



BVS VZW-BV

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Jaarverslag 2020

WOORD VAN DE VOORZITTER

Geachte Leden,

2020 zal in ons geheugen gegrift staan als een uitzonderlijk jaar, in meer dan één opzicht: wereldwijde Coronacrisis - lockdown - telewerk – in vraag stellen van de klassieke economische modellen - exponentiële groei van de digitale wereld - begrotingstekort van de Staten - presidentsverkiezingen in de Verenigde Staten.

De hele vastgoedsector (residentieel-kantoor-retail-logistiek) heeft haar veerkracht bewezen tijdens die moeilijke momenten, hoofdzakelijk dankzij de innovatie & de flexibiliteit van haar medewerkers. Onze sector heeft haar solidariteit getoond : in de retailsector ten opzichte van haar huurders in financiële moeilijkheden – in de bouwsector dankzij de verlenging van de uitvoeringstermijnen voor de lopende projecten.

Onze maatschappij was sedert enkele jaren in volle (r) evolutie (online verkopen - stedelijke verdichting - mobiliteit - duurzaamheid & energie-efficiëntie - marketing van de steden - mixiteit van inwoners & integratie), deze ongeëvenaarde crisis heeft alles versneld met zware gevolgen voor ons dagelijks leven.

Ook voor de BVS-leden waren de uitdagingen enorm: financiële liquiditeit, financiering van projecten, het verkrijgen van vergunningen, het beheren van beroepsprocedures, administratie van huurgelden & van het personeel, organisatie televerkoop, telewerk, enz...

Als er een specifieke periode is waarin een Fedederatie haar bekwaamheid en haar professionalisme absoluut moet bewijzen, is het wel tijdens een crisis!

Als BVS-Voorzitter heb ik, samen met onze leden, kunnen vaststellen dat het BVS-team sterk aanwezig was & ik maak van de gelegenheid gebruik om hen te bedanken voor de manier waarop zij deze crisis aangepakt hebben! Sinds begin maart, heeft de BVS, als officiële vertegenwoordiger van de vastgoedsector, ons verdedigd bij de federale & regionale regeringen – de BVS maakte deel uit van de task force van de "Economic Risk Management Group – ERMG" in de retail sector – zij is in nauw en voortdurend contact geweest met de andere beroepsorganisaties (COMEOS - Confederatie Bouw - BIV - FEBELFIN - Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat - CIB - ...) en de verschillende beleidsniveaus om onze belangen te verdedigen en oplossingen te vinden!

Dankzij het dynamisme van onze Federatie, werd een noodoplossing gevonden tussen de eigenaars/



verhuurders en huurders – werd de verdediging van de belangen van onze leden ondanks de "bouwstop" in verschillende gemeenten verkregen – werd het akkoord voor een veralgemening van de BTW aan 6% voor afbraak/ heropbouw bekomen - werd, dankzij de BVS-enquête, de aanhoudende problematiek van de duurtijd voor het verkrijgen van vergunningen en het beheer van de beroepsprocedures ruim verspreid - werd de financiering van projecten verduidelijkt - ...dit zijn enkele voorbeelden van belangrijke standpunten m.b.t. onze sector!

Onze doelstelling voor 2021 : helpen om de noodzakelijke administratieve vereenvoudiging te implementeren, teneinde het verkrijgen van de vergunningen in de 3 Gewesten alsook de behandeling van de beroepsprocedures te versnellen, mits naleving van het basis- en grondwettelijk recht van iedere persoon om naar de rechter te stappen. Dankzij onze know-how en in samenwerking met alle Gewesten en de federale overheid, kunnen wij een consensus bekomen voor het welzijn van onze maatschappij.

Een versterking van onze communicatie naar onze leden toe is tevens één van onze doelstellingen. De BVS moet de transitie naar het digitale tijdperk in al haar facetten afronden, niet enkel via haar nieuwe website, maar ook via de nieuwe communicatiemethodes: visio-conferenties, webinars, LinkedIn,... moeten integraal deel uitmaken van onze activiteiten.

2020 loopt ten einde...en wij hopen ook deze COVID-19 storm.

Een wijze man heeft mij onlangs gezegd dat elke grote pandemie altijd door een enorme periode van renaissance gevolgd wordt... dit is wat ik jullie allemaal toewens.

Veel geluk voor 2021!

STÉPHANE VERBEECK
Voorzitter UPSI-BVS



Acasa

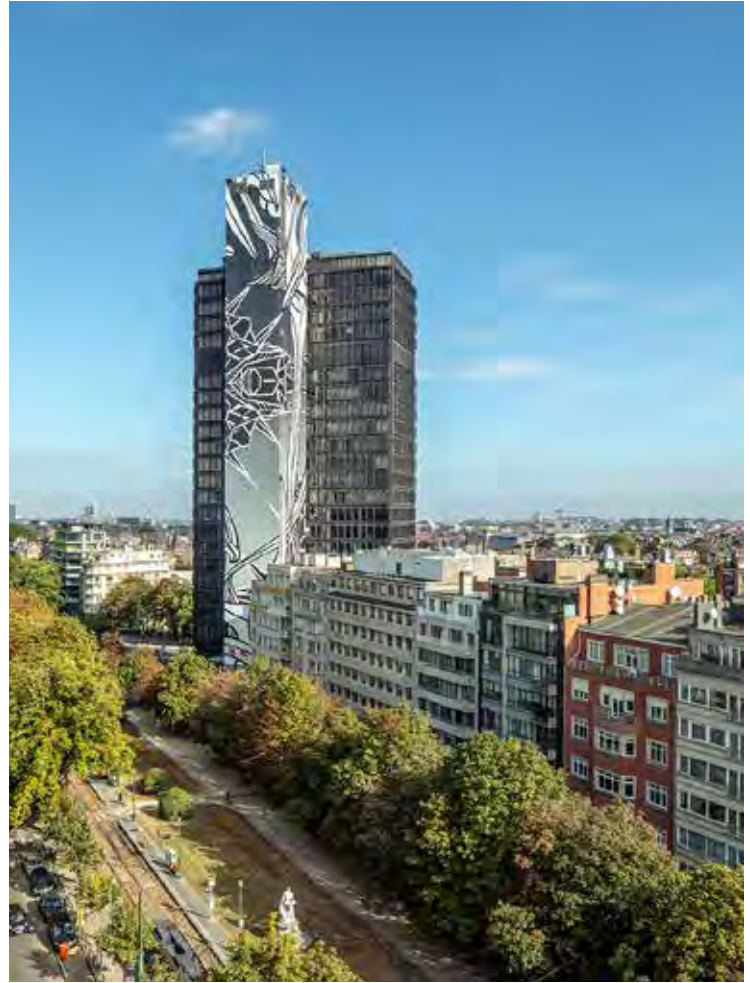
Project het Sifferhof (residentieel), Blauwersstraat 16 te Lievegem
Arch.: *Graux en Baeyens Architecten*

Actibel

Project 'Rue de Fer 90/92'(afbraak & heropbouw) te Namen
(retail + woningen)
Arch.: *Olivier Godart*

Aedifica

Project Zorgresidentie Martha Flora Rotterdam, Mozartlaan 25
te Rotterdam
Arch.: *HD Projectrealisatie*



AG Real Estate

Project Ground Up - IT Tower, Louizalaan 480 te Brussel
Arch.: *Koolhaas, ALVARI en MINO 1*

Alides

Project LUX (residentieel), Foreestelaan-Moutstraat te Gent
Arch.: *OVG architecten & EVR architecten*

INLEIDING

2020, EEN JAAR GEKENMERKT DOOR LOCKDOWNS EN TELEWERKEN

Een vastgoedbalans opmaken heeft altijd iets positiefs. Al was het maar omdat er elk jaar wel minstens één marktsegment is dat goed presteert. Want de cycli evolueren niet in hetzelfde tempo, en surfen al zeker niet op dezelfde golf.

De balans voor 2020 zal – wat men ook moge denken – hier geen uitzondering op zijn. Wij kunnen niet om de pandemie heen, noch om de twee lockdowns, in de lente en in de herfst. Genoeg materie om zowel investeerders als ontwikkelaars en makelaars onder druk te zetten. Maar als er verliezers zijn, zijn er ook winnaars. En het hele jaar door bleven de hypotheekrentetarieven dalen.

Nog een reden om optimistisch te zijn: hoewel de transacties kwantitatief niet uitblonken, konden zij hier en daar toch de kaart van de kwaliteit trekken. Hoewel de deal in 2019 afgerond werd, werd de grootste transactie aller tijden – de verkoop van de Brusselse Financietoren voor een bedrag van € 1,2 miljard – ondertekend in 2020. Net als die van de Blue Tower aan de Amerikaanse bank Goldman Sachs en de Silver Tower aan Deka. Het was ook in 2020 dat de Primark-winkel aan de Elsenesteenweg overging in handen van het Duitse fonds Union Investment en het Post X-complex (in Berchem) in die van AG Real Estate, dat op zijn beurt zijn logistiekportefeuille verkocht aan Prologis. En het is ook in 2020 dat The One toren werd verhuurd aan de Europese Commissie, dat de herontwikkeling en uitbreiding van Westland shopping werden opgestart en dat de eerste steen van het Justitiepaleis in Namen werd gelegd.

En dit alles zonder dat er een Mipim, Mapiç, Realty of We Are Real Estate was, die doorgaans echte transactieboosters zijn ... Batibouw kon op de valreep nog plaatsvinden, maar dat zal in 2021 niet het geval zijn.

WONINGEN: DE PRIJZEN BLIJVEN STIJGEN

De gezondheidscrisis heeft het leven van de professionals in residentieel vastgoed behoorlijk bemoeilijkt. Vooral voor die professionals wier portefeuille vooral bestaat uit reeds bestaande eigendommen. De plaatsbezoeken aan huur- of koop panden, die tijdens de lockdown van maart en april eenvoudigweg verboden

waren – net als alle andere niet-essentiële verplaatsingen – stonden opnieuw in het middelpunt van een kluwen aan aanbevelingen en voorschriften door de verschillende besluitvormende organen tijdens de gedeeltelijke lockdown in november. Aanbevolen door de enen, toegelaten onder bepaalde voorwaarden door anderen, verboden door nog anderen. Gevolg? De makelaars verliezen opnieuw kostbare weken. Zonder dat er deze keer een inhaalbeweging mogelijk is, aangezien de eindejaarsfeesten en, meer in het algemeen, de maanden december en januari traditioneel rustige periodes zijn op de residentiële markt.

Ondanks een uitstekend 3e kwartaal, waarin het aantal transacties op de Belgische markt letterlijk met 11,6% is gestegen ten opzichte van het 3e kwartaal van 2019, zal de vastgoedactiviteit in 2020 zeker lager liggen dan in 2019. Zeker als wij bedenken dat dit referentiejaar een opstoot kende (+ 30.000 verkochte woningen) door de aangekondigde afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen. Dat bevestigt de laatste barometer van de notarissen, die in de eerste negen maanden van het jaar 3,5% minder transacties registreerde in vergelijking met dezelfde periode in 2019.

Een tegenvaller die geenszins weegt op de curve van de huizenprijzen. Integendeel, die curve heeft tot dusver een verbazingwekkende dynamiek getoond. Terwijl veel economen tijdens de lockdown in de lente een waardedaling aankondigden, is het intussen duidelijk dat het anders uitpakte. Volgens notarissen, en opnieuw over de eerste drie kwartalen van het jaar, steeg de prijs van een huis landelijk met 4,7% (tot 274.409 euro), die van een appartement met 6,7% (tot 243.818 euro). In het laatste geval is het zelfs de grootste stijging sinds 2011! Logischerwijs zijn appartementen het voorkeursproduct voor investeerders. En hun bovengemiddeld inkomen werd minder beïnvloed door de gezondheidscrisis, waardoor zij konden blijven kopen en zo de markt en de prijzen konden ondersteunen.

RESIDENTIËLE NIEUWBOUW: EEN SCHRIJNEND GEBREK AAN AANBODZIJDEN

En hoe zit het met de nieuwbouw? Men zou kunnen denken dat die minder gehinderd werd door de

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

gezondheids crisis dan de bestaande woningen. Is het immers niet inherent aan ontwikkelaars dat zij hun eigendommen op plan verkopen? Maar dan vergeet men dat potentiële kopers graag de site en de omgeving bezoeken, net als de kijkwoning als er een is. En dat kon niet tijdens de strenge lockdown in het voorjaar, waardoor de kooponger sterk bekoelde.

Maar meer nog dan de vraag, was het aanbod het probleem. Niet zozeer omdat in maart en april grote bouwvelden stilgelegd of sterk vertraagd werden, maar omdat het administratieve proces van vergunningsaanvragen nog stroever verliep dan normaal: openbare onderzoeken opgeschort, verzuim bij regionale en gemeentelijke stedenbouwkundige diensten ...

Een magere periode die sommigen minder zinloos probeerden te maken door keihard te werken aan hun visie op de huisvesting van morgen, onvermijdelijk beïnvloed door het wijdverbreide gebruik van telewerken en afstandsonderwijs. Zullen de jaren 2021 en daarna het einde betekenen van de onontkoombare krimp van nieuwe woningen?

TWEDE VERBLIJVEN: IN STAYCATION-MODUS

Als er één segment van de residentiële vastgoedmarkt is dat enorm heeft geprofiteerd van dit "Covid-jaar", is het wel dat van de tweede verblijven. De liefhebbers trokken de kaart van veiligheid en plooiden zich terug op het kleine België, nu zij niet van meer exotische horizons konden dromen. De notariële studies van het land brachten verslag uit van deze staycation golf: van januari tot oktober is het aantal transacties aan de Kust met 4,4% gestegen in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Een stijging die over negen maanden aangevuurd werd door een echte hausse tijdens de zomermaanden: +17,6% van de transacties op jaarbasis tussen juni 2020 en juni 2019, +15,4% in juli en zelfs ... +39,2% in augustus en +29,5% in september! Merk op dat de prijs van appartementen aan de kust ook sterk gestegen is, met 3,7% in vergelijking met het vorige kwartaal (tot 286.416 euro).

De Ardense groene long moet trouwens niet onderdoen want de Ardennen hebben net zo goed de belangen van de Belgische tweedeverblijvers behartigd als de kust. Als we naar de tien gemeenten met de meeste transacties in het uiterste zuiden van het land kijken (Dinant, Stavelot, La Roche-en-Ardenne, Durbuy, Houffalize, Spa, Bouillon, Vielsalm, Malmedy en Bastogne), stijgt het aantal verkopen met 12,4% tussen de heropening van de vastgoedkantoren midden mei en eind september in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Het zijn onder andere de gîtes die het succesvolst zijn geweest, vanwege het potentieel van de huuropbrengst en dus een direct rendement op investering.

GEDEELDE RUIMTES: COLIVING DOET HET BETER DAN COWORKING

Zij werden nauwgezet in het oog gehouden: hoe groot zou hun veerkracht zijn in deze crisis. Maar het 'co'-vastgoedsegment, beter bekend als *coworking* en *coliving*, de nieuwe trends op het vlak van gedeelde werk- en leefruimtes, heeft zijn mannetje gestaan.

Op het hoogtepunt van de gezondheids crisis, tijdens de lockdown in maart en april, behielden de grootse *co-living* bedrijven van het land een bezettingsgraad van 98% in hun huizen. En dit terwijl veel van hun huurders expats en jonge werkenden zijn, waarvan men had kunnen verwachten dat zij geneigd zouden zijn om respectievelijk naar hun vaderland of naar het ouderlijke huis terug te keren.

Merk op dat de situatie vergelijkbaar is voor studenten-koten, waarvan de bezettingsgraad identiek is aan die van voor de crisis. Iets waar investeerders zich aan kunnen optrekken.

Coworking heeft sinds 2010 een enorme groei door-gemaakt, waarbij de Belgische markt elk jaar 10 tot 20% meer *coworking* centers verwelkomt. Maar anno 2020 kwam deze groei bruusk tot stilstand: er zijn evenveel centers die hun deuren hebben gesloten als er zijn die hun deuren hebben geopend. Het moet gezegd dat de sterke concurrentiestrijd die door deze wildgroei aan spelers wordt gegenereerd, hun winstmarges fel heeft verzwakt. Winstmarges die bovendien helemaal verschrompelen voor degenen die met aanzienlijke opstartkosten worden geconfronteerd. En bovenal heeft *coworking* net zoveel onder het algemeen ingevoerde telewerken geleden als het kantoor-segment. Dat sluit evenwel geen hausse uit in de toekomst. Want de flexibiliteit die kenmerkend is voor dit segment, evenals de grootte van het netwerk, zullen doorslaggevend zijn voor bedrijven die hun medewerkers een kwalitatieve werkomgeving willen aanbieden, halverwege tussen huis en kantoor.

DE KANTOORMARKT IN SLECHT WEER

Terwijl dit segment van de vastgoedmarkt sinds het begin van de jaren 2010 overgeleverd is aan de vloedgolf van *new ways of working*, die onze manier van werken ingrijpend veranderd hebben en bijgevolg ook de manier waarop werkruimtes ontworpen worden, met de daaruit voortvloeiende aanzienlijke investeringen, worden zij in tijden van Covid-19 als belangrijke besmettingshaarden beschouwd en als te vermijden bestempeld. Nu zij verlaten worden door werknemers, roept hun toekomst heel wat vragen - en voorspellingen - op.

Voor sommigen betekent deze inzinking niet het einde van de kantoren, die nog steeds het toonbeeld



Photo © Frederik Beyens



Alinso Group

Project Rockwool (productie minerale isolatie producten), PWP Bucharest North, Prahova te Roemenië

Arch.: Alinso Group

Alphastone

Project The Edge (kantoren), Jezusstraat 28 te Antwerpen

Arch.: B-Architecten

Alta Build

Project van de Werve (woningen + app), Moonsstraat 29-31 te Antwerpen

Arch.: DMT Architecten

Antonissen Development Group

Project Vancouver (retail + app), Marcel Thiry laan 75-77 te Sint-Lambrechts-Woluwe

Arch.: GS3 Architectes Associés - Bureau d'Architecture Marc Corbiau

Ascencio

Project 'nieuwe Aldi winkel'(retail) op retail park Orchidée Plaza, route de Huy te Hannut

Arch.: BSolutions

bij uitstek zijn van de bedrijfscultuur. Ook al moet het aantal werkplekken afgebouwd worden, in verhouding tot het aantal werknemers, een beweging die overigens niet nieuw is maar die de afgelopen maanden in omvang is toegenomen. De meest agressieve bedrijven hadden hun quota al verlaagd tot 80% van de beschikbare werkplekken, zij mikken nu op 60%.

Anderen zijn er dan weer van overtuigd dat de markt zichzelf opnieuw zal moeten uitvinden. En zal moeten investeren in nieuwe ruimtes, waarbij van bij het ontwerp rekening wordt gehouden met verschillende bestemmingen, mobiliteit, modulariteit, duurzaamheid. Waarom niet op de manier van WeWork, dat een paar jaar geleden in hetzelfde New Yorks gebouw woningen combineerde met kantoren die het aan dezelfde gebruikers had verhuurd. Dit doet overigens denken aan de dynamiek binnen het ZIN-project, geleid door Befimmo in de Brusselse Noordwijk.

In afwachting van wat de toekomst zal brengen, blijft het een feit dat de cijfers in 2020 niet bepaald glorieus zijn. Zeker in Brussel, waar de bezetting in de eerste negen maanden van het jaar op 194.700 m² afklokte. Met andere woorden het laagste volume vierkante meters dat ooit in de hoofdstad is verhuurd of verworven voor eigen gebruik. Dit is minder dan de helft van de transacties die in dezelfde periode in 2019 werden geregistreerd (-55%). Wij kunnen dan ook vermoeden dat dit de leegstandscijfers niet zal drukken. In het derde kwartaal van het jaar zijn die trouwens met 7,21% ook licht gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Terwijl verhuurders en huurders hier en daar afspraken maken om in deze moeilijke tijden de huren aan te passen, zien wij dat niet terug in de prime huur. Nog niet. Net als in 2019 piekt deze op 30 september 2020 nog steeds op 315 euro/m²/jaar in Brussel. Een piek, zo beweren marktwaarnemers, die voortgaand op het voorbeeld van de economische en financiële crisis van 2008, een nakende terugkeer naar meer... redelijke waarden aankondigt.

Op het gebied van investeringen, wordt 2020 dankzij de verkoop van de Financietoren, maar niet alleen daardoor, een *grand cru*. Alleen al in Brussel benaderde het bedrag de 3 miljard euro (2,92) tegen 1,3 in de eerste negen maanden van 2019. Genoeg om de *yields* van 4,15 naar 3,90% terug te brengen.

LOGISTIEK: DE GROTE COMEBACK VAN DE SPECULATIEVE ONTWIKKELING

Gedreven door online handel en door de noodzaak aan een modernisering en uitbreiding van het aanbod, heeft de 'logistieke baksteen' de crisis met meer succes doorstaan dan andere segmenten. Zeker tijdens de lockdown in de lente, aangezien men de onverkochte

voorraden uit winkels en reserveonderdelen van stilgelegde fabrieken moest kunnen opslaan, ook al ging het dan om korte huurcontracten. De beste locaties waren snel volzet, waarna de secundaire locaties konden mee profiteren.

Op het einde van het derde kwartaal steeg de verhuurde of verkochte oppervlakte voor eigen gebruik in België tot 511.200 m² voor de logistiek en 679.000 m² voor het semi-industriële segment, in totaal dus bijna 1,2 miljoen vierkante meter. Waarvan 83% alleen al in het Vlaamse Gewest. Hiermee daalt de *take up* nationaal (-8,3% gecombineerd), maar stijgt zij in Vlaanderen (+6%).

Deze overactiviteit heeft een viervoudig effect gehad: op de leegstand, de huurprijzen, het rendement en het moreel van de ontwikkelaars.

Zo is in het logistieke segment de leegstand, die in 2017 nog 5% bedroeg, in 2020 gedaald tot minder dan 2,5%. Op de as Antwerpen-Brussel zelfs tot 1,3 %. Genoeg om de huurprijzen op te drijven (van 55 naar 60 euro/m²/jaar voor de prime) en de rendementen te doen zakken (tot 4,75%). Met een effect op de *mindset* van de ontwikkelaars en dus van de markt aangezien zij meer dan voorheen geneigd zijn om risicovol te bouwen.

Aan de semi-industriële kant blijft de vraag van de KMO's groot, vooral voor aankoop en zelfs aankoop op plan.

Over de eerste drie kwartalen bedroegen de investeringen in deze twee subsegmenten 301 miljoen euro, een stijging van 43%.

WINKELS: EEN MARKT DIE BLIJF BLIJFT GEVEN VAN VEERKRACHT

Als e-commerce en in dezelfde beweging logistiek de winnaars zijn van deze pandemie, dan moeten wij vaststellen dat de fysieke handel eronder geleden heeft: lockdown, uitstel van de solden, een nieuwe lockdown en de daaruit voortvloeiende onbetaalde of verlaagde huren, faillissementen van grote ketens en toename van de leegstand. En hetzelfde geldt voor transacties die *on hold* zijn gezet.

Toch zijn de cijfers minder catastrofaal dan de stemming van handelaren. De bezettingsgraad is in de eerste drie kwartalen van het jaar met bijna 12% gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2019 tot 227.000 m². Maar het had erger gekund. De doelstelling om het jaar af te sluiten op 350.000 tot 360.000 m² blijft nog mogelijk. De crisis veroorzaakt weliswaar schade, maar heeft de plannen van sommige kopers niet bevroren.

De huren werden niettemin gecorrigeerd en daalden



Atenor

Project REALEX(conferentiecentrum, kantoren, retail & uitrustingen van algemeen belang), Wetstraat 91-105 te Brussel
Arch.: Assar Architects

B&R Bouwgroep

Project Klein Veldekens - Astor (zorgflats + groepswoningen + commerciële ruimte), Groenhuis te Geel
Arch.: Osar Architecten

Baltisse

Project Victoria (kantoren, co-working, hotel), Square Victoria Regina 1 te Sint-Joost-ten-Node
Arch.: 51N4E

Banimmo

Project Networks Gent (kantoren), Raymonde de Larochelaan 13-15 te Gent (Site The Loop)
Arch.: Arch & Teco Architecture and Planning

soms met 15%, soms met 5 of ... zelfs met 40%. Zelfs in één en dezelfde straat kon de situatie helemaal anders zijn. Over het algemeen hebben de grote winkelstraten en winkelcentra meer geleden. Aan de rand, die historisch stabiel is, zijn de huren eerder op peil gebleven. Ongetwijfeld omdat veel van hun huurders deel uitmaken van de winnende sectoren: voedseldistributie, huishoudelijke apparatuur, sport. Omgekeerd hadden de andere locaties meer te lijden onder de moeilijkheden van mode (textiel meer dan schoenen) en cosmetica.

Wij mogen echter niet alle handelsproblemen alleen aan Covid toeschrijven. Huurcorrecties dateren niet van 2020. Na een decennium van sterke stijgingen tot 2018 nemen zij af. De *prime rent* op de Antwerpse Meir steeg in 2018 tot 2.000 euro/m²/jaar en daalde daarna geleidelijk tot 1.600 euro dit jaar.

Toch zal het voor veel waarnemers tot 2022 duren voordat de retailmarkt zich herstelt. Multichannel blijft de boodschap. Dat wil zeggen *webshop*, online verkoopplatforms, *click & collect*, maar ook fysieke winkels.

Ook in termen van investeringen zal het Covid-jaar geen blijvende indruk nalaten, zonder winkelcentrum en met slechts één retailpark: minder dan 500.000 euro tegenover minstens een miljard in voorgaande jaren.

GVV: PRESTATIES VAN NICHES

Gereguleerde vastgoedvennootschappen hebben het niet anders gedaan dan hun niet-beursgenoteerde tegenhangers: bedrijven waarvan de onderliggende waarde uit commerciële gebouwen bestaat, hebben op de tanden moeten bijten, terwijl zij die aan de andere kant van de keten staan, de zogenaamde "logistieke bedrijven" in jubelstemming verkeerden; tussen die twee uitersten doen de niche-GVV's (gezondheidszorg, studentenhuysvesting, enz.) het goed, terwijl die met kantoren de dans ontsprongen hebben.

Op beursvlak hebben zij allemaal de gevolgen van de eerste golf moeten ondergaan, waarbij beleggers willekeurig verkochten, ongeacht hun onderliggende waarde of schuldgraad. In enkele dagen daalde de prijs van sommige GVV's met de helft. Een zeer zware schok. Toen de markten zich herstelden, bleken de onderliggende waarde en de schuldgraad van het grootste belang.

Tot 10 november verkocht de markt de verliezers, dat wil zeggen degenen wier groei onzeker leek (kantoren en retail) en kocht het de winnaars die wél huurgelden binnenhaalden (logistiek, gezondheidszorg, studenten-huysvesting). Het was toen, onder impuls van de combinatie van drie aankondigingen - het resultaat

van de Amerikaanse verkiezingen, de komst van een vaccin en het opgeven door Unibail Rodamco van zijn kapitaalverhoging – dat de beheerders zich herpositioneerden, met een herstel voor de verliezende segmenten en een verlies voor de winnaars van gisteren. Uiteindelijk presteerde de Belgische baksteen echter beter dan de Europese EPRA-index.

Op de vastgoedmarkt zijn de trends vergelijkbaar: GVV's gekoppeld aan logistiek, gezondheid en studentenhuysvesting bleven kopen (in België en vooral in het buitenland), terwijl deze die belegd waren in kantoren en retail, op de rem gingen staan. In het beste geval hebben zij een broekzak-vestzakoperatie gedaan, door het ene te verkopen om het andere te kopen.

Tijdens de eerste drie kwartalen van 2020 investeerden alle GVV's in België bijna 490 miljoen euro. Waarvan meer dan de helft door twee spelers, Xior en Cofinimmo.

BESLUIT: INNOVATIE IS EEN EVIDENTIE GEWORDEN OP DE VASTGOEDMARKT

Op basis van dit jaar 2020 dat absoluut chaotisch was, maar minder dan men zich had kunnen voorstellen gezien de tsunami die deze Covid-19 wereldwijd veroorzaakte, zijn de voorspellingen niet eenvoudig. Voor de meeste trends uit dit jaar - telewerken, e-commerce, enz. - zullen wij pas in 2021 of 2022 weten of zij bevestigd worden. Bovendien, als vastgoed het tot nu toe relatief goed lijkt te hebben gedaan, toch zeker in België, zou het wel eens kunnen dat de sector binnen een paar maanden met volle kracht in de klappen zal delen, rekening houdend met het slechte nieuws dat de voorpagina's haalt: macro-economische onzekerheden, onmiskenbare economische achteruitgang, algemene daling van de nationale BBP's, ongeziene economische crisis, enz. 2021 dreigt in meer dan één opzicht turbulent te worden. Vooral omdat niemand kan voorspellen wat het gedrag van de banken (één van de fundamenten van vastgoed, zowel zakelijk als residentieel) in de min of meer nabije toekomst zal zijn. Er zijn al strategische veranderingen – of althans tekenen ervan – op komst.

Dat wordt zeker het hot topic van het jaar dat voor de deur staat.

Anderzijds is het duidelijk dat als vastgoed toch één enorme stap voorwaarts heeft gezet, die vooruitgang zich op het vlak van de digitalisering situeert. Covid heeft inderdaad de groei van PropTech-startups versneld en de innovatiematuriteit van grote groepen vergroot, maar ondersteunde ook de digitale omschakeling van een hele reeks kleinere spelers in alle segmenten: makelaars, grote ketens, logistiek. ... Waarnemers die op een digitalisering van de sector in een termijn van tien jaar gewend hadden, zijn er nu van overtuigd dat het in twee jaar zal lukken.

By turning your challenges
into opportunities,
**we create better places
for the upcoming generations.**

#STRONGERTOGETHER
with our clients

Cost
Consultancy

Zero carbon
Strategy

Portfolio
Management

Project
Management

Area
Development

Transition
Management

CSR
Strategy



Befimmo

Project QUATUOR, Boudewijnlaan 30
te Brussel (Brusselse Noordwijk)
Arch.: *Jaspers-Eyers Architects*

Belfius Immo - DCA

Project Brig (appartementen), Bassinstraat te Boom
Arch.: *Binst Architects*

BESIX RED

Project MEADOW (residentieel), Umafolaan, Romeinse Ring,
Zilverlingen te Herent
Arch.: *BINST Architects & POLO Architects*

Blavier

Project '51 woningen en 27 app', Rue Edith Cavell te Ans
Arch.: *Atelier XV*

Bostoen

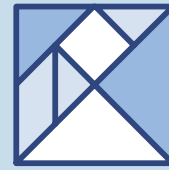
Woonproject GaverLeie (residentieel - app), Vissersstraat 69
te Harelbeke
Arch.: *2.12 Architecten*

INHOUDSTAFEL

16	ACTIVITEITENVERSLAG 2020
	RAAD VAN BESTUUR
	COMMISSIES
28	ACTIES BVS - COVID-19-CRISIS
40	FEDERALE MATERIES
48	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
58	WAALS GEWEST
70	VLAAMS GEWEST
82	BVS - INTERN & EXTERN



ACTIVITEITENVERSLAG 2020



BVS
VZW-BV

WIJZIGING VAN DE STATUTEN – VZW - BV	19
RAAD VAN BESTUUR	20
COMMISSIES	24



Bouygues Immobilier

Project CATEDRA (residentieel - hoogste segment),
Avenue de Ligne 1 te Brussel
Arch.: CORBIAU & ALTA

BPC - BAM GALÈRE - CIT BLATON - MOURY

Project CHC Montlegia, Boulevard de Patience et Beaujonc 2
te Luik
Arch.: Artau - Assar - Hoet+Minne

BPI Real Estate

Project Renaissance (kantoren), Rue Ernest Solvay 11 te Luik
Arch.: Art&Build Architects

Brummo

Project KMO units & kantoren, Tiensesteenweg 341 te Leuven

Brussels Airport Company

Project BRUcargo West, Bedrijvenzone Machelen
Cargo 833-834-835 te Machelen
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

Burco

Project 'Résidentie Mettwie' (rusthuis) te Sint-Jans-Molenbeek
Arch.: Archi 2000

WIJZIGING VAN DE STATUTEN – VZW - BV

De BVS werd erkend in 1956 als Beroepsvereniging van Grondverkavelingen en Huisvesting 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.

In functie van dit nieuwe Wetboek, heeft de BVS haar statuten gewijzigd om omgevormd te worden naar een vereniging zonder winst, erkend als beroepsvereniging : « VZW-BV ».

De gewijzigde statuten werden goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 en ingediend bij de Ondernemingsrechtbank van Brussel op 31 augustus 2020.



BVI.be

Project JAURDINIA (kantoren, logistiek, KMO), Rue des Sablières te Mont-Saint-Guibert

Arch.: SYNTAXE Architectes

Caaap

Project Normaalschool (Historische site met renovatie- en nieuwbouwapp en -woningen, cohousingproject, handelsruimtes, incubator, horeca en ondergrondse autostaanplaatsen), Berlaarsestraat te Lier

Arch.: Ontwerpteam META architectuurbureau, BOB 361 Architects, Callebaut Architecten en Okra Landschapsarchitecten

RAAD VAN BESTUUR

De mandaten van de bestuurders in functie vervielen in 2020 en de verkiezingen voor een nieuwe samenstelling van de Raad van Bestuur vonden plaats tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020.

Volgens artikel 15.1 van de nieuwe statuten van de BVS is de Raad van Bestuur samengesteld uit maximum 27 bestuurders, natuurlijke personen of rechtspersonen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 heeft dus 27 Bestuurders verkozen voor een mandaat van drie jaar : 2020 – 2023.

Onder de 27 Bestuurders, verkozen voor een termijn van 3 jaar tijdens de BAV van 23 januari 2020, heeft de Raad van Bestuur van 20 februari 2020 benoemd, met ingang van 23 januari 2020:

- een Voorzitter
- 3 Vice-Voorzitters & Gewestvoorzitters
- een Penningmeester
- een Secretaris
- een Gedelegeerd Bestuurder
- een Bestuurder belast met het dagelijks beheer.

Door de Raad van Bestuur werden eveneens verkozen : de Voorzitters van de Commissies en de 2 Co-Voorzitters van Young UPSI & BVS (YUB).

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2020 :



VOORZITTER

Verbeeck Stéphane
(Redet Project Management NV)



VICE-VOORZITTER / VOORZITTER BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Sonneville Stéphan
(Atenor SA)



VICE-VOORZITTER / VOORZITTER VLAAMS GEWEST

De Wolf Jo
(Montea CVA)



VICE-VOORZITTER / VOORZITTER WAALS GEWEST

Piron Bernard
(Thomas & Piron SA)



PENNINGMEESTER

Creten Kim
(KBC Bank NV)



SECRETARIS

Maes Sophie
(Alides NV)

BESTUURDERS



Cavens Jeff
(Parfinim NV)



Collard Thierry
(Eiffage Development SA)



De Blieck Benoît
(Befimmo SA)



Deforche Kasper
(Wereldhave Belgium CVA)



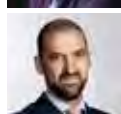
Delaunay Jérôme
(Axa REIM Belgium SA)



Demuyneck Davy
(Ion BV)



De Vlieger Johan
(Bouw Francis Bostoen NV)



De Winne Kristoff
(Matexi NV)



Dumortier Thibaut
(Burco SA)



Fautré Serge
(AG Real Estate SA)



Gillion Philippe
(Macan Development SA)



Hanin Jean-Pierre
(Cofinimmo SA)



Janssens Sven
(Home Invest Belgium SA)



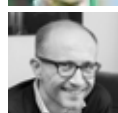
Lefèvre Jacques
(BPI Real Estate Belgium SA)



Orts Nicolas
(Eaglestone SA)



Straetmans Wim
(Kairos NV)



Van Bogaert Jurgien
(Cores Development NV)



Vrancken Nadia
(Equilis SA)



Yahia Adel
(Immobel SA)

DAGELIJKS BEHEER



Gedelegeerd Bestuurder
Carrette Olivier
(Policam NV)



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

EREVOORZITTERS



Dewulf Etienne



Fautré Serge



Verbeeck Eric E.



IN MEMORIAM

Via dit jaarverslag willen wij eer bewijzen aan onze vriend en collega **Jean Thomas**, overleden op 28 december 2019.

Jean Thomas was Voorzitter van de BVS van 2000

tot 2004 en sindsdien nam hij als Erevoorzitter deel aan talrijke activiteiten van de BVS. Hij was enorm geliefd voor zijn enthousiasme, zijn ideeën en zijn moed in moeilijke momenten. Alle leden van de BVS zullen hem missen.



Unique Real Estate Community



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

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY





Ciril

Project 'De Bonnefant' (Residentieel, commerciële ruimtes, studenthousing & assistentiewoningen), Paardsdemerstraat & Bonnefantenstraat te Hasselt
Arch.: *A2O architects*



CIT Red

Project 'Silver Tower', Sint-Lazarusplein te Brussel
Arch.: *Atelier d'Architecture de Genval*
(Pierre Accarain – Marc Bouillot)

COMMISSIES

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

7 COMMISSIES PER BEDRIJFSACTIVITEIT, DIE ALS DOELSTELLING HEBBEN :

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

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

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



RESIDENTIEEL

Co-Voorzitter :
A. Lefebvre



RESIDENTIEEL

Co-Voorzitter :
H. Bostoën



KANTOREN

Voorzitter :
R. Leeman



RETAIL

Voorzitter :
N. Rosiers



FISCALITEIT

Voorzitter :
E. Van Impe



BELEGGERS

Voorzitter :
Y. Bici



BROWNFIELDS

Voorzitter :
J. Geeroms



GVBF

Voorzitter :
Ph. Walravens



GVBF

Vice-Voorzitter :
L. Stalens



LOGISTIEK

Voorzitter :
W. Heylen



TECHNIEK & DUURZAAMHEID

Voorzitter :
Fr. Tourné



WETGEVING & EUROPA

Voorzitter :
F. Loosveldt



PUBLIC RELATIONS

Voorzitter :
O. Carrette

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

YOUNG UPSI & BVS - Y-U-B

Naar aanleiding van het initiatief « Young UPSI & BVS » - « Y-U-B » opgericht door de BVS eind 2019, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020, 2 Co-Voorzitters verkozen om dit nieuwe project te beheren, meer bepaald:

- ▶ Dorien Fierens, Co-Voorzitster voor het Brussels Gewest en het Vlaams Gewest
- ▶ Adrien Puylaert, Co-Voorzitter voor het Brussels Gewest en het Waals

Y-U-B is niet enkel een netwerkplatform, maar tevens een denktank voor professionals tussen 25 en 35 jaar uit de vastgoedsector over gans België.

Y-U-B heeft als doelstelling evenementen te organiseren om jongeren bij elkaar te brengen en hen te inspireren, gaande van conferenties met grote vastgoedspelers, tot debatavonden, het inrichten van seminaries, alsook bezoeken van inspirerende vastgoedprojecten. Y-U-B zal ook contact houden met diverse organisaties (ULI, RICS,...), de administraties en jonge politici.

De gezondheidscrisis inzake de COVID-19 heeft jammer genoeg de evenementen die geprogrammeerd stonden in 2020, beperkt ; Y-U-B zal in 2021 haar projecten intensief voortzetten.

www.y-u-b.be

Kalender van de vergaderingen van de Commissies en Werkgroepen in 2020

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING :

23 januari 2020

RAAD VAN BESTUUR :

20 februari 2020
24 juni 2020
23 september 2020
12 november 2020

COMMISSIE WETGEVING & EUROPA :

- ▶ Plenaire commissie
15 oktober 2020
- ▶ Werkgroep « Vergunningen » (Calls)

Waals Gewest

16 april 2020
18 mei 2020

Vlaams Gewest

17 april 2020
19 mei 2020
23 november 2020

Brussels Gewest

15 april 2020
20 mei 2020

- ▶ Werkgroep « Sols - Terres excavées - Friches » (WAL)
29 januari 2020
- ▶ Werkgroep « GSV »
9 juni 2020
- ▶ Ronde Tafel « Stedenbouwkundige Vergunningen » (WAL)
9 oktober 2020

COMMISSIE FISCALITEIT :

- ▶ Plenaire commissie
20 oktober 2020
- ▶ Werkgroep Teams Fiscaliteit WAL (UWE)
20 augustus 2020

TECHNISCHE COMMISSIE - DUURZAAMHEID :

- ▶ Plenaire commissie
26 oktober 2020
- ▶ Werkgroep « Watertoets » Vlaams Gewest
18 juni 2020
- ▶ Werkgroep Teams « BHG - Besluit parkings »
18 augustus 2020

COMMISSIE RETAIL :

- ▶ Plenaire commissies
12 maart 2020
4 juni 2020
3 september 2020
19 november 2020
- ▶ Werkgroep in het kader van de COVID-crisis
31 maart 2020
21 april 2020
28 april 2020
14 december 2020
16 december 2020
- ▶ Werkgroep Teams « Hervorming HVV »
9 september 2020
22 september 2020

COMMISSIE ONTWIKKELAARS RESIDENTIEEL VASTGOED :

- ▶ Plenaire commissie
17 september 2020
- ▶ Werkgroep SVK
30 november 2020

COMMISSIE BROWNFIELD - BVS & VLAIO :

14 oktober 2020

COMMISSIE LOGISTIEK :

- ▶ Plenaire commissies
15 januari 2020
25 november 2020
16 december 2020

WERKGROEP VASTGOEDFONDS IN BHG :

08 juni 2020



CityMall

Project 'Park Avenue Nice' te Nice (Fr)
Arch.: Jean-Paul Gomis Architecture

Codic

Project 'Villalobar' (Residentieel: 30 luxe app),
Tervurenlaan 361/363, Sint-Pieters-Woluwe
Arch.: Ma2 (Francis Metzger)

Cofinimmo

Project : renovatie van kantoorgebouw Montoyer 10,
Montoyerstraat 10 te Brussel
Arch.: LD2 Architecture



Cogiva

Project 'Residentie De Lelie' (Residentieel, duurzame BEN-30
ontwikkeling + Bringme Box systeem) te centrum Mechelen
Arch.: Mossoux Architecten

Compagnie Financière de Neufcour

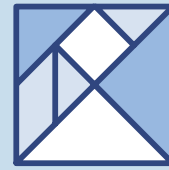
Project le futur Ecoquartier de Wérister, Rue Churchill
te Romsée Fléron
Arch.: Damien Franzen

Compagnie Het Zoute

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



Acties BVS - Covid-19-crisis



BVS
VZW-BV

COVID-19 EN DE GEVOLGEN VOOR DE VASTGOEDSECTOR	30
ACTIES	31
ENQUÊTES	33
RELANCEACTIES	35



COVID-19 EN DE GEVOLGEN VOOR DE VASTGOEDSECTOR



Cores Development

Project 'Louise Marie' (app), op de hoek van de Karel Oomsstraat en de Desguinlei te Antwerpen

Arch.: *POLO Architects*

Cornerstones - Alides

Project 'Elysia Park' (residentieel + retail), door NV Prins Boudewijn, in Edegem

Arch.: *POLO Architects*

De pandemie van de COVID-19 heeft een grote impact gehad op de vastgoedsector en dit op alle actieniveaus van de leden : publiek beheer van de vergunningsaanvragen, informatievergaderingen van vastgoedprojecten, openbare onderzoeken, beheer & coördinatie van de werven, bevoorrading van werfmaterialen, organisatie van bezichtigingen van de eindgebruikers en verkoop van woningen, financieringen van vastgoedprojecten (projecten en eindgebruikers), beheer van de notariële aktes, beheer van de verhuringen in de retail sector, ...

De BVS heeft zich aan deze buitengewone omstandigheden aangepast door te proberen systematisch aanwezig te zijn daar waar concrete acties van haar werden verwacht.

ACTIES

De BVS heeft haar acties op 5 belangrijke thema's gericht :

BOUWWERVEN

Meerdere leden hebben aan de BVS meegedeeld dat sommige aannemers contractuele verplichtingen éézijdig in vraag stelden, welke hoofdzakelijk in hun aannemingscontract waren opgenomen (voornamelijk de clauses inzake de termijnen & kosten).

De BVS heeft contact opgenomen met de Confederatie Bouw om duidelijk te maken dat het Ministerieel Besluit van 23/03/2020 de activiteiten in de bouwsector niet verbodt en dat het niet-naleven van de contractuele verplichtingen geenzins kon verantwoord worden in geval van overmacht.

Nochtans hebben vele bouwverven vertragingen opgelopen in de voortgang van de werken.

De BVS onderzocht de problematiek door hetvolgende te vragen :

- ▶ een verlenging voor de lopende aannemingscontracten
- ▶ een financiële tussenkomst van de autoriteiten voor de meerkosten tijdens en na de Covid-crisis

RETAIL

De crisis heeft de aandacht gevestigd op de enorme ongelijkheden tussen huurders van winkelpanden. Ook al hebben vele merken zich goed kunnen redden, toch hebben vele huurders geleden (in zeer uiteenlopende mate) onder de crisis, en in het bijzonder van de lockdown.

In deze complexe situatie heeft de BVS een aanpak ontwikkeld in 2 fases : enerzijds vastberaden zijn tegenover de handelaars die niet (of nauwelijks) lijden onder de crisis, en anderzijds begripvol en verantwoordelijk zijn tegenover de huurders in grote financiële moeilijkheden.

Heel concreet, hierbij enkele acties, die door de BVS werden uitgewerkt:

- ▶ de BVS heeft de eigenaars van winkelpanden opgeroepen om 50% van de huur kwijt te schelden tijdens 2 maanden en dat zij de mogelijkheid zouden geven aan hun huurders in financiële moeilijkheden om de betaling uit te stellen voor de resterende 50%.

- ▶ in een brief gericht aan de Commissie van Economie, Consumentenbescherming en Digitale Agenda van de Kamer van Volksvertegenwoordigers, heeft de BVS eveneens concrete voorstellen gedaan om eigenaars van winkelpanden te helpen en hun investeringen en verplichtingen op lange termijn te beschermen. Deze voorstellen hadden voornamelijk betrekking op :

- o de onroerende voorheffing en de lokale belastingen voor de winkelpanden die zwaar getroffen werden door de crisis : volledige vrijstelling voor de periode maart – mei 2020, gedeeltelijke vrijstelling voor de periode juni – december 2020
- o financiële faciliteiten voor de handelaars: invoering van een garantiefonds en kredietlijnen
- o de economische relancemaatregelen: verlaging van het BTW-tarief van 21% naar 12%, zelfs 6% tot december 2020
- o de fiscaliteit van de online pure-players

- ▶ de BVS heeft ook standaardbrieven opgesteld voor de leden eigenaars-verhuurders, zodat zij deze kunnen gebruiken tegenover hun huurders en om als sector, met één stem te kunnen spreken.

VERGUNNINGEN

De onmogelijkheid voor de publieke actoren en voor de sector om een reeks acties te ondernemen in het kader van het beheer van de vergunningen (van stedenbouw en van milieu) – acties zoals de organisatie van informatievergaderingen, openbare onderzoeken, ... - heeft de 3 gewestelijke autoriteiten ertoe gebracht tot het aanpassen van de procedures inzake de vergunningen.

De BVS heeft voor al haar leden en voor elk Gewest online informatievergaderingen georganiseerd om hen te informeren en hun vragen te beantwoorden. Deze vergaderingen werden in maart en april georganiseerd.

Bovenop de hierboven vermelde technische-juridische aspecten, heeft de BVS eveneens twee enquêtes bij haar leden uitgevoerd waarbij de problemen met betrekking tot vergunningen gedetailleerd konden worden uitgewerkt en als een persbericht konden worden verspreid.

(zie hoofdstuk 'enquêtes' hierna)

STUDENTENHUISVESTINGEN

Om de studenten in moeilijkheden te helpen hadden de Brusselse en Waalse autoriteiten meegedeeld dat zij de opzegtermijn wilden versoepelen voor de studentenhuurders die op die manier hun huurcontract konden beëindigen met 1 maand vooropzeg en zonder vergoeding tegenover de eigenaars.

Omdat de hulp aan studenten-huurders echt een noodzaak was, heeft de BVS aan de autoriteiten laten weten dat er reden was om alternatieven te ontwikkelen voor de versoepeling van de opzegtermijn voor de studentenhuisvesting ; hun studentenhuisvestingen moeten verlaten enkele maanden vóór het einde van het contract terwijl deze perfect beschikbaar waren, komt neer op het straffen van de studenten en de eigenaars, die bovendien alles in het werk stelden opdat de veiligheid van de gezondheid gegarandeerd werd in deze woningen. De BVS heeft op die manier de uitwerking van een oplossing voorgesteld onder de vorm van technische werkloosheid, specifiek voor studenten die jammer genoeg niet meer over een « job » beschikten – en dus geen inkomen – om hun woning, studies en andere behoeften te financieren.

GVV

Rekening houdend met de gezondheids- en economische crisis, maakten bepaalde GVV's – BVS leden – deel uit van een specifieke problematiek van de GVV's, meer bepaald: de schaarste van noodzakelijke financiële middelen om de gevolgen van de Covid-19 crisis te kunnen verwerken ingevolge de wettelijke verplichting van de uitkering van tenminste 80% van het nettoresultaat.

De BVS heeft volgend voorstel aan haar leden en BEREIT voorgesteld: bij uitzondering EN facultatief voor 2020/2021, een aanpassing van de wet van 2014 over de GVV's om een uitstel toe te staan van de wettelijke verplichting van dividenduitkering aan de aandeelhouders tijdens het jaar 2020/2021, hetzij een drastische vermindering van de uitkering van 80%, voorzien door de wet op de GVV's.

Daar zij geen meerderheid voor goedkeuring van haar leden heeft verkregen, werd dit voorstel uiteindelijk niet weerhouden, noch aan de publieke autoriteiten meegedeeld.



D'Ieteren Immo

Project 'Mobilis', Industrielaan 51 te Anderlecht
Arch.: Xaveer De Geyter Architects bvba

Danneels

Project 'Residentie De Wondel' (35 assistentiewoningen in voormalige kasteeltuin), Morekstraat 459 te Wondelgem
Arch.: Bontinck Architecture & Engineering

DCB

Project 'Rupelzicht' (6 residenties met elk 19 appartementen), Kapelstraat te Boom
Arch.: De Architecten



ENQUÊTES

De BVS heeft in juni en in september 2020 twee enquêtes bij haar leden uitgevoerd.

De eerste enquête (juni 2020) onderzocht de belangrijke problemen die door haar leden tijdens de crisis werden ondervonden:

- ▶ beheer van de teams, beheer van de vergunningen, beheer van de financiering van de projecten, beheer van de werven, beheer van de verkopen, beheer van de huurders / huurgelden
- ▶ impact van de crisis op het omzetcijfer van de ontwikkelaars en beleggers-leden van de BVS
- ▶ steun aan de sector door de verschillende Regeringen (federaal en gewestelijk)
- ▶ impact van de crisis op de huidige trends in de vastgoedsector
- ▶ belangrijkste gewenste maatregelen om de economische activiteit weer op gang te brengen
- ▶ evaluatie van de BVS-steun.

77% van de leden hebben op deze enquête geantwoord en de BVS heeft deze resultaten gebruikt voor haar contacten met de politici..

De tweede enquête (september 2020) had als doel de vastgoedsector te positioneren in het kader van een economische en sociale post-Covid relance. Ze had voornamelijk betrekking op :

- ▶ de vergunningen : impact van de crisis op de termijnen voor het verkrijgen van vergunningen en oplossingen om de procedures te versnellen
- ▶ de beroepen : aantal beroepen en gemiddelde termijn voor het beheer
- ▶ de bankfinancieringen
- ▶ de trends in de verschillende sectoren (residentieel, kantoren, handelszaken, logistiek, beleggingen)

76 % van de leden heeft de enquête beantwoord en de BVS heeft de resultaten van deze enquête gebruikt in een persbericht in de maand oktober 2020 (bovendien ruim verspreid in de media).

HOE LANG DUURT HET GEMIDDELD VOOR EEN ONTWIKKELAAR OF EEN BEDRIJF KAN (VER)BOUWEN ?

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Vergunningen	20 maanden 	20,5 maanden 	31 maanden  =1 mois
Beroepen	19 maanden 	22 maanden 	31 maanden 
Hoe vaak is er een beroepsprocedure ?	39%	28%	42%
Vertraging door corona	5 maanden 	5,5 maanden 	6,5 maanden 
Totale duurtijd (indien beroep)	44 maanden	48 maanden	68,5 maanden

Bron: enquête BVS, september 2020

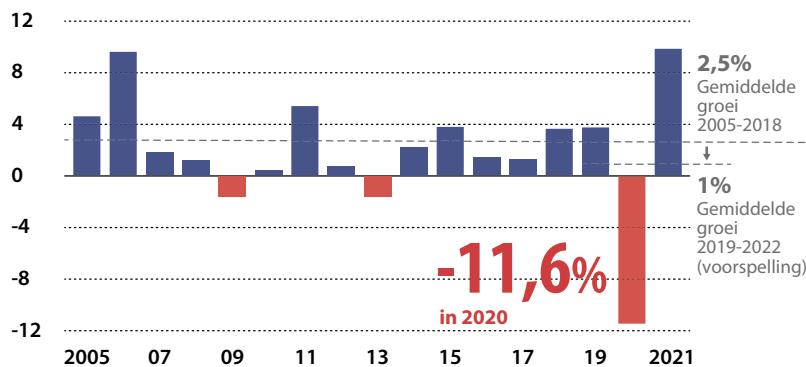
WAT IS DE ECONOMISCHE IMPACT ?

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Hoeveel vierkante meter ontwikkeling zit in vergunnings- of beroepsproces ?	2,8 miljoen m ² 	0,75 miljoen m ² 	1,9 miljoen m ² 
Impact op de tewerkstelling (in manjaren*)	56.000 	16.000 	47.000  = 10.000 manjaren
Impact op de fiscale inkomsten	2,8 miljard €	0,8 miljard €	2,3 miljard €

Bron: enquête BVS, september 2020
* 1 miljoen euro omzet is goed 9,45 manjaren

DE ACTIVITEIT IN DE BOUWSECTOR GEHINDERD DOOR DE CORONACRISIS

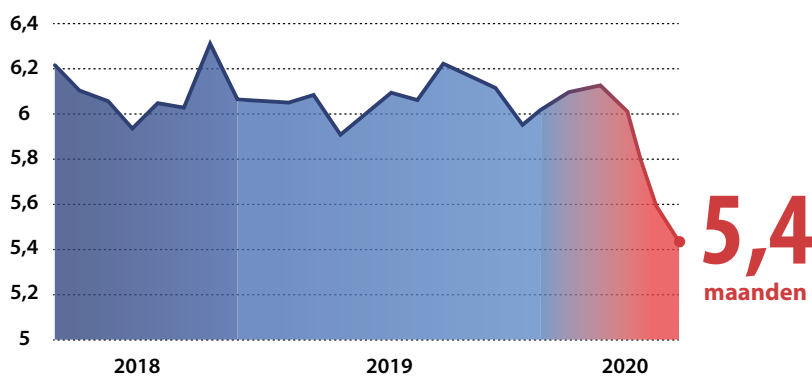
Jaarlijkse groei in %



Bron: Federaal Planbureau,
juni 2020

ORDERBOEK VAN BOUWBEDRIJVEN SMELT SNEL

Verzekerde werktijd (in werkmaanden)



Bron: interne enquête Confederatie Bouw,
juni 2020

RELANCEACTIES

FINANCIERINGEN

De crisis heeft de financiering van de vastgoedprojecten moeilijker gemaakt. De enquête bij de leden heeft 4 problemen naar voren gebracht :

- ▶ eindkopers : grote problemen voor het bekomen van hypothecaire leningen
- ▶ financiering van de projecten : noodzaak om meer eigen middelen te hebben (vs schulden)
- ▶ financiering van de projecten : langere administratieve termijn voor het verkrijgen van bankkredieten
- ▶ financiering van de projecten : verhoging van de rentevoeten

In dit verband heeft de BVS vertegenwoordigers van ING uitgenodigd en ontvangen tijdens de Raad van Bestuur van 23 september 2020 ; de heer Erik Van Den Eynde, CEO, de heer Philippe Wallez, Managing Director en mevrouw Ellen Aelvoet, Head of Wholesale Banking Belux hebben de Bestuurders geïnformeerd over het standpunt van ING ten opzichte van de vastgoedsector.

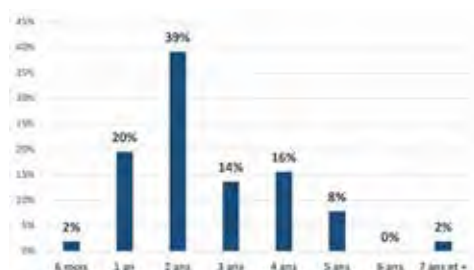
VERGUNNINGEN

Naar aanleiding van de analyse van de resultaten van de twee enquêtes (onder andere inzake vergunningen), heeft de BVS voornamelijk de moeilijkheden m.b.t. de afleveringstermijn van de vergunningen (in de 3 Gewesten, en in het bijzonder in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) onderstreept. Het lijkt voor de BVS duidelijk en noodzakelijk om de afleveringstermijnen van de stedenbouwkundige vergunningen als een relancemaatregel te beschouwen, aangezien administratieve beslissingen – genomen met inachtneming van democratisch uitgewerkte procedures – alle productieprocessen op gang brengen met rechtstreekse economische gevolgen.

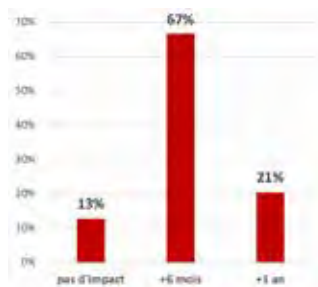
De BVS blijft bovendien vragen naar een verbetering van het beheer van de beroepen en een verlenging van de geldigheidsduur van vergunningen en zal aan de autoriteiten vragen dat de administraties (gewestelijk en lokaal) beter uitgerust worden in personeel en IT.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

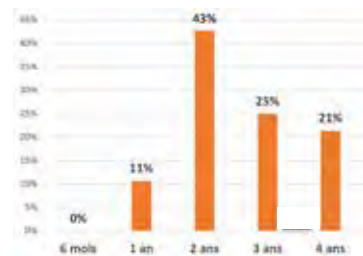
Gemiddelde tijd vergunning : 2 jaar 7 m



Gemiddelde impact C-19 : 6,5 m



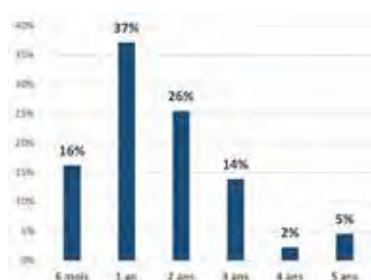
Gemiddelde tijd beroepen : 2 jaar 7 m



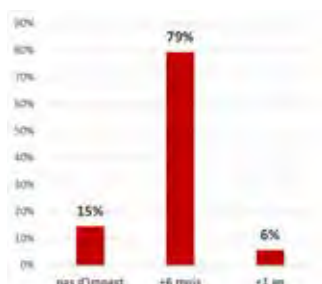
Totaal gemiddelde termijn : 5 jaar 8 maanden

Waals Gewest

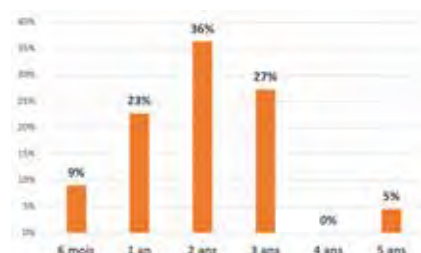
Gemiddelde tijd vergunning : 1 jaar 8,5 m



Gemiddelde impact C-19 : 5,5 m



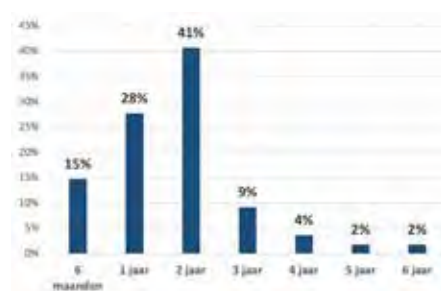
Gemiddelde tijd beroepen : 1 jaar 10 m



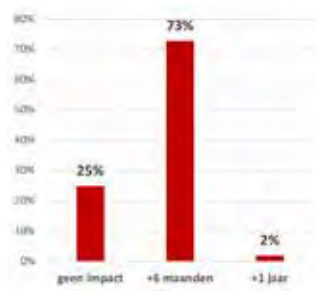
Totaal gemiddelde termijn : 4 jaar

Vlaams Gewest

Gemiddelde tijd vergunning : 1 jaar 10 m



Gemiddelde impact C-19 : 5 m



Gemiddelde tijd beroepen : 1 jaar 7 m



Totaal gemiddelde termijn : 3 jaar 10 maanden

BTW

Om de aankoop van nieuwe woningen opnieuw te lanceren, heeft de BVS in juni 2020 een persbericht opgemaakt voor de federale Regering en de politieke partijen, met de vraag om tijdelijk de BTW van 21 naar 6% te verlagen op een schijf van 60.000 EUR.

De BVS heeft eveneens nadrukkelijk gepleit voor een uitbreiding van de BTW-regeling aan 6% voor afbraak / heropbouw projecten en heeft begin oktober 2020 een persbericht verspreid met de Confederatie bouw en FAB.

Dankzij de tussenkomst van de verschillende federaties die de vastgoed- & bouwsector vertegenwoordigen en teneinde de economische activiteit van het land te steunen, heeft de Ministerraad van 30 oktober 2020, de

uitbreiding van de regeling voor afbraak en heropbouw, die onderworpen wordt aan een verlaagd BTW-tarief van 6%, goedgekeurd.

Naast de uitbreiding van de regeling voor het hele nationale grondgebied, werden enkele andere modaliteiten aan de BVS aangekondigd (onder voorbehoud van bekrachtiging van de wettelijke teksten) :

1. De regeling zal uitsluitend van toepassing zijn voor de « enige en eigen » woning (dus niet meer voor de tweede verblijven)
2. De woning of het appartement zal een bewoonbare oppervlakte moeten hebben van maximaal 200m² (de huidige regeling voorziet geen beperking in bewoonbare oppervlakte)

3. De regeling zal uitgebreid worden naar ontwikkelaars en zal eveneens van toepassing zijn in geval van verhuur op lange termijn aan sociale verhuurkantoren (dit is een uitbreiding van de voorwaarde van de « enige en eigen » woning)

De nieuwe regeling komt bovenop de bestaande regeling voor de 32 centrumsteden. In deze centrumsteden, zal van de 2 regelingen gebruikt kunnen gemaakt worden tijdens de geldigheidsduur van de nieuwe maatregel.

De uitvoeringsbesluiten die de praktische voorwaarden bevatten die van toepassing zijn, alsook de overgangsmaatregelen, zullen vastgesteld worden in de wetteksten die zullen uitgewerkt worden.

De BVS zal het onderwerp blijven volgen in 2021.

BEHEER VAN MEDE-EIGENDOM OM DE AFBRAAK & HEROPBOUW TE VERGEMAKKELIJKEN

Pro memorie : art. 167 van de wet van 18 juni 2018 voorzag dat de Algemene Vergadering kon beslissen met een meerderheid van 4/5 over « de afbraak of volledige heropbouw van het gebouw, om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn ». Indien de voornoemde redenen ontbraken moest de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid.

Art. 167 van de wet van 18 juni 2018 voorzag met andere woorden in een uitzondering op de regel van eenparigheid van stemmen.

Door haar arrest van n° 30/2020 van 20 februari 2020, heeft het Grondwettelijk Hof de bepaling vernietigd dat de algemene vergadering van mede-eigenaars met een meerderheid van 4/5 van de stemmen kan beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw.

De BVS heeft een voorstel van amendement ingediend bij de Commissie Justitie om opnieuw een versoepeling te bekomen van de éénparigheidsregel in geval van afbraak & heropbouw.

GVBF

Om de GVBF aantrekkelijker te maken, heeft de BVS een versoepeling van het GVBF-stelsel gevraagd,

met onder meer een verlenging van de maximale duurtijd tot 30 jaar.

Eind 2020 is de BVS nota bijna afgewerkt.

EUROPEES RELANCEPLAN

Met de steun van haar federatie-leden, waaronder de BVS, heeft Build Europe haar relancevoorstellen naar de Europese Commissie gestuurd.

Onder de dringende maatregelen die op korte termijn moeten genomen worden, heeft Build Europe voorgesteld om :

- ▶ financieel en fiscaal – de werking van de toeleveringsketen van de woningmarkt in Europa te steunen
- ▶ de publieke en private investeringsfondsen te steunen om gebouwen te kopen en om het aanbod van betaalbare huurprijzen te ontwikkelen voor de burgers van de EU
- ▶ een moratorium in te voeren over de nieuwe regelgevingen inzake de bouw en de Europese milieudoelstellingen te herzien
- ▶ de vrijheid van verkeer binnen de EU te herstellen om de grensarbeiders de mogelijkheid te geven het werk te hervatten
- ▶ de vraag op de woningmarkt te steunen.

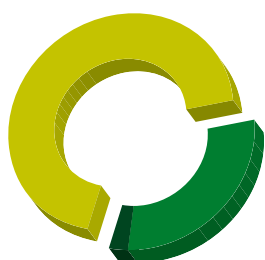
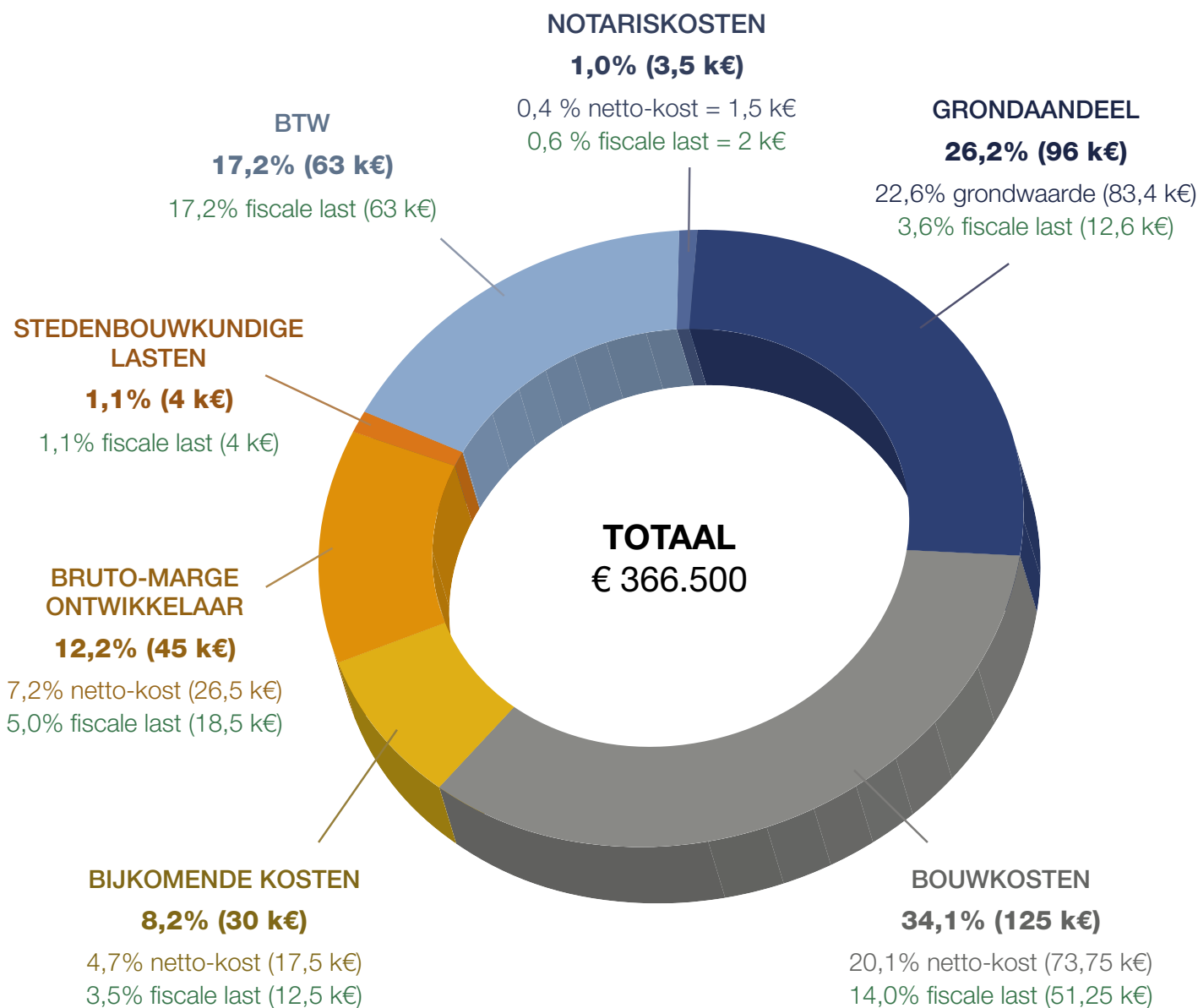


BVS
VZW-BV

AANKOOP NIEUWBOUWAPPARTEMENT

CIJFERVOORBEELD

Nieuwbouwappartement (Antwerpen) / Oppervlakte: 100 m²
Verkoopprijs (excl. BTW): € 300.000 (3.000 €/m²)



FISCALE DRUK = 45% van de totale kost

Totale kost: € 366.500

Aandeel fiscale lasten: € 163.591

Aandeel naar Gewest & Gemeenten: € 13.797

Aandeel naar Federaal: € 149.793



Dherte

Project 'Residentie Dali & Miro' (transformatie en uitbreiding van een gebouw naar 33 app) te Doornik

Durabrik

Project 'woning gelegen te KNOKE-HEIST', langs de Westkapellestraat en de Walstraat (verkaveling 14 woningen)
Arch.: Pol Jonckheere

E-Maprod

Project 'S44' (residentieel), Beeldhouwerslaan te Ukkel
Arch.: Marc Corbiau

Eaglestone

Project 'The First' (kantoren), Wetenschapsstraat 37 te Brussel
Arch.: Assar Architects

Eckelmans Immobilier

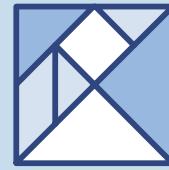
Project 'AGORA Resort urbain' (app - services/residentieel + hotel), Cours Michel Woitrin te Louvain-la-Neuve
Arch.: ALTIPLAN architects

Eiffage Development

Project 'Residentie Vallia 37-39' (residentieel), Grand' Rue à Thuin
Arch.: Atelier d'Architecture Fabien HENNE & Co



Federale materies



BVS
VZW-BV

1. LOGISTIEK	
CONCURRENTIEPOSITIE BE & NL	43
2. MEDE-EIGENDOM	44
3. WETBOEK – INVOEGING VAN BOEK III	
« DE GOEDEREN »	45



EK Development

Project 'l'îlot Decoster - Edison' (residentieel - 20 app + studios + woningen voor SVK), Rue Pierre Decoster 30-34 et Edison 29 te Vorst

Arch.: *Orts & Ballériaux*

Ertzberg

Project 'The View' (residentieel + retail), Tweewaters, Vaartkom te Leuven

Arch.: *TAB Architects*

Equilis

Project 'Les deux écluses', Rue de la Rouge-Croix te Seneffe

Arch.: *Bureau AGUA*

Op Federaal niveau komen bovenop de gezondheidscrisis, de moeilijkheid tot het vormen van een Regering en de vertragingen in de behandeling van vele dossiers die hieraan verbonden zijn.

De BVS zal dus in dit hoofdstuk enkele « federale » onderwerpen opnemen die in de loop van 2020 evolueerden.



1. LOGISTIEK – CONCURRENTIEPOSITIE BE & NL

A. Context / BVS prioriteiten :

Op vraag van de BVS-Commissie Logistiek, heeft de Raad van Bestuur begin 2020 beslist om een studie door Deloitte te laten uitvoeren, inzake het concurrentievermogen van de logistieke centra in België ten opzichte van deze in Nederland.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. In de contacten met Deloitte voor de aanvang van de studie, werden volgende punten vastgesteld :

Doelstelling van de studie : aantonen dat België even concurrerend is als Nederland in de logistieke sector en op die manier de perceptie van de Belgische logistieke sector in het buitenland verbeteren.

Fases van de studie :

- 5 type-profielen van logistieke centra in Nederland identificeren en hun arbeidskosten analyseren (basisloon, gunstregimes, interim-contracten, ziekteverlof, nachtwerk,...) in de afgelopen 5 jaar
- informatie van Nederland vergelijken met die van België
- een synthese uitwerken met duidelijk over te brengen boodschappen, hetzij jegens de ondernemingen van de sector (nationale en internationale ondernemingen) of jegens de politieke actoren (Federaal en Gewesten)

De studie zal genuanceerd zijn en zal een maximale objectiviteit weergeven, met inachtneming van alle factoren, om aan te tonen dat de logistieke sector in België concurrerend is.

Te noteren dat AWEX (Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers) en FIT (Foreign Investment Trade) het initiatief van de BVS steunen om de Belgische logistieke sector op grote schaal te promoten.



2. MEDE-EIGENDOM

Het Belgisch Staatsblad van 7 augustus 2020 publiceerde de wet van 31 juli 2020 die onder andere een rechtzetting voorzag naar aanleiding van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 20 februari 2020 tot vernietiging van de bepaling dat de algemene vergadering van mede-eigenaars met een meerderheid van 4/5 van de stemmen kan beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw (zie hierboven onder « Relanceacties »).

De artikels 38 tot 41 van de nieuwe wet hebben de annulatie vernietigd, zoals hierboven vermeld door het Grondwettelijk Hof en hebben dus bijkomende garanties voorzien voor de mede-eigenaar die afstand moet doen van zijn eigendomsrecht : de algemene vergadering van de mede-eigenaars mag dus met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw volgens de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

De wetswijzigingen voorzien dus een procedurele en financiële bescherming van de mede-eigenaar in het appartementsrecht.

De procedurele bescherming betekent dat de vereniging van mede-eigenaars zich binnen een termijn van 4 maanden, volgend op de procedure, tot de vrederechter moet richten. Daarenboven mag de vrederechter de rechtmatigheid van het besluit nagaan.

De financiële bescherming houdt in dat alle procedurekosten door de vereniging van mede-eigenaars moet gedragen worden.



Extensa

Project 'Gare Maritime' (Retail, leisure, workspace, amenities),
Picardstraat 7-11 te Brussel
Arch.: Neutelings Riedijk Architects

Federale Real Estate

Project 'TAMARIS' (residentieel + retail), Tamariskenlaan 23 – 29,
Landmeterstraat 32 – 40, Zeepaardjesstraat 25 te Brussel
Arch.: ROOSE Partners Architects

Eurocommercial Properties Belgium

Project 'Woluwe Shopping Center' (residentieel + retail),
Rue Saint Lambert 200, Woluwe-Saint-Lambert
Arch.: Dunnett & Craven + Assar Architects



3. WETBOEK – INVOEGING VAN BOEK III « DE GOEDEREN »

A. Context / BVS prioriteiten :

Voor Boek II van het Wetboek dat absoluut achterhaald geworden was, was een modernisering van de bepalingen dringend geworden.

De modernisering heeft als doelstelling :

- (1) op een gestructureerde manier de belangrijkste teksten inzake het goederenrecht opnemen in het Wetboek om de transparantie en de juridische zekerheid te optimaliseren
- (2) het goederenrecht instrumentaliseren en het functioneler maken
- (3) het goederenrecht moderniseren en het aanpassen aan de behoeften van de huidige maatschappij
- (4) het goederenrecht flexibiliseren en een nieuw evenwicht vinden tussen de contractuele vrijheid en juridische zekerheid.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. De Wet van 4 februari 2020 inzake het Boek III « De Goederen » is in werking getreden op 1 september 2020 en bevat meerdere belangrijke titels voor de BVS-leden, meer bepaald het vruchtgebruik, het erfpachtrecht, het opstalrecht en het mede-eigendomsrecht.
- b. Mr M. van de Werve (Deloitte Legal) heeft de hervorming aan de leden van de BVS- Commissie Wetgeving & Europa op 15 oktober 2020 toegelicht. Deze hervorming is een « evolutie » maar geen « revolutie ».



Fenixco

Project 'Balmoral' (31 app)+ 2 commerciële ruimtes),
St Jorisstraat 10-20 te Elsene
Arch.: Axent Architects

Fidentia - Atenor

Project 'Buzzcity' (Smart Building)-(kantoren, retail),
Rue Jean Fischbach 19-23 te Leudelange (LUX)
Arch.: Jaspers-Eyers Architects & Eurbain



G-Label

Project 'Residentie Obione' (residentieel + retail), Dumortierlaan te Knokke.

Arch.: Buro Project (Piet Baillyu)

Ghelamco

Project 'Silver Tower', Sint Lazarusplein 2 te Sint-Joost-Ten-Node

Arch.: Atelier de Genval; Pierre ACCARAIN - Marc BOUILLLOT Architectes Associés sa

Group GL

Project 'Groen Brugge/Nieuw Brugge' (Residentieel/kantoren/hotel/woonzorgcentrum/retail/parking/leisure), Fase 4+5, Frank Van Ackerpromenade te Brugge

Arch.: Binst Architects

Groupe Diversis

Project 'Les JARDINS DU RAVEL' (éco quartier : 23 woningen + 12 app) te Vedrin

Arch.: Jonathan RENSON

Heem

Cohousingproject 'Qville' (43 duurzame betaalbare woningen, BEN, EPC 30) Hemelrijk 77 in Essen

Arch.: B-architecten



Global Estate Group

Project 'Diamond' (kantoren), Koningin Fabiolalaan te Gent

Ontwerp: *Asymptote Architects*

Technische opvolging: *Bontinck Architecture & Engineering*

Groep Huyzentruyt

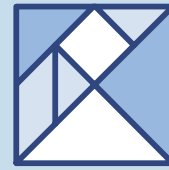
Project 'Wegelpark - gebouw De Wegel' (40 app),

Alfons Coppietersstraat 1 te Eeklo

Arch.: *TRANS architectuur | stedenbouw*



Brussels Hoofdstedelijk Gewest



BVS
VZW-BV

1. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	50
2. DEELNAME VAN DE PRIVATE SECTOR AAN HET HUISVESTINGSBELEID.....	52
3. COMPETITIEVE DIALOOG	53
4. DIGITALISERING VAN DE VERGUNNINGEN	54
5. RPA (RICHTPLAN VAN AANLEG)	56
6. ECONOMISCH VASTGOEDFONDS	57

1. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN 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 Brusselse autoriteiten waardeert, blijft de vaststelling dat het gemiddeld 2 jaar en 7 maanden duurt alvorens de autoriteit een uitspraak doet over beroepen. Aanklagers kunnen vervolgens nog een beroep indienen bij de Raad van State, hetgeen opnieuw enkele jaren in beslag neemt.

Gezien deze situatie heeft de BVS specifieke werkgroepen opgericht, belast met het opmaken van voorstellen ter verbetering van het systeem. Deze voorstellen werden opgenomen in het Memorandum voor het Brussels Gewest 2019.

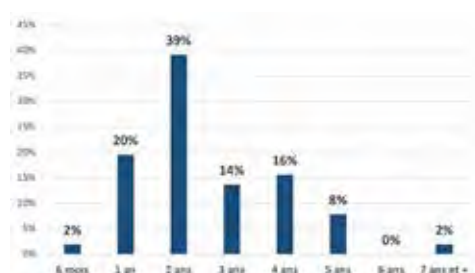
B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Naar aanleiding van haar enquête van september 2020 (zie Punt « Relanceacties » hieronder), heeft de BVS zelf strategische voorstellen voorgelegd aan de bevoegde autoriteiten.

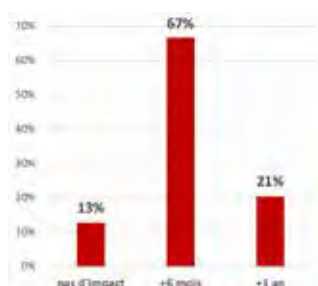
De BVS blijft het onderwerp volgen in 2021.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

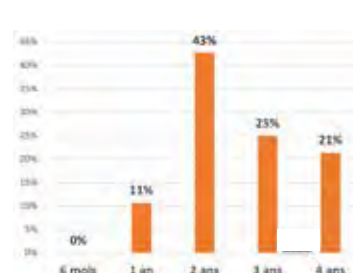
Gemiddelde tijd vergunning : 2 jaar 7 m



Gemiddelde impact C-19 : 6,5 m



Gemiddelde tijd beroepen : 2 jaar 7 m



Totaal gemiddelde termijn : 5 jaar 8 maanden



Heeren Group

Project 'Turnova' (stadsvernieuwingsproject + diverse functies: residentieel, commercieel, stedelijke academie, kantoren), Grote Markt 40 te Turnhout

Arch.: B-architecten - Osar architecten - WIT-Architecten

Home Invest Belgium

Project 'The Factory' (residentieel), Fernand Brunfautstraat 19 te Brussel

Arch.: DDS & Partners

Heylen Warehouses

Project Ghent Logistic Campus, Zonneweg te Evergem

Arch.: Wastiau & Co Architecten + Wil-Ma

Hoprom

Project 'The Green' (residentieel), Franslaan 84 – 90 te Nieuwpoort

Arch.: Arcas Architecten

2. DEELNAME VAN DE PRIVATE SECTOR AAN HET HUISVESTINGSBELEID

A. Context / BVS prioriteiten :

Rekening houdend met de politieke moeilijkheden en de algemene moeilijkheden voor het verkrijgen van een vergunning in het Brussels Gewest, heeft de Regering het principe van « fast lane » ontwikkeld, meer bepaald : een versnelde onderzoeksprocedure van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor projecten met minstens 25% publieke woningen.

- (2) de voorwaarden van de commercialisering van sociale woningen (worden de projecten met 20% sociale woningen verkocht of aan publieke actoren gegeven ?)
- (3) het type opdrachtgevers (vele obstakels en problemen die de publieke actoren ondervinden om sociale woningen te bouwen)

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

a. In juni 2020 heeft de BVS aan Staatssecretaris Ben Hamou laten weten dat haar leden, als experts inzake nieuwbouwwoningen, ernstige bezwaren hebben over deze aanpak en wel om volgende redenen :

- Principeel probleem : ondanks dat de Regering zich bewust is dat er een fundamenteel probleem is met de vergunningsprocedures, waarom omzeilen ze dit probleem dan opzettelijk door een systeem met twee snelheden te ontwikkelen ?
- Discriminatie : de Regering stelt voor om de vergunningsprocedures uitsluitend voor haar projecten aan te passen (termijnen ontvangstbevestigingen, adviesinstanties en overlegcommissies). Met deze aanpak vindt de BVS dat de Regering ronduit kiest voor de discriminerende piste tegenover alle andere private projecten en dat zij niet streeft naar een gewestelijk belang. Projecten van de reconversie van brownfields, middenklasse woningen of de stedelijke opwaardering, zijn even belangrijk op gewestelijk vlak als de sociale woningen
- Relatieve doeltreffendheid, dat zich vertaalt door 3 kenmerken :
 - 1) het type betrokken projecten (de gemengde projecten en de projecten onderworpen aan een milieueffectenbeoordeling worden uitgesloten van deze « fast lane » procedure)

b. De BVS heeft aan de Brusselse autoriteiten bevestigd dat zij alle initiatieven steunde die de publiek-private samenwerkingen aanmoedigde ; twee voorwaarden dienen gerespecteerd :

- voor de private sector : een economisch evenwicht bereiken voor elk project met de minst mogelijke risico's en marges
- voor de publieke sector : voldoende kwaliteitsvolle sociale woningen aanbieden aan het kansarme publiek

3. COMPETITIEVE DIALOOG

A. Context / BVS prioriteiten :

In het kader van een publiek-privaat partnership herinneren wij eraan dat de procedure van een competitieve dialoog de kenmerkende eigenschap heeft om in twee essentiële fases uitgevoerd te worden:

- een dialoofase die bedoeld is voor de private operatoren, niet om de te negociëren offertes in te dienen maar om technische, juridische en economische voorstellen te formuleren en te vervolmaken voor de uitvoering van een complex project ;
- na afronding van de dialoog, een indieningsfase van de definitieve offertes.

Het grote verschil met de klassieke overheidsmarkt is dat de aanbestedende overheid niet meteen een lastenboek uitwerkt betreffende de modaliteiten van het project, maar enkel een praktisch programma ontwikkelt waarin het haar doelstellingen vastlegt, ter goedkeuring van de deelnemers.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

a. Begin 2020 heeft de BVS de moeilijkheden, die de private sector ondervond door de eerste ervaringen met de Competitieve Dialoog, geïnventariseerd, meer bepaald :

- afzonderlijke fases die zich onvoldoende onderscheiden van de inhoud
- de duurtijd van de procedure (3-4 jaar)
- de zeer hoge kosten per consortium in elk van de fases
- een publieke autoriteit die onvoldoende een beslissing neemt tussen de voorstellen tijdens de verschillende fases
- de verwarring inzake verantwoordelijkheden ten opzichte van een stadsproject
- een onstabiele stedelijke context aangezien in voortdurende evolutie
- projecten die zeer afwisselende thema's combineren
- een af en toe incoherente aanpak tussen de verschillende instellingen

b. In juli 2020 heeft de BVS laten weten dat volgens haar, de procedure van de Competitieve Dialoog haar uiteindelijke doel moet bewaren, meer bepaald : de concurrentie laten spelen over de prijs en de kwaliteit van de projecten. Om dit te bereiken heeft de BVS een goedkopere procedure voorgesteld, met een duidelijke toegevoegde waarde, sneller, minder ingewikkeld en meer juridische zekerheid.

De BVS heeft een procedure in 3 fases voorgesteld :

- een juridisch beveiligd stedenbouwkundig plan bepalen
- voor elke zone van het project evalueren welke de meest ideale aanpak zou zijn (« klassieke » projectoproep of competitieve dialoog tussen ontwikkelaars)
- indien Competitieve Dialoog tussen ontwikkelaars, dan de duurtijd van de fases verminderen en de beoordelingscriteria beperken (kosten, kwaliteit architectuur, mixiteit van de functies, enz).

c. Dit voorstel werd naar alle belanghebbenden van de verschillende competitieve dialogen, die in het Brussels Gewest georganiseerd werden, gestuurd.

4. DIGITALISERING VAN DE VERGUNNINGEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

A. Context / BVS prioriteiten :

De Staatssecretaris, belast met Stedenbouw, heeft de BVS uitgenodigd voor een Ronde Tafel over het ontwerp van de digitalisering van de procedure voor het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning in het BHG. Dit ontwerp heeft als doelstelling om tegen 2022 naar een 100% digitaal stelsel over te schakelen. De bedoeling van de Ronde Tafel was om de belangrijke punten naar voren te brengen, om een feedback te krijgen over de aanpak van het Gewest en om goede praktijken uit te wisselen.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Op 15 juli 2020 heeft de BVS deelgenomen aan de Ronde Tafel over de digitalisering van de vergunningsprocedures. Om de problemen met betrekking tot de BWRO-procedure nauwkeurig te kunnen objectiveren, heeft de BVS twee specifieke vragen ingediend :
 - geaggregeerde, objectieve, transparante statistieken op geregelde tijdstippen verkrijgen over het geautomatiseerde systeem van de stedenbouwkundige vergunningen
 - projectvergaderingen in de statistieken opnemen en de verslagen van de projectvergaderingen opnemen in de gedigitaliseerde dossiers
- b. Eind 2020 gaan de werkzaamheden van Urban vooruit en de gedigitaliseerde procedure zou voor de private sector tegen mid-2021 operationeel moeten zijn.



Horizon Groupe

Project 'LE VERGER DU BAY BONNET' (woningen + app),
Rue Bureau te Fléron
Arch.: AR DUO

Huysman Bouw

Project te Herzele, Lindestraat (32 woningen)
Arch.: Architectenkantoor Dedalus

Immo Blairon

Project Pharmacie de Marie_Binche
Arch.: DZEROSTUDIO architectes

4.2 MILIEUVERGUNNING

A. Context / BVS prioriteiten :

Naast het ontwerp van digitalisering van de milieuvergunningsaanvragen, werd een ontwerp van digitalisering van de omgevingsvergunningsaanvragen gelanceerd. Dit ontwerp, « DigiPermit » genaamd, maakt deel uit van een globale strategie voor een administratieve vereenvoudiging, dat dient om een generiek platform te ontwikkelen, zodat burgers en ondernemingen een milieuvergunning online kunnen aanvragen. Dit ontwerp zal ook een bijzondere aandacht besteden aan het waarborgen van een bepaalde synergie tussen de twee ontwerpen van digitalisering, milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

De BVS heeft deelgenomen aan de werkgroepen van « Design Thinking » met verschillende belangrijke spelers op het gebied van milieuvergunningen, opdat het project rekening zou houden met de moeilijkheden, de behoeften en de realiteit van iedereen.



Immo Eckelmans

Project Casalta Tervuren, Brusselsesteenweg 13 – Melijndreef 8 te Tervuren

Arch.: Tom Eckelmans (DE Architecten)

Immo Louis de Waele

Project 'Goujons' (Centrum medische en sociale dienstverlening + 35 geconv. woningen), Prévinairestraat 72 te Anderlecht

Arch.: Bureau d'Architectes Emmanuel Bouffieux (BAEB)

Immobilier

Project 'Granary Island' (app, hotel, kantoren + retail) te Polen

Arch.: RKW Architektur +, Kwadrat Studio Architektoniczne et Mąka Sojka Architekci



5. RPA (RICHTPLAN VAN AANLEG)

A. Context / BVS prioriteiten :

In haar algemene beleidsverklaring had de Brusselse Regering geopteerd voor een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie die gerichte keuzes maakt voor de zones om de (kwalitatieve) verdichtingsprojecten te concentreren.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft specifiek de Wet RPA (openbaar onderzoek) onderzocht en heeft aan de Brusselse Regering opmerkingen van haar leden overgemaakt.

Ondanks dat de analyse van de BVS enorm technisch is, dient te worden aangenomen dat haar voorstellen over het algemeen dienen om een soepeler en dynamischer kader op te richten, dat rekening houdt met de vereisten van de vastgoedeconomie, waarmee experts van projectontwikkeling en investeringen geconfronteerd worden. De zeer beperkende voorwaarden van het RPA zijn namelijk zó bindend dat zij bepaalde ontwikkelaars weerhouden om in deze zones te ontwikkelen.

- b. Meer algemeen heeft de BVS een interne enquête bij haar leden gevoerd om de moeilijkheden, die zij voor alle RPA in het Brussels Gewest ondervonden, aan te tonen. In het algemeen blijkt dat Perspective te ingrijpende wettelijke beperkingen oplegt, welke de private actoren verhinderen om de rol van ontwikkelaar, die aan hen is voorbehouden, deftig te kunnen uitoefenen. De BVS heeft haar analyse aan de Regering kenbaar gemaakt opdat zij (met haar administratie Perspective) de manier waarop deze RPA opgemaakt zijn, zou herzien.



Immogra

Project '2de kantoorgebouw van Park 7', Hermeslaan 9 te Diegem/Machelen
Arch.: Jaspers- Eyers Architects

Immolux

Project 'Lilas' (40 app) te Aarlen
Arch.: SIA Architects

Impact

Project 'Doktoren NEXT LEVEL' (residentieel), Kempisch Dok - Zuidkaai te Antwerpen
Arch.: Binst Architecture

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

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Na de vele uitwisselingen tussen de initiatiefnemers van het Fonds in de loop van het jaar 2020 :
 - gaan de partijen unaniem akkoord om de oprichting van het Fonds onder de vorm van een BV te stimuleren
 - werd een business model goedgekeurd door de financiële experts van de belanghebbenden
- b. Eind 2020 lijkt het ingewikkeld om een private financiële speler te vinden die het project financieel wenst te steunen. Verschillende onderhandelingen worden gevoerd en geëvalueerd.



Inclusio

Project 'Domaine des Etangs' (residentieel + retail),
Route de Lennik 283-311 te Anderlecht
Arch.: Atelier d'Architecture Alta (Marco PIZZUTI)

Inside Development

Project 'Tervuren Corner' (Renovatie van gebouwen naar app, kantoren en winkels), Tervurenlaan 13 – Keltenlaan 8-10 te Etterbeek
Arch.: Atelier d'Architecture Frédéric de Bonhome

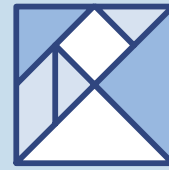
Interparking

Project 'Parking Boulevard', Strandweg 179, Den Haag, Nederland
Arch.: Wim de Bruijn



05

Waals Gewest



BVS
VZW-BV

1. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	60
2. CoDT – TASK FORCE	61
3. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	62
4. HANDELSVESTIGINGEN	65
5. SDT – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	66
6. WONINGHUUROVEREENKOMST	67
7. PROBLEMATIEK BODEMS - BROWNFIELDS	68

1. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

A. Context / BVS prioriteiten :

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

Hoewel de BVS de inspanningen van de Waalse autoriteiten waardeert, blijft de vaststelling dat het gemiddeld 1 jaar en 10 maanden duurt alvorens de overheid een uitspraak doet over beroepen. Aanklagers kunnen vervolgens nog een beroep indienen bij de Raad van State, hetgeen opnieuw enkele jaren in beslag neemt.

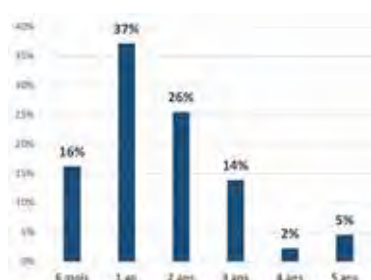
Gezien deze situatie heeft de BVS specifieke werkgroepen opgericht, belast met het opmaken van voorstellen ter verbetering van het systeem. Deze voorstellen werden opgenomen in het Memorandum voor het Waals Gewest 2019.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

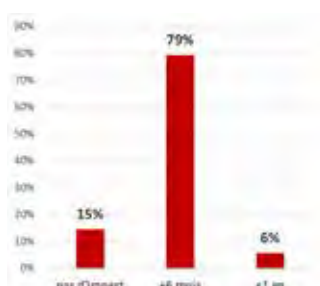
- a. Naar aanleiding van haar enquête van september 2020 (Zie Punt « Relanceacties » hierboven), heeft de BVS zelf strategische voorstellen voorgelegd aan de bevoegde autoriteiten.

Waals Gewest

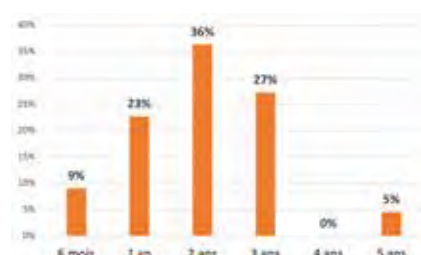
Gemiddelde tijd vergunning : 1 jaar 8,5 m



Gemiddelde impact C-19 : 5,5 m



Gemiddelde tijd beroepen : 1 jaar 10 m



Totaal gemiddelde termijn : 4 jaar

2. CoDT – TASK FORCE

A. Context / BVS prioriteiten :

Nadat een herziening van het regelgevend deel van de CoDT in 2019 werd goedgekeurd, besloten de Waalse autoriteiten om een herziening van de CoDT opnieuw te activeren (Code de Développement du Territoire). De BVS werd uitgenodigd om deel uit te maken van deze nieuwe Task Force CoDT.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Tijdens verschillende vergaderingen heeft de BVS de punten voor de hervorming welke zij belangrijk acht, meegedeeld :
- Duidelijke tekst over de manier van toepassing van de stedenbouwkundige lasten op het Waalse grondgebied (juridische en financiële aspecten)
 - Een kader voor de manier waarop de ontvangstbevestigingen zouden moeten uitgewerkt worden
 - Integratie van de Handelsvestigingsvergunning in de Stedenbouwkundige Vergunning
 - Noodzaak om projectvergaderingen te formaliseren
 - Het beheer van beroepen verbeteren
 - Toestaan om plannen-vergunningen in te dienen voor de geïntegreerde vergunningen



Intervest Offices & Warehouses

Project 'Roosendaal Braak 1' (logistiek-duurzaam - Breeam Outstanding), Braak 1, Roosendaal – Nederland
Arch.: *Stripes Architects*



3. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

A. Context / BVS prioriteiten :

In het kader van de nieuwe Task Force CoDT willen de Waalse autoriteiten een harmonisatie van de regelgevingen en berekeningen voor de bedragen van de stedenbouwkundige lasten.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

De BVS heeft aan diverse vergaderingen deelgenomen om een juridisch en financieel kader van de stedenbouwkundige lasten uit te werken.

Het juridische luik bevat meerdere thema's :

- de afstand tussen het vastgoedproject en de bestemming van de lasten
- het voorwerp van de lasten
- de betaalwijze van de lasten
- de dubbele lasten
- de drempels
- de oppervlaktes

Wat het financiële luik betreft, heeft de BVS aangedrongen opdat de CoDT zou nageleefd worden en dat de stedenbouwkundige lasten enkel zouden dienen om de impact dat het project laat doorwegen op de collectiviteit op gemeentelijk niveau, te compenseren, door de balans te maken van de positieve en negatieve impacten van een vastgoedproject op de collectiviteit.

Voor elk vastgoedproject heeft de BVS voorgesteld om in twee stappen te handelen

- de toepassing van bepaalde beginselen voor de berekening van een theoretisch bedrag (plafond) : proportionaliteit, continuïteit van het economische evenwicht, diversiteit & objectiviteit
- een onderhandeling tussen partijen (vergunningverlenende autoriteit en vastgoedontwikkelaar) in functie van de balans van de positieve & negatieve impacten van het project op de collectiviteit



ION

Project 'Panquin' (residentieel, hotel & diensten),
Kastanjedreef 24 te Tervuren
Arch.: conceptontwerp : C+S (Italie) + D E Architecten, A33 Architecten en
Koplamp Architecten

Jansen Development

Project 'De Generale' (renovatie kantoor BNP Paribas Fortis en gedeeltelijk herbestemd naar app), Ridder Portmansstraat 3 te Hasselt
Arch.: Jaspers en Eyers Architects

Jumatt

Project 'Le Champ du Moulin'(residentieel), Rue des Champs te Braine-le-Comte
Arch.: Bureau Architectur-L (Anne-Sophie Debroux)



Kairos

Project 'Belnine'(kantoren), Belliardstraat 9 te Brussel
Arch.: *Art & Build Architect*

KBC Real Estate

Project 'Weerts Supply Chain' (logistiek),
Avenue du Parc Industriel 66 te Liers Milmort
Arch.: *ARCHITEAM BV Multiprofessionele Architectenvennootschap*

Kolmont

Project 'Albert Residence' (77 app met retail en kantoren in de sokkel), Belpairestraat te Berchem
Arch.: *Binst Architects*

Koramic Real Estate

Project 'O'Duin'(residentieel), Zoutziedersstraat 2-4 te Oostende
Arch.: *A1 Planning*

Kumpen RED

Project 'Sky 9'(witte gebouw), Kanaalkom te Hasselt
Arch.: *D&D Architecten*



Leasinvest Real Estate

Project 'Monteco'(kantoren), Montoyerstraat 14 te Brussel
Arch.: Archi 2000

LMP

Project 'Liège Office Center'(hotel, kantoren, app, ... - BREEAM very good), hoek Places des Guillemins et rue des Guillemins te Luik
Arch. Nadine Buol

Loba Holding

Project 'LUCIA', Wetenschapsstraat 4 te Brussel
Arch.: Atelier d'Architecture Guy Melvies

Macan Development

Project 'Domaine d' Araba' te Marrakech
Arch.: AAAG

Maisons Baijot

Project te Beauraing(residentieel), route de Wellin
Arch.: Frederic Delarbre

4. HANDELSVESTIGINGEN

A. Context / BVS prioriteiten :

De procedures inzake de handelsvestigingen blijken extreem moeizaam te zijn, zowel op reglementair vlak als op vlak van de ontwikkeling.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft concrete voorstellen gemaakt ter verbetering van het proces en heeft onder meer gepleit voor een integratie van de handelsvestigingsvergunning in de stedenbouwkundige vergunning.
- b. De BVS heeft deelgenomen aan werkgroepen met de administraties en vertegenwoordigers van Minister Borsus om te kijken hoe de voorstellen van de BVS konden worden uitgevoerd met inachtneming van de door de overheid opgelegde beperkingen, met betrekking tot een evenwichtige ruimtelijke ordening, terwijl een ambitieuze commerciële ontwikkeling verzekerd blijft.

5. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)

A. Context / BVS prioriteiten :

De Algemene Beleidsverklaring had afgekondigd dat een expertengroep zou opgericht worden om een meetmethode uit werken voor de stedelijke uitbreiding, een traject voor de afname van de stedelijke uitbreiding per gebied en een traject van ontwikkelbare oppervlaktes tot 2050 verspreid per gebied ; deze expertengroep moest ook alle noodzakelijke instrumenten analyseren om de doelstellingen te bereiken.

De BVS werd uitgenodigd door Minister W. Borsus om deel uit te maken van deze expertengroep.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft deelgenomen aan een aantal werkgroepen met alle belanghebbenden bij dit proces. De doelstelling was om de beste methode te evalueren en te bepalen opdat het Schéma de Développement du Territoire zou kunnen ontwikkeld worden met een zo breed mogelijke steun, meer bepaald : politieke steun, burgerlijke steun en deze van de vastgoedspelers.
- b. De BVS heeft deelgenomen aan publieke debatten met Minister Borsus en Dermagne, alsook met de Administratie van het Waals Gewest om te rapporteren over het standpunt van de actoren van de private sector inzake de verdichting en de uitvoering van het Schéma de Développement du Territoire.



Matexi

Project 'Quartier Bleu' (Residentieel-Retail-Horeca-Kantoren/
diensten,...) Slachthuiskaai te Hasselt
Arch.: De Gregorio & Partners en Antonio Citterio Patricia Viel & Partners



Mitiska REIM

Project 'Winkelpark Malinas'(retail park - Breeam Excellent),
Nora Tilleylaan te Mechelen
Arch.: Louis Van Oost, AAVO Architects

6. WONINGHUUROVEREENKOMST

A. Context / BVS prioriteiten :

Minister Dermagne, belast met Huisvesting in Wallonië, wenst het Waalse decreet van 15 maart 2018 inzake de woninghuurovereenkomst te onderzoeken. Daartoe werd een werkgroep opgericht en werd de BVS persoonlijk uitgenodigd om er deel van uit te maken.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Na intern onderzoek in augustus 2020, is gebleken dat de BVS-leden geen voorstander zijn van een hervorming van de woninghuurovereenkomst.
- b. De BVS heeft haar bezorgdheid inzake de huurcontracten met de SVK (Sociale Verhuurkantoren) geuit en heeft volgende verzoeken ingediend :

- invoering van een garantiesysteem om eigenaars te vrijwaaren van een risico van insolventie of faillissement van een SVK
- volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing, gekoppeld aan 2 voorwaarden : huurcontract op lange termijn en behoud van de volle eigendom op het onroerend goed
- invoering van de mogelijkheid dat het huurcontract een onveranderlijk huurcontract zou zijn en niet opzegbaar tijdens de termijn die tussen de partijen werd vastgesteld

- c. De beoordeling van de woninghuurovereenkomst (met inbegrip van huurcontract voor studenten en medehuur) gebeurt via specifieke werkgroepen waaraan de BVS deelneemt.



Montea

Project 'DHL Express, Blue Gate' (Logistiek - BREEAM excellent),
Naftaweg te Antwerpen
Arch.: Bopro



Nexity Belgium

Project te Brugge, Baron Ruzettelaan (83 Assistentiewoningen)
Arch.: EL Architects

7. PROBLEMATIEK BODEMS - BROWNFIELDS

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft zich opgesteld als partner van de Waalse Regering om gewestelijke ambities te behalen en naar het voorbeeld van het Vlaams Gewest, multifunctionele vastgoedprojecten op verlaten industrieterreinen (of die het duidelijk gaan worden) te ontwikkelen, zoals shoppingcentra, kantoren of woningen.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Begin 2020 heeft de BVS een officieel verslag opgemaakt : wegens strenge vereisten die doorwegen op de grote meerderheid van de reconversieprojecten, zijn het aantal reconversies van brownfields in Wallonië over het algemeen heel gering.
- b. De BVS heeft aan de autoriteiten voorgesteld om een aanpak « project » & « publiek – private samenwerking » van de omgeschakelde brownfields in te voeren. Dit proces, genaamd « Brownfield verdrag » werd in het Vlaams Gewest ontwikkeld en wordt beschouwd als referentie in Europa.

De BVS heeft verschillende belangrijke stappen voorgesteld :

- Uitwerking van een masterplan
- Aankoop brownfield
- Wijziging van het bestemmingsplan
- Beheer van de vergunning
- Sanering / publieke voorzieningen
- Bouw en verkoop

Dit project werd voorgesteld aan het Kabinet Borsus en zal aandachtig opgevolgd worden in 2021.

- c. De BVS zal begin 2021 een seminarie organiseren over het bodemdecreet, 'les terres excavées' en Walterre om haar leden op de hoogte te brengen van de evolutie van de ontwikkelingen van de wetgeving inzake de problematiek van de bodems in Wallonië.



Odebrecht

Project 'The Meadow', (kantoren), Mechelsesteenweg 412 te Nossegem

Arch.: *POLO architects*

Oryx Projects

Project 'Krono' (Residentieel, kantoren + buurtsportal), Gasmeterlaan en Tondelierlaan te Gent

Arch.: *De Smet-Vermeulen architecten*

Novus Projects

Project te Wemmel, Dries (residentieel)

Arch.: *Geert Berkein*

Parfinim

Project 'Neerland' (Residentiele wijk + commerciële ruimten), Krijgslaan ZN te Wilrijk

Arch.: *Johannes Norlander Architektur AB en HAMA architecten*

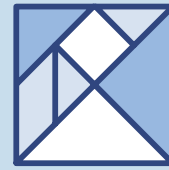
POC Partners

Project 'Zoute Schorre' (residentieel), Jan Devischstraat 58 te Knokke-Heist

Arch.: *Project Architects - Architect Piet Baillyu*



Vlaams Gewest



BVS
VZW-BV

1. REGERINGSVERKLARING - 28 SEPTEMBER 2020	72
2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT »	73
3. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	74
4. HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT	75
5. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN	76
6. GEEN LOKALE BOUWSTOP !	77
7. SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK)	78
8. BTW VOOR AFBRAAK & HEROPBOUW	79



1. REGERINGS- VERKLARING – 28 SEPTEMBER 2020

Het Regeerakkoord van 30 september 2019 bevatte reeds heel wat positieve aspecten. In haar verklaring van 28 september 2020, herhaalde Minister-President Jan Jambon de nood aan de verdere professionalisering van de Vlaamse Administratie (digitalisering, overleg met de sector, transparantie) en de aanpak van landurige en onrechtmatige beroepen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Rvvb) en de Raad van State (RvSt).

De BVS stelt zich hierbij op als partner van de Vlaamse Regering.



Prologe

Project 'Residentie Espinthe' (residentieel) te Marche-en-Famenne
Arch.: *Bergman Philippe*

Promobuild

Project 'Belle-Vue Park' (residentieel), Klaprozenveld 15 te Kessel-Lo
Arch.: *AEEN architecten*

Property & Advice

Project te Waterloo
Arch.: *DDV + Asymétrie*

2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT »

A. Context / BVS prioriteiten :

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

In een eerste omzendbrief van juli 2017 verduidelijkte Minister J. Schauvliege dat gebieden die niet behoren tot de afgebakende stedelijke gebieden, kernen en overige woonconcentraties, tot het « onbebouwd gebied » behoren, zodat nieuwe ontwikkelingen daar 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 & behaalde resultaten :

- a.** De BVS heeft op het Vlaams Bouw Overleg Comité van 2019 haar bezorgdheid geuit.
- b.** De decretale onderbouwing werd 'on hold' gezet en de BVS heeft samen met VCB (Vlaamse Confederatie Bouw) en Bouwunie een structureel partnership opgestart met het Vlaams Departement Omgeving, onder de naam « Vlaamse Bouwagenda » ; onder deze « Vlaamse Bouwagenda » werd voorgesteld om te spreken van een « bouwshift » in plaats van een « Betonstop » en om de klemtoon te leggen op kwalitatieve verdichtingsprojecten. Het Regeerakkoord van 30 september 2019 heeft dit idee opgepikt en wenst ook bijkomend in te zetten in de realisatie van ruimtelijke impulsprojecten.
- c.** Op 10 juni 2020 heeft de Raad van State de kwestieuze bepalingen uit de omzendbrief van voormalig Minister J. Schauvliege op 10 juni 2020 vernietigd.
- d.** Via de Vlaamse Bouwagenda werd een studie uitgevaardigd over de kostprijs van en de knelpunten bij verdichtingsoperaties in het Vlaams Gewest. Het bestek voor de uitvoering van de studie werd in oktober 2020 gefinaliseerd.
- e.** De BVS volgt dit verder op in 2021.

3. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

A. Context / BVS prioriteiten :

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

Hoewel de BVS de inspanningen van de Vlaamse overheid waardeert, blijft de vaststelling 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 opnieuw minstens een jaar in beslag neemt.

Gezien deze situatie heeft de BVS specifieke werkgroepen opgericht, belast met het opmaken van voorstellen ter verbetering van het systeem. Deze voorstellen werden mee opgenomen in het Memorandum voor het Vlaams Gewest 2019.

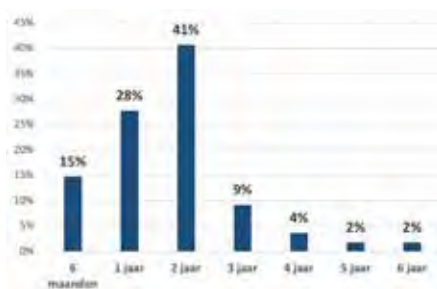
B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Naar aanleiding van het Regeerakkoord van 30 september 2019, heeft de BVS op het Vlaams Bouw Overleg Comité (VBOC) van 10 februari 2020 het belang van actie op dit punt onderstreept. Later verkondigde Minister-President Jan Jambon in zijn Septemberverklaring 2020 aan dat er werk zal gemaakt worden van vereenvoudiging en een versnelling.
- b. Naar aanleiding van haar enquête van september 2020 (zie hieronder), heeft de BVS strategische voorstellen voorgelegd tijdens de Vlaamse Bouwagenda.

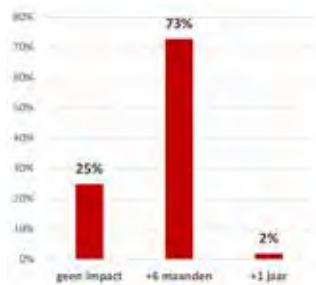
De BVS blijft dit onderwerp volgen in 2021.

Vlaams Gewest

Gemiddelde tijd vergunning : 1 jaar 10 m



Gemiddelde impact C-19 : 5 m



Gemiddelde tijd beroepen : 1 jaar 7 m



Totaal gemiddelde termijn : 3 jaar 10 maanden

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 Vlaams Parlement op 24 januari 2020 voor bespreking en ter stemming werd ingediend.

Via voorliggend ontwerp van decreet wordt de creatie van extra bouwmogelijkheid (bijvoorbeeld verhogen van dichtheid, van bouwdiepte, van bouwhoogte) ingevolge ruimtelijke uitvoeringsplannen, 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 landcommissie die hiervoor een meerwaarde-ramingsrapport zal opstellen. Vanaf een vermoede meerwaarde boven 250.000 €, zal 50% heffing aangerekend worden.

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 & behaalde resultaten :

a. Aansluitend op de eerdere acties in 2019, heeft de BVS in 2020 haar standpunt diverse malen toegelicht, onder andere tijdens het VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) van 10 februari 2020 naar aanleiding van een persoonlijke ontmoeting met Minister-President J. Jambon en tijdens een ontmoeting en in diverse briefwisselingen ter attentie van de Minister bevoegd voor Omgeving, Z. Demir.

b. De BVS heeft ook haar bezorgdheid geuit in een brief aan alle leden van de parlementaire Commissie Ruimtelijke Ordening in functie van een hoorzitting op 18 en 19 februari 2020.

Naar aanleiding van deze hoorzitting werd het ontwerp van « Instrumentendecreet » on hold gezet in de parlementaire Commissie.

c. Er wordt wel verwacht dat de parlementaire werkzaamheden in het najaar 2020 worden hervat.

Tijdens de vergadering van het VBOC van februari 2020, werd duidelijk benadrukt dat de BVS dient betrokken te worden bij de verdere implementatie van het « Instrumentendecreet ».

d. Begin december 2020, heeft de BVS samen met VCB, Bouwunie, FABA, VOKA, CIB Vlaanderen en NAV een gezamenlijke oproep gedaan naar de Vlaamse overheid voor een overleg tussen de publieke en private sector inzake betaalbaar wonen, samenwerking, mobiliteit en duurzaamheid.

De BVS volgt dit verder op in 2021.

5. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Pro memorie, op 20 juli 2018 had de Vlaamse Regering een voorontwerp van decreet aangenomen met als belangrijkste bedoeling om verkavelaars en projectontwikkelaars te verhinderen om deze gebieden nog rechtstreeks aan te snijden via groepswoningbouw 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 van 2019.
- b. Het ontwerp van decreet werd finaal niet gestemd vóór de verkiezingen van mei 2019 en het Vlaams Regeerakkoord van 30 september 2019 maakt er ook geen melding van.

c. Op 3 juni 2020 heeft de oppositie een parlementaire resolutie in het Vlaams Parlement ingediend, met name « voorstel van *resolutie tot onmiddellijke invoering van de tijdelijke bouwstop op onaangesneden woonreservegebieden, in afwachting van een wettelijk kader om de bouwshift door te voeren* ». Na tussenkomst van de BVS en bespreking ervan tijdens de parlementaire Commissie Ruimtelijke Ordening in juli 2020, werd de resolutie verworpen.

d. De BVS moet echter waakzaam blijven, want bij een deel van de meerderheid gaan toch stemmen op om verkavelaars en projectontwikkelaars effectief te verhinderen om woonuitbreidingsgebieden nog rechtstreeks aan te snijden via groepswoningbouw of via principieel akkoord.

e. Begin december 2020 heeft de BVS, samen met 6 andere federaties (VCB, Bouwunie, FABA, VOKA, CIB Vlaanderen en NAV) de aandacht van de Regering gevestigd op de noodzaak om een vergoeding te voorzien in geval van schrapping van de woonuitbreidingsgebieden en een « level playing field » tussen publieke en private ontwikkelaars te garanderen.

De BVS volgt dit verder op in 2021.

6. GEEN LOKALE BOUWSTOP !

A. Context / BVS prioriteiten :

In mei 2020 heeft de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een tijdelijke bouwstop van 5 jaar ingevoerd, zodat het onmogelijk zou zijn voor de BVS-leden om nog grotere projecten te realiseren in de betrokken gemeente. Een aantal andere gemeenten namen gelijkaardige beslissingen. Dergelijke lokale bouwstoppen zijn voor de BVS onaanvaardbaar.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft bezwaar ingediend bij de toezichthoudende overheid (de Gouverneur van de Provincie Vlaams-Brabant) en deze vernietigde op 12 augustus 2020 de lokale bouwstop van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. De Gouverneur verwees hierbij naar de richtlijnen van het Vlaams Departement Omgeving inzake BGO – Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen. Volgens het Departement en de Gouverneur kunnen lokale besturen geen bouwstop invoeren via een « BGO ».
- b. Aansluitend op deze succesvolle actie van de BVS & Bouwunie & Confederatie Bouw (gewestelijke kamers) werden de andere Gouverneurs, evenals de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSg) aangeschreven met het verzoek de visie van de Gouverneur van Vlaams-Brabant te volgen. Alle gemeenten die een dergelijke bouwstop hadden ingevoerd, werden eveneens aangeschreven.

In oktober 2020 had de BVS vernomen dat de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw haar regelgeving lichtjes had aangepast, maar dat zij haar beslissing behoudt om de woonuitbreidingen tegen te gaan, en in het bijzonder op het moment dat de nieuwe wegeninstructie vereist was. Om te vermijden dat een veralgemeende bouwstop zich zou uitbreiden naar het ganse Belgische Gewest, heeft de BVS een tweede klacht ingediend op 29 oktober 2020 tegen de beslissing van de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw van 24 september 2020, aangaande de geactualiseerde visie van de open ruimten.



ProWinko België

Project 'ex CBC' (former head office), Grote Markt 5-6-7 + Zuidstraat 8-10 te Brussel

Arch.: Office for Metropolitan Architecture (O.M.A) en Rem Koolhaas

PSR Brownfield Developers

Project 'Knokke MATUVU' (herinrichting publieke plein + horecapaviljoen + parking), Albertplein - Zeedijk te Knokke-Heist

Arch.: Philippe Samyn and Partners



foto © Koen Van Damme

7. SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK)

A. Context / BVS prioriteiten :

Het Vlaams Gewest dient voldoende promotie en publiciteit te voeren voor de federale Regering – opgenomen in de federale programmawet van 25 december 2016 – die voorziet dat private projectontwikkelaars en investeerders nieuwbouwwoningen ter beschikking kunnen stellen van onder andere sociale verhuurkantoren en automone 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 hieraan een positief gevolg heeft gegeven via het initiatief van de « SVK-pro » (Sociale Verhuurkantoren-pro) : het Gewest is gestart met een proefproject om de samenwerking tussen de sociale verhuurkantoren en investeerders te vergemakkelijken.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Tijdens de vergadering van het VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) van 10 februari 2020, heeft de BVS aan de Vlaamse Regering een aantal verbetervoorstellen geformuleerd met betrekking tot de SVK-pro procedure.

De BVS heeft een reeks signalen opgevangen dat hiermee rekening zal worden gehouden.

- b. De BVS volgt dit verder op in 2021.

Redevco

Project 'Britsiers' (retail + residentieel), Britsierslaan 38 te Schaarbeek
Arch.: Urban Nation Architects

REIM

Project 'Les Jardins de la Pature' (residentieel (91%) en vrije beroepen (9%)), Rue Léonard Colmant / Boulevard des Combattants te Doornik
Arch.: Bureau d'architectes Syntaxe

Resiterra

Project 'Residentie De Blauwen Oijvaert' (Residentieel & retail) - (Hertogensite fase 1C), Brusselsestraat te Leuven
Arch.: Conix RDBM Architects

8. BTW VOOR AFBRAAK & HEROPBOUW

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Hoewel dit een federale materie betreft, had de BVS reeds op eerdere VBOC vergaderingen steun gevraagd bij de Vlaamse Regering.
- b. Tijdens de vorige legislatuur, had de CD&V op federaal niveau een voorstel van wet ingediend in 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 tenminste 5 jaar zal verblijven. De totale oppervlakte mag niet groter zijn dan 190 m² voor de huizen en 100 m² voor de appartementen.

De federale en gewestelijke verkiezingen hebben het wetsvoorstel niet definitief aangenomen.

- c. In het 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 instrument dat betrekking zou hebben op alle Belgische steden en gemeenten.
- d. Dankzij de tussenkomst van de verschillende federaties die de vastgoed- en bouwsector vertegenwoordigen (BVS - Confederatie Bouw - FABA) en teneinde de economische activiteit van het land te steunen, heeft de Ministerraad van 30 oktober 2020 voor het ganse nationale grondgebied, de uitbreiding van de regeling voor afbraak en heropbouw die onderworpen wordt een verlaagd BTW-tarief van 6%, goedgekeurd.

De BVS volgt dit verder op in 2021.

**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



Business2Belgium

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



Retail Estates

Project 'nieuw retailpark' aan de Ikea in Hognoul

Arch.: Bureau Audex (Jean-Luc Marrini)

Resolve Real Estate

Project 'Strombeek Business Park' (kantoren - KMO + labo's), Boechoutlaan 102 te Grimbergen

Arch.: Jaspers - Eyers Architects

Revive

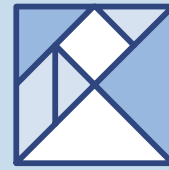
Project 'Ekla' (Residentieel, kantoren, retail, studenten-huisvesting, sociale woningen en kinderopvang), Ninoofsesteenweg 192 te St-Jans-Molenbeek

Arch.: B2Ai



07

BVS - INTERN & EXTERN



BVS
VZW-BV

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS	84
2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN	87
3. COMMUNICATIE	88
4. EVENEMENTEN	96
5. STRUCURELE PARTNERS	101
6. VERGADERINGEN MINISTERËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES	102
7. DANKWOORD.....	104

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS

A. Op Europees niveau

BUILD EUROPE

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

In juni 2020 heeft Build Europe een analyse over betaalbaar wonen gepubliceerd, met als belangrijkste punten :

- enkele lessen van de Covid-19 epidemie, die toegepast werden op de huisvesting
- mogelijke manieren van het succes voor betaalbaar wonen
- relancevoorstellen gericht aan de Voorzitter van de Europese Commissie

Door de gezondheidscrisis heeft Build Europe slechts één vergadersessie kunnen organiseren, nl. te Warschau van 25 tot 27 november 2020.

In 2020 bleef de BVS vertegenwoordigd binnen Build Europe door :

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

B. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

BECI (BRUSSELS ENTERPRISES COMMERCE AND INDUSTRY)

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

ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De BVS zetelt sinds eind 2011 binnen de Adviesraad voor Huisvesting en is er sinds april 2013 vertegenwoordigd door de heer P.A. Franck; de BVS maakt regelmatig op die manier haar adviezen en voorstellen bekend over de onderwerpen, 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 Pierre-Alain 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.

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

BRUSSELS AGENTSCHAP VOOR DE ONDERNEMINGEN (BAO) EN CITYDEV

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

C. In het Vlaams Gewest

VOKA (VLAAMS ECONOMISCH VERBOND – KAMER VAN KOOPHANDEL)

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

D. In het Waals Gewest

UWE (UNION WALLONNE DES ENTREPRISES)

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

Sinds 2017 is de ESR (Economische en Sociale Raad) samengesteld onder 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

CAP CONSTRUCTION

De cluster CAP Construction is een netwerk van ondernemingen, dat door het Waals Gewest erkend is en actief is in de duurzame bouwsector en ieder type vastgoedspeler bijeenbrengt. Sinds 2019 heeft de cluster haar deuren geopend voor de vastgoedspelers en de BVS heeft een samenwerkingsakkoord met CAP Construction gesloten. De heer P.A. Franck, Vaste Vertegenwoordiger van de BVS, werd benoemd tot Bestuurder van CAP Construction en heeft deelgenomen aan vele activiteiten inzake de promotie & vastgoedtransacties en het beheer van de onroerende goederen.



Simonis Entreprises

Project 'Botanic Building', Sint-Lazaruslaan 4 te Bussel
Arch.: DAO Architecture

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

2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN

SAMENWERKING MET DE CONFEDERATIE BOUW

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

SAMENWERKING MET BLSC

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

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

SAMENWERKING MET RICS

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

SAMENWERKING MET CIB

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

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

SAMENWERKING MET ADEB

De BVS en ADEB hebben sinds verscheidene jaren een samenwerkingsakkoord.

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

SAMENWERKING MET HOGESCHOOL CHARLEMAGNE (HEC) LUIK

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

3. COMMUNICATIE

A. SAMENWERKING BEREAL

Sinds 2016 verzorgt Bereal de communicatie van de BVS.

In 2020 werd de BVS in talrijke media vermeld (geschreven pers, radio en tv).

B. WEBSITES

Eind 2020 heeft de BVS een nieuwe website opgericht. De website van de BVS www.upsi-bvs.be draagt bij tot een betere visibiliteit van de Beroepsvereniging 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.



Steenoven - Ion

Project 'Roelevard' (app, kantoren en handelsruimtes), Stationsdreef 6 te Roeselare
Arch.: Snøhetta + B2Ai

Stephano Immo

Project 'BOTASOLAR' (kantoren + retail), Nieuwstraat, Kruidtuinlaan, Adolphe Maxlaan te Brussel
Arch.: Laurent NEY partners + Archiwind



Tans Group

Project 'GENT, Volderstraat 17' (hotel + B&B)

Arch.: *ABSCIS Architecten*

Steen Vastgoed

Project 'Hortensiahof'(residentiële villa-app in een park),
Ruyseveltslei 12 te Kapellen

Arch.: *Bold architecten*

Texaf

Project 'Bois Nobles Phase II' (33 app),
Concession Utexafrica te Kinshasa (RDC)

Arch.: *B. Vraie (Cabinet DDV)*

D. FLASHES

In 2020 hebben de leden van de BVS systematisch belangrijke uittreksels uit het Belgisch Staatsblad per e-mail ontvangen, alsook alle nieuwe interessante en

belangrijke berichtgevingen binnen de vastgoedsector.

Hieronder een samenvatting van de « flashes » die in 2020 werden verstuurd :

Flash 01/2020	Vlaams Gewest – BVS Alert – Recente rechtspraak inzake vastgoed	Flash 13/2020	Coronavirus – Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken
Flash 02/2020	BHG – Statistieken Demografie en stedenbouwkundige vergunningen	Flash 14/2020	Coronavirus – Maatregelen ter ondersteuning van de vastgoedsector
Flash 03/2020	Buitengewone Algemene Vergadering BVS – 23/01/2020 – Verkiezing Bestuurders	Flash 15/2020	Waals Gewest – Omzendbrief SPW – Opschorting vervaltermijnen & beroepen & publieke enquêtes
Flash 04/2020	Vlaams Gewest – « VBOC – Vlaams BouwOverleg Comité »	Flash 16/2020	Press Release Build Europe: Housing & Construction sector must be protected from the Covid-19 crisis
Flash 05/2020	BVS – Verkiezing van de Voorzitter, Vice-Voorzitters, Gedelegeerd Bestuurder, Bestuurder belast met het dagelijks beheer en de Voorzitters van de Commissies	Flash 17/2020	Waals Gewest – Decreet van 17/03/2020 tot toekenning van bijzondere machten aan de Waalse Regering in het kader van de gezondheids crisis van Covid-19 – uitvoeringsbesluiten
Flash 06/2020	BVS seminarie 18/02/2020 – Vlaams Gewest – Overzicht relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector	Flash 18/2020	Vlaams Gewest – Decreet van 20/03/2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid
Flash 07/2020	Studiedag 25/03/2020 – The future of construction / Workshop City and buildings transformation	Flash 19/2020	BVS oproep tot FFP2 en FFP3 maskers
Flash 08/2020	Coronavirus – Economische impact Lijst van de problemen / moeilijkheden van de BVS leden	Flash 20/2020	Vlaams Gewest – Besluit van 25/03/2020 tot toepassing van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid
Flash 09/2020	Coronavirus – Uitstel van het BVS seminarie te Bergen (24/03/2020)	Flash 21/2020	Vlaams Gewest – Noodbesluit omgevingsvergunningsprocedures
Flash 10/2020	Coronavirus – Steunmaatregelen aan ondernemingen (Federaal & Vlaams Gewest)	Flash 22/2020	Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken
Flash 11/2020	Coronavirus – Steunmaatregelen van de gewestelijke Regeringen		
Flash 12/2020	Coronavirus – Steunmaatregelen Waals Gewest – Tijdelijke stopzetting vergunningsprocedures		

Flash 23/2020	Vlaams Gewest – Beleid ruimtelijke ordening & Raad voor vergunningsbetwistingen – Nieuwe maatregelen ingevolge Covid-19	Flash 35/2020	Koninklijk Besluit van 14/04/2020 tot toekenning van een staatswaarborg voor bepaalde kredieten in de strijd tegen de gevolgen het coronavirus Covid-19
Flash 24/2020	Wet van 27/03/2020 die machtiging verleent aan de Koning om maatregelen te nemen in de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus Covid-19	Flash 36/2020	BVS Enquête – Vervaltermijn van de verleende vergunningen
Flash 25/2020	Wet van 31/03/2020 tot machtiging van de Koning om een staatswaarborg te verstrekken voor bepaalde kredieten in de strijd tegen de gevolgen van het coronavirus Covid-19	Flash 37/2020	Vlaams Gewest – beleid Ruimtelijke Ordening – Persbericht Z. Demir
Flash 26/2020	Akkoord Febelfin – Charter betalingsuitstel ondernemingskredieten	Flash 38/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – Opschorting vervaltermijnen – verlenging tot 15/05/2020
Flash 27/2020	Build Europe Newsletter – March 2020	Flash 39/2020	Ministerieel Besluit van 17/04/2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken
Flash 28/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – Opschorting termijnen BWRO	Flash 40/2020	Vlaams Gewest – beleid ruimtelijke ordening – verlenging geldigheid omgevingsvergunning
Flash 29/2020	Coronavirus – BVS acties	Flash 41/2020	Waals Gewest – Opschorting van de termijnen
Flash 30/2020	Coronavirus – Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken	Flash 42/2020	Sector Retail – Persbericht « Schrap de onroerende voorheffing en lokale belastingen »
Flash 31/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – opschorting vervaltermijnen	Flash 43/2020	Koninklijk Besluit n°7 van 19/04/2020 houdende bijkomende steunmaatregelen inzake belastingen
Flash 32/2020	BHG – Besluit n° 2020/001 van 02/04/2020 over de bijzondere machten Regering – Tijdelijke opschorting van de verval- en beroepstermijnen die vastgelegd zijn in de Brusselse wetgeving en reglementering of die op grond daarvan zijn ingevoerd	Flash 44/2020	Vlaams Gewest – Besluit van 22/04/2020 – Verlenging geldigheid omgevingsvergunning en verduidelijking procedures omgevingvergunning
Flash 33/2020	Coronavirus – Notaris.be – Digitale volmachten	Flash 45/2020	Koninklijk Besluit n°15 van 24/04/2020 betreffende de tijdelijke opschorting ten voordele van ondernemingen van uitvoeringsmaatregelen en andere maatregelen gedurende de Covid-19 crisis
Flash 34/2020	Vlaams Gewest – Nieuwe maatregelen ingevolge Covid-19 – Onroerend erfgoed	Flash 46/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – Verlenging betaaltermijn van de onroerende voorheffing

Flash 47/2020	Coronavirus - Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken	Flash 58/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – opschorting vervaltermijnen – verlenging tot 15/06/2020
Flash 48/2020	Wet van 30/04/2020 houdende diverse bepalingen inzake justitie en het notariaat in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus Covid-19	Flash 59/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – tijdelijke maatregelen in de Brusselse Huisvestingscode mbt opzegtermijn
Flash 49/2020	Parkings – Heropening dd. 11/05/2020 – Omzendbrief winkels & shopping centers	Flash 60/2020	Vlaams Gewest – Input van de BVS met betrekking tot evaluatie planbatenheffing
Flash 50/2020	Vragen betreffende de wijziging van de vergunningsprocedures in de 3 Gewesten	Flash 61/2020	Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken
Flash 51/2020	Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken	Flash 62/2020	BVS persbericht – BTW van 6% op een schijf van 60.000 EUR
Flash 52/2020	Vlaams Gewest – Twee maanden extra ademruimte voor erf- en registratiebelasting	Flash 63/2020	Vlaams Gewest – Raad van State vernietigt maatregelen voor aansnijden onbebouwde gebieden
Flash 53/2020	Koninklijk Besluit van 13/05/2020 tot verlenging van de maatregelen genomen bij het KB n°15 van 24/04/2020 betreffende de tijdelijke opschorting ten voordele van ondernemingen van uitvoeringsmaatregelen en andere maatregelen gedurende de Covid-19 crisis	Flash 64/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – opschorting vervaltermijnen – Uitsluiting bepaalde fiscale termijn
Flash 54/2020	Build Europe info-flash – Letter to Von der Leyen, policy proposals & press release	Flash 65/2020	BHG – Bijzondere machten Regering – Opschorting termijnen – Verlenging
Flash 55/2020	Persbericht BVS & CC – bouw- en vastgoedsector solidair voor post-Covid maatregelen op de bouwerven	Flash 66/2020	BHG – Aanplakking van vergunningsbeslissingen inzake stedenbouw
Flash 56/2020	Vlaams Gewest – Ministerieel Besluit van 15/05/2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23/03/2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken	Flash 67/2020	Vlaams Gewest – Brownfieldconvenanten – 10 ^{de} oproep
Flash 57/2020	Vlaams Gewest – beleid ruimtelijke ordening – informatievergaderingen, hoorzittingen en omgevingsvergunningscommissies	Flash 68/2020	Relanceplan van de vastgoed- en bouwsector
		Flash 69/2020	Samenvatting van de Covid maatregelen voor de vastgoedsector
		Flash 70/2020	Vlaams Gewest – nieuwe Vlaamse Bouwmeester : Eric Wieërs
		Flash 71/2020	Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken
		Flash 72/2020	Covid-19 – Notaris.be – digitale volmachten

Flash 73/2020	BVS Enquête Juni–Corona Impact – Relanceplan BVS Enquête September	Flash 87/2020	Retail – Protocol voor de heropening van de commerciële ruimtes
Flash 74/2020	Waals Gewest – Beheer van de Stedenbouwkundige vergunningen – persbericht BVS & UWE & CCW & UWA	Flash 88/2020	Retail – Overlegcomité geeft groen licht voor opening niet-essentiële winkels
Flash 75/2020	Vlaams Gewest – Vlaams Gewest – lokale « Betonstop » – BVS Acties BVS klacht gemeente Sint-Pieters-Leeuw – Beslissing van de Gouverneur : vernietiging van de « betonstop »	Flash 89/2020	Vlaams Gewest - Brede bouw- & vastgoedsector doen een gezamenlijke oproep tot overleg aan de Vlaamse Regering ivm de bouwshift
Flash 76/2020	Vlaams Gewest – lokale «Betonstop» – Persbericht BVS + Presentatie J.P. Defoort (LDR)	Flash 90/2020	Vlaams Gewest - Instrumenten-decreet
Flash 77/2020	BHG – Stedenbouwkundig vergunningen & economische relance	Flash 91/2020	Vlaams Gewest - Bouwshift
Flash 78/2020	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 (Extranet)	
Flash 79/2020	Dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus Covid-19 te beperken	Alle leden beschikken over een login en een wachtwoord om toegang te krijgen tot de voor hen voorbehouden documenten.	
Flash 80/2020	Gemeenschappelijk persbericht BVS – CC – FABA : Veralgemening 6% BTW op sloop en heropbouw moet ook gelden voor afbraak/ heropbouw: ook gelden voor aankoop van hernieuwbouw		
Flash 81/2020	BVS Enquête – Update September 2020 –Corona impact op de vergunningen		
Flash 82/2020	Covid-19 : nieuwe maatregelen vanaf 2 november 2020		
Flash 83/2020	Update 2 – 6% BTW afbraak en heropbouw – beslissing van de Ministerraad van 30/10/2020		
Flash 84/2020	Corona update : bezoek door makelaars : Flash CIB Vlaanderen		
Flash 85/2020	Communicatie BVS & BLSC : steun fysieke retailsector		
Flash 86/2020	UPSI-BVS & BLSC & Comeos & RFB – Huurders & verhuurders doen een gezamenlijke oproep		



Thomas & Piron Bâtiment

Project 'Les Trois Mâts' (Residentieel : 87 app en 2 ruimtes voor vrije beroepen), Mons, Avenue des Bassins et Rive droite du Canal du Centre

Arch.: A&G Atelier d'Architecture

Triginta

Project 'Paterspand' (de kerk en het klooster worden B&B + horeca), Patersstraat 100 te Turnhout

Arch.: Architects in Motion

Unibra Real Estate - Belfius Immo

Project 'Bellecour' (residentieel + retail) te Braine-l'Alleud

Arch.: Jaspers & Eyers Architects



Photo © Luc Roymans

Upgrade Estate

Project 'Bro Upkot' (studentenhuisvesting), Ebergiste de Deynestraat 15 te Gent

Arch.: Archipl Architecten

Deloitte.
Legal



The right choice to see the full legal picture

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

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

deloittelegal.be

4. EVENEMENTEN

A. ZAKENLUNCHES / CONFERENTIES

► 20 februari 2020 :

gastspreeker : **De heer
Georges-Louis Bouchez**
Voorzitter MR

B. EVENEMENTEN / SEMINARIES

► 23 januari 2020 :

Nieuwjaarsreceptie

In samenwerking met Solvay Brussels School of Economics and Management en RES (Real Estate Society vzw)

► 6 februari 2020 :

Diner van de Voorzitter

Diner georganiseerd door de BVS als dank voor de toewijding van de Voorzitter, de Vice-Voorzitters, de Erevoorzitters, de Bestuurders en de Voorzitters van de Commissies

► 18 februari 2020 :

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)

► 19 februari 2020 :

Partnerday

Bezoek van het Gare Maritime in Tour & Taxis

► 13 oktober 2020 :

Antwerp Real Estate (digital)

Georganiseerd in samenwerking met VOKA – Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland -, de BVS en RES (Alumni Master in Real Estate)
Thema : « De digitale stroomversnelling »

► 10 december 2020 :

BTW op afbraak & heropbouw (digitaal)

Georganiseerd in samenwerking met Deloitte



Verelst Projectontwikkeling

Project 'Naast de Post' (apotheek en 16 app), Woluwestraat 4-6 te Machelen
Arch.: ARTEC+

Vastgoedgroep Degroote

Project 'The Waves' (residentieel + retail), Troonstraat 10-14 te Oostende
Arch.: B2Ai

Vestio

Project 'Ursulinenhof' (Assistentiewoningen), Groenplein te Hasselt
Arch.: A2O



Versluys Groep

Project 'Villa Maritza' (restaurant met daarboven 2 residentiële app), Albert I Promenade 76 te Oostende



Virix

Project 'Ring Station I gebouw AA' (renovatie kantoren), Tweestationsstraat 80 te Anderlecht
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

Vlasimmo

Verkavelingen te Wauthier-Braine, Braives, Grez Doiceau & Rixensart



Vooruitzicht

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

Vossemeren

Project (residentieel)'Poort Op 't Zuid', Balansstraat te Antwerpen (Zuid)
Arch.: Mertens-Architecten

Wereldhave Belgium

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

Wilhelm & Co

Project 'La Strada'(600 woningen, een hotel, en serviceflats)+
le 'FORUM' (restaurant, cinema, kantoren,winkels ..),
Bd des Droits de l'Homme te La Louvière
Arch.: L35 voor Forum en DDS voor de woningen

Willemen Real Estate

Project 'Depot Rato' (gezinswoningen en app), Lotelingstraat
in Mechelen (Muizen)
Arch.: Tecro & Krea

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



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 2020 telt de BVS de volgende structurele partners :

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

Deloitte.

Deloitte.
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Vinçotte



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



6. VERGADERINGEN MINISTERËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES

EUROPESE MATERIES

BUILD EUROPE

26/11/2020 « online » werkvergadering

FEDERAAL & INTERREGIONAAL

PROBLEMATIEK VAN DE BEROEPEN - INVESTERINGS-PACT – WG «VERGUNNINGEN»

20/01/2020 Vergadering van de WG «Vergunningen»

GEZAMENLIJKE AANPAK VAN DE SECTOREN INZAKE HET EPB (BVS, CC, ORI, AGORIA, ...)

15/1/2020

27/2/2020

11/12/2020

OVERZICHT VAN DE PRIJZEN VAN HET NIEUWBOUWVASTGOED (FEDNOT)

29/10/2020

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BVS MEMORANDUM – PARTIJ DEFI

14/02/2020

MOBILITEIT / PROBLEMEN PARKINGS

11/03/2020 Minister Van den Brandt

26/11/2020 Minister Maron

FAST LANE PUBLIEKE WONINGEN - KABINET BEN HAMOU

09/06/2020

TIJDELIJKE BEZETTINGEN - KABINET SMET

09/03/2020

HERVORMING VAN DE RVA'S

17/11/2020 Kabinet Maron

10/12/2020 Kabinet Vervoort

VERDICHTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST - PERSPECTIVE BRUSSELS

21/01/2020

PUBLIEK-PRIVAAT VASTGOEDFONDS

(régulier) 2020 Citydev

18/03/2020 Belfius

01/07/2020 Finance Brussels

4/08/2020 INFRA4BE

ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING

07/01/2020

24/04/2020

15/05/2020

18/09/2020

16/10/2020

20/11/2020

ECONOMISCHE & SOCIALE RAAD – BRUPARTNERS

16/01/2020

19/02/2020

19/03/2020

23/04/2020

14/05/2020

18/06/2020

08/07/2020

25/08/2020

01/09/2020

22/09/2020

15/10/2020

17/11/2020

ESR - COMMISSIE HUISVESTING - VASTGOEDFISCALITEIT

02 /03/ 2020

COMPETITIEVE DIALOOG

02/04/2020 Gilles Delforge (SAU)

17/06/2020 Kristiaan Borret (Bouwmeester)

CITY CLIMATE CHALLENGE (BECI)

27/04/2020

WETENSCHAPPELIJK COMITÉ VAN DE HUISVESTING
10/07/2020

DIGITALISATIE VAN DE PROCEDURES
15/07/2020

VLAAMS GEWEST

VBOC
10/02/2020 Jaarlijks overleg met
Minister-President J. Jambon

FOLLOW-UP REGEERAKKOORD
16/01/2020 Vergadering Kabinet Minister Z. Demir

BOUWMEESTEREVALUATIE
11/06/2020

OVAM (BROWNFIELDS)
06/07/2020
04/12/2020

VLAIO (BROWNFIELDCONVENANTES)
14/10/2020

VEA AGENTSCHAP (EPB-OVERLEG)
17/11/2020

VVSG - VERGUNNINGEN
16/11/2020

WAALS GEWEST

BVS MEMORANDUM
04/02/2020 Minister Henry
16/03/2020 Minister Tellier

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN
09/10/2020 Ronde tafel georganiseerd door
UWA met Ministers W. Borsus en P.Y.
Dermagne, met de heer M. Prevot en
met UWE en SPW

PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE (PIC)
22/09/2020 Vergadering Kabinet Minister W. Borsus

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN
16/09/2020 Vergadering Kabinet Minister W. Borsus
17/12/2020 Vergadering Kabinet Minister W. Borsus

WERKGROEP « TASK FORCE CoDT »

18/03/2020
24/06/2020
31/08/2020
16/09/2020
05/10/2020
16/10/2020
05/11/2020
20/11/2020
03/12/2020

WERKGROEP INVOERING VAN DE SDT

20/02/2020
17/06/2020
04/09/2020
18/09/2020
09/10/2020

WERKGROEP OVER DE PPS

07/04/2020 IGRETEC
06/05/2020 Economisch Bureau Provincie Namen
17/02/2020 Luik Metropole

BROWNFIELDS
02/10/2020 Kabinet W. Borsus

7. DANKWOORD

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

De BVS bedankt :

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

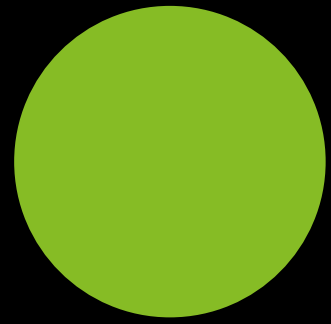


Xior Student Housing

Project 'Prince Antwerpen' (studentenhuysvesting),
Koningstraat 8 te Antwerpen
Conceptueel arch.: *enofstudio*, Project arch.: *Evolta*

Zabra Real Estate

Project 'Woonproject Hof van Gent' (app en BEN-woningen),
Ebergiste de Deynestraat te Gent
Arch.: *Bontinck Architecture and Engineering*



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.

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: een meerwaarde voor het gebouw én de eindklant.

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 terecht bij 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.

Contacteer ons voor een vrijblijvend gesprek:

Matthias Tommelein
0474 49 69 63
matthias.tommelein@proximus.com

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

proximus.be/whyfiber



Werkende leden

(Ontwikkelaars, investeerders en verkavelaars)

ACASA GROUP	CONNECTIMMO
ACTIBEL	CORES DEVELOPMENT
AEDIFICA	CORNERSTONES
AG REAL ESTATE	DANNEELS PROJECTS
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE	DCB
ALIDES (GROUP MAES)	DE VLIER RETAIL DEVELOPMENT
ALINSO GROUP	DHERTE
ALKIMMO	D'IETEREN IMMO
ALLIANZ	DURABRIK
ALPHASTONE	EAGLESTONE
ALTA BUILD	ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
ALVA	EG RENOVATION (INSIDE DEVELOPMENT)
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP	EIFFAGE DEVELOPMENT
AP&D VERKAVELINGEN	EK DEVELOPMENT (KOVALAM)
APE	EP REA (TRIGINTA REAL ESTATE FUND)
ASCENSIO	EQUILIS
ATENOR GROUP	ERTZBERG
AXA REAL ESTATE	ETIENNE DEWULF SPRL
B & R DEVELOPMENT	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
BALTISSE	EXTENSA GROUP
BANIMMO	FEDERALE REAL ESTATE
BANQUE DEGROOF – PETERCAM	FENIXCO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD	FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
BEFIMMO	G-LABEL
BELFIUS IMMO	GALIMMO SERVICES BELUX
BESIX RED	GANDS
BLAVIER	GHELAMCO
BOSTOEN	GLOBAL ESTATE GROUP
BOUYGUES IMMOBILIER	GROEP HUYZENTRUYT
BPI	GROUP GL INTERNATIONAL
BRODY PROJECTONTWIKKELING & INVESTERINGEN	GROUPE DIVERSIS
BRUMMO	HEEM
BRUSSELS AIRPORT COMPANY	HEEREN GROUP
BURCO	HEYLEN GROUP
BVI.BE	HJO REAL ESTATE
CAAAP	HOME INVEST BELGIUM
CIRIL	HOPROM
CIT RED	HORIZON GROUPE
CITY MALL (MONS LGP3)	HUYSMAN BOUW
CODIC BELGIQUE	IMMO BLAIRON
COFINIMMO	IMMO ECKELMANS
COGIVA	IMMO LOUIS DE WAELE
COLLIERS INTERNATIONAL INVESTMENT & ASSET MANAGEMENT BELGIUM	IMMOBEL
COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUF COUR	IMMOFLANDRIA
COMPAGNIE HET ZOUTE	IMMOGRA
	IMMOLUX

IMPACT
INCLUSIO
INTÉGRALE
INTERPARKING
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
INVIMMO
ION
JANSEN DEVELOPMENT
JCX IMMO
JUMATT
KAIOS
KBC REAL ESTATE
KOLMONT
KORAMIC REAL ESTATE
KUMPEN
LEASINVEST REAL ESTATE
LMP
LOBA HOLDING
LOCAPARK
MACAN DEVELOPMENT
MAISONS BAIJOT
MATEXI GROUP
MITISKA REIM
MONTEA
NEXITY BELGIUM
NOVUS PROJECTS
ODEBRECHT
ORYX PROJECTS
PALLADIUM BELGIUM
PARFINIM
PATRIZIA
POC PARTNERS
PROLOGE
PROMOBUILD
PROPERTY & ADVICE
PROWINKO BELGIË
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS
RE-VIVE
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT (REIM)
REDET PROJECT MANAGEMENT
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM
RESITERRA
RESOLVE
RETAIL ESTATES
SIMONIS ENTREPRISES
SOCATRA

STEENOVEN
STEEN VASTGOED
STEPHANO IMMO
TANS GROUP
TEXAF
THOMAS & PIRON
TRIBECA CAPITAL PARTNERS
UNIBRA REAL ESTATE
UPGRADE ESTATE
UPLACE
VASTNED RETAIL BELGIUM
VERELST PROJECTONTWIKKELING
VERSLUYS BOUWGROEP
VESTIO
VIRIX
VLASIMMO
VOORUITZICHT
VOSSEMEREN
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
WERELDHAVE BELGIUM
WILHELM & CO
WILLEMEN REAL ESTATE
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)
XIOR STUDENT HOUSING
ZABRA

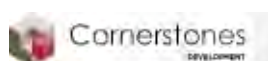
Steunende leden

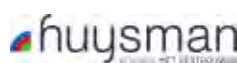
2 BUILD CONSULTING
A.D.E. - MARC STRYCKMAN & PARTNERS
A2RC ARCHITECTS
ABV ENVIRONNEMENT
aCMG
AERTSSEN GROUP
AG ENVIRONNEMENT
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT
ALLEN & OVERY (Belgium) LLP
ALTIUS
ANTEA BELGIUM
ANTWERP MANAGEMENT SCHOOL
AON BELGIUM
ARCHI 2000
ARCHI.BE
ARCHITECTESASSOC + SRL
ARQ ARCHITECTENSTUDIO
ART & BUILD ARCHITECTS
ARTEO
ARTONE
ASAP AVOCATS
ASSAR ARCHITECTS
ASTREA
ASTRIDCENTER
AT OSBORNE
ATELIER BROOS
ATELIER DE L'ARBRE D'OR
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIES
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS
AYMING BELGIUM
B LEGAL
B2Ai
BAKER & McKENZIE
BD CONSULT
BDO ADVISORY
BEDDELEEM nv
BELSQUARE
BEREAL
BERQUIN NOTARISSEN
BNP PARIBAS FORTIS
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING
BOUWRECHT ADVOCATEN
BUILDING GROUP JANSEN
BUILDTIS
BUREAU D'EXPERTISE RIGAUX

CACEIS BANK BELGIUM
CBRE
CEGELEC
CELLSIUS
CERAU
CEUSTERS
CHAPMAN TAYLOR BENELUX
CHECKMADE
CLIFFORD CHANCE LLP
CO2LOGIC
COSEP
COUNSELLED LAURENT DASSONVILLE
CREAS BEDRIJFSVASTGOED
CUISENAIRE CONSULTANCY
CUSHMAN & WAKEFIELD BELGIUM
D.SIGHT CONSULTING
DDS+
DE CROMBRUGGHE & PARTNERS
DECATHLON
DREES & SOMMER BELGIUM
DROOMS
DUPRO
E.T.A.U.
ECOLOGIE
ENERGIEBUREAU DIRK DE GROOF
ENGELS
ESTABLIS GROUP
ESV CONSULTING
EUBELIUS
EULER HERMES
EUROCAUTION
EVERSHEDS BRUSSELS
EXPLANE
FAIR ESTATE
FIDIS
FL CONSULT
FREESTONE
GEOCONSULTING
GROEP VAN ROEY
GSJ ADVOCATEN
HAUMONT-SCHOLASSE & PARTNERS
HOUBEN
IMMERACTIVE
IMMO TAX CONSULTING
ING BELGIQUE
INGENIUM

INTERBUILD
ISTA
JANSON BAUGNIET LAWYERS
JONES LANG LASALLE
JPB CONSULTING
K LAW
KHUFU
KPMG CENTRAL SERVICES
LATOUR & PETIT
LAURIUS
LAWSQUARE
LE TISSAGE D'ARCADE
LECOBEL VANEAU
LENDERS ADVOCATEN
LIEDEKERKE WOLTERS WAELEBROECK KIRKPATRICK
LIME
LINKLATERS
LOOK AND FIN
LOYENS & LOEFF AVOCATS
LYDIAN
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS
MAZARS REVISEURS D'ENTREPRISES
MDW ARCHITECTURE
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE
MONARD LAW
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS
MRS - STYLE AT HOME
NAUTADUTILH
NEMETON
NIKO
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN
OSK-AR
PANAREA
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN PMV
PHICAP
PLANGARANT BELGIUM
PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS ADVISORY SERV.
REASULT
RECOTECH
RELAW
RENSON VENTILATION
SANTERRA
SCOTS
SECO
SEEDS OF LAW - PEETERS ADVOCATEN
SERTIUS

SETESCO
SIMONT BRAUN
SOCOTEC BELGIUM
SOFIDEV
SOPHIA GROUP
STADIM
STIBBE
STRABAG BELGIUM
STUDIEBUREAU IMPACT
SWECO BELGIUM
TARKETT
TASE
TATA STEEL BELGIUM SERVICES
TAUW BELGIQUE
TECNOSPACE
TENSEN & HUON
THE KITCHEN COMPANY
THEOP
TIBERGHEN
TRACTEBEL ENGINEERING
TRIADOS BANQUE
URBAN LAW
URBAN NATION ASSOCIATES
VALENS
VANDE MOORTELE
VICTOIRE PROPERTIES
VIESSMANN BELGIUM
VK GROUP
WATHELET & NAVEZ NOTAIRES ASSOCIÉS
WE ARE REAL ESTATE
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.



De digitale sprong in veiligheid en efficiëntie



Vincotte maakt een digitale sprong vooruit om het voor u steeds veiliger en efficiënter te maken. We lanceren volop nieuwe projecten: VForce, RVI drones en robots, DigiTags, COVID-19 Safe Zone en HVAC scan, Digital Academy, remote audits,... en we blijven inzetten op innovatie.

Daar betrekken we u ook graag bij want naast innovatie geloven we ook sterk in co-creatie.

“Alleen ga je soms sneller. Samen komen we altijd verder.”

Lees er meer over op vincotte.be/leap



BVS
VZW-BV

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector VZW-BV
Violetstraat 43
B-1000 Brussel

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

BTW BE 0850 070 881

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

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.

DISCLAIMER

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

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

Verantwoordelijke uitgever : Olivier Carrette
Violetstraat 43, B-1000 Brussel
Tel. 02 511 47 90

designed by



**FRIENDS
OF ZEUS**

STRUCTURELE PARTNERS

Deloitte.

Deloitte.
Legal

bopro



proximus



BVS vzw-BV

Violetstraat 43, B-1000 Brussel
Tel.: 02/511 47 90
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be
BTW BE 0850 070 881