde achtergrond heeft de Brusselse bouwsector de afgelopen jaren een aantal uitdagingen het hoofd moeten bieden. Renolution.Brussels, de herstelplannen, de Green Deal, de aanzienlijke veroudering van de Brusselse gebouwen... Meer dan de helft van de gebouwen in Brussel werd gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog, en meer dan 40 000 daarvan zijn beschermd of staan op de lijst met beschermde monumenten.

Dit gebrek aan personeel dreigt niet alleen de economische activiteit van de sector in gevaar te brengen, maar ook de verwezenlijking van heel belangrijke overheidsdoelstellingen zoals van Brussel een koolstofneutrale stad te maken tegen 2050. Door deze uitdagingen moet de Brusselse bouwsector elk jaar een groot aantal nieuwe werknemers aanwerven en ervoor zorgen dat ze kunnen voldoen aan de eisen van energie- en erfgoedrenovatie, terwijl de bedrijven nu al moeite hebben om de meer dan 1 000 nieuwe werknemers te vinden die ze elk jaar alleen al in Brussel moeten aanwerven.

Om deze complexe uitdaging aan te gaan, werken Embuild.

Brussels en zijn partners op verschillende manieren. De Pool Opleiding Werk (POW) van de bouwsector, Construcivity. Brussels, is een fundamentele stap voorwaarts op dit gebied. Het is het operationele orgaan bij uitstek. Het doel van deze publiek-private samenwerking is om iedereen die geïnteresseerd is in de bouwsector te begeleiden. Het is haar taak om te informeren over de bouwberoepen, mensen voor die beroepen warm te maken en deze beroepen te promoten. Een ander doel van deze cluster is het bundelen en delen van de inspanningen en infrastructuur van alle actoren, zowel publieke als private, die actief zijn op het vlak van opleiding, onderwijs en werkgelegenheid voor de Brusselse bouwsector.

Bovendien stimuleert het transitieproject van Embuild. Brussels, dankzij de steun van de COCOF, al enkele jaren de ondersteuning van beroepsopleidingen voor jongeren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het doel is om jonge werkzoekenden te werk te stellen, waarbij het concurrentievermogen van de rechtstreeks betrokken Brusselse bouwbedrijven verzekerd wordt door de ontwikkeling van kwaliteitsvolle opleidingen die aangepast zijn aan hun behoeften. Dit project omvat 4 hoofdtaken:

- ☑ Bevorderen van het matchen van jongeren die een alternerende opleiding volgen met Brusselse bouwbedrijven en hen begeleiden bij het inschakelen van die jongeren.
- ☑ Bevorderen van de doorstroming van deze jongeren naar duurzame werkgelegenheid in de sector.
- ☑ Ontmoetingen en het delen van ervaringen inzake doorstroming bevorderen.
- ☑ Cursisten aan het einde van hun opleiding begeleiden om ondernemer te worden.

Embuild.Brussels steunt, net als de andere sociale partners in de sector, alternerend leren als de leerweg bij uitstek voor bouwopleidingen. Onze inspiratiebron is het Zwitserse triale opleidingsmodel, dat gebaseerd is op onderwijs op school, praktijkervaring in een opleidingsbedrijf en specialisatie in een sectorspecifiek opleidingscentrum. We zijn ervan overtuigd dat een alternerende opleiding de beste manier is om te leiden tot duurzame en kwaliteitsvolle werkgelegenheid in de sector.



Het oprichten van een infrastructuur voor praktijkopleidingen binnen Constructivity.Brussels zal de praktijkopleidingen van alle types in Brussel verder verbeteren. Dit centrum, dat gevestigd zal zijn in Sint-Agatha-Berchem, zal ook een belangrijke ontmoetingsplaats worden voor werkzoekenden, actieve arbeiders en cursisten. Het zal het gemakkelijker maken om bruggen te slaan tussen het leerlingwezen en de werkenden. Met geavanceerde trainingstools kunnen studenten zich specialiseren en klaargestoomd worden om de maatschappelijke uitdagingen van Brussel aan te gaan met de nieuwste, duurzamere en digitale bouwtechnieken en -technologieën.

De bouwsector heeft een ambitieuze communicatie-campagne gelanceerd: "De bouw kijkt verder", om het imago van de bouwsector op te krikken, vooroordelen uit de wereld

te helpen en de instroom van werknemers in de sector te vergroten. Deze campagne is ook gericht op het aantrekken van potentiële werknemers, onder wie jongeren en mensen die zich aan het omscholen zijn.

Initiatieven om alle spelers in de bouwketen te begeleiden en samen te brengen ontstaan. Het Build Circular-project is opgezet om professionals en hun toekomstige arbeiders beter voor te bereiden op de energie-uitdaging. In dezelfde lijn, om het behoud van architecturaal erfgoed te verzekeren en om het te gebruiken als een vector om meer mensen aan te trekken naar de bouwberoepen, zijn we bezig met de lancering van het Erfgoednetwerk. Een van de ambities van dit netwerk zal ook zijn om de energie-uitdagingen te combineren met het behoud van het Brussels erfgoed.

Om de zichtbaarheid van de bouwsectoren te versterken en de duurzame professionele integratie van Brusselaars in de sector te bevorderen, vraagt Embuild.Brussels in deze context aan toekomstige regeringen:

- ☑ De partnerschappen tussen scholen, sector en bedrijven verbeteren, met name door een actievere deelname van het onderwijs binnen de PFE Constructivity.Brussels;
- ☑ De sectorale dynamiek behouden die de Brusselse Regering met de kaderovereenkomsten heeft geïnitieerd en de sectorfederaties verder betrekken bij de uitvoering van het overheidsbeleid op het gebied van onderwijs, opleiding en werkgelegenheid;
- ☑ Werkstudie bevorderen als de voorkeursroute om toegang te krijgen tot duurzame, kwaliteitsvolle werkgelegenheid in de bouwsector, met name door het opwaarderen van diploma's en toegang tot hoger onderwijs die voor deze sector mogelijk zijn;
- ☑ Maximaliseer praktijk- en bedrijfsintegratie in andere soorten training om effectiever te kunnen reageren op zakelijke behoeften;
- ☑ Ondersteuning en netwerkinitiatieven tussen alle spelers in de bouwketen ondersteunen om te reageren op uitdagingen op het gebied van erfgoedbehoud.

04 De betaalbaarheid van woningen garanderen, een maatschappelijke uitdaging voor de duurzame en circulaire renovatie van de Brusselse gebouwen

Huisvesting is de grootste uitgavenpost voor gezinnen in Brussel, de hoogste van de drie gewesten van het land, met 35% van de gemiddelde jaarlijkse uitgaven, en vooral de snelst groeiende. Gevolg: de uittocht van gezinnen, die niet langer beperkt blijft tot de Brusselse rand, is een reëel en zorgwekkend verschijnsel! Dit verschijnsel is de voorbije maanden nog verergerd door de gezondheids- en energiecrisis, waardoor meer dan 45 000 Brusselse gezinnen het Brusselse grondgebied verlieten, waardoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verarmde. De Brusselse regering wil de toegang tot huisvesting tegen een redelijke prijs garanderen, zowel voor huurders als eigenaars. Toch helpt het bezit van een woning beter om gezinnen in de stad te houden.

Met een stijging van 34% in de prijs van nieuwe woningen en 30% in de prijs van bestaande woningen tussen 2014 en 2021 (bron: Statbel) – dat is veel hoger dan de consumentenprijsindex over dezelfde periode van zeven jaar – worden de snel stijgende prijzen op de vastgoedmarkt unaniem als zorgwekkend gezien. Daar komt nog een verschijnsel bij dat specifiek is voor Brussel: de drastische vermindering van het aantal nieuwe flats dat te koop wordt aangeboden. Het aanbod daalde van 2 000 stuks in 2020 naar 700 tegen het einde van 2022.

Tussen eind 2021 en 2022 stellen we vast dat de bouwrijzen met nog eens 10% zijn gestegen, vooral door de stijging van de materiaalkosten (+20%), de inflatie die vooral te wijten is aan de explosie van de energiekosten en de loonindexering. Bovendien heeft de zeer sterke stijging van de hypotheekrente in de laatste maanden – de lange rente is gestegen van -0,15% in 2020 naar +4% eind 2022 – een directe impact op de betaalbaarheid van woningprojecten voor gezinnen, of ze nu kopen of huren, door de impact die het zal hebben op investeerders en/of hun eigenvermogenvereisten.

Bijgevolg zitten Brusselse gezinnen gevangen in het 'schaareffect' met aan het ene been van de schaar het gemiddelde inkomen en de vastgoedprijzen en aan het andere been van de schaar de bouw- en huurprijzen. In

Brussel zijn de afgelopen twintig jaar de huurprijzen immers ook aanzienlijk gestegen. Deze stijging is veel groter dan de stijging van de kosten voor levensonderhoud: elke 10 jaar, sinds de oprichting van het gewest, zijn de huren met 20% gestegen boven de inflatie.

Gezien het schaaffect tussen de stijgende bouw/ huurprijzen en het gemiddelde inkomen van de gezinnen, dat geen gelijke tred houdt, is het beheersen van de bouw- en renovatiekosten een maatschappelijke noodzaak. Dit om zowel de toegankelijkheid van huisvesting als het concurrentievermogen van de bouwbedrijven te behouden. Om de toegankelijkheid van nieuwbouw en renovatie te garanderen, moesten de bouwbedrijven een deel van deze stijgingen internaliseren, ten koste van hun marges.

Uit een analyse van de redenen voor de stijging van de bouwkosten in de periode 2014-2022 blijkt dat deze deels wordt veroorzaakt door de stijging van de materiaal- en energiekosten en deels door de invloed van de inmiddels ingevoerde reglementaire eisen. Dit gezegd zijnde, en gezien het feit dat de omvang van het verschijnsel een kortetermijnaanpak vereist, is het dringend noodzakelijk dat er geen nieuwe reglementaire beperkingen meer bij komen die een invloed hebben op de huisvestingskosten om te voorkomen dat de kloof met het gezinsinkomen nog dieper wordt.

Wat deze onproductieve of weinig productieve reglementaire vereisten betreft, wijzen we eerst en vooral op de behoefte aan een grondige hervorming van de stedenbouwkundige regelgeving, via een pragmatische en visionaire Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). Er is namelijk een paradigmaverschuiving nodig om het verlenen van vergunningen te vergemakkelijken of te versnellen – het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is momenteel het gewest met de langste doorlooptijden – en tegelijkertijd de rechtszekerheid van projecten te consolideren en uiteindelijk het financiële risico voor investeerders en kandidaat-bouwers of -renoveerders te beheersen.



Bovendien moeten de fiscale instrumenten zoals de stedenbouwkundige lasten en belastingen op de inname van de openbare weg doeltreffend en in verhouding tot de omvang van de projecten worden aangestuurd zodat er een productieve dynamiek tot stand komt en de levenskwaliteit van de Brusselse medeburgers wordt verbeterd, zonder de Brusselse zko's en kmo's in moeilijkheden te brengen.

Er moet ook worden opgemerkt dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan het aanscherpen van dwingendere bouwnormen, die de huidige scherpe stijging van de bouw- of renovatiekosten waarschijnlijk zullen verergeren. Uiteraard kan er geen sprake van zijn dat wordt afgezien van de uitvoering van maatregelen die in andere opzichten nuttig zijn. Het gaat er meer om ervoor te zorgen dat ze op overkoepelende wijze en in realistische fasen worden ingevoerd, of met andere woorden, dat er voldoende overgangsperioden zijn om de bouwactoren te begeleiden en tegelijkertijd de impact op de kosten van duurzaam en circulair bouwen en renoveren te beperken.

Vandaag de dag leveren veel samenwerkingsverbanden tussen private en publieke spelers in de woningproductie goede resultaten op, bijvoorbeeld met Citydev en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Naast de voorbeeldrol van de overheid bij de productie van sociale huisvesting en huisvesting voor gezinnen met een laag inkomen, vereisen deze samenwerkingsverbanden privé-investeerdere die willen investeren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die dus een zekere stabiliteit van hun investeringen verwachten.

DAAOM:

- Beveelt Embuild-Brussels aan om door te gaan met de positieve, op samenwerking gebaseerde benadering van sociale woningbouw die door de huidige regering is geïnitieerd.
- Wil het tot elke prijs vermijden dat er nog maatregelen worden genomen die de onevenredige en onproductieve stijging van de bouw- en renovatiekosten nog zouden verergeren.
- Beveelt het aan dat de administratieve lasten en kosten op bouwplaatsen verlaagd worden, wat een directe invloed zal hebben op de huisvestingskosten.
- Beveelt het aan de tijd te verkorten die nodig is om stedenbouwkundige vergunningen te verlenen voor de bouw van nieuwe woningen, waardoor zowel de investeringen zullen toenemen als de kosten ervan zullen dalen, terwijl de rechtszekerheid zal toenemen.

05 Smart buildings en smart cities, troeven ten dienste van de stad, haar ondernemingen en burgers

Een **slim gebouw**, of smart building, is een gebouw dat met internet verbonden technologieën gebruikt om de prestaties, energie-efficiëntie, veiligheid en het comfort voor de bewoners te verbeteren. Slimme gebouwen maken onder meer gebruik van geautomatiseerde regelsystemen om verlichting, verwarming, airconditioning, ventilatie, beveiliging en andere gebouwssystemen te bewaken en te beheren.

Met deze technologieën kunnen de bewoners van het gebouw (of de artificiële intelligentie ervan) hun omgeving regelen en hun energieverbruik beheren via hun smartphone. Slimme gebouwen kunnen ook sensoren gebruiken om gegevens te verzamelen over ruimtegebruik, luchtkwaliteit, geluidsniveaus en andere indicatoren, die kunnen worden gebruikt om de prestaties van het gebouw te optimaliseren of de kosteneffectiviteit ervan te verbeteren (bijvoorbeeld gedeelde kantoren en vergaderzalen).

Door oplossingen voor energiebeheer te integreren, voldoen slimme gebouwen aan de behoeften van de gebruikers van het gebouw en houden ze tegelijkertijd rekening met de uitdagingen van duurzame ontwikkeling en klimaatuitdagingen. Dankzij de installatie van een smart grid op basis van het IoT (Internet of Things) en artificiële intelligentie optimaliseert het slimme gebouw het energieverbruik en bevordert het tegelijkertijd de veiligheid en het comfort van de bewoners.

Slimme steden, of smart cities, zijn steden die internetconnectiviteitstechnologieën gebruiken om de levenskwaliteit van hun inwoners te verbeteren, economische innovatie te bevorderen, hulpbronnen te optimaliseren en hun koolstofvoetafdruk te verkleinen. Ze verbinden de verschillende stedelijke systemen en infrastructuur, waardoor de stad efficiënter en duurzamer kan worden beheerd.

Er zijn veel voordelen verbonden aan slimme steden, waaronder:

- ☑ Efficiëntere mobiliteit: slimme transportsystemen waarmee het verkeer geoptimaliseerd kan worden en de reistijden ingekort kunnen worden, waarmee de vervuilende uitstoot daalt en er minder energie wordt verbruikt.

- ☑ Een betere levenskwaliteit: systemen voor afval-, water-, energie- en luchtbeheer helpen de kwaliteit van het milieu en de gezondheid van de bewoners te verbeteren.
- ☑ Een meer concurrerende economie: smart cities kunnen innovatieve bedrijven en talent aantrekken dankzij hun aantrekkelijke werk- en leefomgeving.
- ☑ Transparanter en participatief bestuur: de digitale platformen stellen burgers in staat om deel te nemen aan de besluitvorming en hun mening te geven over stedelijk beleid.

De connectiviteit van gebouwen en stedelijke infrastructuur, het beheer van deze gegevens, cyberbeveiliging en, met andere woorden, de ontwikkeling van slimme stedelijke systemen, zijn fundamentele kwesties voor de toekomst van steden in de transitie naar een duurzamere en slimmere levensstijl. Op dit moment ontwikkelen de verschillende betrokken spelers hun eigen oplossingen zonder een globale, geïntegreerde visie. De communicatie tussen de spelers is beperkt en ze werken op een verkokerde manier. Dit leidt tot systemen die vaak niet interoperabel zijn of zelfs niet met elkaar communiceren. De circulaire stad van morgen zal slim moeten zijn en zal optimale communicatie vereisen tussen de verschillende spelers en technologieën van de gebouwen en de steden.

Andere landen hebben platformen opgezet waar de verschillende spelers, zowel publieke als private, over smart buildings en smart cities van gedachten kunnen wisselen. De Smart Buildings Alliance for Smart Cities (SBA) in Frankrijk is een goed voorbeeld.

De alliantie werd opgericht in 2012 en brengt spelers uit alle sectoren van de slimme economie samen: fabrikanten, studie bureaus, architecten, ontwikkelaars, bouwers en installateurs, integratoren, dienstverlenende bedrijven, planologen (onder meer in de publieke sector) en innovatieve start-ups.

Het doel is om deze bedrijven in staat te stellen samen te werken om de Smart Building-sector te ontwikkelen en het niveau van het debat te verhogen. Dit maakt het mogelijk om oplossingen te ontwikkelen die efficiënt en slim met elkaar verbonden zijn,

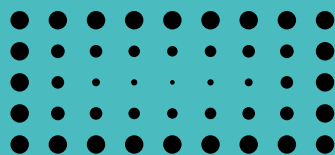


EMBUILD.BRUSSELS STELT DAN OOK VOOR:

- ☑ Smart buildings en smart cities als onderwerp te ontwikkelen binnen de Revolution.Brussels Alliantie.
- ☑ De oprichting van een uitwisselingsplatform aan te moedigen om de discussies en de visies over smart in het BHG te ontkokeren.



Progress. Together.



Embuild
.BRUSSELS

www.embuild.be