



BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Jaarverslag 2022

WOORD VAN DE VOORZITTER



Beste Leden,

2022 ligt alweer achter ons.

Na de woelige 24-covid-maanden en met een pril herstel na de zomer van 2021 dachten we dat het ergste voorbij was! Helaas volgde dan begin 2022 maanden van materiaaltekorten met een grote impact op de bouwpreizen en kregen we een nieuwe crisis die de sector nog dieper in haar wortels zou raken, met name het inflatiespook. Deze is nu echt wel zichtbaar en gaat gepaard met intrestverhogingen die ontwikkelaars en bouwpromotoren echt pijn doen en in de core van hun business treffen.

Iedereen die de financiële actualiteit volgt, heeft ook opgemerkt dat onze beursgenoteerde sectorgenoten een groot deel van hun beurswaarde op 6 maanden in rook hebben zien opgaan. Dit even goed in de verschillende niches zoals o.a. logistiek vastgoed, studentenhuysvesting en kantoren. Daarboven is het voor onze kopers (professionele en privé gebruikers) steeds moeilijker om het vastgoed te financieren en om rendementen te halen die tot voor kort evident waren!

Maar zoals steeds zijn er ook opportuniteiten. Elke crisis heeft het voordeel dat de creativiteit en inventiviteit van onze mensen nog meer tot uiting komt en dat sommige processen versneld zullen worden uitgerold (zoals o.a. energiearme gebouwen, snelheid in bouwprocessen en alternatieven voor betaalbaarheid). Diegene die innoveren zullen de kampioenen van morgen zijn! En het goede aan dit proces is dat wij allemaal aan de dezelfde startlijn staan.

Ik kijk er dan ook naar uit om na deze 3 moeilijke jaren van mijn voorzitterschap, de scepter aan onze

nieuwe voorzitter door te geven. De grootste uitdaging voor hem zal erin bestaan de verschillende overheden te overtuigen hun administratieve processen te vereenvoudigen en vooral in te korten! Ik denk dan vooral aan de bouwvergunningen. Ik heb het gevoel dat we in Vlaanderen terug van richting aan het veranderen zijn, maar Wallonië, en vooral Brussel, is een veel complexer verhaal waar wij, als sector en federatie, gezamenlijk ons gewicht in de schaal moeten leggen. Ik zal achter de schermen blijven werken aan deze processen en dank jullie bij deze voor de gekregen steun tijdens mijn voorzitterschap.

*Van harte een verspoedig 2023 gewenst!
Dank voor jullie vertrouwen!*

STÉPHANE VERBEECK
Voorzitter UPSI-BVS



Voor renovatie



Reshaped by 22 Invest



22 Invest

Renovatieproject (Klapdorp 60, 2000 Antwerpen).
(Residentieel + handelsgelijkvloers)

Arch.: *cdc.design*

Acasa

Groenloo (Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde).
Combinatie van residentieel en retail

Arch.: *Bontinck Architecture & Engineering*

Actibel

Kasteel van Suarlée in Namur. Renovatie en uitbreiding van
het Kasteel van Suarlée met het oog op creatie van huisvesting.

Arch.: *Olivier Godart*

Aedifica

Villa Florian (Jufferlaan 2, 1262 BB Blaricum, Nederland).
Zorgvastgoed: zorgvilla voor mensen met dementie.

Arch.: *HD Architecten*

AG Real Estate

Westland Shopping (Boulevard Sylvain Dupuis 433, 1070 Brussel)
Retail – Volledig gerenoveerd 2022

Arch.: *DDS+*

INLEIDING

2022, HET JAAR VAN DE GROTE OMWENTELINGEN

Wij dachten in 2020 met de Coronacrisis al dat wij een buitengewoon jaar hadden beleefd, maar vandaag lijkt dat jaar bijna futiel in vergelijking met de ongeziene omwentelingen die zich in 2022 hebben opgestapeld, grotendeels als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Met deze gevolgen die op zijn minst als 'collateral damage' beschouwd kunnen worden: op hol geslagen inflatie en energieprijzen, stijgende rentetarieven als gevolg van monetaire verkrapping door de centrale banken, stijgende prijzen voor consumptiegoederen, torenhoge kosten van materialen en bouwwerkzaamheden, aanscherping van de voorwaarden voor woningkredieten, afgestompt consumentenvertrouwen... En dan hebben wij het alleen nog maar over de gevolgen gelinkt aan het vastgoed!

In een paar weken tijd ging de markt van de ene wereld naar de andere.

Van een wereld waar de hypotheekrente jarenlang "historisch laag" was, op "bodemkoers" zelfs, naar een wereld waar diezelfde rente met bijna de helft steeg.

Van een wereld waar het EPC (energieprestatiecertificaat) weinig inhield en het grote publiek onverschillig liet naar een wereld waar het niet alleen een sleutel is geworden voor al wie wil kopen of huren, maar ook een referentietool op heel wat domeinen.

Van een wereld waar wij niet wisten waar het aandeel van Belgische huishoudens met een eigen woning zou stoppen, naar een wereld waar het plafond bereikt lijkt te zijn (72%), en waarin dat aandeel zelfs snel zou kunnen dalen.

Van een wereld waar de meesten de overwaardering van prijzen in twijfel trokken, met uitzondering van de NBB of enkele vooraanstaande consultants, naar een wereld die ongetwijfeld realistischere verwachtingen heeft met betrekking tot de evolutie van de vastgoedprijzen.

Genoeg stof dus om ook binnen het residentiële vastgoed een gevoel ingang te doen vinden dat over het algemeen meer verspreid is in de verschillende segmenten van de commerciële vastgoedmarkt, waar de terugkeer naar de realiteit – of toch naar een zekere "normaliteit" – zich al eerder voordeed. De daling van de winkelhuren is daar een goed voorbeeld van. Net

als de afname van kantoorruimte ingenomen door eigenaar-gebruikers.

Maar omwentelingen, zelfs als ze ongezien zijn, leiden niet noodzakelijkerwijs tot chaos.

HYPOTHEEKLeningen: GEEN REDEN TOT (GROTE) PANIEK

In de versie van 2021 van hetzelfde jaarverslag hadden wij het ter afsluiting voor 2022 over de onbekende factor als gevolg van de geleidelijke stijging van de inflatie, waarbij wij benadrukten dat hoewel dit fenomeen "de geïndexeerde huren en dus het bruto-inkomen uit vastgoed beschermt," de inflatie tegelijkertijd "zorgt voor een stijging van het hypothecaire krediet, waardoor het geleende bedrag daalt en er een correctie optreedt in de markt voor vastgoed dat te koop wordt aangeboden".

Wij moeten toegeven dat de onverwachte kracht van deze stijging er meer dan één met verstomming heeft geslagen. Zowel in de professionele markt als en vooral bij het grote publiek.

Volgens de laatste beschikbare cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet werd de hypotheekmarkt tijdens het 3^e kwartaal van 2022 geconfronteerd met een algemene inkrimping: inkrimping van het aantal afgesloten contracten (-10,7%) en de geleende bedragen (-4,7%); maar vooral ook een inkrimping van de kredietvraag (-13,3%) en de gevraagde bedragen (-9,8%). Een primeur die niet zonder gevolgen zal blijven voor de toekomst.

Desalniettemin blijven wij, ook al lijkt de daling ingezet, op een hoog niveau wat de krediettoekenningen betreft: iets meer dan 61.000 contracten in het 3^e kwartaal van 2022, tegen zo'n 55.000 in het 3^e kwartaal van 2017, wat toen een record was. Het wordt pas een probleem als je gaat vergelijken met 2020 en 2021, twee jaren met een uitzonderlijk hoge activiteit.

Natuurlijk zijn de rentevoeten gestegen. Dat valt niet te ontkennen. In het 3^e kwartaal schommelden ze tussen 2,27 en 2,82%, afhankelijk van de duur van de vaste rente, terwijl ze een jaar eerder schommelden tussen 1,36 en 2,09%. Maar hoewel ze over een periode van



Aldi Real Estate

Aldi La Calamine : Chaussée de Liège 266, 4720 La Calamine
Nieuw gebouw in stand alone. Koude installatie met ecologisch koelgas, warmteterugwinning op het koelsysteem, zonnepanelen, led-verlichting.

Arch.: SPRL B.A.E.C., Michel en Nicolas Caelen

Algemene Ondernemingen Degroote

SKY Tower Two (Oesterbankstraat 10, 8400 Oostende)
Multifunctioneel project met 85% residential, 10% retail en 5% offices.
Arch.: ARCAS Architecture & Urbanism

één tot twee jaar inderdaad gestegen zijn, blijven ze nog steeds historisch laag als je ze over een periode van twintig tot dertig jaar bekijkt...

Toch blijven wij met vragen zitten over hoe het hypothecair krediet zal evolueren, zelfs al baseren de kredietverstrekkers zich op de langetermijnrente voor hun berekeningen en niet op de kortetermijnrente die allebei worden beïnvloed door de opeenvolgende beslissingen van de ECB vorig jaar... En bij een inflatie van 8-9% of meer, blijft zelfs een rente van 3% interessant.

RESIDENTIEEL: DE MARKT GUNT ZICHZELF EEN ADEMPAUZE

Het kon niet anders dan dat de gespannen economische context ook een impact zou hebben op de woningmarkt. Dat bevestigen de notarissen in hun laatste barometer over de eerste drie kwartalen van het jaar. Over het algemeen daalde de activiteit met 1,7% in vergelijking met dezelfde periode in 2021. Toch kunnen wij tegenwoordig meer spreken van “verzet” dan van een “terugtrekking”. De daling is eerder symbolisch. Na maanden van waanzin lijkt de markt zichzelf eindelijk een adempauze te gunnen.

Een verzet dus dat geen invloed heeft op de mediaanprijzen. Landelijk stegen de huizenprijzen tussen 1 januari en 30 september 2022 met gemiddeld 7,6% (tot circa 317.500 euro), die van appartementen slechts met 3,4% (tot bijna 260.000 euro). Minder dus dan de inflatie. In zijn prijsindex, die wijst op een prijsstijging van 5,8% voor alle soorten panden samen over negen maanden, schetst een online vastgoedplatform een meer metaforisch beeld: de Belg heeft het equivalent van de oppervlakte van een grote slaapkamer verloren.

Op vijf jaar tijd blijven de stijgingen zeer indrukwekkend: bijna 32% voor huizen en meer dan 22% voor appartementen! Alleen al voor het Brusselse Gewest, waar een krapte heerst, met een zeer restrictief stedenbouwkundig beleid en waar bijna twee op de drie verworven panden appartementen zijn, is de prijsstijging sinds 2017 nog duizelingwekkender: +38% voor huizen, +26% voor appartementen.

De notarisbarometer bevestigt in haar analyse van de prijsevolutie dat de vraag van Belgen gericht is en blijft op eengezinswoningen. En dat geldt voor elk van de drie Gewesten: de afgelopen vijf jaar zijn de huizenprijzen veel sterker gestegen dan de prijzen van appartementen. Bijna 10% verschil in heel België, tot 15% in Vlaanderen en Wallonië. Wij zien daar natuurlijk de diepgewortelde gehechtheid van de Belgen aan hun autonomie op het gebied van vastgoed. Ook al moeten

wij erkennen dat de post-Covid-jaren, die potentiële kopers ertoe hebben aangezet een woning te zoeken met groen en dus een tuin, dit fenomeen bijzonder hebben versterkt.

Dat jongeren onder de 30 goed zijn voor bijna een derde van de woningtransacties (gemiddeld 30,2% tegenover 27,9% in 2021; tot 32,2% in Vlaanderen) is zeker een bemoedigend punt voor de vastgoedmarkt. Maar misschien beroert dat gegeven des te meer de vastgoedontwikkelaars aangezien dit hoge aandeel betekent dat de oudere kopers minder aanwezig zijn. Over het algemeen zijn beleggers die kopen met het oog op huren en die de vastgoedmarkt de afgelopen jaren sterk hebben ondersteund echter... ouder.

NIUWBOUW: VERGUNNINGEN IN VRIJE VAL

De markt - vastgoedontwikkelaars voorop - maakt zich al jaren zorgen over de catastrofale traagheid bij het verkrijgen van vergunningen, en voorspelt nadelige gevolgen voor het toekomstige aanbod en dus voor de toegang tot vastgoed. In 2022 kregen ze gelijk.

De statistieken van bepaalde makelaars die gespecialiseerd zijn in nieuwbouw zijn zorgwekkend, vooral bij de makelaars die in Brussel werken: in september hadden ze nog maar de helft van wat ze een jaar eerder in portefeuille hadden! Dit wordt bevestigd door de analyse van een onafhankelijk studie bureau: het aanbod van nieuwe appartementen die in Brussel te koop worden aangeboden, is gezakt van 2.504 eenheden in 2018 naar 2.000 eenheden in 2020, 1.496 eenheden in 2021 en... 707 eenheden tegen het najaar van 2022. Onnodig te herhalen wat het verband is tussen de evolutie van de prijzen en het evenwicht tussen vraag en aanbod.

Notarissen melden in hun barometer dat tijdens de eerste negen maanden van het jaar 20% van de verkochte appartementen nieuw waren. Dit is minder dan voorheen (22% in 2021, 23% in 2017). Merken we op dat van de 100 nieuwe appartementen die in België worden verkocht, er 72 in Vlaanderen liggen, 20 in Wallonië en 8 in Brussel...

Ook een regionaal studie bureau heeft de door de private sector gesignaleerde belemmering bij de vergunningverlening in Brussel tot 2020 goed gemeten. Voor de periode 2003-2018 bedroeg het gemiddeld aantal vergunde woningen per jaar 4.230 eenheden met een piek van 5.000 verleende vergunningen in 2015 en in 2016. Over de periode 2018-2020 ligt het gemiddelde veel lager: 3.400 vergunde eenheden. Een score die nog daalt voor het jaar 2020, waarin slechts 2.950 eenheden werden vergund!



Alides

Commerce 44 (Handelsstraat 44, 1000 Brussel) - Kantoren

Arch.: Office KGDVS & LD2 Architecture

Alinso

Kasteel Rotsart (Fraterstraat in Merelbeke)

Kantoren met geothermie, PV en warmtepomp en laadinfrastructuur.

Arch.: GC-A architecten

In de twee andere gewesten van het land is de achteruitgang minder erg maar toch opmerkelijk.

En het is niet dat de overheden geen waarschuwingen gekregen hadden...

Die overheden verklaren die daling echter niet zozeer door vertragingen in de termijnen en beroepsprocedures, als wel door het gebrek aan beschikbare gronden of kantoorgebouwen om te verbouwen, of zelfs door het Covid-effect en het telewerk dat wordt opgelegd aan ambtenaren van de gewestelijke en gemeentelijke diensten voor stedenbouw waardoor ze minder vergunningen konden toekennen omwille van hun afwezigheid op kantoor. En dat terwijl telewerk vaak net als zeer efficiënt wordt voorgesteld... Daardoor mogen we in ieder geval hopen dat de cijfers voor 2022 helemaal anders zullen zijn dan die van 2021.

Wij moeten natuurlijk eerlijk blijven en erkennen dat ook de stijging van de materiaalkosten hier voor iets tussen zit, samen met de inflatie, de aangekondigde indexering van de lonen, het tekort aan arbeidskrachten, het einde van de Coronasteun en de stijging van het hypotheekcirkrediet. Waardoor sommige vastgoedontwikkelaars op de rem gingen staan omdat ze vreesden dat de verkoopprijs die ze zouden moeten vragen, onbetaalbaar dreigde te worden. En dat geldt niet alleen voor hen die overwogen een vergunning aan te vragen, maar ook voor wie er al een had...

Merken wij verder nog op dat de modernisering van het woningbestand een van de elementen was om de CO₂-uitstoot te verminderen, aangezien een recente woning gemiddeld twintig keer minder CO₂ uitstoot dan een gemiddelde oude woning.

GVV: EEN VRIJ SYSTEMATISCHE DALING VAN VASTGOEDWAARDEN

Het is niet verwonderlijk dat de forse en plotselinge stijging van de rente grote schade aanrichtte voor beursgenoteerd vastgoed. Ook al dekt dit segment zich in tegen dergelijke wijzigingen en ondanks het feit dat de huren geïndexeerd worden.

Epra Bel/Lux, dat beursgenoteerd vastgoed uit beide landen verenigt, voornamelijk Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's), verloor zo tussen 1 januari en 18 november 2022 meer dan 34% (evolutie van de koers). Die waardevermindering is meer uitgesproken voor de "majors" in de sector dan voor de meer vertrouwelijke waarden, met name voor de drie GVV's die in de Bel 20 staan, waarvan de koersen, ondanks een opleving in november, in dezelfde periode tot 40% zijn gedaald. Een daling die

niet enkel verklaard kan worden door de stijging van de rente. Als beursgenoteerd vastgoed slecht presteert, dan komt dat omdat het in 2021 op een ongezien hoogtepunt stond... Althans wat bepaalde effecten betreft.

Sommigen wijzen ook op de verschillen in indekkingsbeleid, waarvan de doeltreffendheid kan verschillen van de ene vastgoedvennootschap tot de andere.

2022 heeft in ieder geval aangetoond dat de koersen van de logistieke sector meer cyclisch zijn dan men zou denken en dat hoewel deze sector geprofiteerd heeft van de e-commerce-hausse, wij eigenlijk van een stagnatie kunnen spreken. Maar ook dat in retail (winkels) gespecialiseerde vastgoedvennootschappen, die in 2020 tegen de achtergrond van de gezondheidscrisis een moeizaam traject kenden, in 2021 herstelden en in 2022 hun herstel bevestigden.

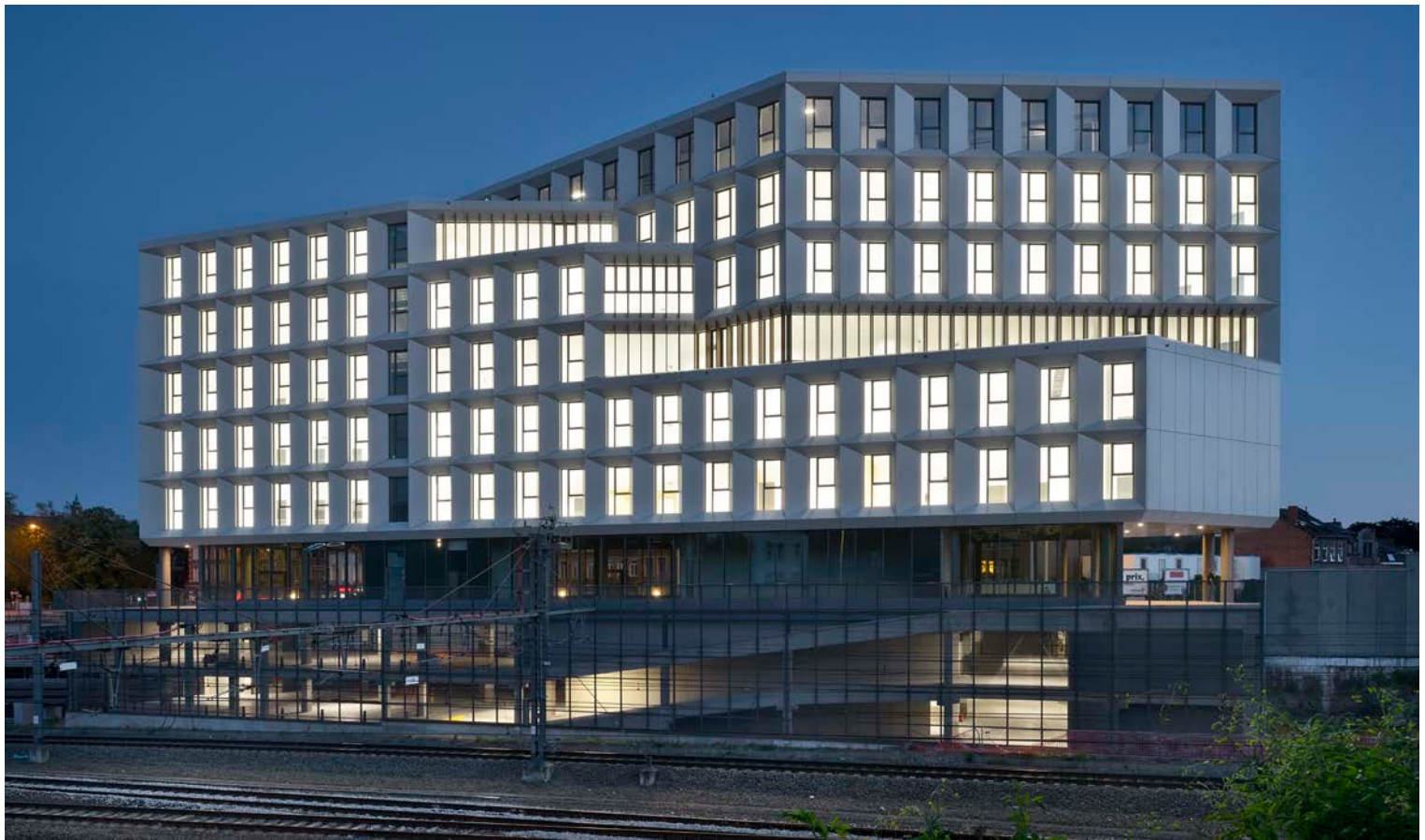
Deze moeilijke context belette deze vennootschappen evenwel niet om actief te blijven. Vooral omdat ze zich hadden voorbereid op deze rentestijging, onder meer door kapitaalverhogingen en andere onderhandse plaatsingen door te voeren. En omwille van het feit dat hun schuldgraad ruim onder de wettelijk toegestane 65% van hun vermogen ligt. Ze konden dus hun aankopen voortzetten en zeker de lopende operaties afronden en de opgestarte operaties uitvoeren. Het is echter vooral op Europees vlak en niet in België dat ze hun portefeuille hebben versterkt: Duitsland, Nederland, Spanje, Italië, Verenigd Koninkrijk, Ierland, Finland, Denemarken, Zweden, Polen, enz.

COMMERCEEL VASTGOED: DE MARKT IS NIET AFWACHTEND MAAR VOORZICHTIG

De tendensen zijn over het algemeen niet slecht in de commerciële vastgoedmarkt. Wij kunnen zelfs zeggen dat ze eerder positief zijn voor bepaalde subsegmenten.

Dit is in het bijzonder het geval voor de retail die over de eerste negen maanden van het jaar zijn take-up zag stijgen tot een ongekend niveau van zo'n 360.000 m² verdeeld over 620 transacties. Een groei die misschien niet blijft duren, gezien de inflatie en de stijgende energiekosten, maar het is wel een opsteker voor de investeerders en brokers. En vooral voor de winkelsstraten die zo extra kleur en extra huurders krijgen.

Deze dynamiek wordt voornamelijk verklaard door de daling van de huurprijzen - van 5 tot 30% afhankelijk van de locatie en de grootte van de panden, tot zelfs 50% in bepaalde secundaire steden - die vóór de Coronacrisis ongeziene niveaus hadden bereikt. Die



Alta Build

Nieuwbouwproject "De Post"
(Antwerpsesteenweg 29 – Kloosterstraat 17, 2390 Malle)
14 appartementen (E20) van 73 tot 184 m² en 1 winkelruimte 105 m².
Arch.: AIDarchitecten, Gerd Van Zundert

Artone

Regionale zetel Belfius Bank (kantoren),
Avenue des Combattants 34 in Namen.
RES Awards 2021 in de categorie « beste commercieel
ontwikkelingsproject ».
Arch.: BAEB

Ascencio

Retail Park Messancy: Rue d'Arlon 220, 6780 Messancy.
Renovatie van de voorgevels + installatie van Ionity laadpalen.

daling volstond om plotseling de interesse te wekken van merken die tot dan de te kleine en te dure Belgische markt minachtten, of zich er zelfs van hadden afgekeerd.

Dat hebben investeerders goed begrepen. Zo hebben ze sinds het begin van het jaar voor bijna 500 miljoen euro aan oppervlakte onderhandeld, hetzelfde niveau als voor heel 2021. De meerderheid in de stadsrand.

Wat de kantoren betreft, blijven wij zitten met het vraagstuk van het telewerk, waaraan dit jaar een milieukwestie is toegevoegd. Gevolg: er is vraag naar kleinere, betere en duurzamere panden, die nog een te klein deel uitmaken van het totale aanbod. Misschien biedt dit kansen om het systeem te veranderen, vragen waarnemers van deze markt zich af. En om de “prime” huurprijzen te zien stijgen.

In Brussel en zijn rand zou de take-up in 2022 de 225.000 m² moeten benaderen, een daling met ongeveer 20% in vergelijking met het gemiddelde van de laatste vier jaar. De totale leegstand daalde fors tot 7,2%.

In Vlaanderen noteerden de vijf belangrijkste markten Antwerpen, Gent, Mechelen, Leuven en Hasselt samen een totale take-up van ongeveer 147.000 m² over de eerste drie kwartalen. Op jaarbasis betekent dit een lichte daling van 2%. Dat zal niet kunnen voorkomen dat de huren in 2023 zullen stijgen, zo speculeren makelaars, met name omwille van de inflatie, de stijgende bouwkosten en vooral een sterke vraag naar nieuwe of gerenoveerde kantoren in stadscentra.

Zowel in de provincie als in de hoofdstad is de trend dus vrij vergelijkbaar.

Net als in de retail schuwen investeerders de Belgische markt niet en tekenden ze voor een volume dat de 2,4 miljard euro zou kunnen overschrijden, een stuk beter dan in 2019 en 2021. Vooral dankzij zeer grote transacties van enkele honderden miljoenen euro's, vooral in de Noordwijk in Brussel.

De industriële en logistieke markt, die in negen maanden bijna 980 miljoen euro aan investeringen ontving (+170% !), geeft blijk van veerkracht. Maar met twee snelheden: het semi-industriële segment hinkt achterop (met een take-up van 720.000 m², een daling van 21% op een jaar tijd) terwijl de logistiek goed presteert (bijna 700.000 m², +42%). Al met al blijft het totale take-upvolume na drie kwartalen net boven het vijfjarig gemiddelde. Door het schaarse aanbod (0,26% leegstand in de logistiek op de as Brussel-Antwerpen) maar vooral de hogere bouwkost (materiaalkosten, ESG-criteria) kunnen vastgoedontwikkelaars en investeerders hogere huurprijzen vragen (+8%).

Deze stijging van de huren zal ook een van de belangrijkste elementen zijn in de komende kwartaalrapporten.

En dat geldt trouwens voor alle segmenten van de zogenaamd commerciële markt.

TELEWERK: EEN GROTE ONVERMIJDELIJKE ONBEKENDE

Telewerk is vanaf het begin van de gezondheidscrisis in maart 2020 deel gaan uitmaken van het leven van werknemers. En het ziet er niet naar uit dat het opnieuw verdwijnt, noch in de praktijk, noch als probleem voor de vastgoedspelers, met veel grotere gevolgen dan men op het eerste gezicht had kunnen denken. Niet alleen op een verminderde bezetting van kantoren of een acuter regionalisme van de vraag naar werkruimte waardoor verplaatsingen kunnen worden ingekort, en zachte mobiliteit wordt aangemoedigd, maar ook op de nieuwe stedenbouwkundige regelgeving zoals de toekomstige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) in Brussel die voortaan de aanwezigheid van buitenruimtes (terrassen of tuinen) oplegt. Zaken die gemist werden tijdens periodes van quarantaine en telewerken.

Toch is er in 2022 een bijkomende vraag gerezen, nauw verbonden met de stijgende energieprijzen: zouden de kosten van airconditioning in de zomer en verwarming in de winter deze trend omkeren en werknemers terug naar de bedrijven lokken? Het antwoord lijkt een nadrukkelijke nee te zijn. Vooral omwille van de verminderde mobiliteit die verband houdt met het overheidsbeleid dat de auto uit de steden weert. Werk is voortaan enkel nog in een hybride vorm denkbaar, waarbij verschillende plaatsen (thuis, kantoor, coworking space, hotels, bars, enz.) afgewisseld worden. Die flexibiliteit wordt door sommigen ook gezien als een hefboom om talent aan te trekken.

Dit betekent evenwel niet dat de kantorenmarkt en zijn tegenhanger, die van coworking, volledig overhoop gegooid zouden worden. In België draait het nieuwe standaardwerkschema rond twee dagen thuis, bijna drie op kantoor en bijna de helft op nog andere plaatsen. Kantoren behouden daarom een prominente plaats in het werkecosysteem. Maar ongetwijfeld in een andere vorm: gezond (van de lucht tot het maaltijdaanbod), duurzaam, toegankelijk... Ze blijven dé plek voor sociale interacties, werkervaring, coaching, samen koffie drinken. Allemaal zaken die vastgoedontwikkelaars als muziek in de oren moeten klinken.

CONCLUSIE: MEER VRAGEN DAN VOORSPELLINGEN

Terwijl 2022 het jaar is waarin de omwentelingen begonnen, zal het pas in 2023 en de daaropvolgende jaren zijn dat de markt de werkelijke impact ervan zal kunnen meten.

How to realise EU and future proof Real Estate?

The EU Green Deal is about zero net emissions of greenhouse gases by 2050, decoupling economic growth from resource use and letting no people or places behind. To realise these ambitions a sustainable finance action plan has been defined around 3 key pillars and has been translated into the EU-taxonomy regulation, the Corporate Sustainability Reporting Directive (also known as the CSRD) and the Sustainable Finance Disclosure Regulation (known as the SFDR). We asked Peter Garré, managing director of Bopro what this means in Real Estate language.

'This regulation makes companies accountable for their activities and orients capital towards more sustainable activities. The EU-taxonomy is a new uniform language that helps to distinguish which investments contribute to the climate goals. It has been created to identify and promote sustainable investments. The CSRD is a directive orientated towards large, listed companies. According the criteria 50 000 companies are to follow the Corporate Sustainability Reporting Directive. And, the SFDR is about mainstreaming sustainability into risk management.' - dixit Peter Garré.

Does these regulations apply to all kinds of Real Estate?

The EU Taxonomy applies to new constructions as well as to the renovation of buildings. It is of importance when it comes to acquisition and ownership of buildings. The taxonomy provides opportunities to bring your current business activities in line with a sustainable economy. We advise our clients to apply this report already, as the insights gained can be used to make well-founded decisions about new investments, conservation, renovation or disinvestment of existing assets.

What are Bopro's insights based on?

We use different tools and one of them is the CRREM (Carbon Risk Real Estate Carbon Monitor). Although the tool focusses on existing buildings, he can be of use in the conception phase of new buildings too. The analysis will provide the client with the pathway to align his real estate with the ambitions to limit the global warming with 1,5°C by 2050. Also BREEAM remains a good tool in obtaining the EU Green deal objectives always focusing on the long term.

So, realising EU and future proof real estate is possible?

It definitely is.

#STRONGERTOGETHER



Hoe zit het met de stijgende materiaal- en bouwkosten op waarden en huren, maar ook op het residentiële en commerciële aanbod? En hoe zit het met de impact van de stijgende rente op de leencapaciteit van kopers en investeerders? Twee vragen die onoplosbaar lijken, aangezien bij de ene de prijzen zouden moeten stijgen en bij de andere dalen.

Bovendien, wat gebeurt er met de 8% inflatie van de onroerende voorheffing? En op langere termijn de verlaging van de registratierechten die in Vlaanderen al een feit is, intussen ook beslist werd in Brussel en overwogen wordt in Wallonië? Zal het gebruik van het EPC zijn beloften waarmaken? En zal duurzaamheid het belangrijke aandachtspunt blijven dat het intussen is geworden?

Om nog maar te zwijgen van de geopolitieke situatie en de onzekerheid die die met zich meebrengt...

Voorspellingen zijn altijd al riskant, maar zouden dit jaar ronduit gewaagd zijn.

Tot slot willen wij niet vergeten om onze dankbaarheid te uiten voor de vele initiatieven die binnen onze sector worden genomen om rechtstreeks of onrechtstreeks hulp te bieden aan de vele slachtoffers van de oorlog in Oekraïne. De gulle schenkers zullen zichzelf wel herkennen. Duizendmaal dank!



Atenor - AG Real Estate

Project Beaulieu (3 kantoorgebouwen):
Avenue de Beaulieu 5-7-9-11, Auderghem.
Grondige renovatie van een kantorencomplex uit de jaren '90 met de ambitie om CO2-vrije gebouwen te bouwen met BREEAM Excellent- en WELL Core Gold-certificeringen.
Arch.: Atelier d'Architecture de Genval

AXA REIM

Project Luxia (kantoren): Boulevard de Waterloo 76, 1000 Brussel.
AXA REIM Belgium namens WATER-LEAU.
Arch.: DDS+

INHOUDSTAFEL

16	ACTIVITEITENVERSLAG 2022
28	FEDERALE & INTERREGIONALE MATERIES
48	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
64	WAALS GEWEST
76	VLAAMS GEWEST
96	BVS - INTERN & EXTERN



ACTIVITEITENVERSLAG 2022

1. WIJZIGING MAATSCHAPPELIJKE ZETEL – BVS VZW-BV ...	19
2. RAAD VAN BESTUUR	20
3. COMMISSIES	24
4. YOUNG UPSI - BVS – YUB.....	27



B&R Bouwgroep

Campus Groot Schijn (PPS Project – Design & Build opdracht):
Ruggevelddlaan 496, 2100 Deurne.
Campus Groot Schijn wordt uitgebouwd tot een eigentijdse en
vooruitstrevende STrEaM Campus.
Arch.: B2Ai

Baltisse Real Estate

Royal Park Luxembourg (high-standard office spaces):
29 Avenue de la Porte Neuve, Luxembourg.
Arch.: BFF Architects

Banimmo

Networks NØR (passief kantoorgebouw, BREEAM Outstanding):
Koning Albert II laan 9 te 1210 Sint-Joost-ten-Noode.
Arch.: DDS+

Batico

Domaine Charles Martel, Liers. Residentieel project:
83 huizen + residentie met 15 appartementen.
Arch.: Georges Maloir, Glons

1. WIJZIGING MAATSCHAPPELIJKE ZETEL - BVS VZW-BV

Vanaf begin 2022 is de BVS begonnen met de nodige stappen voor de wijziging van haar maatschappelijke zetel.

Sinds de oprichting van de BVS in 1956 was het adres van de maatschappelijke zetel Violetstraat 43 in 1000 Brussel, maar vanaf heden is dit Kunstlaan 58, 1000 Brussel.

Dit werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 12 september 2022.

Befimmo

Project Pacheco (Mixed-use project: offices, coliving, retail):
Boulevard Pacheco 32, 1000 Brussel.

Arch.: Architectesassoc



2. RAAD VAN BESTUUR

Volgens artikel 15.1 van de statuten van de BVS VZW-BV is de Raad van Bestuur samengesteld uit maximum 27 bestuurders, waarvan 2 Bestuurders verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur.

In de loop van 2022 heeft de Raad van Bestuur 2 aanpassingen goedgekeurd in haar samenstelling:

- de vervanging van de heer Jérôme Delaunay door de heer Christophe Mignot als vertegenwoordiger van Axa Reim Belgium NV.
- de vervanging van mevrouw Nadia Vrancken door de heer Luc Parmentier als vertegenwoordiger van Equilis NV.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2022:



VOORZITTER
Verbeeck Stéphane
(Stelina Invest BV)



**VICE-VOORZITTER / VOORZITTER
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**
Sonneville Stéphan
(Atenor SA)



**VICE-VOORZITTER
VOORZITTER VLAANDEREN**
De Wolf Jo
(Montea CVA)



**VICE-VOORZITTER
VOORZITTER WALLONIË**
Piron Bernard
(Thomas & Piron SA)



PENNINGMEESTER
Creten Kim
(KBC Bank NV)



SECRETARIS
Maes Sophie
(Alides NV)

BESTUURDERS



Beaussillon Nicolas
(Wereldhave Belgium CVA)



Cavens Jeff
(Parfinim NV)



Collard Thierry
(Eiffage Development SA)



Demuynck Davy
(Ion BV)



De Vlieger Johan
(Bostoen NV)



De Winne Kristoff
(Matexi NV)



Dumortier Thibaut
(Burco SA)



Fautré Serge
(AG Real Estate SA)



Gillion Philippe
(Macan Development SA)



Hanin Jean-Pierre
(Cofinimmo SA)

DAGELIJKS BEHEER



Gedelegeerd Bestuurder
Carrette Olivier
(Policam SA)



Bestuurder belast met het dagelijks beheer
Franck Pierre-Alain
(P.A. Franck SPRL)



Janssens Sven
(Home Invest Belgium SA)



Lefèvre Jacques
(BPI Real Estate Belgium SA)



Mignot Christophe
(Axa REIM Belgium SA)



Orts Nicolas
(Eaglestone SA)



Parmentier Luc
(Equilis SA)



Straetmans Wim
(Kairos NV)



Van Bogaert Jurgan
(Cores Development NV)



Vroninks Jean-Philip
(Befimmo SA)



Yahia Adel
(Immobel SA)

EREVOORZITTERS



Dewulf Etienne



Fautré Serge



Verbeeck Eric E.

Tijdens de Algemene Vergadering op 26 januari 2023 zullen verkiezingen voor de vernieuwing van de mandaten van de Bestuurders plaatsvinden.



Unique Real Estate Community



Exchange knowledge

Share experience

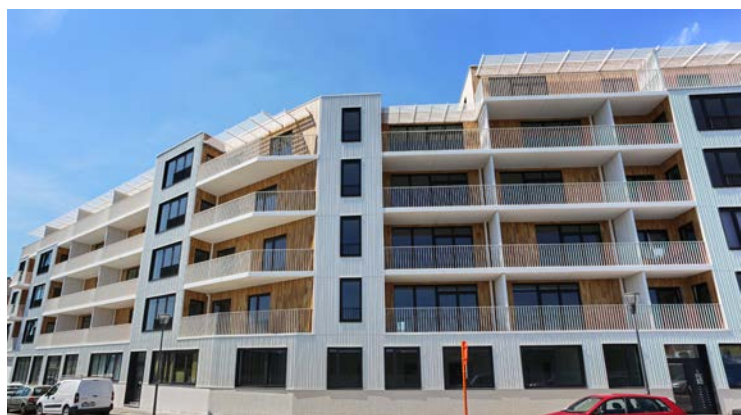
Talk best practice

Discover R.E. trends

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY

UPSI
ASBL-UP
BVS
VZW-BV



Belfius Immo - Herpain Urbis

Project De Wijngaard (residentieel zorgvastgoed):
Wijngaardstraat te Lummen.

Arch.: a2o i.s.m. Burg Vaes

Belgian Land

Project Emailerie (residentieel: 68 woningen +
11 geconventioneerde woningen):

Rue Verheyden 7, 1080 Sint-Jans-Molenbeek.

Arch.: L'Escaut – Olivier Bastin

BESIX RED

Project Viridis (residentieel, parking, retail, media en
kinderdagverblijf): Rue Henry Evenepoel 102, 1030 Brussel.
« Fossil free » project verkocht in forward funding aan
Patrizia Immobilien AG in februari 2022.

Arch.: Axent

Blavier

Residentieel project (19 woningen + 30 appartementen):

Rue du Champ Bernard, 6041 Gosselies.

Arch.: Karbon 9 Architectes

3. COMMISSIES

Het organigram van de BVS-Commissies ziet er als volgt uit:

7 COMMISSIES PER BEDRIJFSACTIVITEIT, DIE ALS DOELSTELLING HEBBEN :

- ▶ een inventaris uitwerken van de praktische/ dagelijkse problemen van de leden in de uitoefening van hun beroepsactiviteiten
- ▶ te ondernemen acties voorstellen om de problemen op te lossen
- ▶ de follow-up van de acties verzekeren en de informatie ter beslissing doorspelen aan de Raad van Bestuur

4 TRANSVERSALE COMMISSIES VOOR DE VERSCHILLENDE BEDRIJFSACTIVITEITEN DIE ALS DOELSTELLING HEBBEN :

- ▶ de leden op de hoogte brengen van de nieuwe toegepaste wetgevingen
- ▶ een advies geven over de wetsontwerpen, decreten, ordonnanties
- ▶ de follow-up van de acties verzekeren en de informatie ter beslissing doorspelen aan de Raad van Bestuur

				
RESIDENTIEEL	RESIDENTIEEL	KANTOREN	RETAIL	FISCALITEIT
Co-Voorzitter : A. Lefebvre	Co-Voorzitter : H. Bostoën	Voorzitter : R. Leeman	Voorzitter : N. Rosiers	Voorzitter : E. Van Impe
				
BELEGERS	BROWNFIELDS	GVBF	GVBF	LOGISTIEK
Voorzitter : Y. Bicipi	Voorzitter : J. Geeroms	Co-Voorzitter : Ph. Walravens	Co-Voorzitter : L. Stalens	Voorzitter : W. Heylen
				
TECHNIEK & DUURZAAMHEID	WETGEVING & EUROPA	PUBLIC RELATIONS		
Voorzitter : Fr. Tourné	Voorzitter : F. Loosveldt	Voorzitter : O. Carrette		

Ter herinnering, enkel **de werkende leden** van de BVS kunnen deel uitmaken van de commissies, alsook de vertegenwoordigers van haar structurele partners, voor zover de behandelende materie hen aanbelangt. Voor specifieke materies nodigt de BVS regelmatig experts en/of professionals uit voor haar commissies en werkgroepen.

Kalender van de vergaderingen van de Commissies en Werkgroepen in 2022

ALGEMENE VERGADERING :

20 januari 2022

RAAD VAN BESTUUR:

8 maart 2022
2 juni 2022
21 september 2022
29 november 2022

COMMISSIE WETGEVING & EUROPA:

▶ Plenaire Commissie
19 mei 2022
6 december 2022

▶ BHG - Werkgroep « Openbaar onderzoek - Overlegcomité » (Teams)

21 oktober 2022

▶ BHG - Werkgroep « Openbaar onderzoek - Overlegcomité » (Teams)

21 maart 2022

▶ BHG - Charter voor vastgoed-ontwikkeling - Kabinet Staats-secr. P. Smet

13 september 2022

▶ BHG – GSV Good Living – Infosessie

18 oktober 2022

▶ BHG - BWLKE 2.0 - Werkgroep

24 november 2022

▶ VL - Green Deal Mobiliteit (Teams)

31 maart 2022

▶ WAL - Werkgroep Heropbouw na overstromingen (Teams)

1 februari 2022

▶ WAL - Werkgroep Bouwen in overstromingsgevoelige gebieden (Teams)

11 februari 2022

COMMISSIE FISCALITEIT:

▶ Plenaire Commissie

31 mei 2022
1 december 2022

▶ Werkgroep BTW Afbraak & Heropbouw (Teams Kabinet minister Van Peteghem)

24 januari 2022

▶ Werkgroep BTW Procedures

10 februari 2022

▶ Werkgroep BTW vs. Energetische renovaties

15 juni 2022

COMMISSIE INVESTEERDERS:

▶ Werkgroep Taxonomie
23 juni 2022

▶ Werkgroep Taxonomie
22 september 2022

▶ Werkgroep Taxonomie + Commissie Techniek & Duurzaamheid
15 november 2022

COMMISSIE GVBF:

▶ Werkgroep GVBF – Punten voor verbetering (Teams Kabinet minister Van Peteghem)

27 januari 2022

COMMISSIE TECHNIEK & DUURZAAMHEID:

▶ Plenaire Commissie
20 mei 2022

▶ Plenaire Commissie + Werkgroep Taxonomie
15 november 2022

▶ Werkgroep Veiligheid in gebouwen – Brandpreventie

25 mei 2022

COMMISSIE RETAIL:

- ▶ Juridische Commissie BVS & BLSC

3 februari 2022
28 april 2022
16 juni 2022
8 september 2022
24 november 2022

- ▶ Commissie Retail - CoDT - DIC

16 november 2022

COMMISSIE ONTWIKKELAARS RESIDENTIEEL VASTGOED:

- ▶ Plenaire Commissie
10 mei 2022
- ▶ VL - Werkgroep PPS Wonen
* Teams kabinet Minister
Diependaele
1 februari 2022

- ▶ VL - Werkgroep PPS Wonen
* Face-to-face meeting -
Kabinet minister Diependaele

25 juli 2022

- ▶ VL - Stuurgroep Verdichting

6 mei 2022
27 juni 2022

COMMISSIE BROWNFIELDS:

- ▶ Plenaire Commissie (Teams)

09 mei 2022

COMMISSIE LOGISTIEK:

- ▶ Plenaire Commissie

30 maart 2022

- ▶ Werkgroep BVS & Kabinet
minister-president Jan Jambon -
Concurrentie NL & BE

30 juni 2022
17 oktober 2022

WERKGROEP WALLONIË

10 november 2022

WERKGROEPEN MEMORANDA VERKIEZINGEN 2024:

- ▶ BHG
18 augustus 2022

- ▶ WAL
10 mei 2022
12 september 2022

WERKGROEP MEETCODE BHG

07 november 2022



Bostoën

Woodland Park (12 luxueuze appartementen):
Dendermondsesteenweg 300, 9070 Destelbergen.
Arch.: 2.12 en Archipro



Bouygues Immobilier

Project Evereast:
Chaussée de Louvain - Avenue des Communautés, Evere.
Studio's en appartementen met één, twee of drie slaapkamers.
Voorzieningen voor laadpalen, beveiligde fietsenstalling,
onderhoudsruimte...
Arch.: A2RC

4. YOUNG UPSI & BVS - Y-U-B

YUB is een netwerkplatform en een reflectiegroep voor vastgoedprofessionals in België tussen 22 en 35 jaar.

YUB wil evenementen organiseren met als doel jongeren samen te brengen en te inspireren, gaande van conferenties met grote vastgoedspelers tot debatavonden, seminars of bezoeken aan inspirerende vastgoedprojecten. YUB heeft eveneens contact met diverse organisaties (ULI, RICS...), de administraties en de jonge politiciers.

Vanaf begin 2022 heeft YUB haar activiteiten opnieuw kunnen starten en werd een programma uitgewerkt op basis van 4 modules:

- ▶ het bezoeken van interessante en inspirerende vastgoedprojecten
- ▶ ontmoetingen met grote spelers uit de vastgoedsector die hun ervaringen en know-how delen
- ▶ opleidingen (op technisch, juridisch, fiscaal en financieel vlak) georganiseerd door advocatenkantoren of consultancybedrijven
- ▶ BBQ, cocktails, walking lunches en dinners, zodat alle YUB-leden elkaar kunnen ontmoeten en gedachten kunnen uitwisselen

De volgende evenementen werden georganiseerd:

- ▶ 10/03/2022 Panel P. Smet en S. Sonnevile
- ▶ 30/03/2022 New Year Dinner
- ▶ 21/04/2022 Panel Affordable Housing
- ▶ 02/06/2022 Experience Esprit Courbevoie
- ▶ 13/07/2022 Experience Warandeborg
- ▶ 28/09/2022 Learn: sustainability in real estate
- ▶ 13/10/2022 Usquare.brussels
- ▶ 08/12/2022 Christmas Party in Brasserie Surréaliste Brussel

Eind 2022 telt YUB 219 leden.

www.y-u-b.be



BPI Real Estate - Unibra

Project Roots: Bd Des Lumières, Belval, Luxembourg
Omvorming van industriële site van Belval tot nieuwe dynamische stadswijk met appartementen, gemeenschappelijke ruimtes, kantoren en food market.
Arch.: ArtBuild

Brody

Project Waterleau (residentieel): Vissersstraat 81-82, Stasegem.
Arch.: Wielfaert Architecten



Federale &
interregionale materies

1. INFLATIE KOSTPRIJS BOUWMATERIALEN & BOUWKOSTEN	31
2. 6% BTW OP AFBRAAKWERKEN & HEROPBOUW	35
3. ENQUETE VERGUNNINGEN & BEROEPEN	37
4. ENERGIECRISIS - HUURINDEXATIE	38
5. RESIDENTIEEL – SPLIT GROND / BOUW	39
6. BTW OP VERHUUR VAN GEMEUBELD VASTGOED	40
7. GVBFB (GESPECIALISEERDE VASTGOEDBELEGGINGS- FONDSEN) - PUNTEN VOOR VERBETERING	41
8. ELEKTROMOBILITEIT – RISICO'S & VERANTWOORDE- LIJKHEDEN VAN EIGENAARS	42
9. TAXONOMY	43
10. WET BREYNE	44
11. COLLABORATE TO SUCCEED	45
12. MEMORANDUM FEDERALE VERKIEZINGEN 2024	46



Brummo

Project KMO-units en kantoren, Tiensesteenweg 341 te Leuven.

Burco - Belfius Immo - BPI Real Estate

Project Tervuren Square – 17 College (residentieel):
Avenue de Tervueren 249 – Rue du Collège Saint-Michel 17
te Sint-Pieters-Woluwe.

Arch.: Assar Brussels Architects

BVI.EU

Nivelles Nord Green Business Park (logistiek, KMO & kantoren):
Avenue Robert Schuman, 1400 Nivelles.

Arch.: Mortelmans Van Tricht Architecten

Caaap

Portier 51, Mechelen. Kleinschalig woonproject met
16 appartementen en 6 stadswoningen, waarbij maximaal ingezet
wordt op behoud, renovatie en hergebruik.

Arch.: BOB361 Architects

1. INFLATIE KOSTPRIJS BOUWMATERIALEN & BOUWKOSTEN

A. Context / BVS prioriteiten:

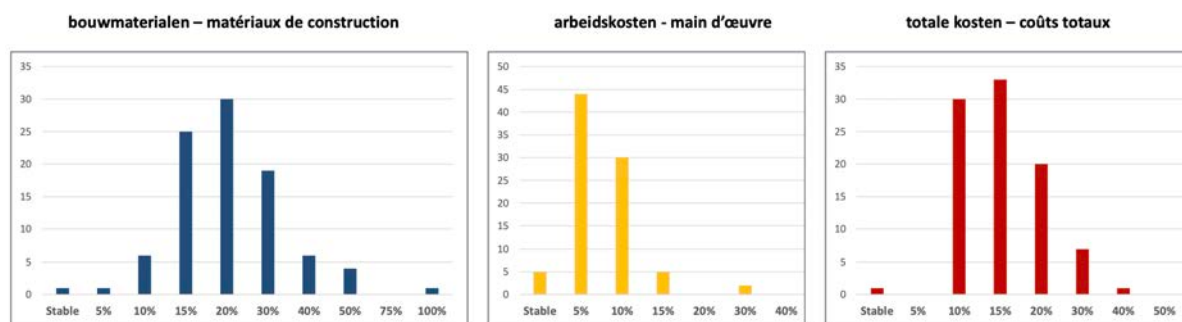
Tussen 1 en 22 april 2022 voerde de BVS een enquête uit bij haar leden met betrekking tot de stijging van de bouwkosten.

Er kwamen uit deze enquête veel bevindingen, onzekerheden en te overwegen maatregelen naar voren:

- Algemene stijging van 15% (prijs van de bouwmaterialen en arbeidskosten)

- Overleg en dialoog nodig met Confederatie Bouw (Embuild) en de banksector om de financiering van nieuwe projecten te ondersteunen
- Verlenging en verruiming van de 6% BTW maatregel
- Beter beheer van stedenbouwkundige vergunningen

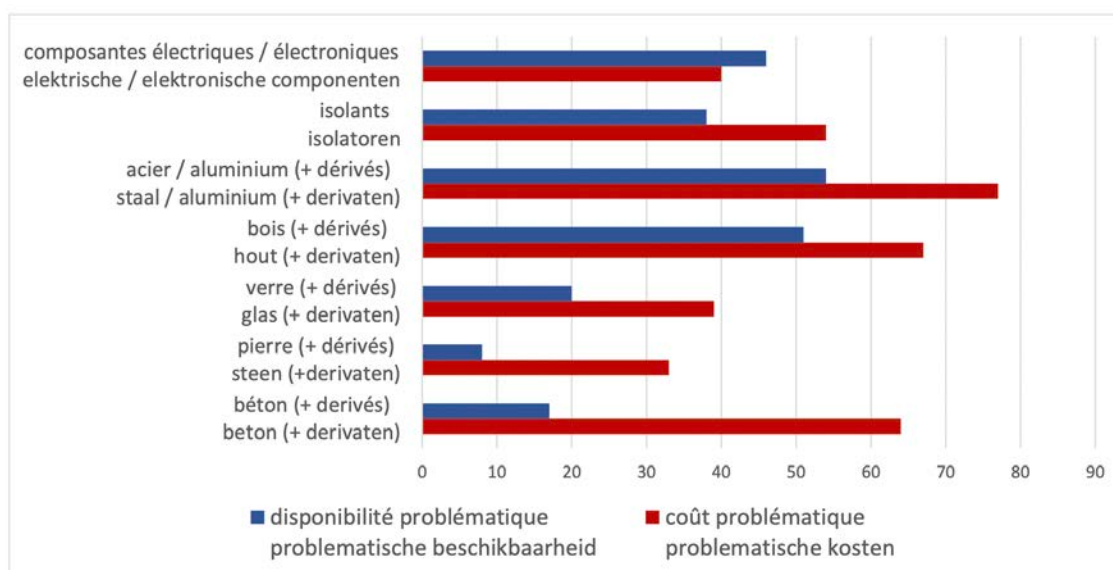
Evolutie van de kosten op 12 maanden



Meest voorkomende opmerking – Observation la plus récurrente:

stijging van de kosten vooral de 3 laatste maanden belangrijk – une augmentation importante des coûts principalement les 3 derniers mois.

Schaarste & kostprijs bouwmaterialen



B. Ondernomen acties & conclusies

- a. De BVS liet door Deloitte, structurele partner, een analyse uitvoeren met betrekking tot het frequente gebruik van de « overmacht » clause in zakelijke contracten om een prijsverhoging te rechtvaardigen. Uit deze analyse blijkt dat aannemers in de meeste gevallen niet kunnen spreken van « overmacht ».
- b. Na een lang overleg met haar leden en op basis van hun voorstellen heeft de BVS beslist om niet met een « pasklare » formule te komen, maar de dialoog met Confederatie Bouw (Embuild) te versterken en gesprekken aan te gaan met de banken, Febelfin en de producenten van bouwmaterialen, met als doel de stijging eerlijk te verdelen tussen producenten van bouwmaterialen, aannemers, vastgoedontwikkelaars en eindklanten.



Ciril

Project De Bonnefant (residentieel, assistentie, retail, horeca en studentenhuysvesting): hoek van de Bonnefantstraat en de Paardsdemerstraat in Hasselt.

Arch.: a2o architecten



CIT RED

Project The Louise (kantoren): Av. Louise 149, 1050 Brussel.
Arch.: A2RC

City Mall

Project Park Avenue Nice (retail : 16 luxe winkels):
2-12, Avenue de Suède te Nice.
Arch.: Jean-Paul Gomis Architecture

Codic Belgium

Project Chancelier (kantoren), Place Saint-Gudule 14 te Brussel.
Duurzaamheid: Breeam Excellent , Fossilfree, Well, WiredScore, AirRated.
Arch.: ARCHI2000



Cofinimmo

De State Hillegersberg (gezondheidscampus en rusthuis):
Van Beethovenlaan 60, 3055 JD Rotterdam (Nederland).
ESG: Energielabel A, groene omgeving, optimale bereikbaarheid,
concept om de eenzaamheid van de residenten te vermijden.
Arch.: RAU

Cogiva

Project Auweghem (17 woningen + 25 appartementen - BEN20 en
BEN30 project), Battelsesteenweg 305 te Mechelen.
Arch.: dmvA architecten



Cores Development

Residentieel project Louise Marie, Karel Oomsstraat 100 te 2018
Antwerpen.
Arch.: POLO Architects

D'leteren Immo

Circularium (productieve activiteiten gekoppeld aan de
circulaire economie): Chaussée de Mons 95, 1070 Anderlecht.
Arch.: 51N4E Acte

2. 6% BTW OP AFBRAAKWERKEN & HEROPBOUW

A. Context / BVS prioriteiten :

De initiële maatregel van 6% BTW op afbraak & heropbouw, voorbehouden voor 32 steden en gemeenten in België, werd dankzij de tussenkomst van de BVS uitgebreid tot het volledige Belgische grondgebied en tot vastgoedontwikkelaars.

Naar aanleiding van de vele contacten van de BVS met het Kabinet van de Eerste minister en van de minister van Financiën werd een koninklijk besluit gepubliceerd op 27/03/2022 : dit verlengt de 6% BTW-maatregel tot 31/12/2023 voor afbraak- en heropbouwwerken, zonder enige specifieke overgangsmaatregel. Dit koninklijk besluit voorziet eveneens een tijdelijke bepaling waarbij bepaalde bouwwerkzaamheden eveneens onderworpen zijn aan 6% BTW, nl. levering en installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen, thermische zonnepanelen en zonneboilers, alsook warmtepompen in woongebouwen.

Er moet ook worden opgemerkt dat de EU op 06/04/2022 Richtlijn 2022/542 gepubliceerd heeft, inclusief 2 amendementen die de toepassing van de 6% BTW-maatregel uitbreidt tot :

- « *levering en bouw van in het kader van sociaal beleid verstrekte huisvesting, als omschreven door de lidstaten; renovatie en verbouwing, met inbegrip van afbraak en heropbouw, en herstelling van huisvesting en particuliere woningen (...) »*
- « *bouw en renovatie van openbare en andere gebouwen die worden gebruikt voor activiteiten van algemeen belang »*



Danneels

Sleutel-op-de-deur project (28 woningen):
Monnikenhofstraat, Rumst (Reet).
Arch.: Claey's Architecten



Dare 2 Build

Les Hauts de Trémouroux, Rue de Trémouroux in Orbaix.
Renovatie en herbesteding van een verpleeghuis naar
35 appartementen.
Arch.: Asymmetric Architectes Associés



B. Ondernomen acties & conclusies :

- a. De BVS en Deloitte (structurele partner) hebben op 04/05/2022 een infoseminarie georganiseerd. De presentatie van Deloitte is beschikbaar op het Extranet van de BVS.
- b. Het koninklijk besluit van 27/03/2022 (installatie van zonnepanelen, boilers en warmtepompen) sluit vastgoedontwikkelaars uit van de maatregel. De sector heeft zijn ongenoegen kenbaar gemaakt bij de bevoegde autoriteiten.
- c. De BVS heeft ervoor gepleit bij de bevoegde autoriteiten om de huidige maatregel definitief te maken, maar – ondanks positieve publieke mededelingen van minister Van Peteghem – vreest de BVS ervoor dat de Federale Regering het onderwerp niet verder zal uitdiepen voor de verkiezingen van 2024.
- d. De BVS zal dit onderwerp opnemen in het memorandum dat voorbereid wordt in het kader van de federale verkiezingen van 2024.



DCB

Residentieel project Molenkant, Stedestraat te Harelbeke.
Arch.: CONIX RDMB Architects

DEME Environmental

Nieuw bedrijventerrein in Rieme - Zelzate op de voormalige Rhodia site met bijhorende solar park en natuurontwikkeling.

Dethier

Spiltrap in nieuw hoofdkantoor van Dethier
(Industrieterrein Kolmen 1107, 3570 Alken).
Arch.: Architecten Grosemans – Heylen

3. ENQUETE VERGUNNINGEN & BEROEPEN

Net zoals in 2020 en 2021 heeft de BVS in september 2022 een derde enquête uitgestuurd naar haar leden om de evolutie van de situatie op het gebied van vergunningen en beroepen te evalueren.

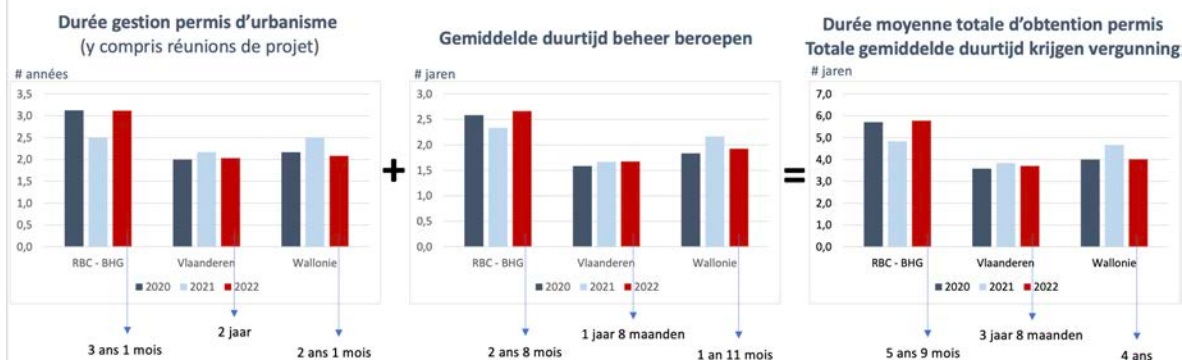
Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

Période enquête: 30 augustus – 12 septembre 2022
Aantal antwoorden bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)
 Aantal werkende leden : 175
 → respons%: 96 %

Période enquête: 30 août – 12 septembre 2022
Nombre de réponses: 168 (94 réponses complètes)
 Nombre de membres effectifs: 175
 → % de réponses: 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	2%	6%
vastgoedinvesteerdere	9%	9%	8%	3%	1%

Gemiddelde duurtijd voor het verkrijgen van vergunningen



4. ENERGIECRISIS - HUURINDEXATIE

Door de beperkingen en kosten gelinkt aan de energiecrisis ontstond het probleem van de indexatie van de huurprijzen in de residentiële sector en retailsector. In september en oktober 2022 was de plafonnering van de huurindexatie het onderwerp van lange discussies binnen de verschillende Gewestregeringen.

De BVS boog zich eveneens uitvoerig over het onderwerp en analyseerde de problematiek van de professionele

markten (kantoren, logistiek, winkels etc) en die van de huizenmarkt.

Eind september 2022 concludeerde de BVS dat de realiteit te complex was om een definitief en algemeen standpunt in te nemen over de plafonnering van de huurindexatie. De BVS pleitte voor een « case per case » aanpak en voor een dialoog tussen verhuurders en huurders.



DHERTE

Project Les 6los (residentieel + kantoren) in Doornik.
Arch.: Atelier 2F



Durabrik

Herontwikkeling "Potuitsite" (appartementen + eengezinswoningen),
Antwerpsesteenweg, Sint-Amandsberg (Gent).
Arch.: Floris De Bruyn van GAFPA, Bureau voor Architectuur en
Stedenbouw

5. RESIDENTIEEL SPLIT GROND / BOUW

A. Context / BVS prioriteiten:

Ter herinnering : problematiek & historiek :

- ▶ Het deel « grond » wordt verkocht met registratierechten en het deel « bouw » met BTW → bepaalde misbruiken
 - arrest Vos (aftrekbaarheid van publiciteitskosten)
 - wat met andere kosten (administratie, makelaarskosten, grondsanering...)?
- ▶ Na contact met de centrale Administratie heeft de Raad van Bestuur beslist dat de BVS geen enkel voorstel zou doen en geen enkele proactieve actie zou ondernemen. Elke vastgoedontwikkelaar zal zelf de verdeelsleutel bouwbedrijf & grondbedrijf blijven definiëren.

B. Ondernomen acties & conclusies

- a. Bepaalde BVS leden werden gecontroleerd door de BBI (Bijzondere Belastinginspectie), die alle voorgestelde splitsingen weerlegt.
- b. Mid-2022 besliste de Raad van Bestuur van de BVS om de conclusies van de beroepsprocedures van de leden af te wachten, deze te bestuderen in samenwerking met haar structurele partner Deloitte en vervolgens een eventuele reactie te overwegen tegenover de bevoegde autoriteiten. De BVS zal dit onderwerp aandachtig blijven opvolgen.



e-maprod

Project Masui (appartementen, huizen, lofts + commerciële ruimte):
Rue Masui 45, 1000 Brussel.
Arch.: Urban Platform



Eaglestone

Project CORE (kantoren): Rue du Lombard 34/42, 1000 Brussel.
CO2-neutraliteit, BREEAM: Outstanding, Well: Gold, Wiredscore:
platinum, afwezigheid van fossiele energie.
Arch.: A2RC

6. BTW OP VERHUUR VAN GEMEUBELD VASTGOED

A. Context / BVS prioriteiten :

Sinds 1 juli 2022 :

- ▶ de terbeschikkingstelling van gemeubelde huisvesting zal onderworpen worden aan BTW onder de volgende voorwaarden :
 - contracten van minder dan 3 maanden, EN
 - verplichting om minstens één van de volgende diensten te leveren: fysieke ontvangst, aanleveren van huishoudlinnen of dagelijks ontbijt.
- ▶ verhuur van gemeubelde huisvesting voor een periode langer dan 3 maanden is dus niet meer onderworpen aan BTW → BTW dus niet meer terugvorderbaar/ aftrekbaar.

De Raad van Bestuur van de BVS heeft overwogen om namens de BVS beroep aan te tekenen bij het Grondwettelijk Hof tegen voornoemde maatregel.

B. Ondernomen acties & conclusies

- a. Naar aanleiding van de aanscherping van de maatregel heeft de BVS gereageerd naar de autoriteiten toe door te wijzen op de negatieve impact van de maatregel voor de hotelsector.
- b. Na een juridische analyse door Deloitte over de impact van de maatregel op de sector heeft de BVS beslist om geen beroep aan te tekenen bij het Grondwettelijk Hof. De BVS blijft de belangen van haar leden echter verdedigen en hun informatie doorspelen in geval van problemen.



Eckelmans Immobiliër

Résidence Sucrerie (103 appartementen, winkelruimtes, vrije beroepen en een kinderdagverblijf): Place de la Gare, 1450 Chastre.
Arch.: NAOS (Philippe Ladrière en Marie-Yvonne de Saint-Georges)



Eiffage Development

Project INWO (fase 2 van het project Greenwood - 71 appartementen, 92 parkeerplaatsen, kantoorruimte en apotheek), Sint-Lambrechts-Woluwe. Fresco van Tavu & Louves.
Arch.: J. Matecki + Cerrou Architects & partners

7. GVBF (GESPECIALISEERDE VASTGOEDBELEGGINGSFONDSEN) - PUNTEN VOOR VERBETERING

A. Context / BVS prioriteiten :

Ondanks het succes van de GVBF vinden de BVS leden dat meerdere zaken verbeterd kunnen worden :

- tarief exit tax : momenteel = 15%
BVS voorstel → 12,5%
- maximale duur van GVBF: momenteel = 10 jaar
BVS voorstel → 20 jaar
- wijzigingen van technische aard

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

- a. De BVS heeft een vergadering gehad met het kabinet van Financiën om haar argumenten ter verbetering van de GVBF toe te lichten, maar de autoriteiten hebben bevestigd dat zij noch het tarief, noch de duurtijd van de GVBF willen aanpassen, maar dat ze wel bereid zijn de wijzigingen van technische aard te analyseren.
- b. De Commissie GVBF zal dit onderwerp aandachtig blijven opvolgen in 2023.



Equilis

Project Blancs Prés (woningen + appartementen),
Rue des Blancs Prés à Arlon.
Arch.: A.3 Architecture & Sia

8. ELEKTROMOBILITEIT – RISICO'S & VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN EIGENAARS

A. Context / BVS prioriteiten :

Begin 2022 heeft de brand van een elektrisch voertuig in een ondergrondse parking (eigenaar van het gebouw: BVS lid) de controverse en de discussies heropend met betrekking tot de risico's en de verantwoordelijkheden van eigenaars van gebouwen met parkings die uitgerust zijn met elektrische laadpalen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft de besprekingen met DBDMH & FIREBRU & WTCB & Assuralia hervat en heeft aangedrongen op het gebrek aan standaardisatie van de regelgeving en op de verzekeringsproblemen die zich voordoen en die een aanzienlijke impact kunnen hebben op de risico's van het op de markt brengen van nieuwe vastgoedprojecten.
- b. Mede dankzij de tussenkomst van de BVS werd op 5 mei 2022 een koninklijk besluit gepubliceerd dat op 1 juli 2022 in werking trad.
- c. De BVS heeft eveneens meegewerkt aan de totstandkoming van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat het aantal oplaadpunten in parkings bepaald, alsook enkele bijkomende veiligheidsmaatregelen. Dit besluit werd in oktober 2022 gepubliceerd.



Eurocommercial Properties Belgium

Uitbreiding Woluwe Shopping (retail + huisvesting + kantoren),
Woluwe-Saint-Lambert.

Arch.: Assar (BE) + DunnettCraven (UK)

9. TAXONOMY

A. Context / BVS prioriteiten:

Eén van de belangrijkste doelstellingen van taxonomy is om de investeringen te identificeren en te stimuleren in activiteiten waarmee wij koofstofneutraal kunnen zijn tegen 2050.

In die zin is taxonomy een gestandaardiseerde classificatie van economische activiteiten die substantieel bijdragen tot het bereiken van milieudoelstellingen volgens wetenschappelijke criteria:

- beperking van de klimaatverandering
- klimaatadaptatie
- duurzaam gebruik en bescherming van aquatische en mariene hulpbronnen
- overgang naar een circulaire economie
- voorkomen en verminderen van vervuiling
- bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen

De BVS onderschrijft de Europese en maatschappelijke wens om duurzame vastgoedprojecten te ondersteunen en heeft een reeks initiatieven gelanceerd om haar leden te informeren over de te volgen regelgeving in het kader van taxonomy.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- Op 23 juni 2022 heeft de Commissie Investeerders van de BVS een eerste vergadering georganiseerd over taxonomy in het bijzijn van structurele partners en experts, Deloitte en Bopro. In navolging van deze vergadering werden de leden uitgenodigd om hun zorgen, bemerkingen en suggesties door te geven aan de BVS.
- Vervolgvergaderingen vonden plaats op 22 september en 15 november 2022, samen met de Commissie Techniek & Duurzaamheid van de BVS.



Fenixco

Residentieel project Blanchaert (duurzaam < E20),
Bressers Blanchaertlaan 6 te 9051 St Denijs Westrem.
Arch.: CAAN Architecten

10. WET BREYNE

A. Context / BVS prioriteiten:

In maart 2022 werd de BVS uitgenodigd voor een rondetafelgesprek met staatssecretaris Eva De Bleeker met betrekking tot de herziening van de Wet Breyne: herziening van het garantiestelsel en invoering van een solvabiliteitsverzekering.

We herinneren eraan dat vastgoedontwikkelaars een 100% afwerkingsgarantie bieden aan kopers, in tegenstelling tot erkende aannemers die een garantie van 5% bieden.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

Na intern overleg nam de BVS contact op met haar structurele partner CEA die specifieke verzekeringen heeft ontwikkeld voor zaken rond de « Wet Breyne », om de afhandeling van een schadegeval te vergemakkelijken.



Gehlen Immo

Ontwikkeling van hotel en gastronomisch project «Le Roannay»,
Rue de Spa 155 in 4970 Francorchamps.

Arch.: BBF architectes

11. COLLABORATE TO SUCCEED

A. Context / BVS prioriteiten :

« Collaborate to succeed » is een initiatief dat tot doel heeft taken en verantwoordelijkheden vooraf beter te definiëren en te verdelen in het kader van contracten tussen vastgoedontwikkelaars, aannemers en architecten voor vastgoedprojecten, dit om latere conflicten tijdens de uitvoeringsfase van het project te vermijden.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

Begin 2022 organiseerde de BVS een specifieke werkgroep over dit onderwerp en werd een samenvattende nota opgesteld.

Het project « Collaborate to succeed » wordt algemeen beschouwd als een project « dat in de goede richting gaat » in die mate dat het alle betrokken partijen eraan herinnert wat hun taken zijn. Het is een goede basis voor een vlotte contractering tussen partners. Anderzijds willen de vastgoedontwikkelaars niet dat deze takenlijst gebruikt wordt als een argument voor de verschillende partners (aannemers, architecten...) om zich te ontdoen van hun respectievelijke verantwoordelijkheden doordat ze al vooruit kunnen denken over alle taken die ze nog zouden moeten uitvoeren. Er moet hier een juist evenwicht gezocht worden tussen enerzijds de noodzaak om een « te realiseren takenlijst » op te stellen en anderzijds de brede verantwoordelijkheid van de contractanten om vooraf goed na te denken over alle taken die later in het project mogelijks nog zullen voorkomen.

De reikwijdte van « Collaborate to succeed » is dus kleiner geworden in de mate dat men dacht dat het als enige basis zou kunnen dienen voor het contracteren tussen partners. De reikwijdte van deze lijst zal waarschijnlijk meer indicatief zijn.

De BVS zal dit onderwerp verder opvolgen in 2023.



G-Label

Project SkylinE40 (kantoren, Fase I + Fase II),
Korte Keppestraat 19-21-23, 9320 Aalst (Erembodegem).
Fase I: E54, fase II: E39.
Arch.: Project Architects (Piet Bailly - Knokke)

12. MEMORANDUM FEDERALE VERKIEZINGEN 2024

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft altijd sterk de wil getoond om een partner en expertisecentrum te zijn voor de overheid wat betreft alle vastgoedaangelegenheden. Deze wil vertaalt zich in een reeks samenwerkingen die de BVS dagelijks onderhoudt met de Federale Regering en met de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. Vanaf september 2022 heeft de BVS verschillende vergaderingen georganiseerd met de BVS Voorzitter en met de Voorzitters van de commissies / werkgroepen om het memorandum voor te bereiden dat in het kader van de verkiezingen van 2024 aan de federale autoriteiten overgemaakt zal worden.

b. Eind 2022 rekening houdend met

- de bevolkingsgroei
- de milieuproblemen/uitdagingen
- de fluctuerende en veranderende economische activiteit
- de sociale cohesie
- de toenemende concurrentie tussen Europese steden/regio's om bedrijven en talent aan te trekken
- de overheidsfinanciën,

hebben de belangrijkste observaties en voorstellen van de BVS betrekking op :

- het overleg tussen de overheid en de BVS
- het beheer van de beroepen tegen stedenbouwkundige vergunningen bij de Raad van State
- de vastgoedfiscaliteit
- de Wet Breyne
- de aangifte van aanwezigheid op bouwerven

c. Begin 2023 zal de BVS haar memorandum overhandigen aan de bevoegde autoriteiten en aan de vertegenwoordigers van elke democratische partij (Franstalig & Nederlandstalig).



Ghelamco

The Wings (kantoren + hotel): Culliganlaan 3, 1831 Machelen.
Duurzaamheid: certified zero-carbon ready building,
BREEAM Excellent, WELL Gold, DGNB Gold, EDGE Advanced.
Arch.: Assar



Global Estate Group

Project O-Forty (kantoren): Kapellestraat 130-144, 8020 Oostkamp.
Arch.: Govaert & Vanhoutte



Groep Huyzenruyt

Project De Vallei (63 appartementen, 1 polyvalente ruimte, 1 casco atelierruimte, 1 kantoorruimte):
 Honoré Longtinstraat, Jette.
Arch.: B2Ai



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1. ENQUETE VERGUNNINGEN & BEROEPEN	51
2. GSV -> GOOD LIVING	53
3. BWRO - EVALUATIE	54
4. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	55
5. ALGEMEEN VOORKOOPRECHT	56
6. ONROERENDE VOORHEFFING - AFBRAAK & HEROPBOUW VS ENERGETISCHE RENOVATIE	57
7. CHARTER VOOR VASTGOEDONTWIKKELING	58
8. RPA (HEYVAERT)	59
9. INDEXATIE VAN DE HUURPRIJZEN VOOR WONINGEN	60
10. INDEXATIE VAN DE HANDELSHUUR	61
11. HERVORMING VAN DE BELASTINGAFTREK	62
12. MEMORANDUM REGIONALE VERKIEZINGEN 2024.....	63



Group GL International

Project Franse Bos (125 appartementen),
Winterslagstraat/Bresserstraat te Genk.
Arch.: Drieskens & Dubois Hasselt

Groupe Diversis

Project Namur Carmes (huisvesting, retail, parking, sporthal en openbaar park): Rue des Carmes/ Rue Godefroid te 5000 Namen.
Arch.: Buro 5 en UAU Collectiv



HEEM

KADANS, Stokerijstraat 84, Wijnegem. Residentieel collectief woonproject: 14 woningen met zwembad, buurthuis met keuken, sauna, ondergrondse parking en elektrische deelwagen.
Arch.: B-architecten

1. ENQUETE VERGUNNINGEN & BEROEPEN

A. Context en prioriteiten :

Net zoals in 2020 en 2021 heeft de BVS in september 2022 een derde enquête uitgestuurd naar haar leden om de evolutie van de situatie op het gebied van vergunningen en beroepen te evalueren.

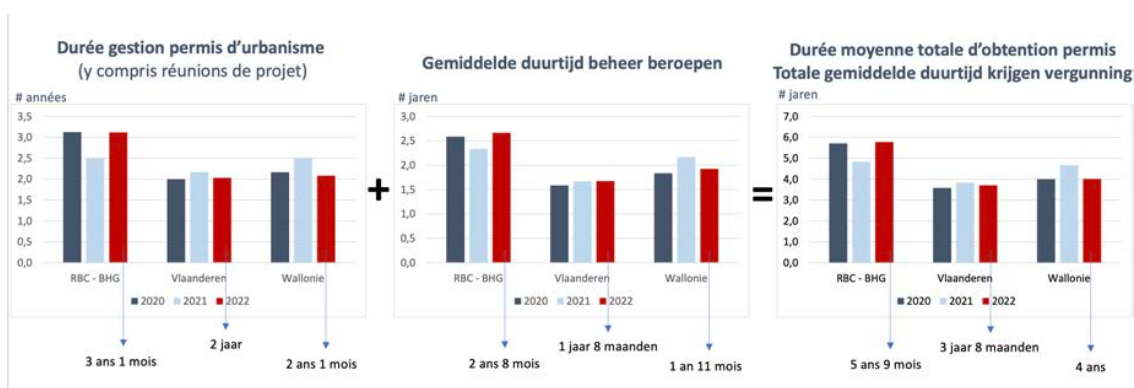
Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

Période enquête: 30 augustus – 12 septembre 2022
Aantal antwoorden bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)
Aantal werkende leden : 175
→ **respons%:** 96 %

Période enquête: 30 août – 12 septembre 2022
Nombre de réponses: 168 (94 réponses complètes)
Nombre de membres effectifs: 175
→ **% de réponses:** 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :

	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	2%	6%
vastgoedinvesteers	9%	9%	8%	3%	1%



Resultaat BVS enquête september 2022 voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

Gemiddelde duurtijd beheer vergunningen:
3 jaar 1 m

Gemiddelde duurtijd beheer beroepen :
2 jaar 8 m

- ➡ Gemiddelde totale duurtijd voor het verkrijgen van een vergunning = 5 jaar 9 maanden
- ➡ Vergelijking met enquête 2021: toename van vertragingen

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- a. De BVS benadrukte tijdens verschillende vergaderingen met URBAN en Leefmilieu Brussel de noodzaak om actie te ondernemen. Aangezien de coherentie van de beslissingen genomen tijdens « projectvergaderingen » met de administratieve en politieke autoriteiten een bijzonder gevoelig punt is, organiseerde de BVS werkvergaderingen met URBAN om de oorzaak van de ondervonden moeilijkheden beter te identificeren en om uiteindelijk, op het einde van het analyseproces, tot constructieve voorstellen te komen.
- b. De enquête bracht eveneens het belang van de digitalisering van procedures aan het licht. Naast de praktische aspecten die digitalisering biedt, zullen knelpunten in het proces van het verkrijgen van vergunningen beter geïdentificeerd kunnen worden. Daarom heeft de BVS, in samenwerking met URBAN en Leefmilieu Brussel, een webinar georganiseerd op 10 oktober 2022 om meer duidelijkheid te scheppen voor haar leden m.b.t. de digitalisering voor het indienen van vergunningsaanvragen en het beheer van de procedures.
- c. De BVS zal in haar memorandum voor de verkiezingen van 2024 ook aandacht besteden aan de termijnen voor het indienen en beheren van beroepen.

Heylen Warehouses

Project Europe Inland Logistic Campus 21 (logistiek) in Ham

Arch.: Wilma Wastiau



2. GSV → GOOD LIVING

A. Context / BVS prioriteiten :

De GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) is het document dat alle te volgen normen en regels bevat voor de productie van vastgoed in het Brussels Gewest. Dit document dateert van 2006 (geïmplementeerd in 2007) en werd sindsdien niet meer fundamenteel herzien. Tijdens de vorige legislatuur werd een hervorming voorgesteld door de Brusselse Regering, maar gezien de talrijke (inhoudelijke) opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek naar boven kwamen, besliste deze Regering om een nieuwe hervorming van de GSV herop te starten, genaamd « Good Living ».

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De hervorming van de GSV werd geïnitieerd door een werkgroep van 12 experts, waaronder een vertegenwoordiger van de BVS. Deze expertengroep heeft begin oktober 2021 een rapport overhandigd aan de Brusselse Regering met de intenties en aanbevelingen m.b.t. de hervorming.
- b. In de loop van 2021 – 2022 heeft de BVS kennis genomen van het rapport van de expertengroep. Vervolgens hebben specifieke werkgroepen zich gebogen over de juridische teksten en er volgde een reeks technische studies en analyses om bepaalde specifieke cijfers en bepalingen te verfijnen. Vanaf begin 2022 heeft de BVS, na analyse van de ontwerp teksten, haar opmerkingen meegedeeld over de onderwerpen « Verstedelijking » en « Bewoonbaarheid », wetende dat de BVS leden minder betrokken zijn bij het onderwerp « Open ruimten ».

Wij verduidelijken hierbij dat :

- « Verstedelijking / urbanisatie » wordt opgevat als alle kenmerken die een constructie omgeven, inclusief de relatie tot de open ruimte, de straat, de constructies en de omliggende context.
- « Bewoonbaarheid » omvat de vereisten m.b.t. de interne organisatie van gebouwen om een goede levenskwaliteit te verzekeren, zowel voor huisvesting als voor andere functies (kantoren, uitrustingen, parkeerplaatsen enz.). Het vastleggen van gemeenschappelijke bewoonbaarheidscriteria maakt het gemakkelijker om de reconversie in de loop der tijd van de ene functie naar de andere te overwegen.

- c. In juli 2022 werd het project Good Living interkabinetair besproken en in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse Regering. Vervolgens werd een effectenrapport opgesteld, waardoor de Regering een aantal bepalingen, die in eerste lezing werden goedgekeurd, heeft herzien.
- d. De aangepaste documenten zouden eind 2022 gevalideerd moeten worden en er zou eind 2022 - 1^e helft 2023 een openbaar onderzoek moeten plaatsvinden. De BVS organiseerde op 8 december 2022 een infosessie voor haar leden.
- e. De 2^e lezing zou in de loop van 2023 moeten plaatshebben. Vervolgens moet het project voor goedkeuring naar de Raad van State voordat het in 3^e lezing kan goedgekeurd worden door de Regering en definitief kan goedgekeurd worden door het Brussels Parlement.
- f. De BVS heeft tijdens het hele proces zeer nauw contact behouden met alle betrokken autoriteiten en zal het onderwerp in 2023 met grote aandacht blijven volgen.

3. BWRO - EVALUATIE

A. Context / BVS prioriteiten :

CityTools werd door het Brussels Gewest aangesteld om een evaluatie van het BWRO te realiseren, op basis waarvan aanpassingen aan de tekst overwogen kunnen worden. Deze evaluatie gebeurde in overleg met de rechtstreeks betrokken partijen, waaronder de BVS.

In eerste instantie was het werk toegespitst op de procedures voor het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen en alle daarbij behorende stappen. De andere BWRO-titels komen later aan de orde.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In mei 2022 organiseerde de BVS – op vraag van de Brusselse Regering – een interne werkgroep die tot doel had aanbevelingen te doen met betrekking tot de openbare onderzoeken en het overlegcomité.
- b. In oktober organiseerde de BVS een interne werkgroep om een hele reeks algemene bemerkingen over de praktische toepassing van het BWRO te verzamelen.
- c. In oktober en november 2022 heeft de BVS deelgenomen aan 2 workshops van CityTools : Gedeelde vaststelling en definitie van de problemen & Identificatie van mogelijke oplossingen.
- d. De BVS zal in zeer nauw contact blijven met alle betrokken instanties in de loop van het proces en zal het onderwerp aandachtig blijven opvolgen in 2023.

HJO Real Estate

Le Clos de l'Abbaye (residentieel project),
Rue de Beaufays 60/70 in Trooz.
Arch.: HGA



4. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

A. Context / BVS prioriteiten :

Het onderwerp stedenbouwkundige lasten werd in de loop van 2022 aandachtig besproken op het niveau van de Brusselse Regering. De Regering wenst de bedragen substantieel te verhogen en de productie van openbare huisvesting te verhogen door toepassing van deze stedenbouwkundige lasten. Om dit te doen, heeft de Regering beslist om een modulariteit van het bedrag van de stedenbouwkundige lasten in te voeren in functie van de ligging van het project in het Brussels Gewest, het % sociale woningen en de dichtheid van de gebouwen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In maart 2022 nam de BVS kennis van de presentatie van Urban.Brussels over hun rapport met betrekking tot de toepassing van de stedenbouwkundige lasten sinds 2013 in het Brussels Gewest.
- b. De Regering organiseerde ontmoetingen met de BVS om haar politieke ambitie inzake het systeem van stedenbouwkundige lasten te delen. Het gaat niet alleen om de toepassing van de indexering van de bedragen, maar ook om deze substantieel te verhogen boven de indexering. De BVS liet weten dat ze een dergelijke maatregel niet kunnen aanvaarden en heeft overgangsmaatregelen gevraagd, alsook een verlenging van de toepassingstermijn.

De BVS zal aandachtig de evolutie van dit onderwerp blijven volgen.



Home Invest Belgium

Project Jourdan 95 in Sint-Gillis. Verbouwing van kantoren tot 46 wooneenheden (van studio's tot appartementen met 4 slaapkamers).

Arch.: A2RC

5. ALGEMEEN VOORKOOPRECHT

A. Context / BVS prioriteiten :

Naast het specifieke voorkeepsrecht dat al bestaat in het BHG, heeft het Gewest begin 2022 ook een algemeen voorkeepsrecht voorzien : voor elk pand > 750 m² en voor elk perceel > 500 m² dienen notarissen de publieke actoren die een voorkeepsrecht zouden hebben te informeren ten opzichte van andere kandidaat-kopers.

De Raad van State oordeelde dat er geen sprake was van inbreuk op het eigendomsrecht.



Hoprom

Residentie Dubuffet (residentieel),
Burgemeester Frans Desmidtplein 9-10, Knokke.
Arch.: Architectenburo Wim Baekelandt

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. Op 15 februari 2022 hebben de BVS, SNPC/NEMS (en Verenigde Eigenaars), Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad en het BIV zich samen sterk gekant tegen het voorstel van ordonnantie van het BHG voor de volgende redenen :

- te breed toepassingsveld ➔ mogelijke afwijkingen
- negatieve impact op de dynamiek van woningbouw
- negatieve impact op de positieve partnerschapsdynamiek tussen de publieke sector en de privé spelers
- geen respect voor het evenredigheidsbeginsel

b. Op 12 mei 2022 bevestigde minister-president R. Vervoort aan de BVS de toepassing van het algemeen voorkeepsrecht, ook al lag het onderwerp nog bij de Raad van State voor het aspect « proportionaliteit ».

c. Het juridische traject is nog lang vooraleer er een eventuele definitieve goedkeuring komt en de BVS zal zeer alert blijven met betrekking tot de evolutie van dit onderwerp.



Horizon Groupe

Le Clos du Nifiet (voorlopige naam),
Residentieel project (27 woningen): Rue Nifiet, 4670 Blegny.
Arch.: MIMOB

6. ONROERENDE VOORHEFFING - AFBRAAK & HEROPBOUW VS ENERGETISCHE RENOVATIE

A. Context / BVS prioriteiten :

Op vandaag wordt een hele reeks kantoren verhuurd aan bedrijven, terwijl het EPB-niveau van deze kantoren voor verbetering vatbaar is. Echter, om energetische renovatiewerken te kunnen uitvoeren, moeten eigenaars soms huurcontracten stopzetten, maar ze moeten daarnaast ook de onroerende voorheffing en de gemeentebelastingen betalen die bijzonder hoog zijn voor kantoren in het Brussels Gewest (en die jaarlijks zijn). Zo wordt de algemene kost van de renovatie zeer zwaar om te dragen, zeker aangezien de huur na de renovatie niet noodzakelijk hoger zal liggen dan voorafgaand aan de renovatie. Door deze eigenaars een (voorwaardelijke) vrijstelling van onroerende voorheffing + belastingen te laten bekomen voor de duur van de renovatie (vergunning + werken), zou de Brusselse Regering de besluitvorming ten gunste van de energetische renovatie van kantoren vergemakkelijken.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS is in gesprek gegaan met staatssecretaris, dhr. Pascal Smet, en minister van Financiën, dhr. Sven Gatz, om haar wens tot vrijstelling van onroerende voorheffing kenbaar te maken. Dit voorstel werd gunstig ontvangen, onder voorbehoud van een analyse door de belastingadministratie van het BHG.
- b. In oktober 2022 heeft de belastingadministratie van het BHG een negatief advies gegeven met betrekking tot dit voorstel en dit om volgende redenen :
 - a. het is moeilijk om eigenaars financieel te steunen die geen renovatiewerken hebben ondernomen van hun kantoren
 - b. voor de opvolging van dit voorstel is personeel nodig om te controleren of de renovatieprocedure loopt (zowel op administratief vlak als wat de werken zelf betreft)
 - c. deze maatregel maakt geen deel uit van het regeerakkoord en is dus niet begroot
- c. Dit essentieel onderwerp m.b.t. de renovatie van vastgoed zal opgenomen worden in het Brussels memorandum.



Huysman

Residentieel woonproject met 11 nieuwbouwwoningen en 18 nieuwbouwappartementen. Anjeliërenlaan, Denderleeuw.
Arch.: Dedalus architectenkantoor

7. CHARTER VOOR VASTGOEDONTWIKKELING

A. Context / BVS prioriteiten :

Het akkoord van de Brusselse Regering voorziet in de opstelling van een « *charter voor vastgoedontwikkeling met het oog op het vastleggen van de processen voor de ontwikkeling van een vastgoedproject voorafgaand aan de aankoop van grond of een gebouw, om de verkoopprijzen te reguleren en de minimumvereisten vast te stellen van toepassing op zijn ontwikkeling* ».

De Brusselse Regering vraagt aan de vastgoedontwikkelaars - door ondertekening van dit charter - om een hele reeks verbintenissen op zich te nemen, terwijl de verbintenissen niet wederkerig zijn en er van hen verwacht wordt dat zij verantwoordelijkheden op zich nemen die niet die voor hen zijn.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- a. Er zijn werkvergaderingen georganiseerd met het kabinet van staatssecretaris, dhr. Pascal Smet, om de concrete verwachtingen van de Brusselse Regering rond dit charter in kaart te brengen en het standpunt van de BVS over dit onderwerp kenbaar te maken.
- b. Op vraag van de Brusselse Regering heeft de BVS aanvaard om haar eigen « gedragscode / BVS charter » (dat sinds 2004 bestaat en van toepassing is voor alle leden) voor te leggen aan de Brusselse Regering en te controleren of dit nog steeds actueel is en van toepassing in de huidige socio-economische context.



Immo Blairon

Project Office 200, Pharmacie de Marie
(2 handelspanden op gelijkvloers + business center):
152 Route de Charleroi, 7134 Epinois.



Louis De Waele Immo

La Ceresaie (24 traditionele appartementen +
4 appartementen via SVK): Rue de la Basse, 5190 Spy.
Arch.: BAEB (Emmanuel Bouffieux)

8. RPA (HEYVAERT)

A. Context / BVS prioriteiten :

Ter herinnering : RPA's werden geïnitieerd door de Brusselse Regering in het kader van een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie die gebiedsgerichte keuzes maakt om (kwalitatieve) verdichtingsprojecten te concentreren op een regionale schaal.

RPA Heyvaert is in het bijzonder belangrijk, aangezien het hier voor de eerste keer (voor een groot deel) over privégrond gaat: als een vastgoedontwikkelaar grond bezit in dit gebied, is het de overheid die beslist wat daar kan ontwikkeld worden, met name wat betreft productie van publieke huisvesting, maar ook wat betreft functies en afmetingen.



Immobel - DW Partners - Whitewood

OXY (appartementen, kantoren, hotel),

Boulevard Anspach 6, 1000 Brussel.

Arch.: Snøhetta, Binst Architects, DDS+ en ADE

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Eind 2021 had de BVS een brief gestuurd t.a.v. minister-president R. Vervoort om erop te wijzen dat zij niet tegen de integratie van sociale huisvesting in private vastgoedprojecten was, maar wel tegen de onvoorziene en ongecoördineerde beslissingen die rechtsonzekerheid met zich meebrengen voor de vastgoedontwikkelaars. De BVS had ook aangedrongen op de noodzaak voor overgangsmaatregelen.
- b. Begin 2022 bevestigde de praktijk reeds de toepassing van het aandeel van 25% sociale huisvesting voor elk vastgoedproject in dit gebied, daar waar in de versie van het RPA Heyvaert, in 1^e lezing goedgekeurd door de Regering, sprake was van 20% openbare huisvesting. De financiële gevolgen van dergelijke bestuurlijke beslissingen zijn niet te onderschatten voor eigenaars van onroerend goed, voor wie het economisch evenwicht soms volledig opnieuw in vraag gesteld wordt.
- c. In mei 2022 werd tegen het RPA Heyvaert beroep aangetekend bij de Raad van State door een grondeigenaar in dit gebied (geen BVS lid).
- d. Eind 2022 wacht de BVS de conclusies van de procedure af. Het is duidelijk dat de BVS zich alleen maar kan verzetten tegen unilaterale bestuurlijke beslissingen die een impact hebben op vastgoedprojecten zonder enige overgangsmaatregelen.

9. INDEXATIE VAN DE HUURPRIJZEN VOOR WONINGEN

A. Context / BVS prioriteiten :

In januari 2022 heeft Brussels staatssecretaris voor huisvesting, mevrouw Nawal Ben Hamou, een voorstel gedaan om de huurindexatie te beperken tot 2% voor 2022 en de daaropvolgende jaren, dit om de impact van de prijsstijging van gas en elektriciteit te beperken voor de gezinnen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In februari 2022 verzette de BVS zich sterk tegen het voorstel om de indexatie van de huren te begrenzen.

Dit duidelijk standpunt werd gerechtvaardigd om een aantal belangrijke redenen :

- geen oorzakelijk verband tussen de hoogte van de huurprijs en de stijging van de energieprijzen
- geen onderscheid tussen de verschillende soorten panden die verhuurd worden
- ook de kosten van de eigenaars stijgen door de inflatie
- maatregel in strijd met het advies van het Grondwettelijk Hof

Door het investeren in huisvesting in het BHG minder interessant te maken, meent de BVS dat de Brusselse Regering gaat zorgen voor een toename van de schaarste en dus een stijging van de aankoopprijs van woningen.

- b. Eind maart 2022, dankzij de gezamenlijke tussenkomst van de BVS, SNPC/NEMS en Défi, werd het voorstel van staatssecretaris N. Ben Hamou geblokkeerd.

- c. In oktober 2022 kwam de Regering met een nieuwe maatregel om de indexatie te begrenzen, maar dit keer werd rekening gehouden met de energieprestatie van woningen. De BVS heeft geen beroep aangetekend tegen deze beslissing, die de noodzaak om te renoveren versterkt, maar ook om energiezuinige woningen te ontwikkelen.



Immogra

Amber (3M) en Onyx gebouw op Park7 (kantoren):
Hermeslaan 7 en 9 te Machelen.
Certificaten: BREEAM Excellent en Well Gold.
Arch.: Jaspers-Eyers

10. INDEXATIE VAN DE HANDELSHUUR

A. Context / BVS prioriteiten :

In november 2022 deed het Brussels Parlement een voorstel van ordonnantie om de indexatie te begrenzen op bijna 50% van de initiële index.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft actief samengewerkt met de BLSC om tot een gemeenschappelijk standpunt te komen van de vertegenwoordigers van professionele eigenaars van handelspanden. Dit standpunt werd meegedeeld aan de Brusselse Regering, die de opdracht kreeg van het Brussels Parlement om een ordonnantie te schrijven.
- b. De BVS heeft dit standpunt meegedeeld aan verschillende mogelijk geïnteresseerde media.
- c. De BVS heeft aan de vertegenwoordigers van de politieke fracties van het Brussels Parlement gevraagd om de werkgroepen te hervatten, zodat de sector haar ervaringen op het terrein kan delen. De realiteit is immers anders dan het idee dat de verschillende parlementsleden in de werkgroepen zich hiervan maken.
- d. De Raad van Bestuur van de BVS heeft tijdens de vergadering van november 2022 beslist dat de BVS in beroep zou gaan tegen deze maatregel, indien deze in zijn huidige vorm zou goedgekeurd worden.



Immolux

Project Drève du Parc – Chaussée de Marche 377, 5101 Erpent.

20 woningen en 2 kantoren.

Arch.: Atelier de l'Arbre d'Or

11. HERVORMING VAN DE BELASTINGAFTREK

A. Context / BVS prioriteiten :

De Regering van het BHG heeft in mei 2022, op voorstel van de Brusselse minister van Financiën, de heer S. Gatz, in eerste lezing een ontwerp van ordonnantie goedgekeurd dat voorziet in een aantal wijzigingen aan het gewestelijk regime van registratierechten bij de aankoop van een woning die de koper zal bewonen als zijn hoofdverblijf.

Het gaat meer bepaald over :

- verhoging met € 25.000 van de belangrijkste vermindering die nu tot € 175.000 gaat ; de nieuwe korting zou vanaf volgend jaar € 200.000 bedragen
- een extra korting invoeren bij een grondige energetische renovatie (van € 25.000 per classesprong, met minimaal 2 classesprongen)
- verhoging van het huidige plafond vanaf waar de verlaging niet geldt : wij gaan van € 500.000 naar € 600.000

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- In juni 2022 vroeg de Raad van Bestuur aan de BVS om de Brusselse Regering te ondervragen over de budgettaire haalbaarheid van een dergelijke maatregel.
- Eind 2022 is de tekst nog steeds niet gepubliceerd. Dit zal waarschijnlijk gebeuren in de loop van 2023.



Impact

Project Nieuw Overleie (176 woonunits + 3 handelsruimtes),
Meensestraat in Kortrijk.
Arch.: ARCH & TECO

12. MEMORANDUM REGIONALE VERKIEZINGEN 2024

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft altijd sterk de wil getoond om een partner en expertisecentrum te zijn voor de overheid voor wat betreft alle vastgoedaangelegenheden. Deze wil vertaalt zich in een reeks samenwerkingen die de BVS dagelijks onderhoudt met de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en met de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Vanaf augustus 2022 heeft de BVS verschillende vergaderingen georganiseerd met de BVS Voorzitter voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en met de Voorzitters van de commissies / werkgroepen om het memorandum voor te bereiden dat in het kader van de verkiezingen van 2024 aan de Brusselse autoriteiten meegedeeld zal worden.
- b. Eind 2022 definieerde de BVS de 10 thema's waarover opmerkingen en oplossingen gecommuniceerd zullen worden :
 - overleg tussen de publieke sector en de private sector
 - vastgoedfiscaliteit
 - de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) – Good Living
 - urban ruling
 - meetcode
 - procedure voor het verkrijgen van vergunningen & beroepen tegen stedenbouwkundige vergunningen
 - parkings
 - Publiek-Private Samenwerking (PPS)
 - economisch fonds
 - duurzaam bouwen
- c. Begin 2023 zal de BVS haar memorandum overhandigen aan de bevoegde autoriteiten en aan de vertegenwoordigers van elke democratische partij (Franstalig & Nederlandstalig).



Inclusio

Project Borgerstein (toegankelijke woningen verhuurd aan Sociaal Verhuurkantoor Onderdak vzw):
Drieraderstraat 5-7, 2860 Sint Katelijne Waver.
Arch.: SBE



Waals Gewest

1. ENQUETE VERGUNNINGEN & BEROEPEN	66
2. HERVORMING VASTGOEDFISCALITEIT	68
3. CIRCULAIRE CONSTRUCTIBILITE EN ZONES INONDABLES (BEBOUWBAARHEID IN OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN)	69
4. HERVORMING CoDT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)	71
5. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)	72
6. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN.....	73
7. STUDENTENHUUR.....	74
8. MEMORANDUM REGIONALE VERKIEZINGEN 2024	75

1. ENQUETE VERGUNNINGEN & BEROEPEN

A. Context en prioriteiten :

Net zoals in 2020 en 2021 heeft de BVS in september 2022 een derde enquête uitgestuurd naar haar leden om de evolutie van de situatie op het gebied van vergunningen en beroepen te evalueren.

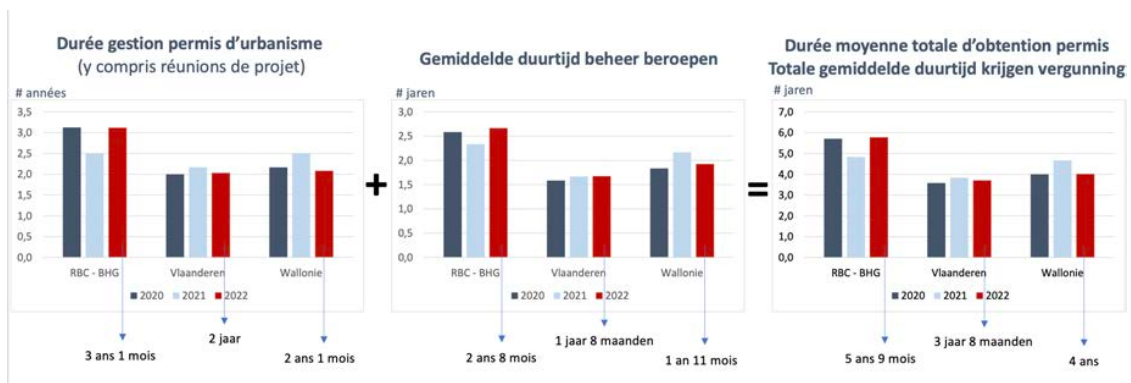
Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

Période enquête: 30 augustus – 12 septembre 2022
Aantal antwoorden bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)
Aantal werkende leden : 175
→ respons%: 96 %

Période enquête: 30 août – 12 septembre 2022
Nombre de réponses: 168 (94 réponses complètes)
Nombre de membres effectifs: 175
→ % de réponses: 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :

	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	2%	6%
vastgoedinvesteerd	9%	9%	8%	3%	1%



Resultaten BVS enquête september 2022 voor het Waals Gewest :

Gemiddelde duurtijd beheer vergunningen:
2 jaar 1 m

Gemiddelde duurtijd beheer beroepen:
1 jaar 11 m

- ➡ Gemiddelde duurtijd voor verkrijgen van vergunningen = 4 jaar
- ➡ Vergelijking met enquête 2021: vertragingen worden kleiner en de situatie is over het algemeen stabiel.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft tijdens verschillende vergaderingen benadrukt dat actie nodig is met betrekking tot dit onderwerp. Deze problematiek van de duurtijd voor het verkrijgen van vergunningen en het beheer van beroepen zal eveneens aan bod komen in het memorandum voor de verkiezingen van 2024.
- b. Dit onderwerp werd aangehaald in persberichten en wordt ook vaak vermeld tijdens seminars / werkgroepen met de Waalse administratieve en politieke autoriteiten.



Inside Development

Moliërelaan 113-115 te Vorst.

Reconversie van een bowling- en tennisclub tot een loft van 660 m2 met zwembad + 29 ondergrondse parkings.

Arch.: AGS architecture



Interparking

Parking Vesting, Vestingstraat 30, 2018 Antwerpen.

Arch.: CONIX RDBM

Intervest Offices & Warehouses

Project Zeebrugge Green Logistics (Koffieweg), 73.000 m2 duurzame logistiek naar BREEAM 'Excellent'-normen.

Arch.: Dugardyn Architectenbureau

2. HERVORMING VASTGOEDFISCALITEIT

A. Context / BVS prioriteiten :

In het kader van een reeks hoorzittingen over de hervorming van de vastgoedfiscaliteit en de onroerende voorheffing werd de BVS op 14 juli 2022 uitgenodigd op een hoorzitting van de Begrotingscommissie van het Waals Parlement.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS had 3 doelstellingen en 4 maatregelen voor ogen:

3 doelstellingen :

- huidige belastingen op nieuwbouw niet verhogen
- de klimaatuitdaging aangaan door de belastingheffing aan te passen aan de milieukeurmerken van de geproduceerde gebouwen
- gelijke behandeling m.b.t. de milieukeurmerken van de geproduceerde gebouwen (nieuw vs. oud vastgoed)

4 maatregelen:

- aanpassing van de registratierechten volgens de EPB-kwaliteit van de woning/pand
- aanpassing van de onroerende voorheffing in functie van de EPB-kwaliteit van de woning/pand
- verlaging van de 6% BTW-heffing voor de aankoop van een nieuwe woning
- evaluatie van de overdraagbaarheid van registratierechten

- b. Tijdens REALTY heeft de BVS ook deelgenomen aan een openbaar debat over de hervorming van de fiscaliteit in Wallonië, en benadrukte de noodzaak om de vastgoedfiscaliteit te ontwikkelen in lijn met de uitdagingen van de samenleving van morgen: toegankelijkheid & duurzaamheid van vastgoed.

3. CIRCULAIRE CONSTRUCTIBILITE EN ZONES INONDABLES (BEBOUWBAARHEID IN OVERSTROMINGS-GEVOELIGE GEBIEDEN)

A. Context / BVS prioriteiten :

Naar aanleiding van de overstromingen van juli 2021 is de circulaire van 23 december 2021 met betrekking tot bouwen in overstromingsgevoelige gebieden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2022. Globaal wil deze de gemeenten helpen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor vastgoedprojecten op hun grondgebied (zeker in het geval van overstromingsgevoelige gebieden).

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Naar aanleiding van de publicatie van de circulaire is de BVS van mening dat vastgoedontwikkelaars moeten blijven bouwen op een manier die ervoor zorgt dat de bevolking zo weinig mogelijk gevolgen ondervindt van mogelijke toekomstige overstromingen. Daarentegen moeten wij wel redelijk blijven met betrekking tot nieuwe regelgeving die toegepast moet worden en die projecten complexer en duurder maakt. De circulaire is sindsdien van toepassing.
- b. In het kader van de hervorming van de CoDT (Code de Développement du Territoire: Code voor Territoriale Ontwikkeling), zullen bepaalde aspecten van de circulaire toegevoegd worden in de nieuwe CoDT. Deze hervorming zal in 1^e lezing door de Regering bekrachtigd worden in de loop van 2022 en in de daaropvolgende maanden voor advies worden voorgelegd. De BVS zal dit dossier van dichtbij opvolgen.

ION

Residentieel project Townhouse, Diksmuidekaai in Kortrijk.
Arch.: B2Ai – CAAN, Landschap: Thomas Leplat





Jumatt

D'Avon les Roches
(residentieel project met 7 hedendaagse woningen):
Avenue d'Avon les Roches, 7940 Brugelette.
Arch.: Jean ROMBAUX en Xavier BENOÎT



Kolmont

Montgomery Square (kantoren),
Tervurenlaan 211 / Sint-Michiels Collegestraat 67, 1150 Brussel.
Duurzaamheid: DGNB platinum, BREEAM Outstanding,
WELL Platinum, carbon neutral, biodiversity BAF + 0.44,
Energy label B+.
Arch.: B2Ai

Kairos

ZNA Cadix (nieuwbouw ziekenhuis), Kempenstraat, Antwerpen.
Foto: Copyright Katrin Daems
Arch.: VK Studio i.s.m. Robbrecht & Daem Architecten



4. HERVORMING CoDT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)

A. Context / BVS prioriteiten :

De huidige CoDT (*Code du Développement Territorial*: Code voor Territoriale Ontwikkeling) trad in 2017 in werking. Over het algemeen was de CoDT een aanzienlijke vooruitgang ten opzichte van eerdere documenten. Er moesten echter verbeteringen en verduidelijkingen aan de tekst worden aangebracht om de toepassing ervan te verbeteren in de steden en gemeenten van het Waalse grondgebied.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op initiatief van de Waalse Regering en haar administratie nam de BVS deel aan een reeks werkgroepen om voorstellen te doen om de CoDT te verbeteren. Deze werkgroepen brachten een groep mensen samen van de verschillende administraties, alsook van UWE (Union Wallonne des Entreprises), Embuild, UWA (Union Wallonne des Architectes) en van UVCW (Union des Villes et Communes de Wallonie).
- b. In de loop van oktober 2022 werd de hervorming van deze CoDT goedgekeurd in eerste lezing door de Waalse Ministerraad. Het klassieke proces van decreethervorming zal volgen, met overleg met de strategische Raad, waarvan de BVS deel uitmaakt, en de Raad van State. Goedkeuring in 3^e lezing is voorzien in het voorjaar van 2023.

De CoDT hervorming beoogt in het algemeen om :

- a. de huidige CoDT aan te passen op basis van een reeks bepalingen die algemeen in de goede richting gaan voor vastgoedontwikkelaars en alle belanghebbenden (inclusief administraties);
 - b. een reeks elementen te integreren met betrekking tot de circulaire over de overstromingen ;
 - c. de vergunning voor commerciële vestiging te integreren;
 - d. de praktische aspecten van de stedenbouwkundige lasten te benadrukken (juridische en financiële elementen)
- c. De BVS organiseerde op 10 november 2022 een vergadering met haar interne werkgroep om een opinienota over het hervormingsproject op te stellen.

Koramic Real Estate

Meerlenhof (gezinswoningen en nieuwbouwappartementen),
Damkaai 13, 8500 Kortrijk
Arch.: Link Lab & Markland



5. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)

A. Context / BVS prioriteiten :

Het SDT (Schéma de Développement du Territoire) werd ingetrokken door de Waalse Regering (decreet van 09/02/2022) en wordt momenteel herzien. Het doel van de Regering is om het nieuwe SDT, de PIC (Permis Implantation Commerciale) en de CoDT (Code du Développement Territorial) beter te verwoorden.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op 28 maart 2022 organiseerde de BVS in Namen een seminarie met als thema « Schéma de Développement du Territoire - Entre enjeu social et réalité locale ». Minister-president W. Borsus, de burgemeester en verschillende schepenen, alsook een vertegenwoordiger van UVCW gaven tijdens twee rondetafelgesprekken toelichting over de herziening van het STD in aanwezigheid van vele BVS leden.
- b. Eind 2022 zou een nieuwe versie goedgekeurd moeten worden door de Regering. Dit onderwerp zal van dichtbij opgevolgd worden door de BVS in 2023.



Kumpen

Residentieel project De Manège,
Rijschoolstraat in Sint-Truiden.
Arch.: FCS Architecten

Mango Projects (All Projects & Developments en Liburni)

Project 'b-hive', Stationsplein te 3500 Hasselt.
Residentieel project + studentenhuysvesting + commerciële ruimtes,
alsook deel 'bescheiden wonen' op vraag van Stad Hasselt.
Arch.: a2o architecten

6. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De hervorming van de stedenbouwkundige lasten maakt deel uit van het package « CoDT ».

Er moet echter een onderscheid gemaakt worden tussen

- o de decretale elementen van de stedenbouwkundige lasten (de hoofdlijnen)
- o elementen gelinkt aan besluiten (meer bepaald de bedragen van de stedenbouwkundige lasten)

Onder de elementen « van de hoofdlijnen » die eind 2022 verworven leken te zijn, kan genoemd worden:

- o het evenredigheidsbeginsel met een bedrag per m²
- o het principe van de lasten te kunnen kwijtschelden door een contante betaling (op bepaalde voorwaarden)
- o voorrang van het gebruik van stedenbouwkundige lasten voor de aankoop/renovatie van sociale / publieke huisvesting.

De BVS zal de evolutie van dit onderwerp aandachtig opvolgen in 2023.



Matexi

Project Paradis Express (appartementen, retail, parkeerplaatsen),
Rue Paradis - Rue Jean Gol te Luik.
Arch.: BAG - A2M - Jaspers Eyers

Miix

Residentieel project Archipel, Rue Egide Van Ophem in Ukkel.
Arch.: Bogdan & Van Broeck i.s.m. Omgeving

Montea

Amazon (logistiek - delivery station), Blue Gate Antwerp.
Arch.: POLO Architects

7. STUDENTENHUUR

A. Context / BVS prioriteiten :

Het decreet van 15 maart 2018 betreffende de huur van woningen, met meer bepaald een bijzonder stelsel voor huur aan studenten, trad in september 2018 in werking in het Waals Gewest. Begin 2022 was de Waalse Regering van mening dat de praktijk van deze wetgeving met betrekking tot de studentenhuur, maar ook de gezondheids crisis gelinkt aan Covid 19, bepaalde ongewenste effecten van de tekst uit 2018 aan het licht brachten.

De Waalse Regering besliste dus om een specifieke werkgroep op te richten om een voorontwerp van decreet te bestuderen tot wijziging van de huidige wetgeving.

De BVS en SNPC (SNPC-NEMS : Nationaal Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat) maken deel uit van deze werkgroep.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

- a. Begin 2022, na analyse van het voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 15 maart 2018 met betrekking tot de huur van woningen, en meer bepaald het bijzonder stelsel voor de studentenhuur, heeft de BVS haar bezorgheid geuit over de voorgestelde wijzigingen. De BVS heeft specifieke opmerkingen geformuleerd met betrekking tot de huurwaarborg, het bewijs van regelmatige inschrijving, de opzeg op het einde van de huurovereenkomst en de schadevergoedingen.
- b. In juli 2022 werd het werk van de BVS en SNPC-NEMS bekroond aangezien een reeks bepalingen van het voorontwerp van het wijzigingsbesluit niet werden overgenomen. De studentenhuur ondergaat zo een hervorming die positief uitpakt voor studenten, zonder de balans tussen huurder en verhuurder te ondermijnen.
- c. De BVS zal dit onderwerp met veel aandacht verder opvolgen in 2023.



Neolegia (Willemen Groep - Cit Blaton - Jan De Nul Group)

Rives Ardentes: Coronmeuse, Quai de Wallonie, Luik.
Autoluwe ecowijk: residentieel (1.325 wooneenheden), kantoren, horeca, retail, zorgvastgoed en tal van andere ondersteunende functies.

Arch.: Tijdelijke vereniging:
SYNTAXE – AAST – ALTIPLAN – ARTAU

8. MEMORANDUM REGIONALE VERKIEZINGEN 2024

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft altijd sterk de wil getoond om een partner en expertisecentrum te zijn voor de overheid wat betreft alle vastgoedaangelegenheden. Deze wil vertaalt zich in een reeks samenwerkingen die de BVS dagelijks onderhoudt met de Regering van het Waals Gewest en met de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Vanaf september 2022 heeft de BVS meerdere vergaderingen georganiseerd met de BVS Voorzitter voor het Waals Gewest en de Voorzitters van de commissies / werkgroepen om het memorandum voor te bereiden dat overhandigd zal worden aan de Waalse autoriteiten in het kader van de verkiezingen van 2024.
- b. Eind 2022 heeft de BVS de nagestreefde doelstellingen en de richtlijnen aan de basis van haar voorstellen gedefinieerd :

Doelstellingen nagestreefd door de voorstellen van de BVS :

- De economische groei en werkgelegenheid stimuleren
- De toegang tot huisvesting vergemakkelijken (zowel om te huren als om te kopen)
- Vastgoedprojecten ontwikkelen die zowel « duurzaam » als « economisch haalbaar » zijn

Richtlijnen die aan de basis van de voorstellen liggen :

- Vereenvoudigen en komen tot meer transparantie en efficiëntie in de procedures
- Het begrotingsevenwicht respecteren
- Streven naar meer rechtszekerheid
- Streven naar eerlijke concurrentie tussen de publieke en de private sector

- c. Begin 2023 zal de BVS haar memorandum overhandigen aan de bevoegde autoriteiten en aan de vertegenwoordigers van elke democratische partij.



Nexity Belgium

« Les Quais », service residentie voor senioren
Quai de l'Ecluse, Namur.
Arch.: Unaa (Urban Nation Architects & Associates)



Vlaams Gewest

1. SEPTEMBERVERKLARING – 29 SEPTEMBER 2022	78
2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT ».....	79
3. BEHEER VAN GESCHILLEN INZAKE TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN VAN BEROEPEN	80
4. HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT	82
5. VEREENVOUDIGING VAN DE VERGUNNINGSPROCEDURE EN MER-REGELGEVING	83
6. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN (WUG)	84
7. CREATIE VAN BETAALBARE & SOCIALE HUURWONINGEN	85
8. PPS PROJECTEN	86
9. STIKSTOFPROBLEMATIEK	88
10. PFAS-PROBLEMATIEK	89
11. CIRCULAIR BOUWEN 2022-2023.....	90
12. RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIELE GEBOUWEN VANAF 2023	91
13. VERKOOPRECHT DOOR BEROEPSVERKOPERS	92
14. DUURZAME LOGISTIEK MET TOEGEVOEGDE WAARDE.....	93
15. MEMORANDUM REGIONALE VERKIEZINGEN 2024	94

1. SEPTEMBERVERKLARING - 29 SEPTEMBER 2022



Nextensa

Project Moonar (office complex met o.a. kinderdagverblijf, horeca en sportfaciliteiten): 6 Route de Trèves, Senningerberg (Lux).
Duurzaamheid: laadpalen voor elektrische wagens + beogen 'BREEAM In-Use Very Good' certificaat.
Arch.: Beiler François Fritsch (BFF) et A2RC

Novus Projects

Residentieel project Oude Gentweg, Maldegem.
Arch.: Architectenburo Berkein

In zijn Septemberverklaring van 29 september 2022 verklaarde Minister-President Jan Jambon dat het de bedoeling is om via het Vlaams Huurdecreet de indexering van de huurprijzen van huizen en appartementen die energie verslinden, geheel of gedeeltelijk te blokkeren. Huisbazen die niet bereid zijn om hun woningen energiezuinig te maken, zullen de huurindex niet aan hun huurders kunnen doorrekenen.

De Regering stelt daarom de volgende tijdelijke maatregelen voor:

- De indexering van de huurprijzen wordt beperkt. Het gaat dan vooral over zeer slecht geïsoleerde huurwoningen. Wie een woning met energielabel E of F (de slechtste energiescores) verhuurt, mag de huurprijs een jaar lang niet indexeren.
- Van een huurwoning met energielabel D wordt de indexatie gelimiteerd tot de helft. Vanaf energielabel C mag de verhuurder de huurprijs wel volledig indexeren.
- Het Vlaams Woningfonds wordt met 250 miljoen euro versterkt om meer sociale woonleningen te kunnen verstrekken.

De BVS betreurt dit en heeft haar bezorgdheid geuit.



2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT »

A. Context / BVS prioriteiten :

De Vlaamse Regering had reeds op 20 juli 2018 haar strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – in opvolging van het Witboek BRV – voorlopig vastgesteld. Hoewel er nergens sprake is van een “betonstop” werd dit in de media wel zo voorgesteld.

Essentieel voor de BVS zijn :

1. geen heffing op ruimtelijk rendement;
2. planschadevergoeding gebaseerd op de venale waarde en
3. level playing field tussen private en publieke vastgoedontwikkelaars

Minister van Omgeving Zuhal Demir heeft in 2021 beslist een task force bouwshift (evenals een klankbordgroep) samen te roepen. De Taskforce heeft in het najaar van 2021 zijn rapport neergelegd met concrete voorstellen, o.a. inzake billijke planschadevergoeding. De Regering heeft dan op 23 februari 2022 een politiek akkoord gesloten over de bouwshift.

Dit politieke akkoord bevat enerzijds een aanpassing van de planschaderegeling via het instrumentendecreet. Anderzijds bevat het een regeling rond de ontwikkelingsperspectieven van woonreservegebieden. Gemeenten zullen moeten beslissen over de toekomst van de nog onbebouwde woonuitbreidingsgebieden. Om de gemeenten te ondersteunen richt de Vlaamse Regering een bouwshiftfonds op, waar jaarlijks 100 miljoen euro in zal worden gestort. Tot slot bevat het krokusakkoord het voornemen om ongeveer 1600 ha watergevoelige woongebieden te schrappen via een Vlaams initiatief.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

- a. De decretale onderbouwing (ontwerp van Instrumentendecreet en voorstel van decreet woonreservegebieden) van de bouwshift werd reeds in 2021 “on hold” gezet nadat de BVS op 2 februari 2021 de leden van de parlementaire commissie ruimtelijke ordening had aangeschreven met verzoek tot amendering op diverse vlakken.
- b. Tegelijk nam de BVS deel aan de Taskforce Bouwshift en aan de klankbordgroep.
- c. De 3 essentiële punten van de BVS werden gerespecteerd in het politiek akkoord rond de bouwshift. De BVS heeft haar drie essentiële punten ook nog eens onderstreept op het Vlaams Bouwoverlegcomité (VBOC) van 24 maart 2022.
- d. Op het ogenblik van het afsluiten van dit jaarverslag werden het Instrumentendecreet evenals het voorstel van decreet woonreservegebieden nog niet definitief goedgekeurd door het Vlaams Parlement.
- e. De BVS heeft samen met VCB en Bouwunie het structureel partnerschap (overleg) verdergezet met het Vlaams departement Omgeving onder de naam “Vlaamse Bouwagenda”. Via de Vlaamse Bouwagenda werd een studie afgerond over de kostprijs van en de knelpunten bij verdichtingsoperaties in Vlaanderen.

3. BEHEER VAN GESCHILLEN INZAKE TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN VAN BEROEPEN

A. Context / BVS prioriteiten:

De BVS pleit in het algemeen voor een snellere afhandeling van de geschillen inzake het toekennen van de vergunningen.

Hoewel de BVS de inspanningen van de Vlaamse overheid waardeert, blijft de pijnlijke vaststelling dat het

gemiddeld meer dan een jaar duurt alvorens de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) een uitspraak doet over beroepen. Klagers kunnen daarna zelfs nog Cassatieberoep indienen bij de Raad van State, hetgeen opnieuw een jaar in beslag kan nemen.

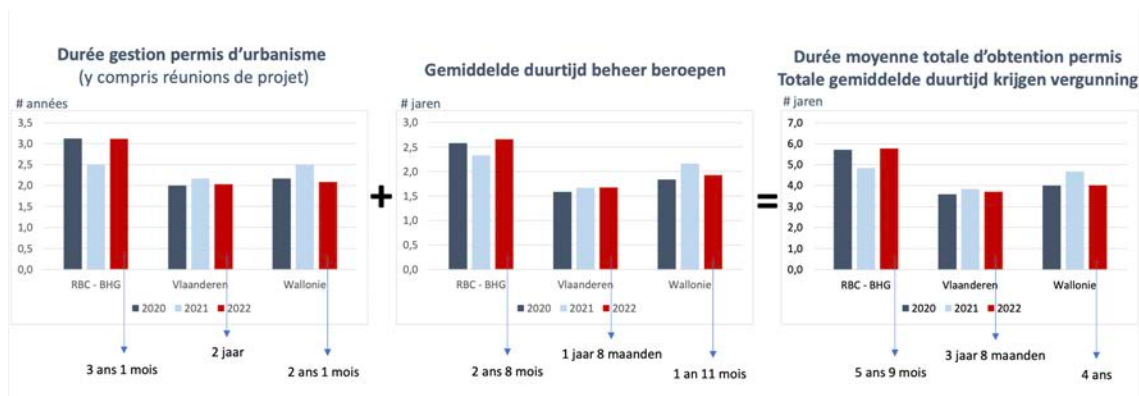
Constats & défis 2022/2023 – Vaststellingen & uitdagingen 2022/2023

Période enquête: 30 augustus – 12 septembre 2022
Aantal antwoorden bevraging : 168 (94 volledig beantwoord)
Aantal werkende leden : 175
→ respons%: 96 %

Période enquête: 30 août – 12 septembre 2022
Nombre de réponses: 168 (94 réponses complètes)
Nombre de membres effectifs: 175
→ % de réponses: 96 %

Profil deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :

	residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	15%	10%	2%	6%
vastgoedinvesteers	9%	9%	8%	3%	1%



Resultaten BVS enquête septembre 2022 voor het Vlaams Gewest :

Gemiddelde duurtijd beheer vergunningen:
2 jaar

Gemiddelde duurtijd beheer beroepen:
1 jaar 8 m

- ➡ Gemiddelde totale duurtijd voor het verkrijgen van vergunningen = 3 jaar 8 maanden
- ➡ Vergelijking met enquête 2021: ongeveer dezelfde termijnen

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS had daarom via specifieke werkgroepen een aantal voorstellen voorbereid om één en ander te verbeteren. Deze voorstellen werden mee opgenomen in het BVS-Memorandum 2019 voor Vlaanderen.

De BVS heeft op diverse Vlaams Vastgoed & Bouwoverlegcomités (VBOC) het belang van actie op dit punt onderstreept.

De BVS heeft zelf een aantal strategische voorstellen voorgelegd in de schoot van de Vlaamse Bouwagenda.

- b. Er werden ondertussen bijkomende rechters bij de RvVb gerekruteerd. Er werden bovendien een aantal decretale ingrepen ingevoerd, maar de problematiek is nog niet opgelost. De BVS heeft als streefdoel vooropgesteld dat de gemiddelde behandelingstermijn zou moeten herleid worden tot 6 maanden in plaats van 1 jaar.

De BVS volgt dit verder op in 2023.



Olste

Residentie Sole Mare (residentieel),
Paul van de Meerschenlaan 1, 8300 Knokke – Heist (hoek Zeedijk).
Arch.: EL Architects

Odebrecht

Project Kanaelzicht
(fase 3 - nieuwbouwlofts, commerciële plint, kantoren):
Fabrieksstraat 13, 2830 Willebroek.
Arch.: ELD



4. HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT

A. Context / BVS prioriteiten:

De BVS stelde eerder in 2020 vast dat de Vlaamse Regering een heffing wenste in te voeren op het ruimtelijk rendement in Vlaanderen. De Regering heeft de principes vastgelegd in een ontwerp van decreet - het zogenaamde "instrumentendecreet" - dat ze op 24 januari 2020 bij het Vlaams Parlement had ingediend voor bespreking en stemming.

Via dat ontwerp van decreet werd de creatie van extra bouwmogelijkheid (bv. verhogen van dichtheid, bouwdiepte, bouwhoogte) ingevolge ruimtelijke uitvoeringsplannen principieel onderworpen aan een heffingsplicht van 25 tot 50 % op de vermoede meerwaarde, zijnde het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging en de eigenaarswaarde na de planwijziging. Deze meerwaarde zou per perceel worden berekend door een landcommissie die hiervoor een meerwaaderamingsrapport opstelt. Vanaf een vermoede meerwaarde boven € 250.000 wordt steeds 50 % heffing aangerekend...

Het spreekt voor zich dat dergelijke disproportionele maatregel de goed bedoelde intenties inzake ruimtelijk rendement volledig ondergraaft en in de praktijk zelfs een contra-productief effect zal hebben.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Aansluitend op de eerdere acties heeft de BVS haar standpunt diverse malen toegelicht.
- b. Naar aanleiding hiervan werd het ontwerp van instrumentendecreet ook reeds in 2021 "on hold" gezet in de parlementaire commissie.
- c. Ondertussen werd het ontwerp van decreet ernstig geamendeerd door de parlementaire vertegenwoordigers van de meerderheidspartijen.
- d. Van een heffing op ruimtelijk rendement is er geen sprake meer, maar het ontwerp van instrumentendecreet is bij het afsluiten van dit jaarverslag nog niet definitief goedgekeurd in het Vlaams Parlement. Amendementen zijn dus nog altijd mogelijk en waakzaamheid is geboden. De BVS volgt dit verder op in 2023.



Oryx Projects

Project Leiekouter Gent (residentieel + kantoren):
Zoutstraat - Nederkouter - Tiebaertsteeg te 9000 Gent.
Arch.: 360Architecten



Palladium Belgium

Le 89 (residentieel + kantoren op het gelijkvloers),
Avenue de Roodebeek 89, 1030 Brussel.
Arch.: A.D.E. Architects sciv sprl

5. VEREENVOUDIGING VAN DE VERGUNNINGSPROCEDURE EN MER-REGELGEVING

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS pleit sinds jaar en dag voor een vereenvoudiging van de regelgeving in het omgevingsrecht.



Patrizia

Herontwikkeling «The Louise» (kantoren):

Louizalaan 149, 1000 Brussel.

Duurzaamheid & technologie: net carbon zero en BREEAM Excellent, WIREDScore Platinum, WELL Platinum, kwaliteitsvolle Grade A+ faciliteiten.

Arch.: A2RC

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

a. Minister Demir heeft principieel gehoor gegeven aan de roep van de BVS naar meer vereenvoudiging. De Vlaamse Regering heeft de volgende drie conceptnota's aangenomen op 11 februari 2022 (de krokusakkoorden) :

a. Conceptnota Omgevingsvergunnings-decreet

Eén van de belangrijkste doelstellingen is het verder vereenvoudigen, verbeteren en versnellen van procedures. De conceptnota bouwt verder op het evaluatierapport van IDEA Consult m.b.t. het Omgevingsvergunningsdecreet (cfr. BVS jaarverslag 2021).

b. Conceptnota modernisering milieueffectrapportage

De Vlaamse Regering wil werk maken van een verdere modernisering van milieueffectrapportage in Vlaanderen. Ze wil vereenvoudigen en optimaliseren waar het kan.

c. Conceptnota omgevingsbesluit

Het "omgevingsbesluit" zou een nieuwe procedure zijn waarbij een bestemmingswijziging én de vergunningsaanvraag tegelijk beoordeeld en beslist kunnen worden, met respect voor de belangen en rechten van stakeholders.

De BVS is via de Vlaamse Bouwagenda nauw betrokken bij de verdere uitrol van deze conceptnota's (o.a. de herziening van het vergunningsregime "werken van algemeen belang" en de problematiek van "vergunning-vrijstelling-melding"...).

b. De BVS werd op 28 november 2022 uitgenodigd voor een rondetafelgesprek door Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, Zuhal Demir, en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Bestuurszaken, Inburgering en Gelijke Kansen, Bart Somers, over het thema « Optimaliseren vooroverleg tussen lokale besturen en private partners ». Het doel is om de huidige (trage) stedenbouwkundige vergunningsprocessen te optimaliseren.

6. WOONUITBREIDINGSGBIEDEN (WUG)

A. Context / BVS prioriteiten :

Volgens de BVS is het onverantwoord om woonuitbreidingsgebieden en woongebieden te schrappen zonder planologische en financiële compensatie.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Specifiek voor de woonuitbreidingsgebieden (WUG) had de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 een voorontwerp van decreet aangenomen met als belangrijkste bedoeling om verkavelaars en vastgoedontwikkelaars te verhinderen om deze gebieden nog rechtstreeks aan te snijden via groepswoningbouw of via principieel akkoord (PRIAK). Dit voorontwerp van decreet werd eind september 2018 zeer kritisch onthaald door de strategische adviesraden en de BVS heeft haar bezorgdheid geuit op het VBOC in 2019.
- b. Het ontwerp van decreet werd finaal niet gestemd voor de verkiezingen van mei 2019 en het Vlaams regeerakkoord maakt er ook geen melding meer van. De oppositie heeft op 3 juni 2020 wel een parlementaire resolutie in die zin ingediend in het Vlaams Parlement, met name "het voorstel van resolutie tot onmiddellijke invoering van de tijdelijke bouwstop op onaangesneden woonreservegebieden, in afwachting van een wettelijk kader om de bouwshift door te voeren", maar na tussenkomst van de BVS en bespreking ervan tijdens de parlementaire commissie ruimtelijke ordening in juli 2020, werd de resolutie verworpen.
- c. Ondertussen hebben de meerderheidspartijen een vernieuwd voorstel van decreet woonreservegebieden in het Vlaams Parlement ingediend met als doel de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen tot 2040 onder een stolp te plaatsen. Er zou wel een vrijgave mogelijk zijn, maar dit zou dan via de gemeenteraad moeten beslist worden. In principe zouden private vastgoedontwikkelaars deze gebieden niet meer rechtstreeks kunnen aansnijden. Sociale huisvestingsmaatschappijen zouden evenwel niet langer bevoorrecht behandeld worden, hun gronden in woonuitbreidingsgebied komen ook onder de stolp. De BVS had hierop aangedrongen en heeft de bevoegde parlementaire commissie hiertoe aangeschreven. Bij het afsluiten van dit jaarverslag werd het voorstel van decreet nog niet definitief goedgekeurd in het Vlaams Parlement.
- d. De BVS maakt zich wel zorgen over de effectieve grondvoorraad voor wonen in Vlaanderen, zeker nu steeds meer gemeenten lokale bouwpauses invoeren, ook m.b.t. de nog onbebouwde woongebieden en dus niet enkel m.b.t. de woonuitbreidingsgebieden. De BVS heeft dit op de agenda gezet van de Vlaamse Bouwagenda.



POC Partners

Residentieel project Zoute Schorre,
Jan Devischstraat 58 te Knokke-Heist.
Arch.: Project Architects - Architect Piet Bailyu

7. CREATIE VAN BETAALBARE & SOCIALE HUURWONINGEN

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS pleit er sinds jaar en dag voor om de private initiatiefnemers meer mogelijkheden te geven om extra betaalbare huurwoningen op de markt te brengen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op 26 juli 2022 heeft minister van Financiën, Matthias Diependaele, de BVS uitgenodigd voor een overleg rond een nieuw voorstel om extra woonaanbod te creëren in Vlaanderen, in het bijzonder betaalbare en sociale huurwoningen met de hulp van vastgoedontwikkelaars en –investeerders.

De krijtlijnen van het voorstel kunnen als volgt schematisch worden voorgesteld :

- **Gemengde projecten:** systeem waarbij private investeerders voor de realisatie van gemengde huurprojecten een voordeel in de vorm van een **rentesubsidie** zouden ontvangen:
 - minstens één derde sociaal
 - minstens één derde 'betaalbaar'
 - maximaal één derde vrij te kiezen
 - **Evenwichtig financieringssysteem:**
 - Rentesubsidie dient ter compensatie van voorwaarden op vlak van huurprijs
 - Garanderen van marktconform rendement
- b. Dit werd in de loop van 2022 verder uitgewerkt in samenspraak met de BVS. De BVS zal dit onderwerp verder opvolgen in 2023.



Potrell

Project Lènebos (7 residentiële woningen),
Hélène Marechalhof, Gentbrugge.
Arch.: Architect Vertonghen

8. PPS PROJECTEN

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS pleit er sinds jaar en dag voor om de private initiatiefnemers meer mogelijkheden te geven om extra betaalbare woningen op de markt te brengen in samenwerking met publieke initiatiefnemers.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op 1 februari 2022 heeft minister Diependaele de BVS uitgenodigd op een ronde tafel voor PPS projecten.
- b. De BVS heeft haar eerdere aanbevelingen in de context van het Plan Vlaamse veerkracht verder onderstreept, o.a. door drie concrete BVS-voorstellen:
 - Onderzoeken van innovatieve aanbestedingsvormen voor sociaal en bescheiden woonaanbod van sociale huisvestingsmaatschappijen;
 - Vlaanderen heeft nood aan een flexibel ruimtelijk planningskader, zodat het huisvesten van de bevolkingstoename naar de toekomst toe betaalbaar blijft.
 - Vlaanderen dient reconversie van overheidsgrond bijkomend te ondersteunen via structurele oproepen.
- c. Tijdens het overleg van 1 februari 2022 werd de "discussienota aanbestedingsvormen" van het kabinet van de minister besproken, o.a. de SVK-pro procedure.

Via SVK Pro wil men private partijen, zoals vastgoedontwikkelaars, stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). SVK Pro is een mededingingsprocedure met onderhandelingen op basis van de wet overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

- d. De BVS had in het verleden reeds aangedrongen om de SVK-pro procedure verder structureel uit te rollen en te verbeteren. Dit gebeurde reeds in 2020 en in het najaar 2021 is ook een SVK-pro 2021 gestart. Eén van de knelpunten is dat de duur van de huurovereenkomst vaak te kort is om de investering rendabel te maken.

De BVS blijft dit aandachtig opvolgen in 2023.



Potrell

Project Zuydpoort
(mix van 9 meergezinswoningen en 6 ééngezinswoningen),
Ieperse Steenweg 6, Veurne.
Arch.: Markland architecten



Promobuild

Residentie De Brannekes (1,2 en 3-slaapkamer appartementen),
Blaubergsesteenweg in Herselt.
Arch.: Signatuur Architecten

Property & Advice

Kantoorproject in de buurt van de luchthaven van Luik,
Chaussée de Liège, Grâce-Hollogne.
Arch.: Architectes DDV en UMAN



Prowinko

Hotelproject (ex-CBC gebouw):
Grote Markt 5-6-7 + Zuidstraat 8-10 te Brussel.
Arch.: Office for Metropolitan Architecture (O.M.A)

PSR

Project Woluwedal (showroom, kantoren, ondergrondse parking,
groen en publieke ruimte):
Julien Trekkerstraat 1, 1930 Zaventem.
Arch.: Tarch Timeless Architecture

9. STIKSTOFPROBLEMATIEK

A. Context / BVS prioriteiten :

Om economie en natuur met elkaar te verzoenen werkt Vlaanderen sinds 2014 aan een Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De PAS is een boekhoud-systeem voor de uitstoot van stikstof, dat bepaalt hoeveel vervuilmarge er nog is en heeft als algemeen doel bij te dragen tot de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen (IHD) van de Europees beschermde speciale beschermingszones (SBZ, de zogenaamde Natura-2000 gebieden).

In afwachting van een definitieve regeling voerde de voormalige minister van Leefmilieu Joke Schauvliege (CD&V) een voorlopig systeem in met drempels. Een activiteit die minder dan 5 procent van de kritische drempel van een SBZ bijdraagt, kan worden vergund. Op die manier werden de voorbije jaren stallen, fabrieken, nieuwe wegen of woonwijken gebouwd in de nabijheid van SBZ, ook al gaat de totale stikstofdruk er diep in het rood.

Die aanpak verklaarde de rechter onwettig. De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) maakt brandhout van de 5 procentdrempel, en verwijst daarbij omstandig naar een uitspraak van het Europese Hof van Justitie van eind 2018, naar aanleiding van de Nederlandse stikstofkwestie. Op basis van die uitspraak haalde de Nederlandse Raad van State zijn PAS onderuit, waarna de hele vergunningsverlening stillag en het land zowat op slot ging.

Als rechters en overheden dit arrest effectief als een precedent beschouwen, kan dat ontwrichtende gevolgen hebben voor onze economie. Volgens de logica van de Europese Habitatrichtlijn kan een project alleen vergund worden als men kan bewijzen dat er geen betekenisvolle aantasting is van de natuurlijke kenmerken van de betrokken NATURA-2000 gebieden. Dat is moeilijk, omdat stikstof een impact kan hebben tot tientallen kilometers van de bron. Nieuwe vergunningen voor infrastructuurprojecten, fabrieken, bedrijventerreinen, stallen, wegen of woningbouw komen daarmee op losse schroeven te staan, zoals ook reeds in 2021 werd aangekondigd in de media.

Een mogelijke uitweg uit de impasse is de stikstofuitstoot op NATURA-2000 gebieden fors afbouwen, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe projecten.

Met veel belangstelling heeft de BVS kennis genomen van het tijdelijke stikstofkader via de ministeriële instructie van minister Demir van 2 mei 2021.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS had reeds haar bezorgheid geuit ten aanzien van de stikstofproblematiek op het VBOC van 19 april 2021. De vastgoedsector draagt reeds bij tot de oplossing via de bouwshift (voorziene schrapping van 12.500 ha WUG).

De BVS heeft er bij minister Demir ook op aangedrongen om de BVS te betrekken bij de verdere stappen in het dossier, met name de discussies omtrent het definitief PAS kader.

- b. De Vlaamse Regering bereikte op 23 februari 2022 een akkoord over de Programmatische Aanpak van Stikstof (PAS) en de daarbij horende bijsturing van het mestbeleid. Met een totaalpakket aan maatregelen wil Vlaanderen de stikstofuitstoot drastisch inperken om een vergunningstop zoals in Nederland te voorkomen en om zuurstof te geven aan duurzame landbouw, ons leefmilieu én het ondernemerschap in Vlaanderen.
- c. Er werd o.a. een nieuw beoordelingskader voor vergunningen vooropgesteld. De ministeriële instructie blijft evenwel tot nader order van kracht. Na het openbaar onderzoek en zodra alles in regelgeving verwerkt is, worden nieuwe drempels ingevoerd om vergunningsaanvragen te beoordelen.

10. PFAS-PROBLEMATIEK

A. Context / BVS prioriteiten :

Een met PFAS verontreinigd terrein brengt op vandaag veel onzekerheden met zich mee. De juridische en financiële gevolgen voor vastgoedontwikkelaars kunnen in voorkomend geval bijzonder zwaar doorwegen, terwijl zij in de meeste gevallen de bodemverontreiniging met PFAS niet zelf hebben veroorzaakt en deze reeds aanwezig was lang vóór zij eigenaar van desbetreffend terrein werden. Dit leidt dan tot de stopzetting van een reeks vastgoedprojecten, terwijl Vlaanderen nood heeft aan economische activiteiten en aan de realisatie van nieuwe woningen als antwoord op de wooncrisis. De BVS pleit alvast voor een praktische aanpak.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft minister Demir op 12 mei 2022 aangeschreven en haar bezorgdheid geuit i.v.m. de PFAS-problematiek en de gevolgen voor de vastgoedsector.
- b. De minister heeft de BVS eveneens op 22 september 2022 ontvangen en belooft werk te maken van een praktische oplossing.



Redevco Belgium

Project Rich'L (retail, carbon neutral building, second phase + residential addition planned):

Drève Richelle 6, 1040 Waterloo.

Arch.: Ar&A Architects en Jaspers & Eysers

11. CIRCULAIR BOUWEN 2022-2023

A. Context / BVS prioriteiten :

Op 19 april 2021 organiseerde de BVS samen met OVAM het webinar-seminarie 'Circulair Bouwen in Vlaanderen' (cfr. jaarverslag 2021).

OVAM heeft vervolgens het ontwerp van preventieplan "op weg naar circulair bouwen 2022-2030" aan een openbaar onderzoek onderworpen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

De Vlaamse Regering heeft het beleidsprogramma "op weg naar circulair bouwen 2022-2023" op 29 april 2022 definitief vastgesteld als preventieprogramma. Dit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24 mei 2022 en werd geagendeerd op de Technische Commissie van de BVS op 20 juni 2022.



REIM

Project Esprit Courbevoie (residentieel + kantoren),
Quartier Courbevoie in Louvain-la-Neuve.

Arch.: Bureau Montois, Bureau Syntaxe,
Bureau R2D2 en Bureau Cerau

12. RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIELE GEBOUWEN VANAF 2023

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS pleit er reeds lang voor dat de meeste efficiëntiewinst kan gevonden worden op de secundaire woningmarkt. De BVS is steeds voorstander geweest van een renovatieverplichting voor kopers van een bestaande woning op de secundaire markt.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS had eerder op 17 mei 2022 deelgenomen aan het stakeholdersoverleg "minimale energie-woningen".
- b. Ondertussen is het duidelijk dat er vanaf 1 januari 2023 een renovatieverplichting start voor residentiële gebouwen, dus voor eengezinswoningen en appartementen. **Nieuwe eigenaars** van energieverslindende woongebouwen (met een EPC-label E of F) zullen verplicht worden om **binnen de 5 jaar na overdracht** (zoals aankoop, erfpacht...) de woning grondig energetisch te renoveren tot **minimum EPC-label D**. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC.



Resiterra

Project Hertogensite fase 2A
(2.000 m² retail, 34 appartementen, ondergrondse parking),
Brusselsestraat 69 te Leuven.
Arch.: 360 Architecten

13. VERKOOPRECHT DOOR BEROEPSVERKOPERS

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS leden hebben een knelpunt gesignaleerd met betrekking tot het “verkooprecht voor aankopen door beroepsverkopers”.

Omwille van de lange doorlooptijd van het globale vergunningstraject, met inbegrip van de fase van het voortraject en de beroepsprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State als cassatierechter, is het uitverkopen van een substantieel deel van het aanbod binnen de wederverkooptermijn voor beroepsverkopers niet altijd meer haalbaar, hetgeen uiteindelijk toch de bedoeling zou moeten zijn van dergelijke regeling. Daarbij komt nog dat volgens recente rechtspraak, het niet-verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden niet kan ingeroepen worden als overmacht bij niet-tijdige wederverkoop.

De termijn van de wederverkoop bedraagt 8 jaar in Vlaanderen. De BVS stelt vast dat deze termijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest evenals in het Waals Gewest 10 jaar is. De BVS wenst dat Vlaanderen eveneens voorziet in een termijn van 10 jaar, zoals in de overige Gewesten.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

De BVS heeft het kabinet van minister Diependaele aangeschreven op 2 september 2022 met het verzoek om de termijn voor wederverkoop te verlengen van 8 jaar naar 10 jaar. Er werd hierover verder overleg gepleegd tijdens een onderhoud op 6 oktober 2022.

Bij het afsluiten van dit jaarverslag werden nog geen concrete acties ondernomen door de Vlaamse overheid. Dit wordt verder opgevolgd in 2023.



Resolve

Drie Linden Business Park
(kantoren + polyvalente ruimte op gelijkvloers):
Belgicastraat 12-18 te Zaventem.
Arch.: ADD



Revive

Project Minerve
(residentieel, kantoren/vrije beroepen, logistiek en retail),
Maria Propstraat in Edegem. 19% sociale woningen.
Arch.: Achtergael Architecten, POLO Platform, ECTV,
Denc! Architecten, Arial Architecten, OMGEVING

14. DUURZAME LOGISTIEK MET TOEGEVOEGDE WAARDE

A. Context / BVS prioriteiten :

De leden van de BVS commissie Logistiek hadden in het verleden reeds gewezen op de problematische vaststelling dat grotere internationale spelers bijna systematisch het buitenland verkiezen als vestigingsbeleid.

Binnen de BVS werden diverse onderzoeken verricht. De BVS heeft een "top3 voorstellen" voor de Vlaamse Regering vastgesteld:

- Politiek: de ontwikkeling van de logistieke sector met toegevoegde waarde (warehousing, fulfillment) als prioriteit op de agenda zetten van de Vlaamse Regering
- Administratief: "single point of contact" voor het opvolgen van een dossier in Vlaanderen (veel nauwere samenwerking tussen sector, FIT, VLAIO en Vlaamse en lokale administraties)
- Subsidiëring: een eenvoudiger en doeltreffender subsidiëeringsmechanisme ontwikkelen voor logistieke ondernemingen die zich in Vlaanderen willen ontwikkelen/vestigen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

De BVS heeft gehoor gekregen bij Minister-President Jambon. Er werden plannen gemaakt om een taskforce "ondersteunen duurzame logistieke distributiecentra" op te richten onder de bevoegdheid van de Minister-President.

De BVS volgt dit verder op in 2023.



RVS Bouwgroep

Residentie Park Flor (14 appartementen),
Brusselse Steenweg 59, 9300 Aalst.

Foto: Nanopixel

Arch.: Mathieu Verhoeven Architectuur

Sirius

Project East Gate (bedrijfsverzamelgebouwen),
Isabella Haekstraat 15-17, 9070 Destelbergen.

Arch.: Vertongen architecten

15. MEMORANDUM REGIONALE VERKIEZINGEN 2024

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft altijd sterk de wil getoond om een partner en expertisecentrum te zijn voor de overheid wat betreft alle vastgoedaangelegenheden. Deze wil vertaalt zich in een reeks samenwerkingen die de BVS dagelijks onderhoudt met de Vlaamse overheid en met de administraties.

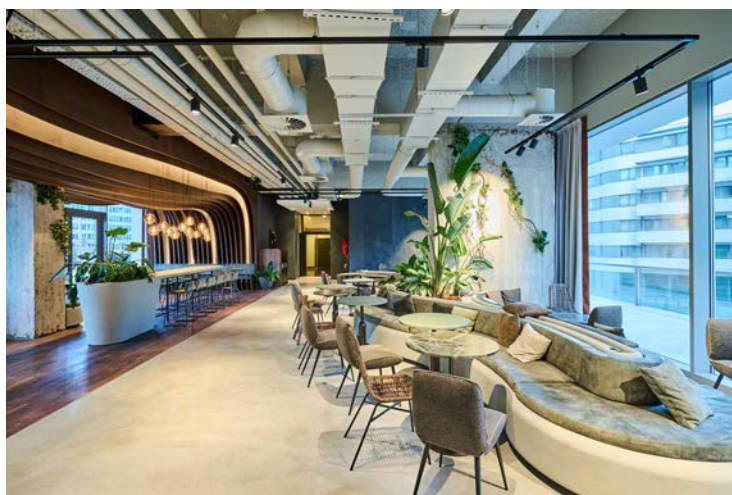
B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Vanaf september 2022 heeft de BVS meerdere vergaderingen georganiseerd met de BVS Voorzitter voor het Vlaams Gewest en met de Voorzitters van de commissies/werkgroepen om het memorandum voor te bereiden dat bezorgd zal worden aan de Vlaamse autoriteiten in het kader van de verkiezingen van 2024.
- b. Eind 2022 heeft de BVS de doelstellingen bepaald die het zou nastreven en heeft 21 voorstellen voorbereid met betrekking tot
 - overleg tussen de politieke autoriteiten en de BVS
 - duurzaam en betaalbaar vastgoed
 - vastgoedfiscaliteit
 - ruimtelijke ordening en milieurecht
 - huisvestingsbeleid
- c. Begin 2023 zal de BVS haar memorandum overhandigen aan de bevoegde autoriteiten en aan de vertegenwoordigers van elke democratische partij.



Steen Vastgoed

Hortensiahof (residentiële villa-appartementen in een parkdomein, EPB-score: E20); Ruyseveltslei 12, 2950 Kapellen.
Arch.: bold architecten



Steenoven - Baltisse Real Estate - Heem Invest

Residentieel project Boevrie, Boeveriestraat 73, Brugge.

Arch.: *noAarchitecten en bildt*

Thomas & Piron Home

Project «Schoppach. Connecté par nature.»

(residentieel + retail): Avenue du Bois de Arlon in Arlon.

Arch.: *ARTAU*

Tribeca

Botanic Tower (kantoren):

Boulevard Saint-Lazare 4/10, 1210 Brussel.

Arch.: *ADR en Nacht Raven*

Triginta

Eandistip (publieke parking, kantoren & retail):

Elektricitetstraat 70, 2800 Mechelen.

Arch.: *POLO Architects*

Triple Living / Parfinim

Project Groene Poort (duurzame wijkontwikkeling met residentieel en commerciële invulling i.s.m. Immo Group): Lange Lobroekstraat, 2060 Antwerpen.

Arch.: *Robrecht en Daem Architecten,*

Office Kersten Geers David Van Severen en

De Smet Vermeulen Architecten

Upgrade Estate

Upliving Ghent – Queen (residentieel + kantoren):

Koningin Fabiolalaan 7, 9000 Gent.

Arch.: *EGUS Architecten*



06

BVS - Intern & Extern

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS.....	98
2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN	101
3. COMMUNICATIE	102
4. EVENEMENTEN	108
5. STRUCTURELE PARTNERSHIPS	111
6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES	112
7. DANKWOORD.....	115

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS

A. Op Europees niveau

BUILD EUROPE

Build Europe richt haar acties en haar aandacht op maatschappelijke uitdagingen.

In 2022 heeft Build Europe twee vergadersessies gehouden:

- op 30 juni en 1 juli 2022 in Luxemburg
- op 19, 20 en 21 oktober in Hamburg

Build Europe lanceerde eveneens de eerste editie van de « Pyramide d'Or », die tot doel heeft om een vastgoed- of ontwikkelingsproject in Europa te belonen. De werkende leden van de BVS werden uitgenodigd om hun projecten in te dienen voor deze wedstrijd. Tijdens de jaarlijkse ceremonie georganiseerd door de FPI (Fédération française des promoteurs) in Parijs in december 2022 heeft Bouygues Immobilier de Grand Prix Build Europe 2022 gewonnen voor het indrukwekkende project « Hôtel des Postes à Strasbourg ». Daarnaast heeft de Jury ook de « Prix Coup de Cœur » uitgereikt aan Nextensa voor het project « Gare Maritime ».

De BVS bleef vertegenwoordigd binnen Build Europe door:

- De heer Stéphane Verbeeck, Voorzitter van de BVS
- De heer Olivier Carrette, Afgevaardigd Bestuurder van de BVS

B. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

BECI (BRUSSELS ENTERPRISES COMMERCE AND INDUSTRY)

Sinds verschillende jaren is de BVS lid van BECI (Brussels Enterprises Commerce and Industry), net zoals zij lid is van UWE in het Waals Gewest en van VOKA in het Vlaams Gewest.

ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De BVS zetelt sinds eind 2011 binnen de Adviesraad voor Huisvesting en is er sinds april 2013 vertegenwoordigd door de heer P.A. Franck; de BVS maakt regelmatig op

die manier haar adviezen en voorstellen bekend over de onderwerpen. s et propositions sur les sujets traités par cette instance.

ECONOMISCHE EN SOCIALE RAAD VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (ESRBHG)

Sinds 2016 is de BVS Voorzitter van de Commissie Huisvesting binnen de Economische en sociale Raad.

De heer Pierre-Alain Franck, Bestuurder van de BVS, verzekert de functie van Voorzitter.

Dankzij deze vertegenwoordiging:

- a. stelt de BVS « initiatiefadviezen » voor inzake alle soorten onderwerpen (problematieken), gelinkt aan de huisvesting in het BHG;
- b. wordt de BVS verplicht geraadpleegd iedere keer wanneer de Brusselse Regering beroep doet op de Economische en Sociale Raad om een officieel advies te bekomen over een wetsvoorstel met betrekking tot de huisvesting in het BHG.

Te noteren: de Economische en Sociale Raad is veranderd van naam en heet nu Brupartners.

BRUSSELS AGENTSCHAP VOOR DE ONDERNEMINGEN (BAO) EN CITYDEV

Dankzij haar samenwerkingsakkoord met BECI, heeft de BVS een mandaat verkregen voor de Algemene Vergadering van het BAO en CityDev.

C. In het Vlaams Gewest

VOKA (VLAAMS ECONOMISCH VERBOND – KAMER VAN KOOPHANDEL)

Sinds verscheidene jaren werken de BVS en VOKA op een positieve en constructieve manier samen voor materies die de twee organisaties aanbelangen. De BVS neemt regelmatig en met veel belangstelling deel aan de vergaderingen van de werkgroep « Ruimtelijke Ordening » van VOKA.

D. In het Waals Gewest

UWE (UNION WALLONNE DES ENTREPRISES)

In het kader van haar lidmaatschap bij UWE heeft de BVS aan talrijke vergaderingen van de subwerkgroepen Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening van UWE deelgenomen.

Dankzij onder meer UWE en de samenwerking met CCW (Confédération Construction Wallonne), is de BVS vertegenwoordigd in de volgende clusters van de CESE (Conseil Economique et Social & Environnemental) :

1. Ruimtelijke ordening
2. Huisvesting

CAP CONSTRUCTION

De cluster CAP Construction is een netwerk van ondernemingen, dat door het Waals Gewest erkend is en actief is in de duurzame bouwsector en ieder type vastgoedspeler bijeenbrengt. Sinds 2019 heeft de cluster haar

deuren geopend voor de vastgoedspelers en de BVS heeft een samenwerkingsakkoord met CAP Construction gesloten. De heer P.A. Franck, vaste vertegenwoordiger van de BVS, werd benoemd tot Bestuurder van CAP Construction en heeft deelgenomen aan vele activiteiten inzake de promotie & vastgoedtransacties en het beheer van de onroerende goederen.



Uplace

Project Hof van Saeys (appartementen + retail + medisch centrum),
Oude Vest 77 te Dendermonde.
Arch.: OYO architects

BOUWEN zonder zorgen? Het is geen utopie...

**Voltooiingswaarborg Wet Breyne
ABR-verzekering
Controleverzekering
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering**

Verzekeringsprofessionals ten dienste van bouwprofessionals

Ieder zijn job. U brengt het bouwproject tot een goed eind. Wij zorgen er voor dat u dit kan doen zonder kopzorgen!
CEA BELGIUM is een **onafhankelijk verzekeringsadviseur en -makelaar** die uitsluitend actief is in de bouwsector.

www.cea-belgium.be



CEA BELGIUM

Notarisstraat 66 B-1050 Brussel
T +32 (0)2 761 94 00 F +32 (0)2 761 94 01
info@cea-belgium.be FSMA : 00000740

2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN

SAMENWERKING MET DE CONFEDERATIE BOUW

De BVS heeft een samenwerkingsakkoord met de Confederatie Bouw (CB) op federaal niveau en heeft veelvuldige contacten met de 3 regionale Kamers (Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Waals Gewest en Vlaams Gewest). De organisaties overleggen over materies die hun respectievelijke leden aanbelangen.

SAMENWERKING MET BLSC

In het kader van hun samenwerkingsakkoord onderzoeken de BVS en BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) samen de algemene problematiek van « retail » in de 3 Gewesten.

De BVS en BLSC hebben hun werkgroepen samengevoegd en hebben de « Commissie Retail UPSI – BLSC – BVS » opgericht die zowel de juridische problemen als de fiscale problemen, die hun leden in het kader van hun activiteiten ondervinden, behandelen.

SAMENWERKING MET RICS

De BVS en RICS geven in onderling akkoord, voordelen aan hun respectievelijke leden ter gelegenheid van de organisatie van evenementen.

SAMENWERKING MET CIB

De BVS en CIB Vlaanderen hebben sinds verscheidene jaren een samenwerkingsakkoord.

De twee federaties hebben een structurele samenwerking uitgewerkt met als doel hun leden wederzijds te informeren en de verdediging van hun belangen te verbeteren.

SAMENWERKING MET ADEB

De BVS en ADEB hebben sinds verscheidene jaren een samenwerkingsakkoord.

De twee federaties hebben een structurele samenwerking uitgewerkt met als doel hun leden wederzijds te informeren en de verdediging van hun belangen te verbeteren.

SAMENWERKING MET HOGESCHOOL CHARLEMAGNE (HEC) LUIK

De Hogeschool Charlemagne (Luik), één van de zes Hogescholen, georganiseerd door de Franse gemeenschap van België, heeft beslist om een Master in vastgoedontwikkeling in te voeren. De redenen van dit initiatief zijn gevarieerd: de vastgoedontwikkeling is de laatste jaren zeer snel geprofessionaliseerd, de aanpak werd complexer, zowel op juridisch vlak als op vlak van engineering, en het aspect « duurzaamheid » moest in elk project worden opgenomen. De samenwerking met de BVS gebeurde op verschillende niveaus: de belangstelling voor de sector voor de invoering van deze Master bevestigen, de deelname aan de uitwerking van het opleidingsprogramma, de deelname aan het pedagogisch comité, dat het jaarlijkse programma moet aanpassen en de seminars voorbereiden.

3. COMMUNICATIE

A. WEBSITES

De website van de BVS www.upsi-bvs.be draagt bij tot een betere visibiliteit van de Vereniging ten aanzien van haar leden, de autoriteiten en de vastgoedsector in het algemeen.

De website www.Business2Belgium.be werd opgericht om

- de troeven van België te promoten, hoofdzakelijk inzake investeringen
- een Office Guide uit te werken om buitenlandse ondernemingen aan te trekken en hen te overtuigen zich in België te komen vestigen.

De website www.y-u-b.be, zorgt ervoor dat jongeren uit de vastgoedsector elkaar kunnen ontmoeten, ideeën uitwisselen, projecten bezoeken of communiceren met sociale netwerken.

B. EXTRANET

De BVS reserveert haar Extranet voor de vergaderingen van de Commissies en Werkgroepen; de dagordes van iedere vergadering en de documenten die er betrekking op hebben, zijn op dit Extranet ter beschikking van de leden van de Commissies en Werkgroepen. Zij kunnen dus zelf de onderwerpen selecteren die voor hen van belang zijn en de documenten uitprinten voor de vergaderingen.

Alle werkende leden van de BVS ontvangen een login en een paswoord dat hen toegang verleent tot alle BVS documenten via de knop Extranet op onze website www.upsi-bvs.be



Verelst Projectontwikkeling

Project 't Groenehof
(residentieel, verkaveling met 21 eengezinswoningen):
Agnes Haegenshof, 2860 Sint-Katelijne-Waver.
Arch.: Architectenbureau FW&B / DES BEAUX ARCHITECTES



Vestio

Project Klaver (residentieel + commercieel),
Gemeenteplein te Lummen.
Arch.: UAU collectiv



Vestra

De Distillerie (omvorming van voormalige distilleerderij en herenwoning naar 6 woningen en 10 appartementen in een parktuin):
Houtstraat 98, 3890 Jeuk.

Arch.: X-Act architecten



Virix

Zuidpoort – Gebouw G (kantoren),
Van Kerckhovenstraat te 2800 Mechelen.

Arch.: SVR Architecten

D. FLASHES

In 2022 hebben de leden van de BVS systematisch belangrijke uittreksels uit het Belgisch Staatsblad per e-mail ontvangen, alsook alle nieuwe interessante en belangrijke berichtgevingen binnen de vastgoedsector.

Hieronder een samenvatting van de « flashes » die in 2022 werden verstuurd :

Flash 01/2022	Vlaams Gewest - Politiek akkoord over Bouwshift - Krachtlijnen	Flash 13/2022	Wet van 16 oktober 2022 houdende diverse bepalingen inzake BTW
Flash 02/2022	De vastgoedsector steunt de Oekraïense vluchtelingen	Flash 14/2022	Vlaams Gewest – Voorontwerp verzameldecreet omgeving
Flash 03/2022	Vlaams Gewest – Nieuw modelformulier voor de aanvraag van een bodemattest	Flash 15/2022	Vlaams Gewest – Voorontwerp van decreet over wonen in eigen streek (WIES)
Flash 04/2022	Build Europe – Council Directive (EU) 2022/542 as regards rates of VAT		
Flash 05/2022	BVS-enquête + Juridische analyse Deloitte : onvoorziene stijging van de bouwkosten versus overmacht + type-brief		
Flash 06/2022	Executive Master in Future-Proof Real Estate		
Flash 07/2022	Vlaams Gewest – PPS BVS & Vlaams Gewest – Projet Oude Hoeve		
Flash 08/2022	Index S en I		
Flash 09/2022	Energiecrisis – De BVS steunt de maatregelen van de Federale Regering		
Flash 10/2022	Resultaten BVS enquête – Vergunningen & beroepen – September 2022		
Flash 11/2022	Vlaams Gewest - Decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen	Alle informatie en flashes van de BVS zijn terug te vinden op haar website www.upsi-bvs.be .	
Flash 12/2022	BTW 6% sloop & wederopbouw – Verlenging na 2023	Alle leden beschikken over een login en een paswoord om toegang te krijgen tot de voor hen voorbehouden documenten.	



The right choice to see the full legal picture

Deloitte Legal is a one-stop-shop law firm with unrivalled legal and tax expertise in the real estate sector, where we cover the entire lifecycle of property assets and projects, as well as on all real estate asset classes. Our experts in corporate real estate, tax, financial and administrative law and in ultra HNWI's estate planning offer refreshing insights, market knowledge, and a unique holistic approach.

Deloitte Legal takes a clear and bold stand when dealing with even the most complex problems.

deloittelegal.be



Vlasimmo

Project Marquette (residentiële verkaveling),
Cannaertstraat te Kortrijk.
Arch.: Snoeck en Partners

Vooruitzicht

Left/Upperleft (residentieel/co-living + commerciële plint),
Amand de Lattinlaan 10/30 in Antwerpen.
Arch.: Schellen architecten

Weerts Logistics Parks

WLP XVI gebouw, Rue du Fond des Fourches 10 in 4041 Herstal.
Arch.: AURAL
(Atelier d'Urbanisme, de Rénovation et d'Architecture à Liège)

Wilhelm & Co

Project Les Quais d'Eole (nieuwe wijk, in het hart van de stad,
van 44.000 m² multifunctioneel en geïntegreerd in nieuwe
openbare ruimten) in Dieppe (Frankrijk).
Arch.: Thales Architectures, Monsieur Hans Näser - France

Fiber

Een mooie
toegevoegde waarde
voor jouw gebouw



Fiber is het netwerk van de toekomst. Een netwerk dat tegemoet komt aan de huidige en toekomstige noden van gezinnen en bedrijven.

Omdat fiber **veel sneller en stabieler** is, biedt hij bewoners extra comfort voor hun telewerk, afstandsonderwijs, games, streaming en nog veel meer. Bovendien verbruikt fiber tot 4x minder elektriciteit.

Voor meer info over fiber en of fiber beschikbaar is op jouw adres, surf naar **proximus.be/fiber**



4. EVENEMENTEN

ZAKENLUNCHES / CONFERENTIES

► 8 maart 2022 :

Vice-eerste minister en minister van Financiën, belast met de Coördinatie van de fraudebestrijding en de Nationale Loterij, **de heer V. Van Peteghem**

► 2 juni 2022 :

Staatssecretaris voor Digitalisering, belast met Administratieve Vereenvoudiging, Privacy en de Regie der gebouwen, toegevoegd aan de eerste minister, **de heer Mathieu Michel**

► 29 november 2022 :

Voorzitter MR, **de heer Georges-Louis Bouchez**

EVENEMENTEN / SEMINARIES

► 28 maart 2022 :

Waals Gewest « Schéma de Développement du Territoire – Enjeu sociétal et réalité locale »

Seminarie georganiseerd door de BVS in samenwerking met het stadsbestuur van de Stad Namen

► 28 april 2022 :

Easter Cocktail

Receptie georganiseerd door de BVS in samenwerking met RES (Real Estate Society) en de VUB – Solvay Business School

► 4 mei 2022 :

Webinar « BTW op afbraak en heropbouw »

Webinar georganiseerd door de BVS in samenwerking met Deloitte

► 12 mei 2022 :

Vlaams Gewest - Vastgoedevent Gent

« Huisvesting Gent : uitdaging 2030 »

Georganiseerd in samenwerking met de Vlaamse Confederatie Bouw, de BVS, CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen), RES (Real Estate Society) en RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), met de steun van het stadsbestuur van de Stad Gent, de Provincie Oost-Vlaanderen en in partnership met BNP Paribas Fortis

► 14 juni 2022 :

Waals Gewest « Défis et Enjeux du développement immobilier de la Ville de Namur »

Seminarie georganiseerd door de BVS in samenwerking met het kabinet van de Burgemeester van Namen, de heer M. Prevot

► 20-21 september 2022 :

Realty

Deelname BVS aan vastgoedbeurs Realty
BVS seminarie « De impact van de prijsstijging van de bouwmaterialen in de vastgoedsector »

► 28 september 2022 :

Vlaams Gewest – « Overzicht relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector »

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van de heer Tom De Waele, Eerste Auditeur bij de Raad van State en Professor Ruimtelijke Ordening en Omgevingsrecht UGent en VUB

► 4-5 oktober 2022 :

Vastgoedmissie Milaan

Missie georganiseerd door VOKA-Waasland in samenwerking met de BVS

► 10 oktober 2022 :

Brussels Hoofdstedelijk Gewest « MyPermit »

Webinar georganiseerd door de BVS met de samenwerking van Urban Brussels en Leefmilieu Brussel

► **20 oktober 2022:**

Antwerp Real Estate

Georganiseerd in samenwerking met VOKA – Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland, de BVS en RES (Alumni Master in Real Estate)

Thema: “Klaar voor een nieuwe gouden eeuw?”

► **22 november 2022:**

Waals Gewest – « Projets immobiliers en Wallonie – Recours au Conseil d’Etat – Actualités de jurisprudence »

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van mevrouw Virginie Rolin en de heer Jean-Baptiste Levaux, Auditeurs bij de Raad van State

► **08 december 2022:**

Brussels Hoofdstedelijk Gewest « GSV – Good Living »

Infosessie georganiseerd door de BVS in samenwerking met het kabinet van staatssecretaris P. Smet



Xior Student Housing

Xior Voskenslaan (studentenhuisvesting):

Voskenslaan 203-207, 9000 Gent.

Arch.: ARCH & TECO



De Luminus Partnertool: dé digitale oplossing om de overnamecontracten van uw klanten te regelen

Uw voordelen?

- Digitaal invullen en ondertekenen
- Intuïtief en gebruiksvriendelijk
- Altijd en overal toegankelijk via pc, tablet of smartphone
- Gratis
- 3 in 1: elektriciteit, gas en water

Al partner?

Vraag uw persoonlijke login via uw Luminus-adviseur of via realestate.business@luminus.be

Nog geen partner?

Scan QR-code of registreer u via partnertool.luminus.be



5. STRUCTURELE PARTNERSHIPS

Alle partners hebben activiteiten-branches die verband houden met de activiteiten van de leden van de BVS.

De partners van de BVS wonen regelmatig werkvergaderingen / commissies bij waar hun kennis over specifieke materies met onze leden gedeeld wordt.

De partners van de BVS bieden onder meer commerciële & financiële voordelen die uitsluitend voor de werkende leden van de BVS bestemd zijn.

Eind 2022 telt de BVS de volgende structurele partners:

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

Deloitte.

Deloitte.
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Vinçotte



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES

EUROPESE MATERIES

Build Europe

30/06 - 01/07/2022 - Werksessie in Luxembourg
19 - 21/10/2022 - Werksessie in Hamburg

FEDERAAL & INTERREGIONAAL

BTW 6% afbraak & heropbouw – GVBF – Fiscale hervorming

24/01/2022 - Kabinet minister van Financiën V. Van Peteghem
27/01/2022 - Kabinet minister van Financiën V. Van Peteghem

BA4SC – Belgian Alliance for Sustainable Construction - VAB

24/08/2022
05/10/2022
28/11/2022

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Vergunningen & beroepen – Openbaar onderzoek en overlegcommissie

21/03/2022 - Vergadering Staatssecretaris P. Smet

Stedenbouwkundige lasten

16/9/2022 - Vergadering Staatssecretaris P. Smet

Hervorming GSV – Good Living

18/01/2022 - Werkgroep Citytools
18/03/2022 - Werkgroep Citytools
08/12/2022 - Seminarie met Citytools en Kabinet Smet

Vergunningen – Hervorming GSV – Bouwkosten

13/09/2022 - Ronde tafel met La Libre Belgique

Charter voor vastgoedontwikkeling

18/05/2022 - Vergadering Charter voor vastgoedontwikkeling
13/09/2022 - Vergadering Staatssecretaris P. Smet

BWRO

26/09/2022 - Evaluatie met CityTools
25/10/2022 - Werkgroep
08/11/2022 - Werkgroep

Perspective – toekomst/transformatie van kantoren in het BHG

01/04/2022 - Werkgroep
31/05/2022 - Werkgroep
21/06/2022 - Werkgroep
12/07/2022 - Werkgroep

VLAAMS GEWEST:

VBOC

24/03/2022 - Jaarlijkse overleg met Minister-President J. Jambon

PPS rond Wonen

01/02/2022 - Vergadering kabinet minister van Financiën en Begroting M. Diependaele
10/03/2022 - Vergadering kabinet minister van Financiën en Begroting M. Diependaele

Green Deal Mobiliteit in Woonomgeving

31/03/2022 - Vergadering met Autodelen

Ondersteuning logistieke sector

30/06/2022 - Vergadering kabinet J. Jambon
17/10/2022 - Vergadering kabinet J. Jambon
23/11/2022 - Vergadering FIT (Flanders Investment & Trade)

Consultatie Bouwsector

06/05/2022 - Ronde tafel in het Vlaams Parlement
- informatie-uitwisseling tussen de vastgoedsector en de parlementsleden
- Verbetering juridisch kader

PFAS problematiek

22/09/2022 - Kabinet minister Z. Demir

Bouwshift – Instrumentendecreet

15/02/2022 - Vergadering met B. De Wever, Burgemeester Antwerpen

WAALS GEWEST

BVS vs Overstromingen

11/02/2022 - Vergadering met vertegenwoordigers van minister Ch. Collignon

UWE – GT AT & Cadre de vie

28/04/2022

23/06/2022

21/09/2022

22/12/2022

PPS & openbare huisvesting

27/01/2022 - Vergadering minister C. Collignon

21/03/2022 - Vergadering kabinet C. Collignon

09/06/2022 - UVCW & Waalse Regering

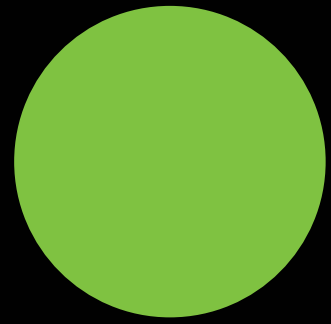
01/09/2022 - Opvolging PPS regionale administratie



Zabra

De Stokerie (stadsinbreidingproject - woningen en appartementen):
Veemarkt, Kortrijk.

Arch.: B2Ai architecten



Unique challenges need unique solutions.

No matter how complex your real estate business questions,
we have the capabilities and experience
to deliver the answers you need.

www.deloitte.com/be/realestate

Deloitte.

7. DANKWOORD

Via dit jaarverslag wil de BVS in het bijzonder iedereen bedanken die zijn/haar steun en medewerking verleent aan al haar acties en initiatieven.

De BVS bedankt:

- ▶ alle werkende en steunende leden
- ▶ de leden van de Raad van Bestuur, haar Voorzitter, alsook haar Erevoorzitters zonder wiens samenwerking de BVS niet zou kunnen functioneren of zich niet zou kunnen ontwikkelen op een constructieve manier
- ▶ in het bijzonder de Voorzitters van de Commissies voor hun toewijding en expertise
- ▶ de leden die gratis vergaderzalen, conferentie- of lunchruimtes ter beschikking stellen
- ▶ haar structurele partners : Deloitte & Deloitte Legal, Bopro, CEA Belgium, Vinçotte, Proximus en Luminus
- ▶ de gastsprekers die aanvaard hebben het woord te nemen tijdens haar conferenties of andere informatiesessies

Werkende leden

(Ontwikkelaars, investeerders en verkavelaars)

ACASA GROUP	COMPAGNIE HET ZOUTE
ACTIBEL	CONNECTIMMO
AEDIFICA	CORES DEVELOPMENT
AG REAL ESTATE	CUM LAUDE PROJECTS
ALDI REAL ESTATE	DANNEELS PROJECTS
ALG. ONDERNEMINGEN DE GROOTE	DARE 2 BUILD
ALIDES (GROUP MAES)	DCB
ALINSO GROUP	DEME ENVIRONMENTAL
ALKIMMO	DETHIER ONTWIKKELING
ALLIANZ	DEV LIER REAL ESTATE
ALTA BUILD	DHERTE
ALVA	D'ITEREN IMMO
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP	DURABRIK
AP&D VERKAVELINGEN	EAGLESTONE
APE	ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
ARTONE	EIFFAGE DEVELOPMENT
ASCENSIO	EK DEVELOPMENT (KOVALAM)
ATENOR GROUP	EQUILIS
AXA REAL ESTATE	ETIENNE DE WULF SPRL
B&R DEVELOPMENT	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
BALOISE INSURANCE	EXTENSA GROUP
BALTISSE	FEDERALE REAL ESTATE
BANIMMO	FENIXCO
BATICO	FICO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD	FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
BEFIMMO	FINANCIÈRE SAINT PAUL
BELFIUS IMMO	G-LABEL
BELGIAN LAND	GALIMMO SERVICES BELUX
BELGIUM LAND & PROPERTY	GEHLEN IMMO
BESIX RED	GEMIMAR
BLAVIER	GHELAMCO
BOSTOEN	GLOBAL ESTATE GROUP
BOUYGUES IMMOBILIER	GROEP HUYZENTRUYT
BPI	GROUP GL INTERNATIONAL
BRODY	GROUPE DIVERSIS
BRUMMO	HEEM
BRUSSELS AIRPORT COMPANY	HEYLEN GROUP
BURCO	HJO REAL ESTATE
BVI.EU	HOME INVEST BELGIUM
CAAAP	HOPROM
CAPITAL SKY REAL ESTATE	HORIZON GROUPE
CIRIL	HUYSMAN BOUW
CIT RED	IMMOBLAIRON
CODIC BELGIQUE	IMMOECKELMANS
COFINIMMO	IMMOBEL
COGIVA	IMMOGRA

IMMOLUX	RVS BUILDING
IMPACT	SEIDYS
INCLUSIO	SIMONIS ENTREPRISES
INSIDE DEVELOPMENT	SIRIUS
INTERPARKING	SNCB / NMBS
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES	SOCATRA
INVIMMO	STEENOVEN
ION	STEEN VASTGOED
JCX IMMO	STELINA INVEST
JUMATT	STEPHANO IMMO
KAIROS	TANS GROUP
KBC REAL ESTATE	THOMAS & PIRON
KOLMONT	TRIBECA CAPITAL PARTNERS
KORAMIC REAL ESTATE	TRIFOLIUM
KUMPEN	TRIGINTA MANAGER
LOUIS DE WAELE IMMO	TRIPLE LIVING
MACAN DEVELOPMENT	UNIBRA REAL ESTATE
MATEXIGROUP	UPGRADE ESTATE
MIIX	UPLACE
MITISKA REIM	VAN WELLEN GROUP
MONS LGP3 (CITY MALL)	VASTNED RETAIL BELGIUM
MONTEA	VERELST PROJECTONTWIKKELING
MONUMENT REAL ESTATE	VESTIO
MOTOWN	VESTRAL REAL ESTATE GROUP
NEXITY BELGIUM	VIRIX
NEXTENSA	VLASIMMO
NOVUS PROJECTS	VOORUITZICHT
ODEBRECHT	WAREHOUSE ESTATES BELGIUM
OLSTE	WEERTS LOGISTICS PARKS
ORYX PROJECTS	WERELDHAVE BELGIUM
PALLADIUM BELGIUM	WEST AVENUE
PATRIZIA	WESTHOEK
POC PARTNERS	WILHELM & CO
PROLOGE	WILLEMEN REAL ESTATE
PROMOBUILD	WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)
PROPERTY & ADVICE	WOENST
PROWINKO BELGIË	XIOR STUDENT HOUSING
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS	ZABRA
POTRELL	
RE-VIVE	
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT (REIM)	
REDET PROJECT MANAGEMENT	
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM	
RESITERRA	
RESOLVE	
RETAIL ESTATES	

Steunende leden

2BUILD CONSULTING	CBRE
A.2R.C ARCHITECTS	CEGELEC
ABV ENVIRONNEMENT	CELLSIUS
ACMG	CMS DEBACKER
ADE ARCHITECTS - MARC STRYCKMAN & PARTNERS	CERAU
AERTSSEN GROUP	CEUSTERS
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE	CHAPMAN TAYLOR BENELUX
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT	CITYCOMFORT
ALLEN & OVERY LLP	CLIFFORD CHANCE
ALTUIS	C02LOGIC
ANTEA BELGIUM	COUNSELLED LAURENT DASSONVILLE
AP/ART ARCHITECTEN	COSEP
ARCHI 2000	CREAS ACCEPTO
ARCHI.BE	CUSHMAN & WAKEFIELD
ARCHIPELAGO ARCHITECTS	DDS & PARTNERS
ARCHITECTES ASSOCIÉS	DE CROMBRUGGHE & PARTNERS
ARQ ARCHITECTENSTUDIO	DREES & SOMMER BELGIUM
ARTBUILD ARCHITECTS	D.SIGHT CONSULTING
ARTEO	DUPRO
ARTES TWT	ELECTRO TEST
ASAP AVOCATS	EMERIA BELUX
ASSAR ARCHITECTS	ESV CONSULTING
ASTREA	E.T.A.U.
ASTRIDCENTER	EUBELIUS
AT OSBORNE	EULER HERMES
ATELIER BROOS	EUROCAUTION BENELUX
ATELIER DE L'ARBRE D'OR	EVERSHEDS BRUSSELS
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIÉS	EXPLANE
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS	FAIR ESTATE
AYMING BELGIUM	FL CONSULT
B LEGAL	FORMATARCHITECTEN
BAKER & MCKENZIE	FRAME 21 GROUP
BDO CORPORATE FINANCE	FREESTONE
BEDDELEEM	GBUILDER
BELSQUARE	GEOCONSULTING
BERQUIN NOTARISSSEN	GREEN ORGANISATION
BNP PARIBAS FORTIS	GROEP VAN ROEY
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING	GSJ ADVOCATEN
BOUWRECHT ADVOCATEN	HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS
BUILDING GROUP JANSEN	HOUBEN
BUILD TIS	IMMO TAX CONSULTING
BUREAU D'EXPERTISE RIGAUX	ING BELGIQUE
BURO5 ARCHITECTES & ASSOCIÉS	INGENIUM
B2AI	IOME
CACEIS BANK BELGIUM	ISTA
CAISSE D'EPARGNE ET DE PRÉVOYANCE	JONES LANG LASALLE

JPB CONSULTING	TECNOSPACE
KPMG TAX & LEGAL ADVISERS	TENSEN & HUON
LATOIR & PETIT	THE KITCHEN COMPANY
LAURIUS	THEOP
LAWTREE ADVOCATEN	TIBERGHIE ADVOCATEN
LECOBEL VANEAU	TRACTEBEL ENGINEERING
LE TISSAGE D'ARCADE	TRIODOS BANQUE
LENDERS ADVOCATEN	URBAN LAW
LIEDEKERKE WOLTERS WAELEBROECK KIRKPATRICK	URBAN NATION ASSOCIATES
LINKLATERS ADVOCATEN	VALENS
LOYENS & LOEFF ADVOCATEN	VANBREDA RISK & BENEFITS
LYDIAN LAWYERS	VENTILATIE DIRK DE GROOF
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS	VICTOIRE PROPERTIES
MACOBO-STABO	VISSMANN BELGIUM
MAZARS - REVISEURS D'ENTREPRISES	VK GROUP
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE	WE ARE REAL ESTATE
MONARD LAW	WIDNELL EUROPE
MONTOIS PARTNERS ARCHITECTS	
NAUTADUTILH	
NIKO	
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN	
PANAREA	
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN	
PHICAP	
PRICEWATERHOUSECOOPERS	
REASULT	
RELAW	
RENSON VENTILATION	
SANTERRA	
SCHOUPS	
SECO	
SEEDS OF LAW	
SERTIUS	
SETESCO	
SHAKE DESIGN & BUILD	
SIMONT BRAUN	
SOCOTEC	
SOFIDEV	
SPI	
STIBBE	
STUDIEBUREAU IMPACT	
STYLE AT HOME	
SWECO	
TARKETT	
TASE SOLUTIONS	
TAUW BELGIQUE	

ACASA



ARTONE



Befimmo



EUROCOMMERCIAL





InSide
DEVELOPMENT


Interparking


INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

ION
develop different

JICIX
IMMO

KUMPEN RED
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Macan


MATEXI | Welkom
in de
buurt.

m:x
clever citymakers

 MITISKA
REIM


NOVUS
PROJECTS


ODEBRECHT


Olste
"THE SEASIDE IS OUR HOME"


ORYX
PROJECTS


PALLADIUM
BELGIUM

 Property
& Advice


ProWinko
CREATING LANDMARK REAL ESTATE

PSR
DEVELOPING PLACES. CONNECTING PEOPLE

revive
we build society.


REIM


RVS BOUWGROEP

SEIDYS
DEVELOPPEUR IMMOBILIER

 ENTREPRISES
simonis
SINCE 1928

SIRIUS
REAL ESTATE DEVELOPMENT




THOMAS
& PIRON
LA FORCE D'UN TEAM

TRIBE
CA
FUND
MANAGEMENT


Trifolium
immo | gestion | aménagement durable

Triginta 
REAL PEOPLE. REAL KNOWLEDGE. REAL ESTATE.


TRIPLE LIVING


VERELST
PROJECTONTWIKKELING


vestio
vangronsveld & somers
"huis in ontwikkeling"


VESTRA
REAL ESTATE
GROUP


ViRiX
PROJECTONTWIKKELING

vlasimmo

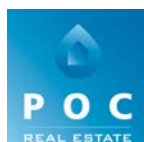
 Wilhelm & Co
Group


willemen
real
estate


WILMARC INVEST


WOENST

 XIOR
STUDENT HOUSING



Lijst van logo's zoals deze door de werkende leden ter beschikking werden gesteld.
Sommige bedrijven deden dit niet, anderen beschikken over geen logo.



150
SINCE 1872



Omarm de toekomst.

Vincotte helpt bij een veilige en efficiënte uitvoering van de Europese Green Deal.

Vincotte is sinds 1872 de referentie om uw bedrijf veiliger, efficiënter en duurzamer te maken. Net zoals u zijn we dagelijks bezig met veiligheid en preventie. We helpen onze klanten met hun energietransitie en het duurzamer maken van het bedrijf. Daar horen ook heel wat praktische services bij rond bvb brandveiligheid van laadpalen, CO2 reductie etc..

Lees meer op vincotte.be/bvs

#vincotteforsure





Beroepsvereniging van de Vastgoedsector VZW-BV
Kunstlaan 58
B-1000 Brussel

tel.: 02/511 47 90
e-mail: info@upsi-bvs.be
website: www.upsi-bvs.be

BTW BE 0850 070 881

De BVS, opgericht in 1956, is een beroepsvereniging die de vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers groepeerd.

De vastgoedontwikkelaar brengt juridische, financiële, technische, en stedenbouwkundige elementen samen tot een coherent, duurzaam, milieubewust en creatief geheel.

DISCLAIMER

Onderhavig document werd opgemaakt met de nodige aandacht en werd enkel en alleen opgesteld met als doel de opmerkingen en voorstellen van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector over te maken (BVS vzw-bv).

Dit document is louter informatief en niet limitatief; noch de auteurs noch zij die het document verspreiden, kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de inhoud ervan.

Verantwoordelijke uitgever:

S.A Policam (Olivier Carrette)

Gedelegeerd Bestuurder UPSI-BVS

designed by



STRUCTURELE PARTNERS

Deloitte.

Deloitte.
Legal

bopro



proximus

luminus
Real Estate Service

BVS vzw-BV

Kunstlaan 58, B-1000 Bruxelles
Tel.: 02/51147 90
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be
BTW BE 0850 070 881