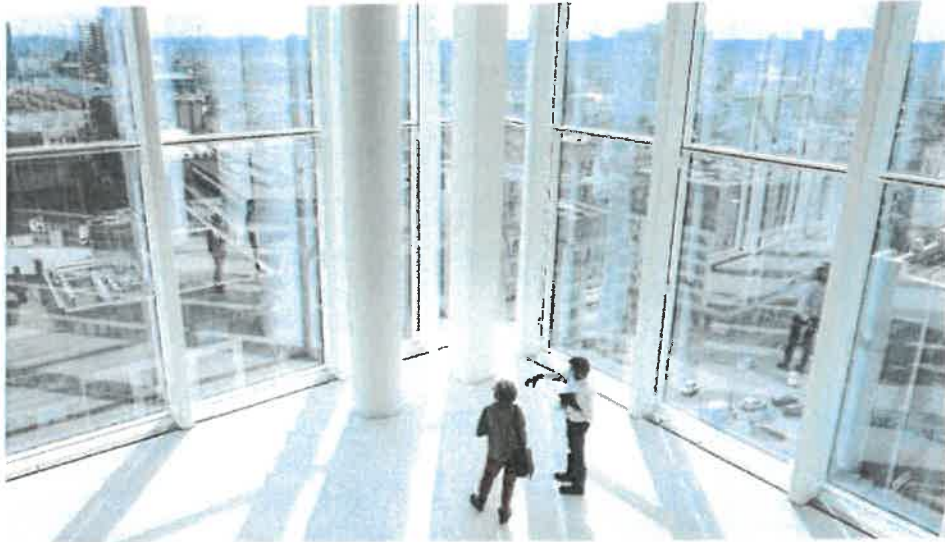


[NIEUWS](#) > [ONDERNEMEN](#) > [VASTGOED](#)

## Belgische vastgoedsector wacht soms tien jaar op een bouwvergunning



Bouwprojecten in Brussel lopen soms eindeloos vertraging op door de vergunning- en beroepsprocedures. ©Dieter Telemans

**PATRICK LUYSTERMAN** | Vandaag om 04:00

**De Belgische vastgoedsector lijdt onder het vergunningsbeleid. Soms is het tien jaar of langer wachten op goedkeuring, zeker in Brussel. De coronacrisis deed daar een half jaar bovenop.**

**V**ergunningen verkrijgen voor een project is in België heel moeilijk, blijkt uit een rondvraag van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), die 80 procent van de markt vertegenwoordigt. Dat deel van de markt heeft in totaal vier miljoen vierkante meter in ontwikkeling waarvoor op een vergunning wordt gewacht. Nog eens een miljoen vierkante meter is vergund, maar zit in een beroepsprocedure.

Het gaat om kantoren of winkelprojecten, maar ook steeds vaker om woningbouw. Zeker in de steden gaat het vaak om grote complexe dossiers. Het vergunnings-beroepsprocedurebeleid is problematisch in elke regio's, maar het meest in Brussel.

### Vlaanderen

In Vlaanderen wacht de sector gemiddeld een jaar en tien maanden op een vergunning. In 39 procent van de vergunde dossiers loopt een beroepsprocedure. Dat leidde tot een extra vertraging van een jaar en zeven maanden. Wie in een beroepsprocedure zit, verliest in Vlaanderen vijf maanden extra door de coronacrisis. Er zijn gevallen bekend waarbij tien jaar wordt gewacht.

## Financiële uitdagingen

De projectontwikkelaars staan voor zware financiële uitdagingen, blijkt uit de rondvraag van BVS. Voor de meeste bedrijven staat de herziening die de banken willen van de ratio schuldgraad/eigen vermogen bovenaan (31%) de lijst. Daarna volgt dat klanten steeds moeilijker een hypothecaire lening krijgen (24%). Ook de hogere rentevoeten voor projecten omdat de banken hun marges verhogen (22%) en de langere duurtijd om met een bank tot een akkoord over de projectfinanciering te komen (20%) worden als financiële uitdagingen genoemd. Vooral ING en in veel mindere mate KBC worden als 'problematisch' ervaren door projectontwikkelaars.

## Wallonië

De situatie in Wallonië is vergelijkbaar met die in Vlaanderen. Het verkrijgen van een vergunning gaat er iets sneller, terwijl de afhandeling van een beroepsprocedure er iets langer duurt. De coronacrisis leidde tot vijf en halve maand extra vertraging. De gemiddelde doorlooptijd is vier jaar. In Wallonië was er in 28 procent van de gevallen een beroepsprocedure, beduidend minder dan in Vlaanderen.

## Brussel

In Brussel duurt het gemiddeld twee jaar en zeven maanden om een vergunning te krijgen. In een kwart van de dossiers is dat minstens vier jaar. Nergens zijn er meer beroepsprocedures (42% van de gevallen). De afhandeling ervan duurt er even lang als de basisprocedure.

De coronacrisis leidde in Brussel tot zes en halve maand extra tijdverlies, zes weken langer dan in Vlaanderen. In 40 procent van de dossiers kan in Brussel gemiddeld na vijf jaar en acht maanden na de aanvraag de spade in de grond worden gestoken. Uitschieters zijn wachttijden tot elf jaar en meer.

**Heeft er ooit iemand stilgestaan bij hoeveel duurder woningprojecten worden door de complexe vergunnings- en beroepsprocedures?**

**STÉPHANE VERBEECK**  
VOORZITTER BVS