



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Jaarverslag 2019

BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR



Acasa

Project Garden View Zellik, Frans Timmermanstraat 199 te Zellik
Arch.: *DDS+ Architecten*

Actibel

Project Business Center Ecolys (kantoren, hotel, Restaurant,..)
te Namen
Arch.: *Olivier Godart*

Aedifica

Project Zorgresidentie Martha Flora, Schubertlaan 1 te Rotterdam
Arch.: *HD Architecten Rotterdam*

AG Real Estate

Project Westland Shopping, Sylvain Dupuislaan te Anderlecht
Arch.: *DDS+*

Algemene Ondernemingen Degroote

Project SKY Towers, Leopold III laan 1 te Oostende
Arch.: *Arcas Groep + 360° Architecten*

Alides

Project FORUM, Toemaattragel - Foreestelaan te Gent
Arch.: *T.V. EVR-OVG (EVR Arch. - Orens van Grimbergen Arch.)*

WOORD VAN DE VOORZITTER

*Beste collega's,
Beste vrienden,*

Het woord van de voorzitter begint bijna onveranderlijk met een gevoel van voldoening over de investeringsvolumes die ons land het afgelopen jaar heeft gekend.

Ik zou deze traditie even willen weerleggen met enkele vaststellingen en vragen waar onze markten voor staan en waarop vroeg of laat een antwoord zal moeten worden gevonden.

Na hoogmoed komt de val! Het fenomeen van de co-working leek ons te zullen overrompelen, maar vandaag – bij laagtij – verandert deze tsunami in een fenomeen dat het landschap verandert maar niet verwoest. Het herinnert er ons ook aan dat grote eigenaars nogal eens op anderen gerekend hebben om echte toegevoegde waarde te bieden, een echte service aan hun huurders. Meer dan twintig jaar geleden sprak het American Equity Office Property over zijn klanten en niet over zijn huurders.

Co-working, co-living, co-aging... al deze trends surfen op een sociologisch verontrustende realiteit. In een wereld van communicatie-overkill lijken individuen vooral eenzaam te zijn en op zoek naar alles wat hen opnieuw in staat stelt de dialoog aan te gaan met anderen. Laten wij – bij al onze vastgoedprojecten – deze aanzet tot "samen-wonen" extra aandacht geven.

Negatieve rentevoeten! Wat is de impact daarvan op de verwachte rendementen van vastgoed? Op de residentiële markt behoren onze Belgische rendementen tot de laagste. Wie heeft gelijk? Zullen de huurprijzen stijgen? Zullen zij aangedikt worden door een noodzakelijke stijging van het beschikbare inkomen?

Een mix van functies? Dat klinkt mooi maar in de praktijk wordt het nog al te vaak gesaboteerd door de vele beroepsprocedures die alleen de advocaten ten goede komen en die het egoïsme van teveel burgers weerspiegelen. Verdichting van de stad om druk op de prijzen te verminderen? NIMBY! Not in my backyard! Niet in mijn tuin!

En zo komen wij bij het Investeringsvolume! Een geweldig concept, maar de enige echte barometer van de gezondheid van onze vastgoedmarkten zou de netto bezettingsgraad van de huurpanden moeten zijn. Want dat meet de echte aantrekkingskracht van ons land en onze steden voor nieuwe bewoners...



De evolutie van de huidige residentiële prijzen moet ons eveneens aanzetten tot nadenken. De aantrekkingskracht van het nieuw residentieel vastgoed heeft deels te maken met de ongeschiktheid, om de eigenaars aan te moedigen en te motiveren om oude gebouwen te renoveren en energetisch en economisch efficiënter en aantrekkelijker te maken. De productie van nieuw residentieel vastgoed wordt ook geremd door de moeilijkheid voor het verkrijgen van vergunningen en de al te vaak ingediende beroepsprocedures. De huisvesting waarbij de kost in verhouding is met de inkomens van de gezinnen, moet een prioriteit zijn voor de regeringen. Het recht op huisvesting moet een essentiële prioriteit zijn, onvermijdelijk voor een democratisch evenwicht. De oplossing zit niet in een prijscontrole, maar in een sterke en ondubbelzinnige aansporing van de productie, zoals de renovatie.

Ook al doet de vastgoedsector het relatief goed op het vlak van projecten die worden gerealiseerd en gecommercialiseerd, toch moeten wij er rekening mee houden dat de uitdagingen waar de sector - en bij uitbreiding de samenleving waarin zij opereert - mee geconfronteerd wordt, talrijk en groot zijn. Het is best wel moeilijk om in te schatten hoe morgen eruit zal zien. Maar in de vastgoedsector zijn de uitvoeringstijden van projecten behoorlijk lang en de sector zelf heeft bovendien behoefte aan een perspectief en stabiliteit. Om die reden kunnen wij alleen maar hopen dat er snel een federale regering zal zijn, en zijn wij blij dat de regionale regeringen intussen gevormd zijn. Samen met de vicevoorzitters en de commissievoorzitters van de BVS zullen wij de regionale en federale overheden ontmoeten om bij te dragen tot de ontwikkeling van een nieuw economisch en juridisch kader dat hopelijk welvaart zal brengen en een betere levenskwaliteit voor al onze medeburgers.

Ik wens u een fantastisch jaar 2020 toe vol mooie projecten!

SERGE FAUTRÉ
Voorzitter

BOUWEN zonder zorgen? Het is geen utopie...

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

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.

Dankzij deze specialisatie zorgen wij er telkens opnieuw voor dat scherpe premievoorwaarden hand in hand gaan met een optimalisatie van de dekking. Door onze doorgedreven kennis van de sector en de risico's waarmee u geconfronteerd wordt, zijn wij uw ideale partner voor al uw bouwverzekeringen.

Contacteer ons geheel vrijblijvend voor een vergelijkende offerte.

www.cea-belgium.be



CEA BELGIUM

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



Alinso

Project PWP Bucharest North, Ploiesti, Prahova te Roemenië
Arch.: *multiple architects*

Alphastone - ION

Project Central Gardens, Weeshuisstraat 32-40 te Anderlecht
Arch.: *B2Ai*

Antonissen Development Group

Project Grand Yard, Generaal Lemanstraat 72 te Antwerpen
Arch.: *POLO Architects*

AP&D

Project Terra Verde, Molenweg 8-16 te Wezembeek-Oppem
Arch.: *Koen Vekeman*

Ascencio

Project 'Parc Commercial des Drapeaux' te Rots (Frankrijk)

INLEIDING

2019, EEN JAAR WAARIN DE KAARTEN OPNIEUW GESCHUD WERDEN

De Brexit, de tweets van Donald Trump, wereldwijde handelsoorlogen en, in België, een federale regering die maar niet gevormd raakt. 2019 was niet bepaald gunstig voor de economie.

In zo'n geval zou je kunnen denken dat het vertrouwen in vastgoed iets zwakker zou zijn. Verrassend genoeg is dat niet zo.

De woningmarkt heeft het goed gedaan. Nog nooit zijn er zoveel transacties geweest, zonder dat de prijzen explodeerden en er een speculatieve zeepbel uiteenspatte.

Professioneel vastgoed stijgt dan weer in rang bij de belangrijkste spelers, investeerders, ontwikkelaars, beheerders van vastgoedfondsen, financiële instellingen en vertegenwoordigers van de overheid. In de Emerging Trends in Real Estate Europe-ranglijst van PWC en ULI (Urban Land Institute) steeg Brussel zo acht plaatsen en is het daarmee de 13de meest aantrekkelijke stad van Europa. En dit dankzij de zeer goede prestaties van de kantorenmarkt.

Maar laat dit niet bepaalde zwaktes verbergen. Huidige... en toekomstige zwaktes.

KANTOREN: DE EIGENAARS ZIJN OPNIEUW AAN ZET

Enkele jaren geleden werd het kantoorsegment verbannen naar het voorgeburchte van de jaarbalansen. Maar in 2019 wordt het opnieuw in ere hersteld met een bezettingsgraad in de hoofdstad en de Brabantse periferie die de mijlpaal van 500.000 m² zal overschrijden. Dat is de beste score van dit decennium.

Toegegeven, deze prachtige stijging is voornamelijk te danken aan twee belangrijke openbare transacties: die van de Vlaamse Gemeenschap in het 2de kwartaal (70.000 m² in het Noord-kwartier, in de ZIN, het voormalige WTC) en die van het Brussels Gewest in het 3de kwartaal (41.000 m² in de Silver Tower, ook in het Noord-kwartier). Niettemin komt het grootste deel van de stroom van bedrijven (PWC, Delhaize, DHL ...), met heel mooie middelgrote transacties.

Makelaars geven niettemin toe dat Brussel een vervangingsmarkt is en dat er weinig nieuwkomers zijn. Afgezien van startups en coworking-ruimtes, dat het concept van gedeelde kantoren waarmee het – soms ten onrechte – geassocieerd wordt.

Deze sterke bezettingsgraad heeft de gemiddelde huurprijzen doen stijgen en bracht de prime huurprijzen tot 315 euro/m²/jaar. Het heeft ook een invloed gehad op de leegstand, die is gedaald tot bijna nooit bereikte niveaus: 7,4% in het ganse Gewest, tot bijna 3% in het Central Business District (CBD). Wat wel eens voor problemen kan zorgen voor gehaaste huurders, maar het stimuleert ook de voorverhuur en moedigt eigenaren aan om minder gul te zijn met gratis diensten en andere kortingen.

Net als in Brussel doet de kantorenmarkt in de provincies het goed. Zeker in Antwerpen, waar de projecten volgeboekt zijn, waardoor het beschikbaarheidsperscentage helemaal keldert (7,5%), nooit eerder gezien in de voorbije 10 à 15 jaar. En dit geldt nog meer in Gent, waar de leegstand 3% is. Prime huurprijzen zijn respectievelijk gestegen tot maximaal 160 en 155 euro/m²/jaar. In Wallonië was het vooral de Luikse markt die goed presteerde, evenals het gebied rond de luchthaven van Charleroi. Alles wat nieuw was, goed gelegen, passief of bijna, vond makkelijk een huurder.

Overall worden nieuwe opleveringen verwacht voor 2020 en 2021. Wat een invloed zou kunnen hebben op de leegstand en, misschien, de huurprijzen. Zonder dat het promotoren en ontwikkelaars ervan zou weerhouden – tenminste, dat hopen de makelaars – om eindelijk terug te keren naar deze kantorenmarkt die ze hadden verlaten ten voordele van residentieel vastgoed.

Een belangrijk criterium zou de balans kunnen doen doorslaan: de sterke stijging van waarden. Zelfs als de prijs per vierkante meter redelijk is in vergelijking met die in Londen of Parijs, bereikt hij nieuwe niveaus voor België. In Brussel daalde de prime yield tot 4,15%, en zelfs tot 3,5% voor langlopende huurcontracten. En dat rendement zou nog verder kunnen zakken.

De markt is stabiel, veel minder speculatief dan elders, maar beleggers zijn er wel. In 2018 genereerde het kantoorsegment ongeveer € 2 miljard aan investeringen. Voor 2019 verwachten makelaars een hoger volume.

CO-WORKING: GESTUT DOOR TWEE BEDRIJVEN

Als er één bloeiende sector is, dans is het wel die van de co-working en consoorten (bedrijvencentra, incubators, ...). In 2018 was er voor Brussel alleen al een engagement van 72.000 m². In 2019, in de eerste tien maanden van het jaar, werd dit record al verbroken, met een bezettingsgraad van 74.000 m², voornamelijk gedragen door twee bedrijven: het internationale WeWork en het nationale Silversquare by Befimmo. Samen waren ze goed voor een bezetting van maar liefst 48.250 m²!

Momenteel vertegenwoordigt deze sector tussen 2,5 en 3% van het Brusselse aanbod. Maar die sector zou het nog beter kunnen doen, zoals in Londen, Parijs, Amsterdam, München of Frankfurt, waar hij 8 tot 9% van het aanbod inneemt. Feit is wel dat de tegenslagen van WeWork (opzeggen van de beursgang, ineensstorting van de waardering, sluiting van centra, verandering van management ...) breed uitgesmeerd werden in de media over de hele wereld, wat het enthousiasme heeft bekoeld, net als de expansiedromen van heel wat sectorgenoten. Zeker in mature steden, maar misschien ook in Brussel. Al is het maar voor een paar maanden, de tijd om de getekende huurcontracten te verwerken.

LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL: DE KRACHT VAN MAATWERK

In de eerste drie kwartalen van 2019 presteerde de industriële en logistieke vastgoedmarkt ook goed, met een totale bezettingsgraad van 1,2 miljoen vierkante meter, een stijging van 18% ten opzichte van het gemiddelde voor dezelfde periode in de afgelopen vijf jaar. Voor het hele jaar voorspellen makelaars meer dan 1,8 miljoen, boven het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

Het is vooral het semi-industriële vastgoed dat deze markt aantrekt (+ 24% tot 711.500 m²), met records in de provincies Antwerpen, Henegouwen en Oost-Vlaanderen. Deze omvatten een aantal overnames voor eigen gebruik, zoals Lock'O (66.600 m² in Roux), Lema/Eribel (30.000 m² in Rijkevorsel) en Quantuvis (27.700 m² in de buurt van de Antwerpse haven).

In de logistiek volgt de take-up van 509.000 m² dezelfde tendens, met een stijging van 11% vergeleken met 2018, maar 70% op de as Antwerpen-Gent en bijna 100% op de Waalse as, met een dominantie van de op maat gemaakte projecten. Inclusief het nieuwe distributiecentrum van 60.000 m² dat WDP optrekt voor Barry Callebaut in Lokeren of het gebouw dat Lidl op 41.800 m² bouwt in het Magna Park in La Louvière.

Net als voor het kantoorsegment, is het

beschikbaarheidspercentage hier en daar historisch laag en zelfs minder dan 3% op de heilige as van de logistiek tussen Antwerpen en Brussel, terwijl de huurprijzen onder druk staan (55 euro/m²/jaar in logistiek en 65 euro/m²/jaar in semi-industrieel).

RETAIL: EVOLUEREN OM VOORUIT TE KOMEN

De afgelopen jaren waren wij in de meeste commerciële centra van Europa getuige van retail bashing: er wordt gezegd dat consumenten zich vervelen, dat de grote ketens niet langer innoveren, dat de omzet achterblijft, dat de huurprijzen dalen ... België wist een tijdje hieraan te ontsnappen, voordat het in 2019 ook werd ingehaald. Het is waar dat voor het elfde opeenvolgende jaar de leegstand in het land is gestegen, tot 12% van de commerciële ruimtes. Veel meer dan de 7,6% gemeten in 2008, aan de vooravond van het uitbreken van de economische, financiële en vastgoedcrisis. Retailparken en winkelcentra, die meestal gespaard bleven, moeten nu creatief zijn om lege ruimtes op de markt te brengen.

Belgische professionals uit de sector passen zich aan de realiteit van de markt aan. Zo zagen wij in de loop van het jaar de complexen en winkelcentra steeds meer pop-up winkels verwelkomen, de rode loper uitrollen voor Food & Beverage concepten, vrijetijdsactiviteiten opzetten en zich uit de naad werken om meer diensten aan hun bezoekers aan te bieden. In die gevallen ging het niet om een volledige vernieuwing van het aanbod, zoals City 2 deed voor een officiële en feestelijke heropening op 26 september.

Dezelfde inspanningen aan de kant van de ketens, die meer op de voorgrond treden en de kaart van de connectiviteit en het omnichannel trekken.

Wat de transacties betreft, waren er in 2019 geen grote verkopen van shoppingcentra (waardoor het investeringsvolume werd teruggebracht tot minder dan 550 miljoen euro), maar in het afgelopen jaar konden toch enkele nieuwe merken op de Belgische markt verwelkomd worden – de ene met al meer kabaal dan de andere – waaronder de KFC-kippenketen, de Courir-sportschoenenketen, het VG Cooper Branch-restaurant, de Carrefour Bio-supermarkt en het Carrefour Café-concept, de Joe & The Juice-keten en het Stradivarius-modemerk, maar vooral het Nederlandse merk Jumbo (nummer twee op de thuismarkt na Albert Heijn), waarvan het eerste verkooppunt op 6 november werd geopend.

Ondanks al deze uitdagingen konden we desondanks een interessante "take-up" waarnemen, aangezien meer dan 260.000 m² werd verhuurd in de eerste drie kwartalen, een stijging van 18% in vergelijking met

vorig jaar, ook al werden enkele trends bevestigd. Sommige merken zijn verdwenen (River Island, New Look ...), hebben problemen ondervonden (Smatch en Match, Orchestra Prémaman, Blokker ...) of zijn overgenomen (Maxi Toys, Bart Smit, Lunch Garden, Blokker, Kräfel, IDF). En de druk begint ook voelbaar te worden op prime huurprijzen.

BEURSGENOTEERD VASTGOED: DE BELGEN CONSOLIDEREN DE EUROPESE MARKT

De lage rentetarieven zijn goed voor de beursgenoteerde vastgoedbedrijven, de GVV's en de ontwikkelaars. In de eerste tien maanden van 2019 is de index van de vastgoedaandelen die in Belux genoteerd zijn, met 36% gestegen. Met pieken van ongeveer 50% voor Aedifica en meer dan 40% voor WDP en Care property. Ter vergelijking: de Epra Eurozone steeg met slechts 17%, inclusief Belux.

Dit succes is te danken aan twee bijzonderheden. Eén, in België genoteerd onroerend goed omvat enkele zeer trendy sectoren zoals gezondheidszorg en logistiek, terwijl het elders in Europa meer gericht is op winkels en kantoren. Twee, de financiering is goedkoop en aangezien GVV's met een premie worden genoteerd, kunnen ze nog gemakkelijker een beroep doen op de markt.

Hoewel 2019 niet het jaar is met de meeste kapitaalverhogingen, zal het ongetwijfeld het jaar zijn van de grootste fondsenwerving in de geschiedenis van het Belgische onroerend goed: 418 miljoen euro ingezameld door Aedifica in juni.

Het afgelopen jaar zal ook het jaar zijn waarin de openbare aanbestedingsprocedures versoepeld werden en hun toekomstige groei bijgevolg aangemoedigd werd. Het eerste bedrijf dat profiteerde van deze nieuwe regeling was WDP in november.

Onthouden wij ook dat 2019 het jaar was waarin de geografische kaart van de GVV's verder uitgebreid werd: Cofinimmo heeft, net als Xior, een eerste stap gezet in Spanje, evenals in Portugal. Aedifica heeft dan weer voet aan wal gezet in het Verenigd Koninkrijk (voor bijna een half miljard euro), vervolgens in Finland en Zweden (op voorwaarde dat het vrijwillige overnamebod op de beursgenoteerde onderneming Hoivatilat wordt aanvaard).

Maar of het nu in België of in het buitenland was, alle GVV's konden ingekocht worden en bijna allemaal hebben ze aangekocht. De tijd dat Belgische effecten

nog niet op de Europese kaart stonden, is voorbij. Niet minder dan zes GVV's hebben een marktkapitalisatie van meer dan een miljard euro, waarvan drie zelfs ongeveer drie miljard euro. Genoeg om de brokers en grote buitenlandse instellingen warm te maken. Volgens sommige waarnemers hebben de Belgische spelers zelfs de sleutels in handen die kunnen leiden tot een Europese consolidatie.

WONINGMARKT: NIEUWE GRENZEN Overschreden

Zelfs als hebben wij het er pas aan het einde van deze inleiding over, de woningmarkt heeft het in 2019 niet slecht gedaan. Volgens de barometer van de Federatie van notarissen, was het aantal transacties dat tijdens elk van de eerste drie kwartalen van het jaar is gedaan, hoger dan het overeenkomstige kwartaal in 2018, met daarbij een nieuw record (respectievelijk + 8%, + 7,5% en + 4,3%). Als wij de eerste negen maanden van 2019 vergelijken met die van 2018, is het aantal geregistreerde vastgoedtransacties met + 6,6% gestegen voor het hele land!

En het zal nog meer toenemen met het 4de kwartaal. De aankondiging op 30 september van de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen op 1 januari 2020 veroorzaakte inderdaad een echte rush bij notarissen (+ 40% van de dossiers in oktober). Ter herinnering, de woonbonus is op 1 januari 2016 in Wallonië en op 1 januari 2017 in Brussel afgeschaft, telkens vervangen door eigen formules (wooncheque, afschaffing of verlaging van registratiekosten onder voorwaarden).

Deze toegenomen vraag op de binnenlandse markt zorgt echter niet voor een vrees voor een speculatieve zeepbel. De prijsstijging is inderdaad matig gebleven. Over negen maanden, stegen de huizenprijzen, die goed zijn voor driekwart van de transacties, voor alle regio's en provincies samen met 3,2% tot bijna 260.000 euro. Die van appartementen (een kwart van de transacties) steeg met 3,7% tot bijna 230.000 euro. Over vijf jaar gezien, zijn de stijgingen respectievelijk 14,5 en 14,2%, percentages die je omwille van een inflatie van 8,3% met meer dan de helft moet verminderen. Niettemin heeft 2019 op het vlak van prijzen heel wat records zien sneuvelen.

Zo is de gemiddelde prijs van een huis in de provincie Luxemburg en Namen voor het eerst hoger dan 200.000 euro. Luik en Henegouwen zijn nu de enige Belgische provincies die een gemiddelde prijs voor een huis hebben onder de 200.000 euro: 190.000 euro voor de ene, 158.000 voor de andere. Merk op dat in Vlaanderen

de huizenprijzen overal hoger zijn dan 250.000 euro, met pieken van meer dan 300.000 euro, behalve in Limburg, dat iets achterop hinkt met een gemiddelde van 240.000 euro.

Een andere kaap die gerond werd, is die van de appartementen in Brussel, waar de prijs nu hoger is dan 250.000 euro. In Vlaams- en Waals-Brabant werden in het derde kwartaal twee andere plafonds overschreden: 245.000 euro voor Waals-Brabant en 240.000 euro voor zijn Vlaamse tegenhanger. Op nationaal niveau is het echter niet in Brussel dat de prijs van appartementen het hoogst is. Met de Belgische kust is het de provincie West-Vlaanderen die afklokt op een prijs van 264.500 euro.

DE NATIONALE BANK VAN BELGIË ZET DE DUIM-SCHROEVEN AAN

Extreem lage rentetarieven (1,55% in augustus voor leningen met variabele rente van één jaar en 1,74% voor leningen met vaste rente van meer dan 10 jaar) blijven leiden tot een groeiend aantal aanvragers bij de kredietinstellingen. Zowel in de vraag als in het aantal verstrekte leningen lagen de stijgingen op jaarbasis in Q1 en Q2 boven de 10%.

Eind oktober maakte de Nationale Bank van België zich opnieuw zorgen over het gemak waarmee Belgische particulieren een hypothecaire lening konden krijgen, of zij nu het huis wilden kopen waarin zij wilden wonen of een investering wilden doen. Daarom heeft het hier een einde aan gemaakt, door enkele maatregelen te nemen die worden beschreven als “preventief” en die vanaf 1 januari 2020 van toepassing zijn. In het eerste geval mag de “loan to value” (het geleende aandeel in verhouding tot de waarde van het goed) niet meer dan 90% zijn. In het tweede geval is het beperkt tot 80%. Er zijn evenwel uitzonderingen (bepaalde eerste kopers ...) en risicogradaties (te hoge terugbetalingskosten, totale schuldratio van de kredietnemer ...).

De reactie van de banken is nogal zwak geweest, de meeste gaven al aan dat zij deze aanbevelingen de afgelopen jaren hebben opgevolgd. Wat niet betekent dat er geen impact zal zijn. Sommige waarnemers voorspellen een korte pauze van het verstrekken van hypothecaire leningen in de eerste maanden van 2020. Niet zozeer omdat sommige particulieren zullen wachten tot zij het benodigde aandeel aan eigen inbreng bijeen gespaard hebben, maar eerder omdat sommige banken – ook al zeggen zij dat zij op de aanbevelingen van de NBB hebben geanticipeerd – nog attenter zullen zijn.

CONCLUSIE: HEEL WAT VRAAGTEKENS

De meeste waarnemers blijven alert aan het begin van 2020: moeilijk te zeggen wat het jaar zal brengen.

De professionals stellen zich vooral vragen over de kantorenmarkt, niet wetende of zij al dan niet moeten terugkeren naar dat segment. De take-up die hoger lag dan de gemiddelden en de verwachtingen, heeft inderdaad enkele terugtrekkingen verborgen gehouden, waarbij bepaalde geopolitieke of economische beslissingen blijven aanslepen. Nog een valkuil: mobiliteitsproblemen met als bonus een gebrek aan investeringen in infrastructuur. Dat gebrek is aan het verdwijnen maar blijft als een dreiging hangen.

Ook op de woningmarkt zijn er nogal wat vragen. Volgens een ING-onderzoek zou het aantal huiseigenaren kunnen afnemen. Hoewel België altijd de eerste plaats in de Europese ranglijst heeft ingenomen met een zeer hoog aandeel huiseigenaren (72%), zou het in de komende tien jaar kunnen dalen tot een gemiddelde van 65%. De hoge grondprijs en de kosten voor de toepassing van milieunormen worden als schuldigen aangewezen. Maar ook de veranderingen in de relatie tot vastgoed: jongeren proberen niet kost wat kost hun huis te bezitten zoals hun ouders op hun leeftijd, en als zij al op zoek zijn, vinden zij het niet erg om minder groot te kopen.



Atenor

Project The One, Wetstraat 109 te Brussel

Arch.: *BURO II & ARCHI + i*

B&R Bouwgroep

Project Brasserie Atlas, Vrij Onderzoekstraat 15 te Anderlecht

Arch.: *BAEB - Bureau d'Architectes Emmanuel Bouffieux*

Baltisse

Project Royal Park, 29, Av. de la Porte Neuve - Bvd Prince Henri te Luxemburg

Arch.: *BFF (Beiler François Fritsch)*

Banimmo

Project ING Building, Boulevard Baudouin 1 te Ottignies-Louvain-la-Neuve

Arch.: *Jaspers-Eyers*



Befimmo

Project ZIN, Koning Albert II-laan 30 te Brussel
Arch.: 51N4E, Jaspers-Eyers Architects, l'AUC

Belfius Immo

Project Brig, Bassinstraat - Hoek te Boom
Arch.: Binst Architects

BESIX RED

Project Dunant Gardens, Einde Were 1-19 te Gent
Arch.: Bontinck Architecture and Engineering & Tony Fretton Architects

Blavier

Project Rue Camille Duray te Ecaussinnes
Arch.: Lotfi Quaret

Bostoen

Project Triplettes, Vissersstraat te Harelbeke
Arch.: 2.12 Architecten

Bouygues Immobilier

Project Forest Village, Marguerite Bervoetsstraat te Vorst
Arch.: SYMETRY

Real estate, real stories.



a Mediafin company



Communiceer geloofwaardig over vastgoed

Als PR-bureau, gespecialiseerd in wonen en vastgoed, helpen we u uw verhaal op een relevante manier te vertellen. **Nieuwswaardig.** Als een expert. En met de grootste impact.

We zorgen ervoor dat u geloofwaardig communiceert. In tekst én in beeld. In de

pers, op **sociale media**, en via uw **eigen kanalen**.

Wij bouwen mee aan uw naambekendheid. En aan uw **reputatie**. Wij helpen met uw buurtcommunicatie. En stomen u klaar voor uw mediacontacten. Zo krijgt uw bedrijf of project de aandacht die het verdient.

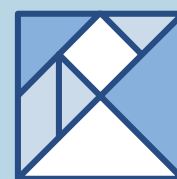
Contacteer ons nu
www.bereal.be

INHOUDSTAFEL

14	ACTIVITEITENVERSLAG 2019
	RAAD VAN BESTUUR
	COMMISSIES
24	FEDERALE MATERIES
40	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
50	WAALS GEWEST
62	VLAAMS GEWEST
76	BVS - INTERN & EXTERN



Activiteitenverslag 2019



BVS

RAAD VAN BESTUUR	16
WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN BEROEPSVERENIGINGEN - VZW	19
COMMISSIES	20

RAAD VAN BESTUUR

Volgens artikel 15 van de statuten van de BVS is de Raad van Bestuur samengesteld uit maximum 27 bestuurders, waaronder de twee Bestuurders, die belast zijn met het dagelijks beheer.

In de loop van het jaar 2019, heeft de Raad van Bestuur twee wijzigingen in de samenstelling van de Raad van Bestuur goedgekeurd :

- ▶ de vervanging van de heer Nicolas Renders door de heer Jérôme Delaunay, als vertegenwoordiger van AXA REIM n.v.
- ▶ de vervanging van de heer Alexander Hodac door de heer Adel Yahia, als vertegenwoordiger van de Groep Immobel

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2019 :



VOORZITTER
Fautré Serge
(AG Real Estate)



ONDERVOORZITTER
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
Sonneville Stéphan
(Atenor)



ONDERVOORZITTER
VLAAMS GEWEST
Verbeeck Stéphane
(Gands)



ONDERVOORZITTER
WAALS GEWEST
Piron Bernard
(Thomas & Piron)

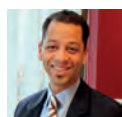


PENNINGMEESTER
Creten Kim
(KBC Real Estate)



SECRETARIS
Maes Sophie
(Alides / Group Maes)

LEDEN



Anglade Patrick
(ImmoFlandria)



Cavens Jeff
(Parfinim)



Collard Thierry
(Eiffage Development)



De Blieck Benoît
(Befimmo)



Deforche Kasper
(Wereldhave)



Delaunay Jérôme
(Axa REIM)



De Vlieger Johan
(Bouw Francis Bostoen)



De Winne Kristoff
(Matexi)



De Wolf Jo
(Montea)



Dumortier Thibaut
(Burco)



Gillion Philippe
(Macan Development)



Gurickx Michaël
(Novus Projects)



Hanin Jean-Pierre
(Cofinimmo)



Janssens Sven
(Home Invest Belgium)



Landell Theresia
(Eaglestone)



Lefèvre Jacques
(BPI)



Van Bogaert Jurgén
(Cores Development)



Verhaeghe Bart
(UPlace)



Yahia Adel
(Immobel)

DAGELIJKS BEHEER



Gedelegeerd Bestuurder
Carrette Olivier
(Policam nv)



Bestuurder
Franck Pierre-Alain
(P.A. Franck bvba)

EREVOORZITTERS



Dewulf Etienne



Thomas Jean (†2019)



Verbeeck Eric E.

De verkiezingen voor een nieuwe samenstelling van de Raad van Bestuur zullen plaatsvinden tijdens de Algemene Vergadering van 23 januari 2020.



Unique Real Estate Community



Exchange knowledge
Share experience
Talk best practice
Discover R.E. trends

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY



WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN BEROEPEN- VERENIGINGEN - VZW

De BVS werd erkend op grond van de wet van 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen.

De wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen heeft nieuwe bepalingen ingevoerd die vanaf 1 mei 2019 van toepassing zijn op beroepsverenigingen.

Volgens dit nieuwe Wetboek zal de BVS omgevormd moeten worden in een vereniging zonder winst via een wijziging van haar statuten. En deze vzw zal als beroepsvereniging kunnen erkend worden.

Vanaf juni 2019 heeft de BVS haar structurele partner Laga benaderd om een wijziging van de statuten voor te bereiden.

Als de Raad van Bestuur eind 2019 de voorstellen tot wijziging zal goedgekeurd hebben, zullen deze door de Algemene Vergadering van 23 januari 2020 bekrachtigd worden.

De wettelijke administratieve maatregelen, zoals de neerlegging van de gewijzigde statuten op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel, zullen begin 2020 aanvangen.



BPI – Immobel

Project KEYWEST: Kanaaldijk 8 te Anderlecht
Arch.: Henning Larsen Architects & A2RC

Brummo

Project de Perentuin, Perelaarstraat te Mechelen
Arch.: Studiebureau Foqué Jan bvba

Brussels Airport Company

Project Brucargo West Development, Brucargo 835 te Machelen
Arch.: Jaspers-Eyers

COMMISSIES

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

6 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

In 2019 werden **werkgroepen** opgericht en/of vonden **specifieke overlegvergaderingen** plaats inzake talrijke onderwerpen met betrekking tot de Commissies, meer bepaald :

▶ Op Federaal niveau :

- GVBF - Vastgoedmissie Singapore, in samenwerking met Invest & Export Brussels
- Investeringspact – reglementair en administratief kader – Werkgroep over de vergunningen
- SAR (verzekering beroepen), in samenwerking met CEA Belgium
- Wet over de mede-eigendom

▶ Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

- Hervorming van de GSV
- Economisch Vastgoedfonds
- Wet RVA

▶ Voor het Waals Gewest :

- Stedenbouwkundige lasten Luik
- Stedenbouwkundige lasten Waals Gewest
- PPS– Publiek Private Samenwerking
- PUM – Plan Urbain Mobilité (Luik)
- DPR (Déclaration de Politique Régionale)
- Braakliggende terreinen (vervolg DPR)
- Commerciële ontwikkeling Wallonië (vervolg DPR)

**RESIDENTIEEL**

Co-Voorzitter :
A. Lefebvre

**RESIDENTIEEL**

Co-Voorzitter :
H. Bostoen

**KANTOREN**

Voorzitter :
R. Leeman

**RETAIL**

Voorzitter :
N. Rosiers

**FISCALITEIT**

Voorzitter :
E. Van Impe

**BELEGGERS**

Co-Voorzitter :
L. Carlier

**BELEGGERS**

Co-Voorzitter :
M. Rorif

**GVBF**

Voorzitter :
Ph. Walravens

**GVBF**

Ondervoorzitter :
L. Stalens

**LOGISTIEK**

Voorzitter :
W. Heylen

**TECHNIEK**

Voorzitter :
Ch. Lee

**WETGEVING
& EUROPA**

Voorzitter :
F. Loosveldt

**PUBLIC
RELATIONS**

Voorzitter :
O. Carrette

► **Voor het Vlaams Gewest :**

- Bouwcode Stad Antwerpen
- Vlaamse Bouwagenda : Departement Omgeving & BVS & VCB & Bouwunie
- Werkgroep « Instrumentendecreet »
- Werkgroep Rvvb & Stedenbouwkundige Vergunningen & Betonstop & Heffing ruimtelijk rendement
- SVK-Pro

De onderwerpen die door de commissies en de werkgroepen van de BVS behandeld worden, worden hierna afzonderlijk toegelicht.

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 2019

ALGEMENE VERGADERING :

24 januari 2019

RAAD VAN BESTUUR :

25 maart 2019
19 juni 2019
20 september 2019
05 december 2019

WERKGROEP VASTGOEDFONDS IN HET BHG :

- ▶ Werkgroep Vastgoedfonds
 - 11 februari 2019
 - 12 april 2019
 - 10 mei 2019
 - 03 juli 2019
 - 30 augustus 2019
 - 24 oktober 2019
 - 12 november 2019

WERKGROEP PLAN URBAIN MOBILITÉ LUIK :

04 september 2019
17 september 2019

COMMISSIE WETGEVING & EUROPA (PLENAIR) :

14 november 2019

- ▶ Werkgroep « Instrumentendecreet »
 - 07 februari 2019
- ▶ Werkgroep « Bouwcode Stad Antwerpen »
 - 04 februari 2019
 - 28 juni 2019
 - 06 september 2019
- ▶ Werkgroep Rvvb & Stedenbouwkundige Vergunningen & Betonstop & Heffing ruim. Rendement
 - 20 mei 2019

- ▶ Werkgroep Stedenbouwkundige lasten - Luik
 - 17 mei 2019
 - 15 november 2019

- ▶ Werkgroep Stedenbouwkundige lasten - Waals Gewest
 - 06 februari 2019
 - 04 juni 2019
 - 01 juli 2019
 - 05 september 2019

- ▶ Werkgroep « Dichtheid & Gemengd Wonen »
 - 05 november 2019
 - 28 november 2019

- ▶ Werkgroep « SDT & CPDT »
 - 17 juni 2019
 - 04 september 2019
 - 07 oktober 2019
 - 24 oktober 2019

- ▶ Werkgroep « Platform Renovatie »
 - 07 juni 2019
 - 05 november 2019
 - 03 december 2019

- ▶ Werkgroep « Erfgoed vs Vastgoed »
 - 03 oktober 2019
 - 04 oktober 2019

- ▶ Werkgroep « PPS » (WAL)
 - 24 april 2019
 - 06 september 2019

- ▶ Werkgroep « SVK-Pro » Wallonië
 - 16 mei 2019

- ▶ Werkgroep « Mede-eigendom »
 - 10 oktober 2019

- ▶ Werkgroep « DPR »
 - 15 oktober 2019

- ▶ Werkgroep « Braakliggende terreinen » (WAL)
 - 09 december 2019

- ▶ Werkgroep « wet PVA »
 - 29 november 2019

- ▶ Werkgroep « GSV »
 - 22 februari 2019
 - 12 maart 2019

- ▶ Werkgroep « BWRO »
 - 14 mei 2019

- ▶ Werkgroep « Beroepen » :
 - o Vergadering met Eneco
 - 16 januari 2019
 - o Vergadering met UWE
 - 28 februari 2019
 - o Vergadering met CEA / SAR
 - 28 mei 2019
 - o Vergadering met de VBO
 - 04 juni 2019

- ▶ Werkgroep Brownfields Academy
 - 25 januari 2019

- ▶ Werkgroep « Smart Building »
 - o Vergadering met CBB-H
 - 01 januari 2019
 - o Vergadering met Agoria
 - 06 mei 2019
 - o Vergadering met NMBS
 - 13 juni 2019

COMMISSIE FISCALITEIT (PLENAIR) :

01 oktober 2019

- ▶ Werkgroep Brexit – BVS & Brussels Export
 - 24 april 2019

COMMISSIE GVB (PLENAIR) :

19 maart 2019

- ▶ Werkgroep Missie Singapore
 - 01 april 2019
 - 07 mei 2019
 - 03 september 2019

TECHNISCHE COMMISSIE (PLENAIR) :

05 februari

2019

COMMISSIE RETAIL :

► Werkgroep Wetgeving BVS & BLSC

28 februari 2019

25 april 2019

20 juni 2019

29 augustus 2019

21 november 2019

COMMISSIE ONTWIKKELAARS

RESIDENTIEEL VASTGOED :

21 maart

2019

Hetzij 68 werkvergaderingen in 2019.



Burco

Project Twenty, (renovatie) Stefanieplein 20 te Elsene

Arch.: HBLN Architects

BVI.be

Project Parc de l'Europe, Boulevard de l'Europe te Waver

Arch.: AAVO Architects

Caaap – Van Roey Vastgoed

Project de Nieuwe Dokken, Schipperskaai te Gent

Arch.: Stéphane Beel Architecten (Geb. FAAR), Blaf architecten (Geb. DEK), Maat-ontwerpers (Geb. BIJOUX), Onix International (Geb. PERGOLA), ELD (Algemeen – uitvoeringsarchitect)





Cimmoregent (Loba Holding)

Project kantoorgebouw, hoek Wetstraat - Regentlaan 35 te Brussel

Arch.: *Archi 2000*

Ciril

Project The Residence, Jan van Gentstraat te Antwerpen

Arch.: *HUB architects*

Cit Blaton

Project Antwerp Tower (reconstructie), Van Ertbornstraat 10 te Antwerpen

Arch.: *Waa/eld Antwerp tower THV*

CityMall

Project Oquai Verviers Shopping Center, Rue du Brou / Rue Henri Hurard te Verviers

Arch.: *DDS + & Altiplan Architects*

Join the top-150 companies in real estate development, land parcelling and real estate investment

Violetstraat 43 Rue de la Violette | B-1000 Brussels
www.upsi-bvs.be

member of



Business  Belgium

An initiative of the Belgian Professional
Association of the Real Estate Sector

RELOCATION IN BELGIUM



THE PROFESSIONAL ASSOCIATION OF THE REAL ESTATE SECTOR (UPSI-BVS):

- Is the only federation in Belgium that brings together all the real estate developers and investors
- Is devoted exclusively to the development of the professional interests of its members
- Promotes and supports initiatives and administrative measures favourable to the real estate sector
- Represents its members to the federal and regional authorities, collaborates with and advises the public authorities
- Represents Belgium within the European Union of Developers and house Builders (UEPC)

THE BUSINESS2BELGIUM INITIATIVE:

- Is a private independent initiative
- Aims to present all the available offices in Belgium
- Provides information which is updated continuously

www.business2belgium.be



Federale materies



1. FEDERALE VERKIEZINGEN – BELEIDSVERKLARING VAN DE REGERING - BVS ANALYSE	28
2. BTW (OPTIONEEL) OP VERHUUR PROFESSIONEEL VASTGOED & BTW OP KORTE TERMIJN VERHUUR & BTW IN DE LOGISTIEKE SECTOR	29
3. GVBFB (GESPECIALISEERDE VASTGOEDBELEGGINGSFONDSEN)	31
4. INVESTERINGSACT – BEROEPSPROCEDURES	32
5. HERVORMING VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (WVV)	33
6. YOUNG UPSI & BVS – Y-U-B.BE	34
7. VERPLICHT VERZEKERING BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID	35
8. VENTILATIE ARBEIDSPLAATSEN	37



1. FEDERALE VERKIEZINGEN – BELEIDSVERKLARING VAN DE REGERING

BVS ANALYSE

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS heeft steeds met klem haar bereidwilligheid getoond om een loyale gesprekspartner te zijn van de publieke autoriteiten, alsook een expertisecentrum voor het vastgoed ; deze bereidwilligheid vertaalt zich concreet door samenwerkingen die zij dagelijks voert met de federale Regering, de gewestelijke Regeringen, alsook de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In het kader van de verkiezingen van mei 2019 heeft de BVS haar federaal memorandum aan de bevoegde autoriteiten overgemaakt en heeft vertegenwoordigers van elke democratische partij ontmoet (Franstalige en Nederlandstalige).

Cofnimmio

Project Vigo, Calle Emilia Pardo Bazan 116, Vigo
te Pontevedra (Spanje)
Arch.: TCU arquitectos (Pedro Cardenal Garcia)

Compagnie Financière de Neufcour

Project le futur Ecoquartier de Wérister, Rue Churchill
te Romsée Fléron
Arch.: Damien Franzen

Compagnie Het Zoute

Project Ruban Bleu, Avenue Winston Churchill te Hardelot
Arch.: Arcas

2. BTW (OPTIONEEL) OP VERHUUR PROFESSIONEEL VASTGOED & BTW OP KORTE TERMIJN VERHUUR & BTW IN DE LOGISTIEKE SECTOR

A. Context / BVS Prioriteiten :

Na talrijke contacten en vergaderingen met Ministers, Kabinetschefs, vertegenwoordigers van politieke partijen, werd de wet van 14 oktober 2018 « *Wet tot wijziging van het Wetboek van de BTW wat de optionele belastingheffing inzake verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft en tot wijziging van het koninklijk besluit nr. 20, van 20 juli 1970, tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven wat het verlaagde btw-tarief inzake de belaste verhuur van uit hun aard onroerende goederen betreft* » op 25 oktober 2018 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

De wet trad in werking op 1 januari 2019.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** De BVS heeft aan haar leden een korte samenvatting meegedeeld van de belangrijkste punten inzake de toepassing van de nieuwe wet :
- Gebouw of gedeelte van het gebouw
 - Huurder
 - Onderworpen aan de BTW (volledig, gedeeltelijk of vrijgesteld)
 - Gebruik uitsluitend voor economische activiteit
 - Gemeenschappelijke en onherroepelijke optie
 - Andere gebouwen
 - Mogelijkheid voor optie vanaf 1 januari 2019
 - MAAR mogelijkheid voor optie vanaf 1 oktober 2018 enkel en alleen voor de nieuwe gebouwen of grondig gerenoveerde gebouwen
 - o wanneer de belastingen voor de werken in onroerende staat die bijgedragen hebben tot de oprichting van deze gebouwen, voor de eerste keer opeisbaar zijn geworden ten vroegste op 1 oktober 2018
 - o wanneer de kosten die gelinkt zijn aan deze werkzaamheden uitsluitend de materiële bouwkosten bevatten in de strikte zin die betrekking hebben op het gebouw of het gedeelte van het gebouw
 - o worden niet beschouwd als werken in onroerende staat
 - intellectuele of immateriële werken, de aankoop van materialen voor de bouw, de huur van machines...
 - de werken inzake de voorafgaandelijke afbraak van een gebouw
 - de werken met betrekking tot de grond: sondering, sanering, graafwerken, stabiliseringswerken zoals slibwanden.
 - Herzieningsperiode : 25 jaar



Cores Development

Project de Tuilerie, Turnhoutsebaan 24-25 te Diest
Arch.: *De Architecten NV*

D'leteren Immo

Project Tenbosch Housing, Tenbosstraat 83 te Elsene
Arch.: *Urban Platform*

Danneels Projects

Project Site Ten Hove (48 app + 6 woningen), Stationsstraat 57 te Jabbeke
Arch.: *Architectenburo Berkein*

b. Inzake de verplichte BTW-heffing op **kortdurende verhuur** (minder dan 6 maanden) :

- Toepassing vanaf 1 januari 2019
- Uitzonderingen :
 - onroerende goederen gebruikt voor bewoning
 - privé-gebruik door een privé-persoon
 - organisaties zonder winstoogmerk
 - vrijstellingen voor socio-culturele activiteiten

c. Verhuur in de **logistieke sector**

- Opslagruimtes : ruimere beschrijving : >50% opslag en <10% verkoopruimte
- Mogelijkheid voor optie vanaf 1 januari 2019
- B2B : verplichte optie (opgelet : eveneens in geval van renovatie)
- B2C : toepassing van de verplichte BTW-heffing

d. Op 21 maart 2019 heeft de BVS kennis genomen van de **omzendbrief 2019/C/25** inzake de wet van 14 oktober 2018. Deze omzendbrief bevat een FAQ met betrekking tot de invoering vanaf 1 januari 2019, van een optionele BTW-heffing van de onroerende verhuur aan belastingplichtigen die handelingen uitvoeren binnen hun economische activiteit.

e. Op 18 juni 2019 heeft de BVS, in samenwerking met Deloitte & Laga, een informatieseminarie voor haar leden georganiseerd :

- Naast enkele duidelijkheden over de toepassing van de wet (zie hierboven), werden de FAQ's doorgenomen (facultatief stelsel, kortdurende verhuur en verhuur van opslagplaatsen).
- Er werd ook verduidelijking aan de BVS leden gebracht over het koninklijk besluit van 12 mei 2019 betreffende de BTW inzake de herzieningen.
- De evoluties inzake de rechtspraak werden ter sprake gebracht (premie voor de verhuurder die zelf de werken uitvoert, gesplitste verkoop grond/gebouw, verkoop en « lease back », werken in onroerende staat en share deals).

3. GVBF (GESPECIALISEERDE VASTGOEDBELEGINGSFONDSEN)

A. Context / BVS Prioriteiten :

Eind 2018 had de BVS gereageerd op het verzoek van haar leden om een GVBF Commissie op te richten, met de bedoeling de actualiteit van de GVBF in België op te volgen en om te proberen de juridische, fiscale en reguleringsproblemen op te lossen, alsook de GVBF in het buitenland te promoten. Naar aanleiding van de uitwisseling van ervaringen tussen de leden van de Commissie, heeft de BVS de autoriteiten benaderd voor :

1. Het aanpassen van de wettekst opdat er geen twijfel zou bestaan dat een Joint Venture (niet erkende AIFM) van het GVBF regime zou kunnen genieten
2. Het verlengen van de duurtijd van het GVBF van 10 jaar naar tenminste 15 jaar. Idealiter 20 jaar
3. Het beter formuleren van artikel 185bis van het WIB dat een onzekerheid schept bij de vraag of alle GVBF van het fiscale regime genieten, voorzien door artikel 185bis van het WIB.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In maart 2019 hebben twee specifieke werkgroepen van de BVS guidelines opgesteld :
 - guidelines « duidelijkheid & transparantie » = beschrijvende en illustratieve nota's zonder concrete aanbevelingen of « technische » bijlagen om mee te delen aan de beleggers van fondsen
 - guidelines « perceptie van de GVBF in België en in het buitenland » = nota's die bedoeld zijn om gebruikt te worden tijdens de road shows die door de BVS in het buitenland gebruikt worden
- b. De BVS heeft haar leden op de hoogte gebracht van de impact van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Het nieuwe Wetboek zal het stelsel van de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA) aanpassen om een nieuwe vennootschapsvorm op te richten: de Besloten Vennootschap (BV), die gekenmerkt wordt door haar flexibiliteit en de nieuwe basis van vennootschapsvorm zal worden. De hervorming

zou kunnen toelaten dat het GVBF in de vorm van een VZW kan aangenomen worden.

- c. Dankzij de fantastische samenwerking van de BVS met de advocatenkabinetten Lime en Eubelius, werd het wetsvoorstel houdende diverse financiële bepalingen in april 2019 door de Kamer goedgekeurd. Artikel 159 van deze wet verduidelijkt de mogelijkheid voor de « joint ventures » die niet beantwoorden aan de definitie van een Alternatieve Instelling voor Collectieve Belegging (AICB) om te opteren voor het statuut van een Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF), overeenkomstig de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve beleggingen en hun beheerders en overeenkomstig het Koninklijk besluit van 9 november 2016 inzake de GVBF. Dit is een belangrijke vooruitgang voor de vastgoedsector en de partnerships tussen institutionele beleggers.
- d. In het kader van de perceptie van de GVBF in het buitenland, werd de BVS uitgenodigd door Brussels Invest & Export (hub.brussels) om samen te werken als mede-organisator aan een economische missie naar Singapore en Maleisië rond vastgoedinvestering en Real Estate ; deze missie vond plaats van 9 tot 12 september 2019 en gaf de mogelijkheid aan de BVS-leden die eraan deelnamen, om leden van de 'l'Association des investisseurs de Singapour', alsook de Vastgoedfederatie (REDAS) te ontmoeten. De economische missie werd geleid door de heer Pascal Smet, Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Stedenbouw & Erfgoed, Europese en Internationale Betrekkingen, Buitenlandse Handel en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

Tijdens deze missie had de BVS de gelegenheid om haar website www.Business2Belgium.be in het licht te stellen, die werd opgericht om

- de troeven van België te promoten
- een Office Guide uit te werken met als doel buitenlandse ondernemingen aan te trekken en hen te overtuigen om zich in België te komen vestigen.

4. INVESTERINGSPACT - BEROEPSPROCEDURES

A. Context / BVS Prioriteiten :

Op initiatief van de Eerste Minister werd het Nationale Pact voor strategische investeringen bekendgemaakt met als doel de economische groei te versterken, voor meer werkgelegenheid te zorgen en het Belgische sociale model te behouden.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** In mei 2019 werd de BVS uitgenodigd door de Kanselarij van de Eerste Minister om deel uit te maken van de Werkgroep « reglementair en administratief Kader ».

De vaste leden van Werkgroep II « reglementair en administratief Kader » zijn de volgende :

UPSI-BVS, VBO, Departement Omgeving, Departement MOW, externe deskundigen, SPW, DG Infrastructuur, Urban.Brussels, Perspective.Brussels, een vertegenwoordiger van het Ministerie van de Duitstalige Gemeenschap, en de FOD Kanselarij van de Eerste Minister.

Binnen deze Werkgroep werd een Subwerkgroep « vergunningen » opgericht, om oplossingen voor te stellen, om de huidige moeilijkheden voor de verwezenlijking van bepaalde strategische investeringen, met het oog op de complexiteit van de administratieve regelgeving, de lange afleveringstermijnen van vergunningen, de talrijke beroepsmogelijkheden voor de partijen en de strikte rechtspraak van het bevoegde gerecht, op te lossen.

De problematiek van de beroepen tegen stedenbouwkundige vergunningen is de prioriteit van de BVS in het kader van haar deelname aan deze federale werkgroep.

- b.** In september 2019 heeft de Werkgroep « reglementair en administratief Kader » aanbevelingen van de Subwerkgroep « Vergunningen » onderzocht en de deelnemers hebben kunnen overleggen inzake

- een inventaris van de goede praktijken van de verschillende entiteiten
- pistes om de procedure voor het verlenen van vergunningen te verbeteren
- pistes om een eenvoudige judiciale controle te verzekeren
- een definitie van het strategische karakter van een investering

- c.** De BVS zal zeer aandachtig blijven voor de evolutie van het onderwerp in 2020.

5. HERVORMING VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (WVV)

A. Context / BVS Prioriteiten :

in februari 2019 heeft het Parlement een belangrijke vernieuwing van het belgische recht van vennootschappen en verenigingen gestemd ; de wet van 23 maart 2019 werd in het Belgisch Staatsblad op 4 april 2019 gepubliceerd. Het nieuwe Wetboek treedt geleidelijk in werking vanaf 1 mei 2019.

De vereenvoudiging en de flexibilisering van het recht van de verenigingen zijn de drijfveren van het Wetboek : de beoefenaars hebben er zelfs eenvoudige regels gevonden die toegepast kunnen worden, doordat ze van een grote vrijheid genieten om iedere vennootschap of vereniging aan hun specifieke behoeften aan te passen.

Het nieuwe Wetboek zorgt eveneens voor enkele aanzienlijke wijzigingen aan het fiscale recht teneinde de neutraliteit van de nieuwe bepalingen te garanderen.

Het nieuwe Wetboek is gericht op tien belangrijke kenmerken :

- De vennootschapsvormen
- De besloten vennootschap (BV)
- De naamloze vennootschap (NV)
- De beursgenoteerde vennootschap
- Het beheer van de vennootschap
- Het stemrecht
- De effecten
- De conflicten tussen aandeelhouders
- De non-profit sector
- De keuze(vrijheid) van het toegepaste recht

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Het Nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen heeft nieuwe bepalingen ingevoerd die van toepassing zijn op beroepsverenigingen.

De BVS zal dus moeten omgevormd worden naar een vereniging zonder winst (VZW), die dan zelf zal aangenomen worden als beroepsvereniging. De nieuwe statuten van de BVS werden door Deloitte & Laga opgemaakt en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van 23 januari 2020.



DCB

Project Lauwe-aan-de-Leie, Koningin Astridlaan te Lauwe
Arch.: *Groep III*

De Vlier Retail Development

Project Frunpark Parndorf (27 units), vlak aan de autostrade Wenen-Budapest te Parndorf
Arch.: *Weismann*

Dherte

Project Jardin de la Reine, Leopoldlaan 10 te Doornik
Arch.: *Luc Moulin*

6. YOUNG UPSI & BVS - Y-U-B.be



A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS wou voorwaarden creëren waarbij jongeren uit de vastgoedsector (al dan niet lid van de BVS) elkaar kunnen ontmoeten, ideeën kunnen uitwisselen, projecten kunnen bezoeken en spelers uit de vastgoedsector kunnen ontmoeten.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In juni 2019 keurt de Raad van Bestuur het initiatief « Young UPSI & BVS » goed.
- b. In september 2019 heeft de BVS aan de Raad van Bestuur een ontwerpprocedure voorgelegd voor de uitwerking van het initiatief en heeft verschillende modaliteiten voorgesteld.
- c. Het initiatief werd gestart met een oproep tot kandidaatstelling.
- d. In november 2019 werd een logo en een specifieke website « www.y-u-b.be » opgericht.



Durabrik

Project met Landhuis en koetshuis (8 woningen) +
16 ééngezinwoningen + 1 meergezinwoning (14 units) langs
de Vrouwenstraat te Wondelgem
Arch.: *Salens Architecten*

E-Maprod (BBR Belgique)

Project Asteria, Groeselenbergstraat te Ukkel
Arch.: *Marc Corbiau*

Eaglestone

Project Atlantis, Kanaaldijk 109 te Anderlecht
Arch.: *Axent Architects*

7. VERPLICHTE VERZEKERING BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID

A. Context / BVS Prioriteiten :

De wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van architecten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van diverse wetsbepalingen betreffende de verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid in de bouwsector, is op 1 juli 2019 in werking getreden.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Sinds het begin van haar onderhandelingen met de bevoegde autoriteiten, wou de BVS dat de nieuwe bepalingen aan de gebruikers zouden toelaten om vergoed te worden in geval van problemen tijdens de bouw of de renovatie van gebouwen en aan professionals om te genieten van een betere financiële bescherming in geval van schade.

Vóór de wet van 9 mei 2019, waren enkel de architecten en landmeters verplicht om hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. De nieuwe wet breidt deze verplichting uit naar alle intellectuele beroepen van de bouwsector, zoals de certificatoren, project managers, studiebureaus of zelfs de auditors. Concreet, sinds 1 juli 2019, zullen de dienstverleners van de beroepen in de bouwsector verzekerd worden tot een bedrag van 1.500.000 € voor lichamelijke schade en tot 500.000 € voor materiële en immateriële schade.

Ter herinnering, sinds 1 juli 2018 zijn de architecten, studiebureaus en aannemers die kunnen te maken hebben met gebreken inzake soliditeit, waterdichtheid en stabiliteit, verplicht om hun tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren voor de residentiële projecten.

- b. Dankzij de tussenkomst van de BVS, werden de **vastgoedontwikkelaars vrijgesteld** van de verplichte verzekering van hun beroepsaansprakelijkheid.

De BVS heeft echter de aandacht van haar leden gevestigd op de mogelijke interpretatie van de wettekst waaruit kan worden afgeleid dat de ontwikkelaars die binnen hun groep vennootschappen hebben, die immateriële prestaties verrichten, wel degelijk onderworpen worden aan de verplichte verzekering.

CEA Belgium, verzekeringsmakelaar, gespecialiseerd in de bouwverzekering en structureel partner van de BVS, stelt zich ter beschikking van de BVS leden voor iedere bijkomende informatie hieromtrent.

Degroof Petercam in Real Estate

Throughout its history, Degroof Petercam has had a significant practice in and impact on the real estate industry. Last year has yet again been a prove of that.

Our mission is to continue to cover the industry and become a leader in continental Europe, keep strengthening our placement capacity and keep refining our expertise, in order to keep creating added value in the projects we are granted from our clients, be it in capital markets, M&A, securitization or on-demand advisory.

 Private placement of loans € 50 million Sole Lead Manager July 2019 	 acquired a 50% stake in  Financial adviser to the Sellers July 2019 	 Private placement of new shares and subordinated loans Sole Lead Manager July 2019 
 Private placement of loans € 38 million Sole Lead Manager June 2019 	 Private placement of existing shares following contribution in kind € 18 million Joint Global Coordinator June 2019 	 Secondary public offering with priority allocation rights € 418 million Co-Lead Manager May 2019 
 Private placement of existing shares following contribution in kind € 20 million Sole Lead Manager April 2019 	 Private placement of new shares following contribution in kind € 27 million Sole Lead Manager April 2019 	 Secondary public offering with irreducible allocation rights € 160 million Joint Bookrunner March 2019 

Contact persons

Bank Degroof Petercam nv | sa
Rue de l'Industrie 44
1040 Brussels | Belgium
+32 2 287 91 11
info@degroofpetercam.com

Jean-Baptiste Van Ex
Managing Partner
jb.vanex@degroofpetercam.com
+32 2 287 91 27
www.degroofpetercam.com

Degroof Petercam Corporate Finance nv | sa
Rue Guimard 18
1040 Brussels | Belgium
+32 2 287 97 11
corporate.finance@degroofpetercam.com

8. VENTILATIE ARBEIDSPLAATSEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS heeft altijd de onuitvoerbaarheid van het koninklijk besluit van 25 maart 2016 aan de kaak gesteld en de moeilijkheden welke deze wetgeving met zich meebrengt qua ontwerp en technische installatie, alsook de toepassing door de werkgevers. Bovenop de technische moeilijkheden zijn er ook onsamenvattingen met de gewestelijke wetgevingen (meer bepaald de wetgevingen over de EPB die de invoering van energieverlappende installaties afremmen – zoals verluchtingsinstallaties) en uiteindelijk, irrationele financiële gevolgen, zeker ten opzichte van de gevolgen van de « betere luchtkwaliteit » die deze wetgeving beoogt.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS en andere sectoriële organisaties (Confederatie Bouw, Bouwunie, CSTC, NBN Commissie Ventilatie, Ventibel, NAV, AriB, Union Wallonne des Architectes, Fedelec, ICS, ORI, UGent, BCCA), die van mening waren dat het koninklijk besluit van 2016 verschillende projecten in gevaar bracht, hebben een ontwerp van de « Code van goede praktijken » opgesteld om de toepassing van het koninklijk besluit van 2016 te versoepelen.
- b. Van eind 2018 tot april 2019, bij gebrek aan het verkrijgen van de steun van de Administratie (Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg) inzake deze Code van goede praktijk, heeft een delegatie van sectoriële organisaties talrijke ontmoetingen gehad op het Kabinet van Minister K. Peeters en met de syndicaten met als doel een nieuw koninklijk besluit op te stellen.
- c. In juni 2019 maakte het koninklijk besluit van 2016 deel uit van een wijzigingsbesluit, dat beantwoordt aan de bezorgdheden en eisen van de BVS.
- d. Eind 2019 wordt de Code van goede praktijk voltooid.



Eckelmans Immobilier (IGE)

Project AGORA Resort urbain, Cours Michel Woitrin
te Louvain-la-Neuve
Arch.: ALTIPLAN architects

Eiffage Development

Project Domaine de Calidis, Avenue de la Rochette 1/3
te Chaudfontaine
Arch.: Bureau Pissart Architecture & environnement (Patrick Jourdan)

Equilis

Project Les deux écluses, Rue de la Rouge-Croix te Seneffe
Arch.: Bureau AGUA



Ertzberg

Project The View, Tweewaters te Leuven
Arch.: *TAB Architects*

Extensa

Project Park Lane, Tour & Taxis, Havenlaan te Brussel
Arch.: *AWG, noA, Sergison Bates*

Fenixco – Noan Real Estate

Project Meersstraat - Raketstraat te Gent
Arch.: *Bontinck Architecture and Engineering*



Fidentia Real Estate Investments - Immobel

Project Möbius II, Koning Albert II-laan 32-34 te Brussel
Arch.: *Assar Architects*

G-Label

Project Kantoren te Melle, Brusselsesteenweg 92-94
Arch.: *Arch & Teco*



Gands

Project YUST, Coveliersstraat 2 te Antwerpen
Arch.: *POLO Architects*

Ghelamco

Project PwC Campus, Culliganlaan 5 te Diegem
Arch.: *ASSAR LLOX Architects*

Global Estate Group

Project O-Forty, Kapellestraat 130-144 te Oostkamp
Arch.: *Govaert & Vanhoutte*

Groep Huyzentruyt

Project (app + woningen) in de Seizoenswijk te Kuurne
Arch.: *Rik Verlinde (app) + B10 architectuur (woningen)*

Group GL International

Project Radisson Blu Hotel & app. Brugge,
Frank van Ackerpromenade 17 te Brugge
Arch.: *Binst Architects*



Brussels Hoofdstedelijk Gewest



1. ALGEMENE BELEIDSVERKLARING	42
2. BWRO – BRUSSELS WETBOEK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING	44
3. GSV – GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING.....	45
4. ECONOMISCH VASTGOEDFONDS	46
5. PROBLEMATIEK MET BETREKKING TOT HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN HET BEHEER VAN DE BEROEPEN	47
6. DEELNAME VAN DE PRIVATE SECTOR AAN HET HUISVESTINGSBELEID	48
7. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	49

1. ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS heeft steeds met klem haar bereidwilligheid getoond om een loyale gesprekspartner te zijn van de publieke autoriteiten, alsook een expertisecentrum voor het vastgoed ; deze bereidwilligheid vertaalt zich concreet door samenwerkingen die zij dagelijks voert met de federale Regering, de gewestelijke Regeringen, alsook de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Van oktober 2018 tot mei 2019 heeft de BVS Brusselse beleidsmakers ontmoet om hen bewust te maken van de bezorgdheden van de vastgoedsector.
- b. In augustus 2019, naar aanleiding van de gewestelijke verkiezingen van mei, heeft de BVS de algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering geanalyseerd.
- c. Over het algemeen heeft de BVS slechts weinig maatregelen gevonden die negatief zijn voor de vastgoedsector, maar eerder een wens van het Gewest om erop toe te zien dat de vastgoedprojecten de nieuwe normen van de levenskwaliteit in de gebouwen en in het milieu respecteren.

Een diepgaande analyse van de algemene Beleidsverklaring heeft echter bepaalde sterktes & opportuniteiten aangetoond, maar ook enkele zwaktes & bedreigingen voor de sector.

Talrijke sterktes & opportuniteiten van de Verklaring beantwoorden aan de wensen die door de BVS in haar memorandum uitgedrukt werden, meer bepaald :

- Een GSV die meer openstaat voor verdichting, minder veeleisend is inzake het aantal parkeerplaatsen (buiten de openbare weg), een mogelijke verlaging van de oppervlakte van de woningen
- De invoering van een register van stedenbouwkundige lasten
- De invoering van een meetcode
- Een digitalisatie van de procedures van vergunningen
- Een publiek-private samenwerking om het beheer en het gebruik van private parkings buiten de openbare weg te optimaliseren
- Een mogelijke operationele herziening van het programma « PLAGÉ »
- De betaalbaarheid voor de eerste kopers vergemakkelijken
- De eventuele meeneembaarheid van de registratierechten
- Geen wens om de huurgelden te omkaderen.

De BVS heeft echter enkele zwaktes & bedreigingen in deze Verklaring naar voren gebracht :

- De problematiek van de beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen wordt niet toegelicht
- Er is een verstrenging van de milieuheffing in het kader van de toepassing van het BWLKE, terwijl het kader voor de commerciële uitbating van publiek geworden parkings (door het BWLKE) niet gekend is
- Er is een wens om meer woningen te ontwikkelen in het kader van de stedenbouwkundige lasten, zelfs om ze op te leggen
- De fiscaal ongelijke behandeling tussen de bestaande en nieuwe woningen wordt niet toegelicht en levert dus een netto voordeel op voor de bestaande woningen (BTW van 21% vs belastingaftrek op registratierechten van 12,5%)
- Al is de BTW een federale bevoegdheid, toch zijn er geen duidelijke maatregelen om de afbraak – heropbouw projecten te ondersteunen
- Het « handvest voor vastgoedpromotie » is een nieuw concept dat aandachtig zal moeten gevolgd worden, aangezien het een belangrijke impact voor de sector zou kunnen hebben.

d. Begin september 2019 heeft de BVS brieven gestuurd naar Minister-President R. Vervoort en naar de Staatssecretarissen N. Ben Hamou (bevoegd voor Huisvesting) en Pascal Smet (bevoegd voor stedenbouw & erfgoed), om deel uit te maken van de werkgroepen inzake de materies waarover de BVS leden zich zorgen maken.

e. In oktober en november 2019 hebben vertegenwoordigers van de BVS Minister-President Vervoort en Staatssecretaris N. Ben Hamou ontmoet en hebben rechtstreeks contact met hen gehad.



Groupe Diversis

Project Les crêtes de Balmoral, Route de Balmoral te Jalhay
Arch.: *Crahay et Jamaigne*

Heeren Group

Project Turnova, vlakbij de Grote Markt 40 te Turnhout
Arch.: *B-architecten + Osar Architecten*

Heylen Warehouses

Project Ghent Gateway - Tijarm, Jozef Schellstraat te Zwijnaarde
Arch.: *Architect Wastiau & Co - Wil-Ma*

2. BWRO - BRUSSELS WETBOEK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

A. Context / BVS Prioriteiten :

De inwerkingtreding van de hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening vond plaats in 3 stappen :

- Een inwerkingtreding op 30 april 2018 (geen enkele wijziging in 2019) voor :
 - de planificatie (Titel II van het BWRO)
 - de stedenbouwkundige verordeningen (Titel III van het BWRO),
 - de stedenbouwkundige inlichtingen (art. 275 en 276/1 van het BWRO)
- Een inwerkingtreding op 20 april 2019 voor :
 - de lijst van de projecten onderworpen aan een verslag of effectenstudie (Bijlagen A en B van het BWRO)
 - de veralgemening van het mechanisme voor de verlenging van milieuvergunningen (artikel 62 van ORD)
 - de lijst van inrichtingen van klasse I.A onderworpen aan milieuvergunning (Bijlage I van de ordonnantie van 22 april 1999)
- Een inwerkingtreding op 1 september 2019 voor :
 - al de rest : vergunning en procedures voor de afleveringstermijn, verjaring, bescherming van het erfgoed, inbreuken, wijzigingen van de ORD (Ordonnantie Milieuvergunning), ...

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Herinneren wij hierbij dat de BVS haar opmerkingen en voorstellen inzake bepaalde belangrijke problematieken voor haar leden heeft overgemaakt: BBP's, stedenbouwkundige verordeningen, gemengde vergunningen, verjaringstermijn, procedures voor vergunningsaanvragen, effectenstudies, beheer van beroepen, project-vergaderingen en erfgoed.
- b.** Gedurende het jaar 2019 heeft de BVS haar leden op de hoogte gebracht van de verschillende publicaties (ordonnanties & besluiten) inzake de hervorming.
- c.** Op 26 september 2019 heeft de BVS een informatieseminarie voor haar leden georganiseerd in aanwezigheid van vertegenwoordigers van het Kabinet van Minister-President R. Vervoort, van Urban Brussels en gespecialiseerde advocaten.
- d.** Eind 2019 volgt de BVS nauwgezet de invoering van het BWLKE en zal de problemen die haar leden op het terrein ondervinden, blijven meedelen aan de autoriteiten.

3. GSV - GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) dateerde van 2006 ; het moest dus herzien worden, wetende dat sindsdien een hele reeks regels met betrekking tot het milieu en de ruimtelijke ordening grondig gewijzigd werden. Hierbij herinneren wij eraan dat deze GSV, die bindend is, talrijke vragen behandelt die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening die gaan over de afmeting van gebouwen tot het aantal parkeerplaatsen. De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een uitvoerige hervorming van de GSV gedaan en heeft deze onderworpen aan het openbaar onderzoek van 14 maart tot 13 april 2019.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op 22 februari 2019 heeft Minister-President Rudi Vervoort een vergadering van de BVS bijgewoond om de nodige hervorming van de GSV toe te lichten in overleg met de privé-sector.

De GSV moest evolueren en er moest rekening gehouden worden met structurele veranderingen, zoals

- de groeiende demografische veranderingen & verdichting
- de veranderingen in de levens- en woonwijze
- de mobiliteit, de werkgelegenheid, de economie enz.

De Minister-President heeft bevestigd

- dat inzake huisvesting er een groeiende druk was tussen het aanbod en de vraag en dat de toegang tot de eigendom een belangrijke uitdaging moest blijven, zelfs de belangrijkste. De hervorming van de GSV zou dus een ruimtelijke verspreiding moeten toestaan met een goed evenwicht van de woonnormen.
- dat inzake parkings, de hervorming van de GSV zou moeten dienen om een soepeler en evolutief systeem in te voeren in functie van het aanbod van het openbaar vervoer.

De Minister-President heeft zijn presentatie beëindigd door mee te geven dat de hervorming geen "revolutie" is maar een herziening & evolutie van de tekst van 2006 met de wil om de rechtspraak niet radicaal te veranderen, noch de berekeningsmethodes, door bepaalde aspecten te rationaliseren (woordenlijst, woordenschat, enz).

- b. Na twee interne werkvergaderingen in maart 2019, heeft de BVS de opmerkingen en voorstellen van haar leden meegedeeld in het kader van het openbaar onderzoek inzake de hervorming van de GSV. De BVS heeft de aandacht van de autoriteiten gevestigd op elementen van strategische ontwikkelingen (meer bepaald betaalbare woningen, duurzame woningen, maatschappelijke trends, sociale gemengdheid, mobiliteit en economische aantrekkelijkheid) en op elementen van technische ontwikkelingen (meer bepaald perimeters van de verlaten gebouwen, de omvang van wijken, de aansluiting van regenputten, opmeting van de oppervlaktes en gebruik van de BVS meetcode enz.)

- c. Eind 2019 werd de herziening van de GSV in functie van het openbaar onderzoek nog niet definitief goedgekeurd. De BVS volgt het onderwerp aandachtig en bevestigt haar rol als partner van de gewestelijke autoriteiten.



Home Invest Belgium

Project The Crow-n, Koningin Astridlaan 278-284 te Kraainem
Arch.: A2D Architects

Hoprom

Project Villa Duchamp, Louisweg 10-12 te Nieuwpoort
Arch.: 3Architecten

Horizon Groupe

Project Résidence Albert 1er, Avenue Albert 1er te Visé
Arch.: Bureau d'architectes Stéphane Adam - Michaël Hick

4. ECONOMISCH VASTGOEDFONDS

A. Context / BVS Prioriteiten :

Om de economische ontwikkeling in het BHG te stimuleren, heeft de BVS een publiek-privaat partnership voorgesteld door de oprichting van een vastgoedfonds dat bestemd is om logistieke en semi-productieve activiteiten onder te brengen die onder meer opgericht werden in de ZEMU zones.

De partners van dit fonds zullen vastgoedontwikkelaars, CityDev en institutionele beleggers zijn (zoals Belfius).

De doelstelling van dit vastgoedfonds is om de sterktes en de troeven van de strategische partners van de publieke sector en de private sector te gebruiken :

- de vastgoedontwikkelaars zouden vastgoed ontwikkelen dat bestemd is voor de economische activiteiten
- het overheidsbeleid zou de economische ontwikkeling steunen door beschikbare ruimtes tegen aantrekkelijke prijzen aan ondernemingen voor te stellen, die zich in het BHG wensen te ontwikkelen
- de institutionele beleggers zouden de financieringskosten van dit fonds verzekeren.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** In 2019 hebben meerdere werkvergaderingen over zowel de financiële, als over de juridische aspecten tussen de partners van dit project, plaatsgevonden.
- b.** Eind 2019 hangt het succes van de oprichting van dit fonds af van het juiste evenwicht van de belangen van de partners. De procedure wordt in 2020 voortgezet.

5. PROBLEMATIEK MET BETREKKING TOT HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN HET BEHEER VAN DE BEROEPEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

In het Brussels Gewest zijn de termijnen voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen extreem lang, met niet te onderschatten sociale en financiële gevolgen voor zowel de overheidsorganen als voor de private actoren en hoofdzakelijk voor de gezinnen die een woning wensen te kopen. De BVS is van mening dat het probleem van het efficiënte beheer van de vergunningsaanvragen centraler moet komen te staan.

In het kader van de vergunningen stelt zich eveneens het probleem van het beheer van de beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen, die betrekking hebben op zowel private als publieke projecten. De BVS wil in geen enkel geval het recht om beroepen in te dienen aan de orde stellen ; zij merkt evenwel in de praktijk de toename van de « tergende en roekeloze » beroepen die – hoewel deze niet gegrond zijn en dus echt geen kans op slagen hebben – een aanzienlijk tijdsverlies veroorzaken in de realisatie van private en/of publieke vastgoeprojecten; de vertragingen in de uitvoering van een vastgoedproject veroorzaken, op hun beurt, dezelfde vertragingen in maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen van een wijk, en in het ontvangen van inkomsten voor de overheidsfinanciën.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Begin 2019 heeft de BVS een enquête bij haar leden uitgevoerd om het volgende te evalueren
 - de impact van de beroepen op de bouw van woningen & kantoren & retail
 - het aantal vergunningen die met beroepen geconfronteerd worden
- b. De conclusies van de enquête hebben deel uitgemaakt van een berichtgeving door de BVS in verschillende media, om de politieke wereld te sensibiliseren in het kader van de gewestelijke verkiezingen.
- c. Dit onderwerp werd uitgebreid ter sprake gebracht tijdens de talrijke ontmoetingen met de verschillende politieke partijen.



Huysman Bouw

Project Azaleapark (19 villa's), Ledestraat 14 te Lembeke

Arch.: *Dedalus*

Immo Blairon

Project Le Starter (9 app), 2-4 Avenue Victor Larock te Binche

Arch.: *DZero Studio*

Immo Eckelmans

Project Casalta Tervuren, Brusselsesteenweg 13 – Melijndreef 8 te Tervuren

Arch.: *Tom Eckelmans (DE Architecten)*



6. DEELNAME VAN DE PRIVATE SECTOR AAN HET HUISVESTINGSBELEID

A. Context / BVS Prioriteiten :

De huisvestingscrisis in het BHG vertaalt zich onder meer door de onderproductie van woningen ten opzichte van de vraag. Maar de publieke overheid beschikt niet over voldoende middelen om meer woningen te ontwikkelen. De private sector beschikt volgens haar niet over fiscale en juridische voorwaarden die haar toelaten zich tot de gezinnen met de laagste inkomens te richten.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Sinds 2014 pleit de BVS actief om de manier waarop het sociaal beleid in België en meer bepaald in het BHG georganiseerd is, te wijzigen. Indien het beleid het aantal ontwikkelde woningen wenst te doen toenemen in het kader van het politiek woonbeleid, lijkt dat een duidelijke strategische oplossing erin zou bestaan juridische en fiscale voorwaarden te scheppen om er de private sector te kunnen in opnemen. De voorstellen van de BVS werden reeds vermeld in het BVS memorandum voor de gewestelijke verkiezingen van 2014, waaronder een voorstel van de BTW aan 6% op de prijs van nieuwbouwwoningen die door de gezinnen met een gemiddeld inkomen werden aangekocht. Dit voorstel werd onder andere voorgesteld in een Pact voor de Huisvesting.
- b. In 2018 heeft de Adviesraad voor Huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder impuls van de BVS, de strategische vraag over de huisvesting behandeld, en beslist om een studie op te starten over de juridische en fiscale haalbaarheid.
- c. In oktober 2019 werden de resultaten van de studie openbaar gemaakt en bevestigen de mogelijkheid om niet de operatoren te erkennen, maar wel de operatoren die kaderen in het sociaal huisvestingsbeleid. Ook al is het nog een lange weg om te komen tot een deelname van de private sector, toch kan men vaststellen dat er in deze studie juridische en fiscale beginselen zijn voor een deelname van de private sector aan het sociaal huisvestingsbeleid. Het is een dossier dat de BVS steunt en nauwgezet zal volgen in 2020.



Immo Louis de Waele

Project Auditoire J. Nîle, Route de Lennik 808 te Anderlecht
Arch.: MA²

Immobilier – Triple living

Project Panorama, Pachecolaan te Brussel
Arch.: Max Dudler, Jaspers-Eyers Architects & Archi 2000

7. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

In 2019 is de regelgeving van 2013 nog steeds van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omtrent stedenbouwkundige lasten ; deze is duidelijk, transparant en werkt redelijk goed. De stedenbouwkundige lasten worden momenteel hoofdzakelijk gebruikt voor publieke voorzieningen en infrastructuren. Echter, de Brusselse Regering, die meer publieke woningen wenst te bouwen, is van mening dat de stedenbouwkundige lasten een belangrijke hefboom moeten zijn om publieke en sociale woningen op te richten.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De Regering heeft een werkgroep opgericht om oplossingen voor te stellen die zouden dienen om de oprichting van meer publieke & sociale woningen op te leggen in het kader van private ontwikkelingen.

Deze ambitie wordt opgenomen in het Brussels Regeerakkoord van 2019 :

« De Regering zal de herziening betreffende de stedenbouwkundige lasten aanpassen omtrent woningbouw, om de productie van publieke en sociale woningen te kunnen bevorderen. In de gemeenten waar het aandeel sociale woningen onder de doelstelling van 15% blijft en waar de sociaaleconomische indexen het gewestelijk gemiddelde overstijgen, dienen de stedenbouwkundige lasten verplicht besteed te worden aan de productie van sociale woningen of huisvesting met een sociaal karakter. Voor projecten met minstens 25% publieke woningen kunnen versnelde stedenbouwkundige procedures voorzien worden. Daarnaast dient het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten te voorzien in een progressiviteitsmechanisme wanneer de regelgeving wijzigt met het oog op een grotere dichtheid op een bepaald terrein, of om tegemoet te komen aan de verdichtingsdoelstellingen afhankelijk van de ligging van het project ».

- b. De BVS heeft sinds september 2019 contact opgenomen met het Kabinet van Minister-President R. Vervoort en de Staatssecretarissen P. Smet en N. Ben Hamou, om te kijken hoe de ambitie van de Regering op het terrein zou kunnen uitgewerkt worden, zonder dat daarbij de ontwikkeling van private projecten op het Brussels grondgebied in gevaar wordt gebracht.

De BVS zal het onderwerp in 2020 blijven volgen.



Waals Gewest



1. ALGEMENE BELEIDSVERKLARING	52
2. KLIMAATUITDAGINGEN EN VASTGOEDSECTOR	53
3. PPS - HUISVESTING	54
4. PROBLEMATIEK GELINKT AAN DE AFGIFTETERMIJN VAN VERGUNNINGEN EN AAN HET BEHEER VAN DE BEROEPEN	57
5. SDT – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	58
6. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	59
7. PACE (PLAN AIR CLIMAT ENERGIE)	60
8. SVK-PRO (SOCIALE VERHUURKANTOREN)	61

1. ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS heeft steeds met klem haar bereidwilligheid getoond om een loyale gesprekspartner te zijn van de publieke autoriteiten, alsook een expertisecentrum voor het vastgoed ; deze bereidwilligheid vertaalt zich concreet door samenwerkingen die zij dagelijks voert met de federale Regering, de gewestelijke Regeringen, alsook de administraties.

- De Regering erkent de noodzaak om braakliggende terreinen aan te pakken. Dit zou kunnen aangeven dat de Regering een verlaging van de BTW naar 6% op de projecten van afbraak/heropbouw zou kunnen steunen
- De Regering steunt financieel de aankoop van een eerste woning door een verlaging van de registratierechten, alsook een verlaging van de onroerene voorheffing

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Van oktober 2018 tot mei 2019 heeft de BVS de Waalse politieke verantwoordelijken ontmoet om hen bewust te maken van de bezorgdheden van de vastgoedsector.
- b. Op 9 september heeft de BVS kennis genomen van de algemene Beleidsverklaring. Na analyse heeft de BVS bepaalde sterktes & opportuniteiten waargenomen, maar eveneens enkele zwaktes & bedreigingen voor de sector.

Enkele sterktes & opportuniteiten van de Verklaring:

- De BVS wordt expliciet opgenomen onder de belangrijke actoren bij het vinden van een oplossing voor de problematiek van de stedenbouwkundige lasten in Wallonië
- Voor het beheer van de stedenbouwkundige vergunningen, lijkt de Regering het standpunt te willen veranderen tegenover de vastgoedsector door « een projectcultuur » aan te moedigen, gepaard met vereenvoudigingsvoorstellen, verduidelijkingsvoorstellen en voorstellen over digitalisering, en zelfs een beter beheer van de problematiek van de beroepen
- De Regering wenst woningen te ontwikkelen via SVK en de BVS heeft reeds concrete voorstellen uitgewerkt om de productie van nieuwe woningen via SVK te steunen
- Het voorstel om de Permis d'Implantation Commerciale in de Unieke Vergunning op te nemen, beantwoordt aan een vraag van de sector

De BVS maakt zich echter zorgen over bepaalde zwaktes of bedreigingen die onder deze Verklaring vallen :

- De splitsing van de ministeriële taken inzake het vastgoed : de bevoegdheden « huisvesting », « ruimtelijke ordening », « begroting », « energie » en « erfgoed » behoren allemaal tot verschillende Ministers
- Als stedenbouwkundige lasten, wenst de Regering dat de private sector publieke & geconventioneerde woningen ontwikkelt en ze opneemt in de gemengde projecten
- De Regering zal de bouweisen verstrengen voor de nieuwe gebouwen (residentiële en tertiaire), zodanig dat ze vanaf 2027 NZC (Net Zero Carbon) worden. Deze maatregel zal een rechtstreekse impact hebben op de prijzen van de woningen & het nieuwbouwwastgoed in Wallonië
- Het grondgebruik zal tegen 2025 geplafonneerd worden terwijl geen enkele overgangmaatregel, noch begeleidende maatregel ontwikkeld werd. De Regering erkent in haar Verklaring dat het begrip van een « artificialisation des terres » nog moet vastgesteld worden
- De Regering wil de ontwikkeling van handelszaken in Wallonië beter controleren, door voor te stellen om meer externe commerciële centra te laten meewerken aan het beleid van de heractivering van de handel in de stadscentra.

2. KLIMAATUITDAGINGEN EN VASTGOEDSECTOR

A. Context / BVS Prioriteiten :

In de loop van het jaar 2019 heeft een plotse interesse voor klimaatkwesties de hele samenleving doorkruist, meer bepaald de jongere generaties. Naast de politieke verantwoordelijkheden wou de BVS die van de ondernemingen aanstippen, meer bepaald in het Waals Gewest.

- b.** Tegelijkertijd heeft de BVS een persbericht gelanceerd inzake haar bereidwilligheid om bij te dragen tot het vinden van oplossingen in het kader van de klimaatuitdagingen.

Dit persbericht werd ruim verspreid door verschillende media.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Op 2 april 2019 heeft de BVS een brief gestuurd naar Minister-President W. Borsus inzake de termijn van de onderzoeksprocedure van projecten die bijdragen aan de Waalse klimaatdoelstellingen. De meest direct betrokken sectoriële federaties wilden deze brief mee ondertekenen, namelijk UWE (Union Wallonne des Entreprises), FEBEG (Federatie van de Begische Elektriciteits- en Gasbedrijven), CCW (Confédération Construction Wallonne), EDORA (Fédération des Energies Renouvelables) en Wallonie Développement. De federaties hebben aangegeven dat, zelfs wanneer de bedrijven een belangrijke partner zijn van de invoering van een collectiever beleid, met een grote impact op het klimaat (energiebeleid, woonbeleid, mobiliteitsbeleid of meer uitrustingen van publieke vastgoedprojecten, van infrastructuur en parken om de economische activiteit te steunen), enkel de verantwoordelijkheid van bedrijven onvoldoende is ; men heeft krachtige publieke beslissingen nodig. Het is in deze context dat de federaties de aandacht getrokken hebben van de Minister-President op de moeilijkheid om een reeks projecten te realiseren die afhankelijk zijn van deze beleiden en die het mogelijk zouden maken bij te dragen tot het bereiken van de Waalse klimaatdoelstellingen. Er is geen sprake meer van een project van kleinschalige omvang dat geconfronteerd zal worden met beroepsprocedures van derden. De BVS en de andere federaties hebben dus gepleit opdat de invoering van de beroepen bij de Raad van State binnen kortere termijn (max. 6 maanden) zou kunnen gebeuren, om niet alle investeringen te ontmoedigen die een positieve impact hebben op de energie-efficiëntiedoelstellingen en verlaging van de CO2 uitstoot van Wallonië.

3. PPS - HUISVESTING

A. Context / BVS Prioriteiten :

Huisvesting is een fundamentele uitdaging op sociaal en stedenbouwkundig niveau, waarbij zowel de gewestelijke Waalse autoriteiten, als de gemeentelijke autoriteiten vaak mee geconfronteerd worden. In kwantitatief opzicht blijft de behoefte aan huisvesting stijgen door de demografische groei en de maatschappelijke evoluties zoals de daling van de grootte van de huishoudens en de evolutie in de manier van wonen. In kwalitatief opzicht is de nood aan renovatie – meer bepaald de energiebehoefte – van de Waalse gebouwen enorm en vereist het de ontwikkeling van nieuwe technische en financiële methodes. Wat de residentiële nieuwbouw betreft moet zij bijdragen tot de hernieuwing en de woonuitbreiding, met voorbehoud om financieel toegankelijk te blijven voor de jonge Waalse gezinnen met een verminderde koopkracht. Begin 2019 heeft Minister V. De Bue beslist om de problematiek, in samenwerking met deskundigen, waaronder de BVS, te behandelen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op 14 februari 2019, werd een workshop, gewijd aan de uitdagingen op vlak van wonen, georganiseerd in het kader van het Salon des Mandataires, in aanwezigheid van Minister V. De Bue en de vertegenwoordigers van de BVS, van CCW, van UVCW en van CREAT-UCL. De belangrijkste thema's die hier werden toegelicht, waren :
 - de behoefte aan huisvesting en de evolutie in de manier van wonen
 - de kost van de nieuwbouw en de toegang tot betaalbaar wonen
 - de energierenovatie van het bestaande park
 - de alternatieve financieringen voor residentiële gebouwen (PPS, reconversie van de terreinen)
- b. In april 2019 heeft de BVS UVCW ontmoet om een strategie te bepalen met als doel de ontwikkeling van vastgoedprojecten toe te staan op de gronden die toebehoren aan de publieke actoren (gemeentes, intercommunales, gemeentebedrijven, sociale huisvestingsmaatschappijen, enz); de vastgoedprojecten die beantwoorden aan de logica van de « geconditioneerde verkoop » worden hier geïllustreerd. De BVS en UVCW hebben beslist om een samenwerking uit te werken om geloofwaardigheid te geven aan het initiatief en om vertrouwen te wekken tussen de partners.
- c. De BVS heeft aan meerdere seminars deelgenomen, meer bepaald aan het Salon des Mandataires en aan de CPDT, om de PPS aan te moedigen.
- d. In september 2019 heeft de BVS de SWL (Société Wallonne du Logement) ontmoet om de PPS in de praktijk van de SWL te ondersteunen. Er zal een procedure uitgewerkt worden om de communicatie van de projecten naar de BVS leden te steunen.



Immoflandria

Project Villa Serpolet, Thymblaen 14-16 te Brussel
Arch.: *Orens-Van Grimbergen Architecten*

Immogra

Project Dunant Gardens, Henri Dunantlaan 6 te Gent
Arch.: *Tonny Fretton Arch. & Bontinck Architecture and Engineering*

Immolux (Cofinpar)

Project Chaussée de Louvain 356 te Bouge
Arch.: *Atelier de l'Arbre d'Or*

Impact

Project Doktoren, Kempisch Dok - Zuidkaai te Antwerpen
Arch.: *Binst Architecture*

Inclusio

Project Linde Herzele, Lindestraat 51 te Herzele
Arch.: *Jonathan Coenen*

Intégrale

Project Heros Business Park, Mediahuis & Carglass Buildings,
Herkenrodesingel 4B te Hasselt
Arch.: *ELD Architects*



Interparking

Project Parking de la Confluence, Site du Grognon te Namen
Arch.: Assar

Intervest Offices & Warehouses – MG Real Estate – Groep Machiels

Project Genk Green Logistics, Henry Fordlaan 8+4 te Genk
Arch.: Element architecten

ION

Project Townhouse, Diksmuidekaai (hoek met Kollegestraat) te Kortrijk
Arch.: CAAN Architecten

Jansen Development

Project oHase te Hasselt, Albertkanaal (78 woonentiteiten)
Arch.: A2O Architecten

Jumatt

Project Privé-woning
Arch.: Jacques Fiervez

Kairos

Project Tivoli GreenCity, Molenbeeksestraat, Wauthierstraat, Tivolistraat, Claessensstraat en Dieudonné Lefèvrestraat te Brussel
Arch.: ADRIANA(Cerau, Atlante, YY, Atelier 55, Eole Paysagiste)

4. PROBLEMATIEK GELINKT AAN DE AFGIFTETERMIJN VAN VERGUNNINGEN EN AAN HET BEHEER VAN DE BEROEPEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

In het Waals Gewest zijn de termijnen voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen extreem lang, met niet te onderschatten sociale en financiële gevolgen voor zowel de overheidsorganen als voor de private actoren en hoofdzakelijk voor de gezinnen die een woning wensen te kopen. De BVS is van mening dat het probleem van het efficiënte beheer van de vergunningsaanvragen centraler moet komen te staan.

In het kader van de vergunningen stelt zich eveneens het probleem van het beheer van de beroepen tegen de stedenbouwkundige vergunningen, die betrekking hebben op zowel private als publieke projecten. De BVS wil in geen enkel geval het recht om beroepen in te dienen aan de orde stellen ; zij merkt evenwel in de praktijk de toename van de « tergende en roekeloze » beroepen die – hoewel deze niet gegrond zijn en dus echt geen kans op slagen hebben – een aanzienlijk tijdsverlies veroorzaken in de realisatie van private en/ of publieke vastgoeprojecten; de vertragingen in de uitvoering van een vastgoedproject, veroorzaken op hun beurt, dezelfde vertragingen in maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen van een wijk, en in het ontvangen van inkomsten voor de overheidsfinanciën.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Begin 2019 heeft de BVS een enquête bij haar leden uitgevoerd om het volgende te evalueren
 - de impact van de beroepen op de productie van woningen & kantoren & retail
 - het aantal vergunningen die met de beroepen geconfronteerd worden.
- b.** De conclusies van het onderzoek/enquête hebben deel uitgemaakt van een berichtgeving door de BVS in verschillende media, om de politieke wereld te sensibiliseren in het kader van de regionale verkiezingen.
- c.** Dit onderwerp werd ruim ter sprake gebracht tijdens de talrijke ontmoetingen met de verschillende politieke partijen.

5. SDT - SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

A. Context / BVS Prioriteiten :

het Waalse grondgebied moet spaarzaam beheerd worden en haar ontwikkeling moet zich richten op het versterken van een behoorlijke herwaardering van de bronnen en het gebruik van lokale bronnen aanmoedigen. Deze ambitie van de Waalse Regering uit zich in twee belangrijke maatregelen van de SDT inzake de stedelijke uitbreiding:

- verminderen van het grondgebruik : 6 km² per jaar van nu tot 2030 en 0 km² per jaar tegen het jaar 2050
- commerciële centra van groter dan 2.500 m² buiten de centra en in de buitenwijken verbieden, tenzij wordt aangetoond dat een perifere (handels) zaak geen schade toebrengt aan handelszaken in de omliggende gemeenten.

De BVS sluit zich aan bij het kader van de politieke ambitie om een einde te maken aan de stedelijke uitbreiding, maar als belangrijke speler van de stedelijke ontwikkeling, is zij van mening dat deze ambitie slechts gerealiseerd zal worden indien bepaalde voorwaarden gerespecteerd worden. Volgens de BVS zou op termijn het grootste risico bestaan uit een verwerping van het SDT ontwerp, ten gevolge van sociale druk, waardoor het niet meer mogelijk zal zijn om betaalbare woningen in een stedelijke omgeving te bouwen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Herinnering van de acties die in 2018 uitgevoerd werden : BVS analyse van de SDT en oplijsting van de begeleidende maatregelen om het succes van de SDT op lange termijn te waarborgen.
- b. In 2019 heeft de BVS deelgenomen aan werkgroepen, die onder andere georganiseerd waren door de CPDT, om haar eisen kenbaar te maken.

De BVS heeft ook deelgenomen aan seminars, meer bepaald aan de ULg, om het BVS standpunt over de SDT te verdedigen.

- c. De BVS heeft gehoor gegeven aan het openbaar onderzoek. In juni 2019 zou de SDT goedgekeurd zijn geweest, maar eind 2019 vond nog geen enkele publicatie plaats.

De BVS zal het onderwerp in 2020 aandachtig volgen.



KBC Real Estate

Project Libramont Handelscomplex, Avenue de Bouillon 121-127

Arch.: Architeam

6. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

6.1 STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN STAD LUIK

A. Context / BVS Prioriteiten :

Ter herinnering, in oktober 2018 heeft de Stad Luik, door middel van een « Richtlijn van analyse », nieuwe bepalingen inzake stedenbouwkundige lasten uitgevaardigd.

De « Richtlijn » voorzagt het volgende :

- de stedenbouwkundige last wordt opgelegd voor elke vergunning inzake een ontwikkeling, in aanbouw of in verbouw
- de stedenbouwkundige last wordt opgelegd voor bouwvergunningen met minimum 1.000 m² vloeroppervlakte (250 m² voor de ontwikkeling van uitsluitend commerciële projecten)
- het bedrag van 55 € (excl. BTW) per ontwikkelde m² is aanpasbaar volgens verschillende criteria en kan verdubbelen voor de commerciële ontwikkelingen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Begin 2019 heeft de BVS meerdere vergaderingen van een specifieke werkgroep georganiseerd en heeft een « BVS standpunt » opgemaakt, welke het éézijdige initiatief van de Stad Luik benadrukt. Dit « BVS standpunt » werd aan de autoriteiten van de Stad Luik meegedeeld en werd besproken in een persbericht.
- b. Eind 2019 verwacht de BVS een wijziging van deze Richtlijn.

6.2 GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

- a. De laatste jaren ontwikkelen bepaalde Waalse steden regelgevingen over de stedenbouwkundige lasten. Helaas zijn de juridische en financiële aspecten van deze teksten onvoldoende uitgewerkt & geargumenteed.
- b. De BVS werd uitgenodigd om deel uit te maken van een gewestelijke werkgroep, samengesteld uit vertegenwoordigers van de Waalse Regering, de DGO4, de UVCW (Union des Villes et Communes de Wallonie), de UWE (Union Wallonne des Entreprises) en de CCW (Confédération de la Construction Wallonne). De bedoeling van deze werkgroep was om een oplossing te vinden om de stedenbouwkundige lasten in Wallonië op juridisch en financieel vlak te omkaderen.
- c. De BVS heeft een vergelijking opgemaakt tussen de stedenbouwkundige lasten die toegepast worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in Luik en in Namen. Deze vergelijking werd ter advies voorgelegd aan de leden en na akkoord overgemaakt aan de gewestelijke werkgroep, alsook aan verschillende politieke partijen in het kader van de gewestelijke verkiezingen.
- d. De gewestelijke Beleidsverklaring van 9 september 2019 vermeldt de BVS expliciet onder de hoofdspelers om een oplossing te ontwikkelen om de problematiek van de stedenbouwkundige lasten in Wallonië in orde te brengen.
- e. Eind 2019 heeft de nieuwe Waalse Regering laten weten dat zij bereid is om de werkzaamheden van deze gewestelijke werkgroep verder te zetten.

7. PACE (PLAN AIR CLIMAT ENERGIE)

A. Context / BVS Prioriteiten :

De doelstelling van het Plan Air Climat Energie (PACE) is om op een geïntegreerde manier de gevoerde acties in de strijd tegen de uitstoot van broeikasgassen en atmosferische verontreinigingen te beschrijven, maar ook voor de vermindering van ons energieverbruik.

Het PACE sluit zich aan op de invoering van het Klimaatdecreet van 19 februari 2014 dat beoogt om doelstellingen in te voeren inzake de vermindering van de broeikasgasemissies, alsook inzake de luchtkwaliteit en de invoering van de instrumenten om erop toe te zien wat er werkelijk wordt bereikt.

Het PACE werd van 29 mei tot 12 juli 2019 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** In juni 2019 heeft de BVS na een lang overleg met haar leden en op basis van hun standpunten en mening, een nota opgemaakt die de eisen en voorstellen bevat.

Inzake de « transversale » maatregelen heeft de BVS meerdere voornemens van de overheid gesteund :

- de registratierechten, successierechten en schenkingsrechten versoepelen in functie van de energie- en milieuprestatie van het gebouw
- de basis van de onroerende voorheffing aanpassen in functie van de energie- en milieuprestatie van het gebouw
- een BTW tarief van 6% toepassen (in plaats van 21%) voor de afbraak en heropbouw, naar het voorbeeld van het toegepaste tarief voor de renovaties
- een BTW tarief van 6% toepassen op de materialen die bestemd zijn voor werken die de energieprestatie van gebouwen verbeteren
- een ambitieus ruimtelijk project invoeren via het Schéma de Développement du territoire
- een fotovoltaïsch beleid invoeren

De BVS heeft ook haar steun gegeven aan meerdere « specifieke » maatregelen, waaronder de invoering van de instrumenten van de 'feuille de route rénovation' (audit PAE en EPB certificatie met info over de kosten), het gebouwenpaspoort en één loket.

- b.** Over het algemeen, ondanks dat de BVS pleit voor de vermindering van het energieverbruik, heeft zij echter de aandacht getrokken van de Waalse autoriteiten op de vereisten om het EPB niveau te bereiken, aangezien dit niveau een rechtstreekse impact heeft op de uitvoeringskosten van nieuwbouwwoningen en op de renovatiekosten van bestaande woningen.

Naar het voorbeeld van CCW heeft de BVS erop aangedrongen dat iedere nieuwe eis slechts overwogen wordt indien zij beantwoordt aan een economische logica en aangetoond wordt door een geactualiseerde & gerealiseerde Cost-Optimum studie conform de methodologie die door Europa werd vastgesteld.

8. SVK-PRO (SOCIALE VERHUURKANTOREN)

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS is van mening dat het Waals Gewest, dat een doelstelling vaststelt van 10% van woningen die in het sociaal woonbeleid worden opgenomen, zich zouden kunnen inspireren op het Brussels model, met een geprofessionaliseerd systeem en aangepast aan het Waalse kader. Wij herinneren eraan dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de projecten rechtstreeks tussen de SKV kantoren en de private operatoren worden geregeld, zonder gewestelijke tussenkomst en volgens een eenvoudige en directe procedure. Het Vlaams Gewest heeft een procedure ontwikkeld met een projectoproep en evaluatie van de projecten van de private operatoren op basis van criteria prijs-kwaliteit-locatie; dit Vlaams systeem blijkt zeer bindend te zijn en weinig efficiënt.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Begin 2019 heeft de BVS een specifieke werkgroep opgericht om een kader in te voeren dat meer private beleggers zou aanzetten om nieuwe woningen ter beschikking te stellen voor sociale verhuurkantoren (SVK).

De BVS heeft meerdere aandachtspunten aangehaald :

- Ook al is de BTW een federale bevoegdheid, toch is de BVS van mening dat, voor zover de SVK woningen noodzakelijk deel uitmaken van het sociaal woonbeleid, een BTW tarief van 6% voor deze type woningen zou moeten overwogen worden
- Om een rechtvaardig evenwicht te bereiken tussen de kosten en inkomsten, zou het beter zijn om de toepassing van de standaard kwaliteitsnormen van nieuwe woningen na te streven
- Naar het voorbeeld van het BHG en gezien de gemiddelde huurprijzen in Wallonië, zouden er geen stedenbouwkundige lasten mogen bestaan op de nieuwe vastgoedprojecten, die bestemd zijn om verhuurd te worden door de SVK
- Het Waalse systeem zou een gewestelijk garantiesysteem van de SVK's moeten voorzien
- Het Waalse systeem zou een vrijstelling van de onroerende voorheffing moeten voorzien voor de eigenaars die de woning ter beschikking stellen aan de SVK's

- b.** De BVS voorstellen werden overgemaakt aan de Waalse autoriteiten, zowel vóór als na de verkiezingen van mei 2019.

De BVS zal het onderwerp blijven volgen in 2020.



Vlaams Gewest



1. REGEERAKKOORD VAN 30/09/2019	64
2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT »	65
3. GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN – BEHEER VAN BEROEPEN	66
4. HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT	67
5. LEVEL PLAYING FIELD – ONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN	68
6. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN	69
7. ANTWERPSE BOUWCODE	70
8. « WONEN IN EIGEN STREEK »	71
9. SOCIALE VERHUURKANTOREN	72
10. BTW VOOR AFBRAAK & HEROPBOUW	73

1. REGEERAKKOORD VAN 30/09/2019

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS heeft steeds met klem haar bereidwilligheid getoond om een loyale gesprekspartner te zijn van de publieke autoriteiten, alsook een expertisecentrum voor het vastgoed; deze bereidwilligheid vertaalt zich concreet door samenwerkingen die zij dagelijks voert met de federale Regering, de gewestelijke Regeringen, alsook de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** De BVS was reeds eind 2018 gestart met de voorbereiding van haar diverse gewestelijke memoranda in functie van de gewestelijke verkiezingen in mei 2019. In diverse werkgroepen werden de prioritaire knelpunten in kaart gebracht, op basis waarvan het BVS-Memorandum 2019 voor Vlaanderen is tot stand gekomen.

Het BVS-Memorandum bevat een 26-tal voorstellen verspreid over een vijftal prioritaire thema's: overleg, vastgoedfiscaliteit, ruimtelijke ordening, wonen & duurzaam en betaalbaar vastgoed

- b.** Begin oktober 2019 heeft de BVS het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 geanalyseerd ; zij heeft er positieve aspecten, maar ook wat minder aangename topics voor de sector opgemerkt.

De belangrijkste punten voor de BVS :

- Inzetten op verdere professionalisering van het Vlaams bestuur (digitaliseren, overleg met de sector, transparantie)
- Aanpakken van langdurige en onrechtmatige beroepsprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Rvvb) en de Raad van State (RvSt)
- Doorvoeren van een « bouwshift » in plaats van een « betonstop »
- Inzien van het belang van een verruimde toepassing van het verlaagd BTW-tarief van 6% bij sloop en hernieuwbouw

- Verder stimuleren en optimaliseren van "SVK-pro" (sociale verhuurkantoren)
- Onderzoeken van een verlaging van de kost en doorlooptijd van archeologisch onderzoek
- Duurzaamheid (CO2-neutraal Vlaanderen) met respect voor economische haalbaarheid en tewerkstelling.

Daarentegen maakt de BVS zich zorgen over volgende punten :

- De invoering van het « Instrumentendecreet » met de verruimde planbatenheffing én verzwaring van stedenbouwkundige lasten
- Groeiend onevenwicht in de vastgoedfiscaliteit: « nieuwbouw » (21 % BTW) versus « bestaand gebouw » (registratierechten aan 6 %)
- Analyse in behandeling bij de Raad van State voor complexe projecten, terwijl de meeste vastgoedprojecten van BVS-leden niet kwalificeren als « complexe » projecten
- Het begrip « Wonen in eigen streek » wordt opnieuw ingevoerd in Vlaamse rand
- Sociale huisvesting in Vlaanderen blijft een « gesloten systeem » dat nog versterkt wordt: private ontwikkelaars kunnen geen sociale woningen rechtstreeks aan de doelgroep verkopen/verhuren.

Eind 2019 heeft de BVS reeds volgende politici ontmoet :

- De heer Jan Jambon, Minister-president van de Vlaamse Regering belast met Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management
- De heer Mathias Diependaele, Minister van Financiën, Begroting en Huisvesting
- Mevrouw Hilde Crevits, Minister van Werk, Economie, Sociale Economie en Landbouw
- Mevrouw Zuhair Demir, Minister van Omgeving, Energie, Toerisme en Handhaving
- De heer Bart Somers, Minister van Binnenlandse Zaken en Samenleven

Hierbij wordt eveneens opgemerkt dat Minister-President Jan Jambon de gastspreker was van de BVS lunch-conferentie van 5 december 2019.

2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT »

A. Context / BVS Prioriteiten :

Pro memorie: op 20 juli 2018 had de Vlaamse Regering in 2de lezing haar strategische visie over het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – in opvolging van het Witboek BRV – goedgekeurd. Hoewel er nergens sprake is van een « betonstop » werd dit in de media wel zo voorgesteld.

In een eerdere omzendbrief van juli 2017 verduidelijkte Minister Joke Schauvliege immers dat gebieden die niet behoren tot de afgebakende stedelijke gebieden, kernen en overige woonconcentraties, voor haar tot het « onbebouwd gebied » behoren, zodat nieuwe ontwikkelingen daar volgens haar aan banden moet worden gelegd (nood aan alternatievenstudie, behoefte- en voorzieningenstudie).

In 2018 werden ook een aantal decreten voorbereid met als bedoeling het BRV operationeel te maken in 2019.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft tijdens het VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) van 11 maart 2019 haar bezorgdheid geuit.
- b. De goedkeuring in 3de lezing van het decreet werd uitgesteld en de BVS heeft samen met VCB en Bouwunie een structureel partnerschap (overleg) opgestart met het Vlaams Departement Omgeving onder de naam « Vlaamse Bouwagenda », waarin voorgesteld wordt om te spreken van een bouwshift i.p.v. een betonstop en om de klemtoon te leggen op kwalitatieve verdichtingsprojecten, alsook over een proportionele en rechtvaardige vastgoedfiscaliteit.
- c. De BVS volgt dit verder op in 2020.



Kolmont

Project Kapertoren, Elfde Liniestraat 21 te Hasselt
Arch.: POLO Architects

Koramic Real Estate

Project De Prinse, Kardinaalstraat - Keizerstraat te Marke
Arch.: Bureau Goddeeris Architecten

Kumpen

Project Residentie Central Park te Hasselt
Arch.: FCS Architecten



3. GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN - BEHEER 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 overheden waardeert (zie BVS jaarverslag 2017, blz.68), kan er worden geconstateerd dat het gemiddeld meer dan 18 maanden 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 gemiddeld 2 à 3 jaar in beslag neemt.

Gezien deze situatie heeft de BVS daarom via specifieke werkgroepen een aantal voorstellen voorbereid om één en ander te verbeteren. Deze voorstellen werden mee opgenomen in het gewestelijk Vlaams Memorandum met het oog op de verkiezingen 2019.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. Het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 houdt rekening met meerdere eisen van de BVS:

- (1) De onrechtmatige beroepsprocedures verder beteugelen
- (2) De procedure binnen de Raad voor Vergunningsbetwistingen verbeteren, door onder meer :
 - beslissingen te nemen binnen een redelijke termijn
 - de invoering van een relativiteitseis
 - de verbetering van de bestuurlijke lus
 - de erkenning van de vergunninghouder als volledig volwaardige partij in de procedure

b. Een ander belangrijk aandachtspunt door de BVS opgemerkt : de Vlaamse Regering probeert de behandeling van de geschillen bij complexe projecten te versnellen, zonder ten koste te zijn van de vastgoedprojecten van de BVS-leden.

De BVS volgt dit verder op in 2020.



LDPS

Project Jardin Maritime, Van Meyelstraat en Lorrainestraat te Brussel
Arch.: MDW Architecture

Leasinvest Real Estate

Project Montoyer 14, Montoyerstraat 14 te Brussel
Arch.: Archi2000

Macan Development

Project Bervoets, hoek Marguerite Bervoetsstraat, Texasstraat en Brandstoffenstraat te Vorst
Arch.: DDS +

4. HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS stelt vast dat de Vlaamse Regering een heffing wenst in te voeren op het ruimtelijk rendement. De Regering heeft de principes vastgelegd in een ontwerp van decreet – genaamd « Instrumentendecreet » - dat bij het afsluiten van dit jaarverslag nog niet definitief is goedgekeurd.

In het BVS jaarverslag 2017 werd melding gemaakt van de hervorming van de VCRO (« Codextrein »), die een aantal procedures heeft versoepeld om het verhogen van ruimtelijk rendement mogelijk te maken. Deze procedures zijn gericht op intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het toelaten van tijdelijk ruimtegebruik.

Via voorliggend ontwerp van decreet worden dergelijke maatregelen nu 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 zal per perceel worden berekend door een specifieke Commissie die hiervoor een meerwaaderamingsrapport zal opstellen. Indien de vermoede meerwaarde meer dan 250.000 € bedraagt, wordt steeds 50% heffing aangerekend.

Ook indien via een ruimtelijk uitvoeringsplan de dichtheden of de bouwdiepte of de bouwhoogte worden verhoogd, zal dergelijke heffing toegepast worden.

Het speelt hierbij zelfs geen rol of de aanvrager van de omgevingsvergunning al dan niet gebruik maakt van de mogelijkheid om extra dichtheden of bouwlagen in zijn vergunningsaanvraag tot realisatie van een vastgoedproject (wonen, bedrijvigheid, recreatie) te voorzien.

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. De BVS heeft haar standpunt diverse malen toegelicht, meer bepaald ter gelegenheid van het VBOC (Vlaams BouwOverlegComité) en in diverse briefwisseling met de bevoegde Vlaamse Minister belast met Ruimtelijke Ordening.
- b. In de loop van het eerste semester van 2019 heeft de BVS samen met de VCB (Vlaamse Confederatie Bouw) en Bouwunie, de « Vlaamse Bouwagenda » opgericht, in samenwerking met het Vlaams Departement Omgeving. Er werden diverse werkgroepen opgericht, waarin de BVS vertegenwoordigd is.
- c. Begin september 2019 hebben de partners van de « Vlaamse Bouwagenda » er bij de meerderheidspartijen op aangedrongen om af te stappen van de verruimde planbatenheffing uit het ontwerp van het « instrumentendecreet » maar eerder in te zetten op een hervorming van de « stedenbouwkundige lasten ».
- d. Het Regeerakkoord van 30 september 2019 geeft aan dat het « Instrumentendecreet » op korte termijn zal worden goedgekeurd.

Ter gelegenheid van haar onderhoud op 7 november 2019 met de heer Jan Jambon, Minister-president van de Vlaamse Regering, werd deze problematiek tijdens een overleg besproken. De BVS heeft gevraagd dat de uitvoeringsbepalingen van dit « instrumentendecreet » van tevoren met de sector zouden besproken worden om een « bouwstop » te voorkomen.
- e. Positief punt eind 2019 : de Vlaamse Regering heeft duidelijk opgenomen dat de vergunning-verlenende overheid de verschuldigde planbaten in mindering moet brengen van de stedenbouwkundige lasten; de BVS is van mening dat aanpassing niet volstaat.
- f. Indien er geen aanvaardbaar resultaat wordt bereikt, neemt de BVS zich voor om juridische stappen te ondernemen.

Het onderwerp wordt verder opgevolgd in 2020.

5. LEVEL PLAYING FIELD - ONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS pleit sinds jaar en dag voor een level playing field tussen publieke en private vastgoedontwikkelaars, in het bijzonder voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

Het Regeerakkoord van 30 september 2019 stelt nu dat het betrokken decreet inzake leegstaande bedrijfsruimten zal geëvalueerd worden; dit is een stap in de goede richting, maar als er geen aanvaardbaar resultaat behaald wordt, neemt de BVS zich voor om juridische stappen te ondernemen.

De BVS zal het onderwerp in 2020 bijven opvolgen.

6. WOONUITBREIDINGS- GEBIEDEN

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS maakt zich zorgen over de schrapping van woonuitbreidingsgebieden zonder planologische en financiële compensatie.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Pro memorie: op 20 juli 2018 heeft de Vlaamse Regering een voorontwerp van decreet aangenomen met als belangrijkste bedoeling om verkavelaars en projectontwikkelaars te verhinderen om deze woonuitbreidingsgebieden nog rechtstreeks aan te snijden via groepswooningbouw of via principieel akkoord (PRIAK). Enkel restgebieden zouden nog enig ontwikkelingsperspectief hebben. Dit voorontwerp van decreet werd eind 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 niet gestemd vóór de verkiezingen van mei 2019 en het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 maakt er ook geen melding meer van.
- c. De Vlaamse autoriteiten werken parallel aan een « instrumentendecreet » dat moet voorzien in een aanpassing van de planschadevergoeding, met als uitgangspunt dat 100 % van de venale waarde dient vergoed te worden bij herbestemming naar een zachte functie.

Het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 heeft dit initiatief bevestigd.

- d. Het ontwerp van « instrumentendecreet » bevat ook een regeling over « verhandelbare ontwikkelingsrechten », maar deze is zeer complex over de werkbaarheid van deze regeling op het terrein. Nochtans wenst de nieuwe Vlaamse Regering hiermee verder te werken.
- e. De BVS blijft dit onderwerp volgen in 2020.



Matexi

Project Antwerp Tower, Operaplein, De Keyserlei te Antwerpen
Arch.: Wiel Arets Architects (WAA) & ELD

Mitiska REIM

Project Parc de l'Europe, Boulevard de l'Europe te Waver
Arch.: AAVO Architects

Montea

Project Isero, LogistiekPark A12, Waddinxveen (NL)
Arch.: Aan de Stegge

7. ANTWERPSE BOUWCODE

A. Context / BVS Prioriteiten :

Pro memorie: de Stad Antwerpen wou in 2018 haar Bouwcode grondig herzien. Een van de meest gecontesteerde bepalingen betreft de verplichte minimale woonoppervlaktes voor woningen.

De Stad stelt volgende **minimumoppervlaktes** voorop :

- (1) Een zelfstandige woning zonder aparte slaapkamer : netto-vloeroppervlakte : 35 m²
Een zelfstandige woning met 1 slaapkamer: netto-vloeroppervlakte : 60 m²
- (2) Een zelfstandige woning met 2 slaapkamers: netto-vloeroppervlakte : 80 m²
- (3) Een zelfstandige woning met 3 slaapkamers: netto-vloeroppervlakte : 110 m²
- (4) Een zelfstandige woning met 4 slaapkamers of meer : netto-vloeroppervlakte : 130 m²
- (5) Een kamer voor studenten: netto-vloeroppervlakte : 14 m²
- (6) Een kamer voor niet-studenten: netto-vloeroppervlakte : 20 m²
- (7) Bij nieuwbouw of herbouw van meergezinswoningen met 5 of meer woningen, het opsplitsen van een woning of meergezinsgebouw in 5 of meer woningen of de functiewijziging naar 5 of meer woningen: gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen: 80 m²
- (8) Wanneer een project zoals vermeld onder punt 7 hierboven verder wordt verbouwd, moet de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen minimum 80 m² blijven bedragen.

Dergelijke minimale woonoppervlaktenormen zijn onaanvaardbaar voor de BVS, aangezien zij tegenstrijdig zijn met de actuele compactere woonbehoeften in de Stad Antwerpen en gaan in tegen de betaalbaarheid van nieuwe woningen voor de (jonge) gezinnen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft haar opmerkingen & voorstellen ingediend in het kader van het openbaar onderzoek (01/06/18 – 30/06/18) en eind 2018 heeft de Stad Antwerpen de herziening van de Bouwcode 'on hold' gezet.
- b. Begin 2019, in afwachting van de uitwerking van een nieuwe Bouwcode, heeft de Stad beslist om te werken met een BGO (Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling).
- c. Op 24 juni 2019 keurde de Gemeenteraad van Antwerpen de "Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling woninggrootte, woningmix en beschermen van eengezinswoningen" goed ; de BGO stelt minimale woonoppervlaktes voor woonunits vast. De nieuwe beleidsrichtlijn was sinds 25 juni 2019 van kracht.
- d. De BGO werd binnen een interne BVS werkgroep besproken op 6 september 2019.
- e. Op 4 november 2019 heeft Mevrouw Annick De Ridder, Schepen van de Stad Antwerpen, bevoegd voor Haven, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Ordening, een delegatie van de BVS ontvangen, om het onderwerp te bespreken. De protagonisten zijn overeengekomen om samen te werken om een nieuwe Bouwcode op te maken, gesteund door de vastgoedsector, met inachtneming van de huidige maatschappelijke uitdagingen (betaalbaarheid, duurzaamheid, mobiliteit, gemengdheid).

8. « WONEN IN EIGEN STREEK »

A. Context / BVS Prioriteiten :

In 2017 had de N-VA reeds bij het Vlaams Parlement een conceptnota «Wonen in eigen streek» ingediend. In de gemeenten met de duurste vastgoedprijzen en hoogste percentage inwijkelingen zou 20 tot 40 % van de grote woonprojecten voorbehouden worden voor de eigen inwoners waarvan de inkomens een bepaalde grens niet overschrijden.

Hierbij herinneren wij eraan dat een eerdere regeling « wonen in eigen streek » in 2013 door het Grondwettelijk Hof, na bevraging van het Hof van Justitie, geannuleerd werd. Volgens de BVS dient het Vlaams Gewest geen initiatieven te nemen op dat vlak zonder het groen licht van Europa en in overleg met de sector.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS had tijdens een parlementaire hoorzitting bij de Commissie Wonen op 11 januari 2018 haar kritisch standpunt uiteengezet. Sindsdien werden er vanuit de Vlaamse overheid geen initiatieven meer genomen.
- b. Het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 stelt uitdrukkelijk :
 - « voor regio's waar betaalbaarheid van het wonen in het gedrang komt en sociale verdringing een probleem vormt, versterken we de instrumenten, al dan niet via een alternatieve regeling «wonen in eigen streek»
 - Specifiek voor de Vlaamse rand : we grijpen in op de private woonmarkt door het « grond- en pandendecreet » zo aan te passen dat gemeenten desgewenst een specifiek aandeel kavels of percelen exclusief kunnen voorbehouden voor inwoners die een duidelijke band met de gemeente of streek kunnen aantonen».

Ter gelegenheid van haar onderhoud op 7 november 2019 met de heer Jan Jambon, Minister-president van de Vlaamse Regering, heeft de BVS haar bezorgdheid geuit inzake dit ontwerp.



Novus projects

Project Woonerf Den Duine te Beernem

Arch.: Geert Berkein

Odebrecht

Project Sandweghe, Oostendse Steenweg 146 te Brugge

Arch.: B2Ai

Oryx Projects

Project Curia, Tondelierlaan te Gent

Arch.: Rapp&Rapp Arch., Arch. Kersten Geers & David Van Severen & architect Eddy Van Zielegheem

9. SOCIALE VERHUURKANTOREN

A. Context / BVS Prioriteiten :

De Vlaamse Regering dient promotie en publiciteit te voeren voor de federale regering – opgenomen in de federale programmawet van 25 december 2016 – die voorziet dat private vastgoedontwikkelaars en investeerders nieuwbouwwoningen ter beschikking kunnen stellen van onder andere sociale verhuurkantoren en autonome gemeentebedrijven tegen een verlaagd BTW-tarief van 12%, op voorwaarde dat de woningen minstens 15 jaar ter beschikking worden gesteld. Het Vlaams Gewest kan een belangrijke faciliterende rol spelen om dergelijke projecten te ontwikkelen.

De BVS stelde vast dat de Vlaamse Regering een positief gevolg heeft gegeven aan het initiatief via « SVK-pro » (Sociale Vastgoedkantoren-pro) : het Gewest start met een proefproject om de samenwerking tussen sociale verhuurkantoren en investeerders te faciliteren.

Via dit samenwerkingsverband hebben de sociale verhuurkantoren huurcontracten op lange termijn kunnen afsluiten voor nog te bouwen nieuwbouwwoningen. Het Gewest wil zo meer betaalbare sociale huurwoningen realiseren en de sterke groei van de SVK's verder mogelijk maken en versterken. De eerste regelgevende stappen om deze doelstelling te bereiken, zijn al gezet ; zij worden nu verder uitgewerkt, onder andere via het proefproject.

De sociale verhuurkantoren lopen via de wetgeving overheidsopdrachten. Daarom heeft de « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » (VMSW), samen met het « Agentschap Wonen-Vlaanderen », « Huurpunt » en de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren, een procedure uitgewerkt. Het proefproject heeft de bedoeling de procedure verder op punt te stellen, zodat ze toegankelijk wordt voor alle sociale verhuurkantoren.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Begin 2019 was de BVS verheugd en steunde zij het initiatief van de aankondiging van de oproep tot sociale verhuurkantoren.

Op basis van de ervaringen van haar leden, heeft de BVS echter enkele verbeteringen gevraagd van het systeem in de sociale verhuurkantoren, meer bepaald inzake :

- de plafonds van de huurprijzen, die 25 tot 30% lager zijn in de SVK ten opzichte van de prijzen die vermeld worden in het « huursubsidie » decreet
- de verplichte erkenning als aannemer
- het puntensysteem tijdens de toekenning van een woning
- de aanvullende verordeningen opgelegd door bepaalde grote steden met andere bouwnormen
- het marktonderzoek, dat zeer specifiek en zeer gefragmenteerd is
- de oproepen, die frequenter zouden moeten zijn en zich zouden moeten uitspreiden over kortere periodes.

- b.** Het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 stelt uitdrukkelijk dat het model van het « sociaal verhuurkantoor » zich uitbreidt zodoende dat de private sector nog meer betrokken wordt bij de ontwikkeling van sociale woningen.

De BVS zal de evolutie van het onderwerp aandachtig volgen in 2020.

10. BTW VOOR AFBRAAK & HEROPBOUW

A. Context / BVS Prioriteiten :

De BVS is van oordeel dat het verlaagd BTW-tarief van 6% bij afbraak & heropbouw niet alleen zou moeten gelden voor particuliere bouwheren die de betrokken woning bewonen na afbraak & heropbouw, maar ook voor particuliere kopers die een dergelijke woning (na afbraak & heropbouw) van een professionele bouwheer hebben aangekocht.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Hoewel dit een federale materie betreft, had de BVS reeds op eerdere VBOC - vergaderingen steun gevraagd bij de Vlaamse Regering.
- b. Op federaal niveau heeft de CD&V een voorstel van wet ingediend bij het federaal Parlement, waarbij het verlaagd tarief voor heel België geldt.

Het gaat om de enige, eigen woning na de uitvoering van de werken waarin men voor ten minste 5 jaar zal verblijven. De totale oppervlakte zou kunnen gaan tot 190 m² voor de woningen en tot 100 m² voor de appartementen. De vastgoedontwikkelaars zouden eveneens van dit verlaagd tarief kunnen genieten.

- c. In het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 vraagt de Vlaamse Regering aan de federale Regering om het BTW-tarief van 6% voor vernieuwbouw na sloop zo snel mogelijk te hervormen tot een gericht instrument op de gebouwschil in alle Belgische steden en gemeenten.

De BVS zal het onderwerp blijven volgen in 2020.



Palladium Belgium

Project Le 89, Roodebeeklaan 89 te Schaarbeek

Arch.: A.D.E. Architects

Prologe

Project Résidence la Courneuve, Rue des Coquelicots te Wanze

Arch.: Martine Vanherck

Promobuild

Project EXIT 3, Woluwestraat 10 te Zaventem

Arch.: Aeen architecten sprl

Ergon is a recruitment partner specializing in the private sector. We offer evolving recruitment solutions for temporary and permanent assignments.

We cater to private, national and international clients looking for full-time, part-time, permanent, temporary or seasonal candidates.

- We boast **a dynamic network of over 20'000 candidates** with an unparalleled reach across industries and positions.
- We facilitate both **temporary and permanent job searches**, and consistently apply the same care and dedication to every search.
We **are active in several job profile types**: finance, real estate, accounting, insurance, sales, marketing, legal, human resources, supply chain and administration.
- We **offer you one point of contact**, so we can get to know your company deeply and ensure the best follow-up.
- We **personally screen and interview all of our candidates** to make sure we offer only the best talent.
- **We stay in touch** – because we care about the happiness of our clients and our candidates beyond our placements.
- We offer a **6-month guarantee** with every placement.

We succeed because we care. We deliver on our promise by fostering meaningful, long-term relationships with every one of our clients and candidates.

Transparency is the key. We apply an open, honest and human approach to everything we do – because true partnerships are built on trust.

What makes us unique is the level of contact that we have with our candidates as well as our clients. **We are not just a recruitment agency but an HR partner.**

Please send a description of the profile you are looking for to new@ergon.jobs. One of our consultants will contact you directly.



Happiness works better.

www.ergon.jobs

BRUSSELS
+32 734 61 14

GHENT
+32 9 336 11 91

KORTRIJK
+32 56 98 02 07

LUXEMBOURG
+352 24 87 61



Property & Advice

Project Extension complexe commercial,
Chaussée Romaine 215-223 te Waremmme
Arch.: BAEC

ProWinko

Project CBC gebouwencomplex, gelegen aan de Grote Markt
in Brussel

PSR Brownfield Developers

Project Inoer-site Mechelen, Guldendal 17-21, Postzegellaan
te Mechelen
Arch.: Sculp(IT) – (Masterplan) + Avantgarden (landschap)

Redet Project Management

Project Poincaré, Poincarélaan 78-79 te St-Gillis
Arch.: Jo Crepain

Redevco Retail Belgium

Project Waterloo Place Richelle (Retail + Residential),
Brusselsesteenweg 299 te Waterloo
Arch.: Jaspers-Eyers Architects



06

BVS - intern & extern



1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS	78
2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN	81
3. COMMUNICATIE	82
4. EVENEMENTEN	88
5. STRUCTURELE PARTNERS	93
6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES	94
7. DANKWOORD	96

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS

A. Op Europees niveau

BUILD EUROPE

In april 2019 is UEPC, de Europese federatie van nationale federaties, die projectontwikkelaars groepeerd, veranderd van naam en is Build Europe geworden.

Build Europe zal voortaan haar acties en haar aandacht richten op maatschappelijke uitdagingen, eerder dan op de enkele verdediging van de sectoriële belangen.

In 2019 bleef de BVS vertegenwoordigd binnen Build Europe door :

- De heer Serge Fautré, Voorzitter van de BVS
- De heer Olivier Carrette, gedelegeerd Bestuurder van de BVS

Twee vergadersessies vonden plaats in mei 2019 (Boekarest) en in november 2019 (Barcelona).

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, behandeld binnen de Huisvestingsraad.

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 P.A. Franck, Bestuurder van de BVS, fungeert er als Voorzitter.

Dankzij deze vertegenwoordiging zal de BVS:

- a. « initiatiefadviezen » kunnen voorstellen inzake alle soorten onderwerpen (problematieken) die betrekking hebben op de huisvesting in het BHG ;
- b. verplicht geraadpleegd worden iedere keer wanneer de Brusselse Regering zich tot de Economische en Sociale Raad zal richten om een officieel advies te verkrijgen voor een wetsontwerp met betrekking tot de huisvesting in het BHG.

BRUSSELS AGENTSCHAP VOOR DE ONDERNEMINGEN (BAO) EN CITYDEV

Dankzij haar samenwerkingsakkoord met BECI, heeft een 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.

VLAAMSE WOONRAAD

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2015 zetelen twee leden van de BVS sinds 1 juli 2015 binnen de Vlaamse Woonraad : mevrouw Cl. Callens (Durabrik) als werkend lid en de heer B. Dillien (Gands) als plaatsvervangend lid.

De Vlaamse Woonraad adviseert de Regering en het Vlaams Parlement op strategisch niveau inzake het huisvestingsbeleid ; deze aanwezigheid binnen de Vlaamse Woonraad zal het mogelijk maken dat de BVS haar ideeën & voorstellen bij de autoriteiten kan laten infiltreren.

Het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 heeft de strategische Raad Vlaamse Woonraad geannuleerd. In de plaats daarvan zal de Vlaamse Regering proactief « ad hoc » vergaderingen organiseren.

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.

Sinds 2017 werd de ESR (Economische en Sociale Raad) samengesteld in de vorm van clusters. Dankzij onder meer UWE en in samenwerking met CCW (Confédération Construction Wallonne), wordt de BVS vertegenwoordigd in de volgende clusters :

1. Ruimtelijke Ordening
2. Huisvesting

Door de hervorming bestaat de CRAT (Commission Régionale de l'Aménagement du Territoire) niet meer en werd ze vervangen door de cluster van de ESRW.

CAP CONSTRUCTION

De cluster CAP Construction is een netwerk van ondernemingen, die door het Waals Gewest erkend zijn en actief zijn in de duurzame bouwsector en brengt ieder type vastgoedspeler bijeen. 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, Permanent Bestuurder 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.



Real Estate International Management (REIM)

Project La Balbrière, Rue du Corbeau te Ottignies

Arch.: ABR

Resiterra

Project Hertogensite fase 3A te Leuven

Arch.: David Chipperfield Architects (ism Bureau Bouwtechniek)



A wise choice to see the full legal picture

Laga is a one-stop-shop law firm with unrivalled legal and tax expertise in the real estate sector, covering the entire lifecycle of property assets and projects, and in relation to 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.

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

For more information go to www.laga.be/our-services/real-estate

www.laga.be

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 DE 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/ontwikkelingen werden complexer, zowel op juridisch vlak als op de engineering en het aspect «duurzaamheid» moest in elk project worden opgenomen. De samenwerking van de BVS werd op verschillende niveaus aangeboden: het bewijs van de belangstelling voor de sector voor de invoering van deze Master, de deelname aan de oprichting van het opleidingsprogramma, de deelname aan het pedagogisch comité, met de mogelijkheid tot het aanpassen van het jaarlijkse programma en de seminaries voorbereiden.

3. COMMUNICATIE

A. SAMENWERKING BEREAL

Sinds 2016 verzorgt Bereal de communicatie van de BVS.

In 2019 werd de BVS in talrijke media vermeld (geschreven pers, radio en tv).

B. WEBSITE

De website van de BVS www.upsi-bvs.be draagt bij tot een betere visibiliteit van de Vereniging ten opzichte 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 werd eind 2019 opgericht om jongeren uit de vastgoedsector de gelegenheid te bieden elkaar te ontmoeten, ideeën uit te wisselen, projecten te bezoeken of te communiceren met sociale netwerken.

C. 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



Retail Estates

Project Retailpark Krugershopping, Stationsstraat te Eeklo
Arch.: Leo Friant

Revive

Project Ekla, Alphonse Vandepereboomstraat 162-166 te St-Jans-Molenbeek
Arch.: B2Ai

Simonis Entreprises

Project Phicat Holding, Capouilletstraat 62 te Sint-Gillis
Arch.: Gauthier Coton



Steenoven

Project Accent Toren, Accent Business Park, Kwadestraat 149 te Roeselare
Arch.: B2Ai

Tans Group

Project hoek Frankrijklei 36 - Teniersplaats te Antwerpen
Arch.: POLO Architects

Texaf

Project Immeuble Petit-Pont, Avenue de la Justice te Kinshasa
Arch.: B. Vraie (Cabinet DDV)

Thomas & Piron Bâtiment

Project le Delta, Avenue Golenvaux 18 te Namen
Arch.: Samyn and partners architects & engineers

Triginta (EP REA)

Project Woonpark Bergbos, straten Ettingen en Borcht te Merelbeke
Arch.: Abscis Arch., Nu-Arch., ARJM-arch., Havana Arch. en SB Arch.

Triple Living (Parfinim)

Project Havenlaan, Havenlaan 12-14 te Brussel
Arch.: Office Kersten Geers David Van Severen

D. FLASHES

In 2019 hebben de leden van de BVS systematisch belangrijke uittreksels uit het Belgisch Staatsblad per

e-mail ontvangen, alsook interessante en belangrijke berichtgevingen binnen de vastgoedsector.

Hieronder een samenvatting van de « flashes » die in 2019 verstuurd werden :

Flash 01/2019	Werkmelding – art. 30 bis § 7 – Standpunt RSZ	Flash 14/2019	Vlaams Gewest – Arrest van het Grondwettelijk Hof 80/2019 – verkavelingsplichten
Flash 02/2019	Vlaams Gewest – 8 ^{ste} oproep « Brownfieldconvenanten »	Flash 15/2019	BTW (optioneel) op verhuringen - herzieningen
Flash 03/2019	Vlaams Gewest – Besluit van 21/12/2018 tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning	Flash 16/2019	BVS Seminarie 13/06/2019 « Verkiezingen 2019 : analyses & toekomstvisie »
Flash 04/2019	BVS Seminarie van 20/02/2019 – Presentatie van de heer Tom De Waele	Flash 17/2019	Fiscaal BVS seminarie 18/06/2019 – Presentaties van de sprekers
Flash 05/2019	BHG – BWRO – Inwerkingtreding op 1 september 2019 + Update	Flash 18/2019	Vlaams Gewest – Genk – « Projectgrond Eendenpoel »
Flash 06/2019	BVS Seminarie – WAL – Ontwikkeling van vastgoedprojecten op verontreinigde bodems - Presentaties	Flash 19/2019	Vlaams Gewest – Antwerpse Bouwcode – Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)
Flash 07/2019	Waals Gewest – Duurzaamheid – Klimaatuitdaging en vastgoedsector	Flash 20/2019	Waals Gewest – Input BVS – Formatienota van de regeringsvorming
Flash 08/2019	Vlaams Gewest – 9 ^{de} oproep « Brownfieldconvenanten »	Flash 21/2019	BHG – Algemene gewestelijke beleidsverklaring – BVS Analyse
Flash 09/2019	Verkiezingen 2019 – BVS prioriteiten – Artikel L’Echo 17/04/2019	Flash 22/2019	BHG – Vastgoed & klimaaturgentie – BVS debat met de nieuwe Ministers
Flash 10/2019	Vlaams Gewest – vermindering van de onroerende voorheffing bij ingrijpende energetische renovatie	Flash 23/2019	Waals Gewest – Beleidsverklaring – BVS Analyse
Flash 11/2019	Hervorming verzekering bouwsector	Flash 24/2019	BHG – BWRO – BVS Seminarie 26/09/2019 - Presentaties
Flash 12/2019	BHG – Projectoproep : bouwheren & projectontwikkelaars	Flash 25/2019	BVS Commissie Fiscaliteit 01/10/2019 – Presentaties Deloitte
Flash 13/2019	Wetsvoorstel houdende diverse financiële bepalingen (GVBF)	Flash 26/2019	Vlaams Gewest – Regeerakkoord – BVS Analyse
		Flash 27/2019	Vlaams Gewest – Woonbonus en Registratierechten in 2020

Flash 28/2019 Waals Gewest – Provincie Namen –
Verkoop provinciale gebouwen

Flash 29/2019 Vlaams Gewest : Antwerpse
bouwcode - update 29/11/19
- Beleidsmatig gewenste
ontwikkeling (BGO)

Flash 30/2019 Vlaams Gewest – Regeerakkoord –
Vergadering met Minister-President
Jan Jambon

Flash 31/2019 Vlaams Gewest – Antwerpse
Bouwcode – Update 19/11/2019 –
Onderhoud met Schepen A. De
Ridder

Flash 32/2019 Vlaams Gewest – “Gebieden waar
geen archeologisch erfgoed te
verwachten valt”

Alle informatie en flashes van de BVS zijn terug te vinden
op haar website www.upsi-bvs.be.

Alle leden beschikken over een code en een paswoord
om toegang te krijgen tot de voor hen voorbehouden
documenten.



© Pixel Komando



Unibra Real Estate – Belfius Immo

Project Bellecour te Braine-l'Alleud

Arch.: Jaspers & Eyers

Upgrade Estate

Project Upliving Ghent - The mill, Stropkaai 27 te Gent

Arch.: a154 architecten

Uplace

Project Hof van Saeys, Dijkstraat/ Oude Vest te Dendermonde

Arch.: OYO

Verelst Projectontwikkeling

Project Zicht op de Dender, Zandplaatstraat te Denderleeuw

Arch.: Artex+

Versluys Groep

Project One Baelskaai te Oostende

Arch.: Binst Architects

Luminus, uw aanspreekpunt voor energie en energiediensten



Service en advies op maat

- Projectmatige aanpak voor energie bij werven
- Interactieve samenwerking via uw centraal aanspreekpunt
- Administratieve vereenvoudiging

Samen voor een duurzame toekomst

met onze innoverende en energiebesparende oplossingen en diensten zoals zonnepanelen, laadpalen, HVAC, ...



Voor vragen en advies

Gelieve contact op te nemen met uw **regionale adviseur**.

Dit is uw persoonlijke contactpersoon met kennis van de vastgoedsector.

Bij afwezigheid kunt u contact opnemen met Real Estate Business op:

011 84 24 54 / realestate.business@luminus.be

4. EVENEMENTEN

A. REALTY

De BVS was officiële partner van de vastgoedbeurs « Realty 2019 », die plaatsvond op 19 en 20 september 2019 te Knokke-Heist.

Op vrijdag 20 september organiseerde de BVS een debat getiteld « **Toekomst & Opportuniteiten van Kustvastgoed** ».

B. MIPIM

De BVS heeft van 12 tot 15 maart 2019 deelgenomen aan MIPIM te Cannes. MIPIM verenigt ieder jaar de meest invloedrijke personen uit alle sectoren van de internationale vastgoedsector : beleggers, ontwikkelaars en dienstverleners.

C. PROPTech PARIS

Op 1 en 2 juli 2019 was de BVS aanwezig op de Beurs PropTech Parijs. Dit evenement richt zich hoofdzakelijk tot ondernemingen en beleggers die de toekomst van het vastgoed op de Europese markt wensen te ontwikkelen. De BVS heeft aan vele presentaties & workshops deelgenomen.

D. ZAKENLUNCHES / CONFERENTIES

► 25 maart 2019 :

gast spreker : **De heer Bart De Wever**
Burgemeester van Antwerpen

► 13 juni 2019 :

thema : **Verkiezingen 2019 – Analyses & Perspectieven**

gast sprekers : **Prof. Dr. Carl Devos**
Professor & Politicoloog UGent

Prof. Dr. Pascal Delwit
Professor & Politicoloog ULB

moderator : **De heer Martin Bruxant**

► 20 september 2019 :

thema : **Toekomst & Opportuniteiten van Kustvastgoed**

gast sprekers : **Graaf Léopold Lippens**
Burgemeester van Knokke-Heist

De heer Bart Tommelein
Burgemeester van Oostende

De heer Dirk De fauw
Burgemeester van Brugge

moderator : **Mevrouw Kathleen Cools**

► 5 december 2019 :

gast spreker : **De heer Jan Jambon**
Minister-president van de
Vlaamse Regering en Vlaams
Minister van Buitenlandse Zaken,
Cultuur, ICT en facilitair management

E. EVENEMENTEN / SEMINARIES

► 24 januari 2019 :

Nieuwjaarsreceptie

In samenwerking met Solvay Brussels School of Economics and Management, RES (Real Estate Society vzw) en RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

► 13 februari 2019 :

Vlaams Gewest – « Projectontwikkeling van de toekomst »

Seminarie georganiseerd door Bouw Industrialisatie met de steun van de BVS, VCB, WTCB en Wood

► 20 februari 2019 :

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

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van de heer Tom De Waele, Auditeur bij de Raad van State (afdeling ruimtelijke ordening en Stedenbouw)

► 27 maart 2019 :

Waals Gewest – « Ontwikkeling van vastgoedprojecten op verontreinigde bodems »

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Minister C. Di Antonio, van het Kabinet Lejeune Delnoy & Thiebaut en het Kantoor Sertius

► 2 april 2019 :

Collaborate to succeed

Seminarie georganiseerd door de BVS, ADEB – ORI – Association of Architects 30

► 15 mei 2019 :

Vastgoedmissie te Bordeaux

Missie georganiseerd door UPSI - BVS & VOKA – Kamer van Koophandel en Industrie Antwerpen-Waasland

► 18 juni 2019 :

Fiscaal seminarie - BTW op onroerende verhuur en nieuw goederenrecht

Seminarie georganiseerd door de BVS & Deloitte & Laga

► 9-12 september 2019 :

Vastgoedmissie te Singapore

Economische missie, mede georganiseerd door Brussels Invest & Export (hub.brussels) en de BVS, rond vastgoedinvesteringen en Real Estate te Singapore en in Maleisië

► 26 september 2019 :

Seminarie BWRO – « Ambities en realisaties van de Regering » en « praktische gevolgen voor de vastgoedsector »

Seminarie georganiseerd door de BVS met de samenwerking van vertegenwoordigers van het Kabinet van Minister-President R. Vervoort, van Urban Brussels en van het Advocatenkabinet ASAP

► 7 oktober 2019 :

Antwerp Real Estate

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

Thema: «Raakvlakken, uitdagingen en visies op stadsontwikkeling – Toekomstvisie van de Stad Antwerpen»

► 17 oktober 2019 :

Vastgoedevent Mechelen

Georganiseerd in samenwerking met de BVS & Verelst & DGI & Tervias & BDO & Van Looy & Leasinvest & Tecro & Krea en MG Real Estate

► 7 november 2019 :

Vastgoedforum Charleroi

Georganiseerd door de BVS in samenwerking met Charleroi Métropole

Thema: « Charleroi Métropole : une identité, une stratégie, un project de territoire »

► 19 november 2019 :

Seminarie « Terres excavées » (WAL)

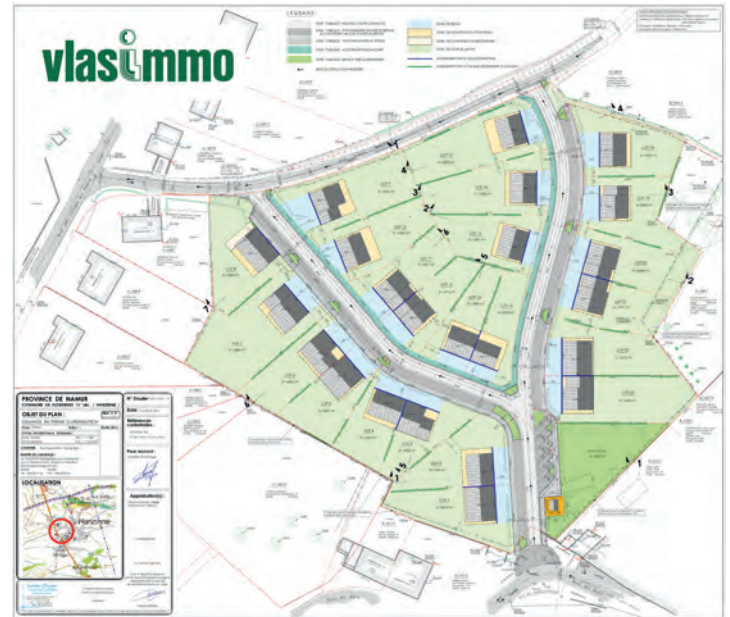
Georganiseerd door de BVS met Mr. M. Delnoy (Advocatenkantoor Explane)

► 20 november 2019 :

Vastgoedevent Gent

Georganiseerd in samenwerking met de Vlaamse Confederatie Bouw, de BVS, CIB (Confederatie van Immobiliënbereopen in België), RES (Real Estate Society), BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) en RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), met de steun van de Stad Gent, de Provincie Oost-Vlaanderen en van VOKA en in partnership met BNP Paribas Fortis en Realty.

Thema: « Van Betonstop naar Bouwshift »



Vestio

Project BOOKS, Kolonel Dusartplein te Hasselt
Arch.: Architectenbureau Segers en Moerman

Virix

Project Nobel, Maria Theresialaan te Vilvoorde
Arch.: BOB361 - ELD

Vlasimmo

Verkaveling te Hanzinne, Rue vieux Martin
Arch.: Bureau d'études Fabrice Tassan

Vooruitzicht

Project Azur, Regatta site, Linkeroever te Antwerpen
Arch.: Binst Architects



Vossenmeren

Project Business Park Menen, Krommebeekstraat te Menen
Arch.: DB Architecten

Warehouses Estates Belgium

Project Chaussée de Bruxelles, 296 te Lodelinsart
Arch.: SL+ architectes

Wereldhave Belgium

Project Shopping Les Bastions, Boulevard Walter de Marvis 22 te Doornik
Arch.: Bureau Holloge & Vermeersch Architecture et Atelier ASSAR

Wilhelm & Co

Project La Strada, Boulevard des droits de l'Homme te La Louvière
Arch.: DDS (woningen) - L35 (Retail)

Willemen Real Estate

Project Residentie Guldendijk (assistentiewoningen), Guldendal te Mechelen
Arch.: AR-TE

Xior Student Housing

Project Xior Alma, Hippocrateslaan 14 te St-Stevens-Woluwe
Arch.: Jaspers Eysers

Maak van jouw woning een fiberwoning

Met fiber zijn jouw vastgoedprojecten klaar voor de toekomst

Met fiber tot in de woning bied je jouw klanten supersnel en stabiel internet, een ultra-lage latentie, het scherpste beeld op al hun schermen en vooral een gebouw dat almaar meer geconnecteerde toestellen moeiteloos aankan. Zo is je gebouw helemaal klaar voor de toekomst.

Proximus, een partner voor jouw bouwprojecten. Niets dan voordelen voor jezelf ... en voor je klanten!

De Proximus-experten luisteren naar je noden en stellen oplossingen voor op jouw maat. Om elke stap van de plannen van nabij op te volgen, kan je op elk moment van de dag bij terecht jouw toegewijde contactpersoon.

Bovendien geven we je klanten een prachtig welkomstgeschenk: een gratis fiberabonnement gedurende 6 maanden zonder aankoopverplichting! Dat is een mooie troef voor jouw bedrijf.

proximus.be/whyfiber

Contacteer ons voor een vrijblijvend gesprek:

Ann De Schryver
0475 52 59 20
ann.deschryver@proximus.com

Xavier Schreinemacher
0477 57 05 02
xavier.schreinemacher@proximus.com



5. STRUCTURELE PARTNERS

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 2019 telt de BVS de volgende structurele partners :

- ▶ Realty



- ▶ Deloitte & Laga



- ▶ Vinçotte



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Bopro



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



6. VERGADERINGEN MINISTERËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES

EUROPESE MATERIES

BUILD EUROPE

22 – 23 – 24/05/2019 Boekarest

20 – 21 – 22/11/2019 Barcelona

FEDERAAL & INTERREGIONAAL

PROBLEMATIEK VAN DE BEROEPEN – INVESTERINGSPACT – WG – « VERGUNNINGEN »

03/04/2019 Overleg met M. Delbaere, Voorzitter
Strategisch Comité voor het investerings-
pact

15/04/2019 Overleg met N. Pire, Raadgever
Begroting en Loterij, Kabinet
van Eerste Minister Ch. Michel

04/06/2019 Vergadering VBO – WG « Vergunningen»

25/09/2019 Vergadering VBO – WG « Vergunningen»

FEDERAAL MEMORANDUM

30/01/2019 Vergadering Kabinet Vice-Eerste Minister,
A. De Croo

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

26/02/2019 Vergadering met Perspective Brussels

PUBLIEK-PRIVAAT VASTGOEDFONDS

10/05/2019 Vergadering bij Belfius

24/10/2019 Vergadering bij BPI

CCL

15/02/2019

MEMORANDUM BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

11/01/2019 Vergadering Emile Vandervelde Instituut
(PS)

16/01/2019 Vergadering Kabinet Staatssecretaris B.
De Baets

17/01/2019 Vergadering Kabinet van Minister-
President R. Vervoort

12/02/2019 Vergadering met Open VLD (de heer G.
Vanhengel)

19/02/2019 Vergadering met Co-Voorzitter Ecolo +
A. Maron, Brussels Gedeputeerde

19/02/2019 Vergadering met CDH (mevrouw C.
Frémault)

FOLLOW-UP ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

08/10/2019 Vergadering Kabinet van Minister-
President R. vervoort

23/10/2019 Vergadering Kabinet Staatssecretaris
N. Ben Hamou

VLAAMS GEWEST

VBOC

11/03/2019 Jaarlijks overleg met Minister-President
G. Bourgeois

MEMORANDUM VLAAMS GEWEST

09/01/2019 Vergadering Kabinet Minister-President
G. Bourgeois
30/01/2019 Vergadering Kabinet Vice-Eerste Minister
A. De Croo

FOLLOW-UP REGEERAKKOORD 30/09/2019

10/10/2019 Vergadering Kabinet Minister M.
Diependaele
Woonbonus / Registratierechten
21/10/2019 Vergadering Kabinet Minister H. Crevits
07/11/2019 Vergadering Kabinet Minister-President
J. Jambon
25/11/2019 Vergadering Kabinet Viceminister
President B. Somers

ANTWERPSE BOUWCODE

04/11/2019 Vergadering Schepen A. De Ridder
(Stadsontwikkeling en
Ruimtelijke Ordening)

WAALS GEWEST

MEMORANDUM WAALS GEWEST – VERKIEZINGEN 2019

10/01/2019 Vergadering Kabinet Minister-President
W. Borsus
11/01/2019 Vergadering Emile Vandervelde Instituut
(PS)
22/01/2019 Vergadering Kabinet Vice-Voorzitter
P.Y. Jeholet
19/02/2019 Vergadering met Co-Voorzitter Ecolo en
S. Hazée, Waals Gedeputeerde
13/05/2019 Vergadering met de Voorzitter van CDH,
de heer M. Prévot
05/09/2019 Vergadering Kabinet V. De Bue

FOLLOW-UP GEWESTELIJKE BELEIDSVERKLARING

29/11/2019 Vergadering Kabinet van Minister-
President W. Borsus
11/12/2019 Vergadering Kabinet van Minister P-Y.
Dermagne

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

18/02/2019 Vergadering Stad Luik
17/05/2019 Vergadering Stad Luik

DÉFI DU LOGEMENT

14/02/2019 Workshop op initiatief van Minister V.
De Bue

PPS (PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING)

14/02/2019 Vergadering bij Salon des Mandataires
(Marche en Famenne)
24/04/2019 Vergadering Union des Villes et
Communes de Wallonie
06/09/2019 Vergadering met SWL (Société Wallonne
du Logement)

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 & Laga, Bopro, Realty, CEA Belgium, Vinçotte, Proximus en Luminus
- ▶ de gastsprekers die aanvaard hebben het woord te nemen tijdens haar conferenties of andere informatiesessies



Zabra Real Estate

Project Molendreef, Nieuwe Molenstraat te Sint-Niklaas

Arch.: *Bontinck Architecture and Engineering*

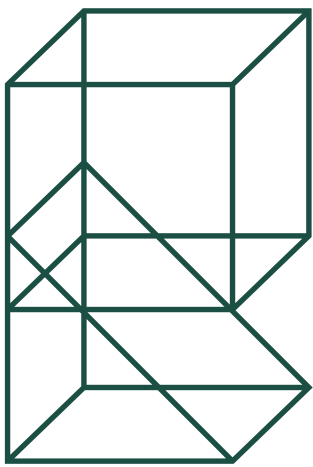
Zest Red - Abli

Project 'reconversion de l'ancienne friche industrielle des Ateliers SNCB de Pont-à-Celles (145 wooneenheden)

Arch.: *Bureau ABR*

See you next year!

Thanks to our
2.000 participants



Realty

Belgium's
Real Estate
Summit

**17 — 18
Sept 2020
Knokke-Heist**

info@realty-belgium.be
www.realty-belgium.be

Expert in veiligheid efficiëntie en kwaliteit

Wil u de veiligheid en efficiëntie in uw vastgoed verhogen? Dan helpen wij u graag verder met advies op maat. Een team van bouw experts staat klaar om u te begeleiden. Vincotte, engageert zich voor een veilige en efficiënte samenleving, zowel op het werk als thuis.

Bekijk al onze oplossingen op:
vincotte.be/bvs



Veiligheid, efficiëntie, kwaliteit, milieu en duurzaamheid

Met onze inspecties, keuringen, controles, certificatie, advies en opleidingen bieden wij alle oplossingen onder één dak aan om veiligheid en efficiëntie te garanderen. Wij zorgen ervoor dat uw investeringen renderen.



vincotte.be



Werkende leden

(Ontwikkelaars, investeerders en verkavelaars)

Acasa Group	De Vlier Retail Development
Actibel	Dherte
Aedifica	D'leteren Immo
AG Real Estate	Durabrik
Alg. Ondernemingen Degroote	Eaglestone
Alides (Group Maes)	Eckelmans Immobilier (IGE)
Alinso Group	Eiffage Development
Allianz	EK Development (Kovalam)
Alphastone	Ep Rea
Antonissen Development Group	Equilis
Ap&D Verkavelingen	Ertzberg
APE	Etienne Dewulf sprl
Ascencio	Extensa Group
Atenor Group	Faregan
Axa Real Estate	Federale Real Estate
B & R Development	Fenixco
Baltisse	Fidentia Real Estate Investments
Banimmo	G-Label
Banque Degroof – Petercam	Gands
BBR Belgique – E-maprod	Ghelamco
Befimmo	Global Estate Group
Belfius Immo	Groep Huyzentruyt
BESIX RED	Group GL International
Blavier	Groupe Diversis
Bostoen	Heeren Group
Bouygues Immobilier	Heylen Group
BPI	HJO Real Estate
Brummo	Home Invest Belgium
Brussels Airport Company	Hoprom
Burco	Horizon Groupe
BVI.BE	Huysman Bouw
Caaap	Immo Blairon
CBRE Global Investors Belgium	Immo Eckelmans
Ciril	Immo Louis de Waele
CIT RED	Immobel
Codic Belgique	Immofoandria
Cofinimmo	Immogra
Colliers International Investment & Asset Management Belgium	Immolux
Compagnie Financière de Neuf Cour	Impact
Compagnie Het Zoute	Inclusio
Connectimmo	Indimmo
Cores Development	Intégrale
Cornerstones	Interparking
Danneels Projects	Intervest Offices & Warehouses
DCB	Invimmo
	ION

Jansen Development	Tribeca Capital Partners
JCX Immo	Unibra Real Estate
Jumatt	Upgrade Estate
Kairos	Uplace
KBC Real Estate	Vastned Retail Belgium
Kolmont	Verelst Projectontwikkeling
Koramic Real Estate	Versluys Bouwgroep
Kumpen	Vestio
LDPS	Virix
Leasinvest Real Estate	Vlasimmo
LMP	Vooruitzicht
Loba Holding	Vossemeren
Locapark	Warehouses Estates Belgium
Macan Development	Wereldhave Belgium
Maisons Baijot	Wilhelm & Co
Matexi Group	Willemen Real Estate
Mitiska REIM	Wilmarc Invest (Skyline Europe)
Mons LGP3 (City Mall)	Xior Student Housing
Montea	Zabra
Nexity Belgium	Zest RED
Novus Projects	
Odebrecht	
Oryx Projects	
Palladium Belgium	
Parfinim	
Patrizia	
Prologe	
Promobuild	
Property & Advice	
Propintra	
ProWinko België	
PSR Brownfield Developers	
Re-Vive	
Real Estate International Management (REIM)	
Redet Project Management	
Redevco Retail Belgium	
Resiterra	
Resolve	
Retail Estates	
Simonis Entreprises	
Socatra	
Société Internationale de Gestion et de Gérance (SIGG)	
Steenoven	
Tans Group	
Texaf	
Thomas & Piron	

Steunende leden

2Build Consulting	C02LOGIC
A.2RC Architects	CBRE
ABV Environnement	Cegelec
aCMG	CERAU
ADE Architects - Marc Stryckman & Partners	Chapman Taylor Benelux
Advisers	Checkmade
Aertssen Group	Clifford Chance
AG Environnement	Cogerimo
Alg. Aannemingen Van Laere	CounselleD Laurent Dassonville
Alg. Onderneming Robert Wyckaert	Cosep
Allen & Overy LLP	Creas Accepto
Altius	Cuisenaire consultancy
Antea	Cushman & Wakefield
Antwerp Management School	DDS & Partners
AON Belgium	De Crombrugghe & Partners
Archi.BE	Decathlon
Archi 2000	Drees & Sommer Belgium
Architectes Associés	Drooms AG
Architecte Jonathan Renson	D.Sight Consulting
ARQ Architectenstudio	Dupro
Art and Build	EEG Group
Artone	Energiebureau Dirk De Groof
Asap Avocats	Engels
Assar Architects	Ernst & Young
Astridcenter	Establis Group
AT Osborne	ESV Consulting
AtelierBroos	E.T.A.U.
Atelier de l'Arbre d'Or	Eubelius
Atelier des Architectes Associés	Euler Hermes
Axel Lenaerts Vastgoedmakelaars	Eurocaution Benelux
Ayming Belgium	Eversheds Brussels
B Legal	Fair Estate
Baker & McKenzie	FL Consult
BDO Corporate Finance	Freestone
Beddeleem	Freshfields Brückhaus Deringer
Bel Square	Geoconsulting
Bereal	Groep Van Roey
Berquin Notarissen	Group Hugo Ceusters - SCMS
BNP Paribas Fortis	GSJ Advocaten
Bontinck Architecture & Engineering	Hansgrohe
Bouwrecht Advocaten	Haumont - Scholasse & Partners
Building Group Jansen	Hoox Real Estate Communication
BuildTIS	Hoptimize
B2Ai	Houben
Cabinet Lejeune, Delnoy & Thiebaut	Immo Dussart
Caceis Bank Belgium	Immo Tax Consulting

Immeractive
ING Belgique
Ingenium
Interbuild
ISTA
Janson Baugniet Lawyers
JDK HR Consulting
Jones Lang Lasalle
JPB Consulting
K Law
KPMG Tax & Legal Advisers
Latour & Petit
Laurius
Lawsquare
Lecobel Vaneau
Le Tissage d'Arcade
Lenders Advocaten
Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick
Lime
Linklaters Advocaten
Look And Fin
Loyens & Loeff Advocaten
Lydian Lawyers
M & R Engineering
M. & J.M. Jaspers - J. Eyers & Partners
Mazars - Reviseurs d'Entreprises
MDW Architecture
Mitsubishi Electric Europe
Monard Law
Montois Partners Architects
Mourik
NautaDutilh
Nemeton
Niko
Orens-Van Grimbergen Architecten
OSK-AR
Panarea
Phicap
PriceWaterHouseCoopers
Reasult
Recotech
Relaw
Renson Ventilation
Rousseau, Hatert & De Pooter Notaires
Rova
Santerra

Seco
Seeds of Law
Sertius
Setesco
SIA – Société Internationale d'Architecture
Simont Braun
Socotec
Sofidev
Sophia Group
SPIE Belgium
Stabo
Stibbe
Strabag Belgium
Style at Home
Tarkett
Tase Solutions
Tata Steel Belgium Services
Tauw Belgique
TecnoSpace
Tensen & Huon
The Kitchen Company
Tiberghien Advocaten
Triodos Banque
Urban Law
Urban Nation Associates
Valens
Viessman Belgium
VK Group
Wathelet & Navez Notaires Associés
We are real estate
White Capital
Widnell Europe









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



The end is just the beginning.

#CircularEconomy
#Digitalization
#SocietalChange

We're eager to build together with you
the places where future generations will
live, work and play.

The current socio-economic and ecological challenges force us to develop differently. Embedding circular principles in your real estate strategy offers endless opportunities. It only requires a fundamental but not impossible change.

So, let's make this shift together.

bopro[®]

advisers



**COMMON
GROUND**
ruimte maken

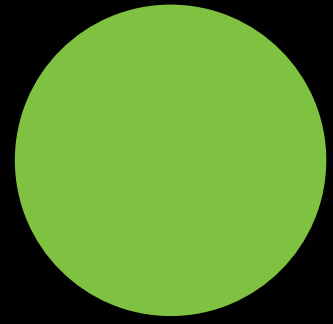


Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
Violetstraat 43
B-1000 Brussel
tel.: 02/511 47 90
fax: 02/219 71 99
e-mail: info@upsi-bvs.be
website: www.upsi-bvs.be

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

Het logo van de BVS verwijst naar het Chinese tangram; een vierkant wordt verdeeld in 7 geometrische stukken waarmee een oneindig aantal figuren kunnen gecreëerd worden.

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



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.

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 (BVS) over te maken.

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.

designed by



