



BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Jaarverslag 2021

WOORD VAN DE VOORZITTER

Geachte leden,

Het jaar in kaart brengen en overlopen, brengt weinig zoden aan de dijk. 2021 is zo een atypisch jaar geworden waarbij sommige van onze leden (logistiek & residentieel) bij de beste jaren ooit hebben gepresteerd en andere (kantoren & hospitality) bij de slechtste in lange tijd !

Eén feit staat vast, de Covid-pandemie heeft alle processen ontzettend versneld en heeft een grote impact gehad op transformaties, die reeds waren begonnen vóór Covid-19 maar een serieuze booster hebben gekregen tijdens de pandemie. Denk aan de kantoren 2.0 of het verder uithollen van de retail door e-commerce, het moeilijk financieren van projecten waardoor er vele alternatieve vormen van financiering het daglicht hebben gezien, de residentiële fondsen die op één twee drie grote sommen geld uit de markt hebben gehaald, enz.!

Onze medewerkers hebben achter de schermen veel onderhandeld, want de uitdagingen blijven groot op federaal, gewestelijk en gemeentelijk vlak, en dit maakt het vaak complex !

Het belangrijkste voor ons blijft voor de drie regio's het (professioneel) vergunningstraject. De laatste enquête naar onze leden zindert nog na ! We zijn nu bijna aan een gemiddelde duurtijd van 3 jaar voor de drie regio's voor het bekomen van onze vergunningen. Voor bijna de helft van de professionele indieningen wordt daarna nog een verzet en beroep getekend goed voor een bijkomende gemiddelde duurtijd van 1,5 jaar ! Ondernemen wordt bijna onmogelijk en onbetaalbaar ! Tegen de tijd dat de vergunning er is, is het vastgoedproduct al bijna geantidateerd in deze snel wijzigende wereld. Het blijft mijn plicht als Voorzitter en in het algemeen als Federatie om, waar wij ook komen, dit telkens blijvend te herhalen en al ons gewicht in de schaal te leggen om naar een vereenvoudigd proces te gaan volgens bijvoorbeeld het Nederlands model.

Een tweede belangrijk punt is om de verlaagde 6% BTW voor de wederopbouw te handhaven en/of duidelijkheid te krijgen voor de werven die ná 31 december 2022 nog verder lopen.

Op het moment dat jullie dit lezen, hebben wij Federaal Minister van Financiën Vincent Van Peteghem reeds ontvangen op de BVS en hopelijk een positief signaal gekregen.



De kantorenmarkt heeft de laatste jaren, niet alleen in België maar in de ganse wereld, een belangrijke omwenteling gekend met cruciale gevolgen voor onze maatschappij, voor de economie en ook voor onze leden !

Cruciaal in die mate, dat het economisch weefsel van onze steden enorm wordt geïmpacteerd door thuiswerk. Er is een hele economie die leeft rond onze kantoren (bars, restaurants, fitness, winkels, ed.). De kantoorfunctie zal zich terug moeten uitvinden om opnieuw mensen te ontvangen en in teamverband creatief te zijn, teneinde het beste van elk van ons naar boven te halen ! Dit lukt niet in de achterkamer van je huis. Verliezen en successen moet je kunnen delen !

Als enige vertegenwoordiger van de Belgische vastgoedsector, zal de BVS tevens alle andere actuele dossiers op de voet volgen, o.m. stikstofdossier, Green Deal, bouwstop, instrumentendecreet, enz. Met concrete analyses en cijfermateriaal & constructieve voorstellen zullen wij de beleidmakers trachten te overtuigen ten bate van het collectief welzijn. Er liggen dus in 2022 nog vele uitdagingen en wij zullen niet nalaten om opnieuw het volle gewicht van onze vastgoedsector in de schaal te leggen en trachten deze dossiers tot een goed einde te brengen.

Ik wens jullie alvast prettige feesten en vooral een gezond jaar 2022 !

STÉPHANE VERBEECK

Voorzitter



Acasa

Project S-gebouw (huurwoningen, fietsambassade, hotel, co-working, daktuin), Koningin Mathildeplein te Gent
Arch.: 360 architecten

Actibel

Project 'Business Village Ecolys' (Kantoren, hotel, restaurant,...) te Namen
Arch.: Olivier Godart

Aedifica

Project Kempeleen Ihmemaantie (woonzorgcentrum) te Kempele (Finland)
Arch.: Mikko Mella-Aho (Tilatoive)

AG Real Estate

Project FOD Justitie + Federale Politie, Boulevard Cauchy te Namen
Arch.: Tijdelijke vennootschap AdP2 (bureaux d'architectes AUPA, l'atelier d'architecture de Genval & CERAU)

Algemene Ondernemingen Degroote

Project SKY Towers Two (residential, retail, offices), Leopold II- laan 1 te Oostende
Arch.: Arcas Architecture & Urbanism

INLEIDING

2021, EEN JAAR DAT 2020 NIET KON DOEN VERGETEN

2020 zal voor altijd getekend zijn door de Covid-19-pandemie en is daarom anders dan alle andere jaren. Tegen alle verwachtingen in geldt dat ook voor 2021. Misschien niet in de feiten, maar zeker in de cijfers, de vaststellingen, de trends. Want zelfs al is de gezondheidscrisis afgezwakt, toch zal er ook in 2021 vaak naar verwezen worden. En niet alleen omdat het gebruikelijk is om de resultaten van een jaar te vergelijken met die van het jaar ervoor...

STIJGENDE MATERIAALPRIJZEN

Het eerste grote gevolg van de gezondheidscrisis die zonder onderscheid alle vastgoedactiva geraakt heeft: de verbijsterende stijging van de materiaal-prijzen. Tussen november 2020 en september 2021 (laatste cijfers gepubliceerd toen deze inleiding werd geschreven) steeg de materiaalprijsindex met bijna 16% volgens de zogenaamde 'Mercuriale' uitgevoerd door de FOD Economie.

En ook al werd niet iedereen even hard getroffen, niemand ontsnapte eraan: volgens Fema, de Federatie van handelaren in bouwmaterialen, waren er van 1 januari tot 31 augustus 2021 matige stijgingen van 4-7% voor zowel bakstenen, cement als verf; vloerbedekking en isolatie werden zwaarder getroffen (tussen +50 en +70%); terwijl de prijzen voor constructiehout (+ 128%) en OSB-panelen (+ 191%) door het dak gingen.

Het moet gezegd dat bepaalde productiesites op hun grondvesten daverden, sommige moesten zelfs sluiten, waardoor het aanbod ernstig terugliep en in ieder geval vertraging opliep. Tegelijkertijd hebben de lockdowns, en zeker die van het voorjaar 2020, de aandacht van de consumenten opnieuw op hun naaste omgeving gericht, dat wil zeggen hun huis.

Daardoor gingen ze een renovatie of verbouwing overwegen, waardoor de vraag en het orderboekje van de aannemers ontploften. Voor België werd deze vraag nog versterkt door de overstromingen van midden juli. Op wereldschaal is deze trend – althans in het geval van hout en zijn derivaten – versterkt door het verbod voor Amerikanen om hout uit Canada in te voeren, waardoor ze gedwongen werden het onder meer in Europa te gaan zoeken. Stijgingen van de energie- en transportkosten versterkten de opwaartse trend alleen maar.

Volgens een onderzoek van de Confederatie Bouw eind augustus zeiden bijna zes op de tien bedrijven te maken te hebben met prijsstijgingen van 15% of meer, drie op de tien noemden zelfs verhogingen van 25% en een op de tien gaf aan geconfronteerd te zijn met prijsstijgingen van 50% en meer.

Daardoor ontploften de bouwkosten. Eind april waren ze gemiddeld 8% hoger in Brussel, ongeacht de sector (kantoren, woningen, enz.). Want bij de stijging van de materiaalkosten komen die van arbeid, de stijging van de inflatie en de verplichting om sinds 1 januari 2021 bijna-energie neutrale gebouwen te bouwen.

DE RESIDENTIËLE MARKT, EEN BASTION IN VOLLE CRISIS

Onder invloed van de heersende crisissfeer was vastgoed op de residentiële markt meer dan ooit de veilige haven bij uitstek in België. In die mate zelfs dat potentiële kopers enkel bij baksteen leken te zweren. Waarnemers spreken zelfs van een "fomo"-effect, de "fear of missing out", de angst om de boot te missen. De onverbbidelijke stijging van de huizenprijzen, die in 2020 een enorme vlucht nam, zette zich voort tijdens de eerste drie kwartalen van 2021, waardoor twijfelaars gedwongen werden om in de pas te lopen en hun vastgoedinvesteringsprojecten te versnellen omdat ze anders dreigden helemaal buitenspel te staan. Zozeer zelfs dat velen (52% volgens het laatste ING-onderzoek over het vertrouwen bij beleggers) er rotsvast van overtuigd zijn dat de vastgoedprijzen nooit zullen dalen!

Verkoopstatistieken van huizen en appartementen in België bevestigen dit algemene gevoel. Volgens de notarissen van het land sloten de eerste negen maanden van het lopende jaar af met een sterke vastgoedactiviteit: + 20,4% meer transacties in vergelijking met de eerste negen maanden van "het Corona-jaar" 2020; + 16,2% in vergelijking met dezelfde periode in 2019, een neutraler referentiejaar dat een betere vergelijkingsbasis biedt. Vooral in Wallonië en Vlaanderen zijn kopers het ijverigst geweest, wat verschillende marktspeleers ertoe heeft gebracht te wedden op de ontwikkeling van secundaire stedelijke centra.

Wat de prijzen betreft, noteerden de notarissen voor de

THE DAYS OF 'NO COMMENT' ARE OVER

Many Belgians still have in their minds the negative cliché of project developers as being after quick money, not fulfilling their promises, and presenting everything better than it actually is. However, there are plenty of project developers who work very hard for satisfied customers every day without losing sight of the neighbourhood and climate needs. But we hear and see them far too little. So say Koen Cypers and Joost Freys of PR and strategic communication agency, Bereal, which is part of Bepublic Group.



"More and more transparency and openness are expected from project developers and real-estate companies. If it is not journalists with critical questions, then it is local residents, employees, customers or opinion makers who can denounce something via social media. Gone are the days when "no comment" could be provided as a response. Professional and thoughtful communication can help many real-estate companies build and maintain a good reputation, both towards B2B and local residents."

Koen Cypers, Business Manager for Bereal

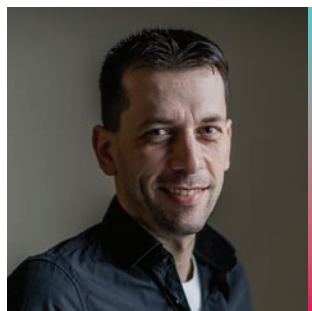
Bepublic Group is a PR and strategic communication agency that has been guiding the communications of companies and organisations for almost 10 years. Journalistic PR makes them unique in the market. The 20-strong team consists of ex-journalists and communication experts and has an extensive network of journalists and opinion leaders to fall back on. In recent years, the PR agency has grown into one of the largest in Belgium.

Bepublic Group consists of three divisions: Bepublic, Bereal and Befirm. Bereal specialises in real estate communication. The team is busy every day: from communicating new real estate projects to tackling neighbourhood communications and building up a good reputation for

you in the neighbourhood. And according to Koen Cypers of Bereal, this strategic communication is only becoming more important.

PREPARATION IS EVERYTHING

The importance of a long-term strategy should not be underestimated says the communication agency. According to Bereal, real estate communication goes much further than merely keeping local residents, investors and media up-to-date on sales figures of your projects. It is primarily about convincing others of the added value your company can deliver.



"Don't wait until things start to go wrong before you start to communicate. Open communication helps you build up your reputation and develop trust in the long term, increase your brand awareness, for your brand and identity as a company, and for your position in society, etc. Preparation is everything. We see it as our task to think strategically and challenge our customers as much as possible."

Joost Freys, Content Manager for Bereal



Bepublic Group is a strategic partner that develops the right communication with companies. Sara Vercauteren and Anja Peleman have been the managing directors since the beginning of 2021.

INTERESTED? CONTACT US AT INFO@BEREAL.BE | BEREAL.BE

huizen – nog steeds over de eerste drie kwartalen van 2021 en rekening houdend met de stijgende inflatie van 1,9% – een reële waardestijging van 4,7% in heel België (tot gemiddeld 295.367 euro). Voor appartementen is de reële stijging 3% (tot gemiddeld 256.689 euro).

JONGEREN WILLEN HUN WOONRUIMTE NIET DELEN

Afgezien van de vastgoedgekte is het de veranderende mentaliteit en dus de verandering in toekomstige woningtrends, die onze aandacht verdient. Voor ontwikkelaars die de vastgoedproducten die ze de komende jaren op de markt zullen brengen correct willen kunnen inschatten, zijn de sleutelwoorden flexibiliteit en modulariteit, diensten en gedeelde ruimtes, compactheid en verdichting, mobiliteit en stedelijkheid.

Omgekeerd blijkt uit de Woonbarometer 2021, gepubliceerd door de BVS en andere beroepsverenigingen, dat deze nieuwe bezorgdheden weinig interesse wekken bij de ondervraagde jongeren van 18 tot 35 jaar, een leeftijdsgroep die niettemin bekend staat om zijn ontvankelijkheid voor stedelijke en milieukwesties. Geen *coliving*, hybride en modulaire gebouwen, gegroepeerde en intergenerationele huisvesting meer: jongeren blijken uiterst terughoudend om hun woonruimte te delen. De droom van een vrijstaand huis op een groot perceel, weg van de drukte van de stad, blijft hardnekkig. Tegen alle verwachtingen in verwerpen veel mensen het spoor van het *tiny house* (31%), de gemeenschappelijke tuin (41%), gedeelde ruimtes (44%) en meergezins- of kangoeroewoningen (41%). De gezondheidscrisis lijkt het enthousiasme van de bevolking voor de woonconcepten van de toekomst op een laag pitje te hebben gezet.

Ontwikkelaars en jonge kopers zijn het daarentegen eens over één cruciale uitdaging: de energieprestatie van woningen (EPB). Zo is in de Woonbarometer de energiefactuur opnieuw van groot belang voor 80% van de respondenten, terwijl 30% van hen bevestigt dat het lage energieverbruik van hun woning een absoluut keuzecriterium is.

DE NIEUWE UITDAGING VAN ENERGIERENOVATIE VAN WONINGEN

Maar financieel gewin is niet de enige motivatie om energie te besparen. Parallel met de Cop 26 die in november in Glasgow werd gehouden, baart de klimaatnoodsituatie Belgische potentiële kopers steeds meer zorgen. Terecht. In zijn Isolatiebarometer 2021 stelt Recticel Insulation vast dat Belgische huizen groot, verouderd en moeilijk te verwarmen zijn

en bijgevolg de één na grootste energieverwasters in Europa. Hun CO₂-uitstoot piekt op 1,42 ton per jaar en per huishouden, twee keer het Europese gemiddelde (0,7 ton)! Geconfronteerd met het gedraai van de overheden, die er maar niet in slagen een akkoord te vinden over de aan te nemen wetgeving, nemen de Belgen het heft in eigen handen. Volgens de Europese Investeringsbank denkt 75% van hen zelfs meer bezorgd te zijn over de maatregelen die moeten worden genomen om de opwarming van de aarde tegen te gaan dan de overheid.

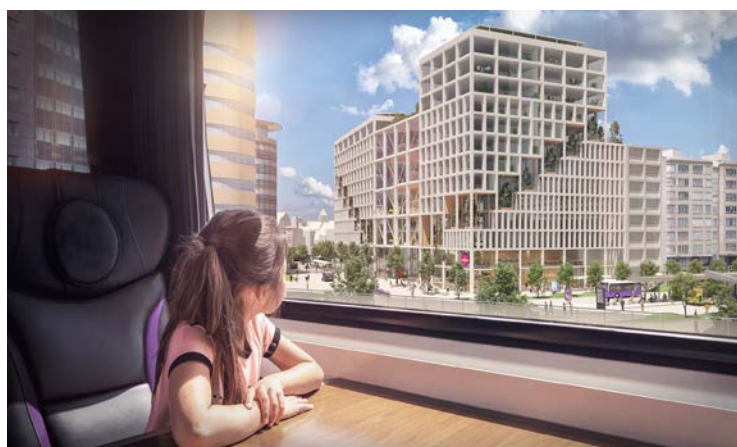
Van de drie gewesten maakte alleen Vlaanderen laat in het jaar, in november, officiële afspraken. Wie vanaf 2023 een energie-intensieve woning koopt in het noorden van het land (EPB-niveau E of lager) moet deze binnen vijf jaar renoveren (tot op niveau D). Daardoor rekent de Confederatie Bouw op een verdrievoudiging van het aantal renovaties in Vlaanderen, waardoor tegen 2050 meer dan 90% van de woningen op energieveld gerenoveerd zou zijn.

Ook de Nationale Bank van België heeft de schroef aangedraaid. Het vereist sinds 1 juli 2021 de integratie van een EPB-certificaat in elk hypotheekdossier. Dit voedt bij sommigen de vrees voor een nieuwe rem op de aankoop van onroerend goed voor minder bevoorrechte doelgroepen. In het bijzonder voor starters, wier spaargeld volledig opgaat aan het aanzienlijke deel van het eigen vermogen dat hun wordt gevraagd om een lening te kunnen krijgen. In die omstandigheden is het voor hen onmogelijk om meteen aan renovatiewerken te beginnen, niet voor comfort en nog minder voor betere energieprestaties...

DE ROL VAN DE INSTITUTIONELE BELEGGER

De eis tot energierenovatie, waarvoor meer middelen nodig zullen zijn dan deze die individuen hiervoor kunnen uittrekken, in combinatie met de duidelijke stabiliteit van residentieel vastgoed, heeft ertoe geleid dat veel institutionele beleggers er belangstelling beginnen voor te hebben, in tegenstelling tot het verleden. In België tenminste. En dit vooral omdat naast de hoofdstad, die 60% huurders telt (tegen 40% in 2010), ook andere steden de voorbije jaren een aanzienlijke huurvraag hebben ontwikkeld: Antwerpen, Gent en Luik.

CIB Vlaanderen geeft hun gelijk en stelt vast dat de huurprijzen voor woningen en appartementen in de eerste helft van 2021 zijn teruggekeerd naar het niveau van voor de crisis. In Brussel tenminste. In Vlaanderen stegen de prijzen (+ 1,8% gemiddeld, alle vastgoedtypes samen, in vergelijking met 2019).



Alides

Project Montoyer 34 (kantoren), Montoyerstraat 34 te Brussel
Arch.: Office KGDVS & LD2 Architecture

CORES development - APE - Urbicoon - Foresite

Project Souverain 23 (residentieel) - Souverain 25 (kantoor, hotel, restaurant,...), Vorstlaan 23-25 te Brussel
Arch.: Royale Belge (Souverain 23 : A2RC architects & Souverain 25 : Caruso St-John, Bovenbouw Architectuur, DDS+, Ma2

Alinso

Project productiecentrum voor Gentherapie LEED certified), Suzanne Tassierstraat 8 te Zwijnaarde
Arch.: SVR-architects

Alta Build

Reisidentieel Project (BEN) Residentie Laurens, Hoek Hofstraat 21 en Boutersemstraat te Kontich
Arch.: M2 Architecten

ATENOR - BPI

Project MOVE'HUB (residential, offices, retail & amenities) BREEAM excellent, Place Victor Horta te Brussel
Arch.: B-Architecten & Jaspers-Eyers

KANTOREN: KANSEN IN CRISISTIJDEN

Na de beproeving in 2020, heeft het kantoorsegment ook in 2021 sterk geleden. Omdat de verplichting om te telewerken om gezondheidsredenen werd gehandhaafd tot de zomer, met andere woorden een half jaar lang. Omdat de bedrijven die kantoorruimte bezitten of huren bijna allemaal hun werkomgeving hebben herzien, hetzij door voor een vermindering van de benodigde vierkante meters te gaan, hetzij door te besluiten te verhuizen, hetzij door in te gaan op een coworking-aanbod, hetzij door onder te verhuren. Zo zette de Europese Commissie de toon door aan te kondigen dat zij de oppervlakte van haar kantorenpark tegen 2030 met ... 25 tot 30% zou verminderen. Dat wil zeggen tussen de 200.000 en 230.000 m² op een totaal van ongeveer 780.000 m² in de hoofdstad.

Als we de situatie meer in detail bekijken steeg het aanbod, volgens het laatste Overzicht van het Kantorenpark, in Brussel (de grootste markt van het land), "slechts" met zo'n 30.000 m², tot 12,7 miljoen vierkante meter in het eerste kwartaal van 2021 in vergelijking met januari 2019: tegenover de nieuwe opgeleverde projecten als Quatuor, Iris Tower, The One, enz. staat zo'n 70.000 m² kantoorruimte die elk jaar van bestemming verandert. De leegstand steeg gemiddeld van 7,5% in 2019 naar 7,7% in 2021, ofwel een kleine 1 miljoen vierkante meter. Een percentage dat natuurlijk verschilt naargelang de buurten (slechts 5,1% in de Europese wijk, maar de leegstand stijgt tot 9% in de Noordwijk, benadert 11% in de Louisa-wijk en flirt met 14% in de zuidelijke en zuidwestelijke buitenwijken) en... de ouderdom van de gebouwen (61% van de leegstand betreft gebouwen ouder dan 15 jaar).

WINKELS: HUURDERS NEMEN OPNIEUW HET INITIATIEF

2021 was het jaar waarin de consumenten opnieuw de weg vonden naar de winkels, bijna zonder beperkingen vanaf de zomer, toen het Overlegcomité een einde maakte aan het opgelegde soloshoppen (eind juni), de beperking van één klant per 10 m² verkoopruimte en toegangscontroles in supermarkten en winkelcentra (eind juli).

Dit hernieuwde enthousiasme bleek uit de bezoekersaantallen: in de winkelcentra steeg in alle gewesten samen het aantal bezoekers gemiddeld met 9% in vergelijking met het derde kwartaal van 2020. De gezondheidscrisis en de verslechterde economische situatie van veel handelaars hebben niettemin geleid tot een stijging van de leegstand, vooral in de centra van kleine steden.

Wat de huurprijzen betreft, kwam de heropleving van de bezettingsgraad in 2021 (in het eerste semester zagen we een van de beste take-ups van de laatste 10 jaar) niet ten goede aan de eigenaren van minder goed gelegen locaties. Zeker voor oppervlakten van meer dan 1.000 m² moesten ze hun ambities bijstellen. Volgens sommige makelaars zou de huurprijzdaling voor deze gebieden 20 tot 40% bedragen, afhankelijk van de locatie, de kenmerken van de commerciële locatie en de hoogte van de historische huur. Voor de kleinere ruimtes blijft de vraag sterk, met name gedreven door de voedingssector, F&B (food & beverage), sport en vrije tijd. Professionals stellen een zeer lichte daling in nominale waarden vast, maar niettemin een algemene versoepeling van financiële en acceptatievoorwaarden en meer commerciële acties en faciliteiten dan voorheen.

Het is dan misschien nog niet in de feiten, maar de markt voor commercieel vastgoed is zich zeker in de geest geleidelijk aan het bevrijden van de gezondheidscrisis. De gestarte of geplande renovaties, herontwikkelingen en uitbreidingen werden voortgezet (Basilix in Brussel, Westland in Anderlecht, retailparken in Waterloo Center, Glabbeek, Beveren, enz.). Idem voor de bouw (Couvin, Dour, Jumet, Mechelen, Menen). Het hernieuwde vertrouwen stimuleert ook investeringsprojecten, zoals het geval is voor het shoppingcenter Belle-Île in Luik (extra 11.000 m²) of voor zijn Brusselse tegenhanger in Woluwe (10.000 m²).

Het moet gezegd dat de crisis investeerders een beeld heeft getoond van hoe de fysieke handel eruit zou kunnen zien: F&B, sport, vrije tijd, zelfs coworking of klassieke kantoorruimtes. Het is in deze context dat investeerders op zoek zijn naar nieuwe aantrekkingspolen voor hun winkelcentra, gewijd aan bordspellen, virtual reality-ervaringen, escape rooms en concepten die sport en entertainment combineren.

LOGISTIEK BLIJFT UITZONDERLIJK, MAAR HET IS HET SEMI-INDUSTRIËLE SEGMENT DAT DE SHOW STEELT

Na een even vruchtbaar als gedenkwaardig jaar 2020 (stijging van de bezettingsgraad, daling van de leegstand, stijging van de huren, lancering van speculatieve projecten...), liet niets vermoeden dat het meer van hetzelfde zou zijn in 2021 voor de favorietjes van de vastgoedsector: magazijnen en sorteer- en productieruimten. Toch zijn ze erin geslaagd: op 30 september noteerden de makelaars voor het logistieke en semi-industriële segment samen een bezettingsgraad van 1,4 miljoen vierkante meter, een stijging van 20% in vergelijking met de eerste negen maanden van 2020 en 12% in vergelijking met het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar!



B&R Bouwgroep

Project The Green (153 luxe app), Franslaan, Benjaminstraat, Elisalaan, Lefebvrestraat te Nieuwpoort-Bad
Arch.: *ARCAS Architecten*

Baltisse

Project AXS Namur (offices, student housing, hotel), Bld Ernest Mélot 23 te Namen
Arch.: *Montois Partners*

Banimmo

Project Networks NØR (kantoren), Albert II-laan 9 te Brussel
Arch.: *DDS+*

Toegegeven, het was het semi-industriële segment dat voor deze stijging zorgde, met een sprong van bijna 40% op een jaar tijd, tot zo'n 900.000 m² take up (710 transacties). Du jamais vu! Maar ook het logistieke segment moest niet onderdoen: meer dan 500.000 m² (46 transacties) over de eerste drie kwartalen van het jaar, of slechts 3% minder dan de knalprestaties van 2020. Met negen transacties groter dan 20.000 m² doet dit segment het zelfs beter dan een jaar eerder (acht transacties). Dit zal een zware impact hebben op de leegstandsgraad, die grenst aan zeer problematische niveaus (1,05% op de as Antwerpen-Brussel) en zal de huurprijzen verder doen stijgen: tussen de 45 en 50 euro/m²/jaar in de regio Antwerpen; tussen 44 en 48 euro/m²/jaar in het Gentse.

Afgezien van deze uitersten, liet 2021 twee trends zien. Enerzijds is de vraag net als in Nederland en Frankrijk steeds meer gericht op zéér grote supermagazijnen (meer dan 30.000 m²), die technisch hoogstaand, geautomatiseerd en soms zelfs over twee verdiepingen georganiseerd zijn. Anderzijds wordt door een gebrek aan beschikbaarheid in bepaalde regio's de vraag gedwongen te verhuizen. Zo zien we een verschuiving van de as Antwerpen-Brussel en Antwerpen-Gent, naar die van Antwerpen-Limburg-Luik, of zelfs richting Waalse as. Vlaanderen blijft natuurlijk het onbetwiste en onbetwistbare vlaggenschip van de logistiek en semi-industrie, en haalt nog steeds driekwart van de bezetting binnen. Maar dit marktaandeel van 75% ligt toch iets lager dan de gemiddelde 78% van de voorbije vijf jaar.

GVV'S: DE KRACHT VAN GEZONDHEID

Terwijl de logistieke sector in 2021 blijft genieten van de hoogtijdagen van beursgenoteerd vastgoed, zullen we ons op het vlak van GVV's (gereguleerde vastgoedvennootschappen) vooral de internationale prestaties herinneren van de vennootschappen die zich in de gezondheidssector vastgebeten hebben. Met haar intrede in Ierland, kon Aedifica een 7^{de} land afvinken. Cofinimmo voegde drie nieuwe landen aan haar lijst toe: Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, waardoor het totaal op negen landen komt. Zo kon ze haar positie in het zorgsegment consolideren (meer dan 60% van haar portefeuille), zonder de aandeelhouders rechtstreeks te kunnen laten profiteren van het belastingvoordeel door deze kaap te bereiken (een verlaagde roerende voorheffing van 15%). En kon ze eind oktober een dochteronderneming maken van haar kantorenportefeuille binnen een nieuwe institutionele GVV genaamd Cofinimmo Offices.

Dit zal de zeer symbolische verdwijning van Leasinvest van de lijst van GVV's niet vervangen. Op touw gezet door Ackermans & vanHaaren (AvH), hun

gemeenschappelijke referentieaandeelhouder, heeft de fusie van Leasinvest en Extensa tot een nieuw bedrijf met de naam Nextensa geleid. Een gemengde speler, deels investeerder, deels ontwikkelaar, die vrijwillig afstand heeft gedaan van het GVV-statut en het daarmee samenhangende fiscaal regime.

2021, INSPIRATIEBRON VOOR 2022, MAAR OOK BRON VAN BEZORGDEHEID

Aan het einde van dit relatief hectische jaar 2021 is het lastig om de gemoedstoestand van professionals in de vastgoedsector te kennen en te meten.

Zoals vaak was en is deze crisis nog steeds een bron van inspiratie. We hebben het gezien in de handel, die zichzelf opnieuw uitvindt door zich te linken aan spel-, sportieve en virtuele activiteiten. We hebben het ook gezien in de logistiek, die nu ook in XXL-formaat bestaat. We zullen het zien op de kantoormarkt, die volledig de kaart van de duurzaamheid trekt. De eerste storting van circulair beton in het project The Zin van Befimmo, in het noorden van Brussel (30.000 ton puin teruggewonnen tijdens de afbraak van de torens van WTC 1 en 2) zal zeker niet de laatste zijn. We zullen het zeker ook zien in de steeds grotere uitrol van PropTech start-ups en vooral in het vertrouwen dat de grote Belgische vastgoedgroepen erin beginnen te stellen.

Toch blijven er ook drie grote onbekenden. De eerste hangt samen met de nog steeds te lange wachttijden voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. En dit terwijl een van de grote inzetten van de BVS er juist in bestaat om in te spelen op huisvestingsbehoeften en demografische uitdagingen.

De tweede heeft te maken met de overstromingen van vorige zomer en de manier waarop politici rekening zullen houden met deze ramp bij het organiseren of zelfs heruitvinden van de ruimtelijke ordening van de toekomst.

De derde, en niet de minste, is de stijgende inflatie. We weten dat inflatie de geïndexeerde huurprijzen beschermt en dus het bruto-inkomen uit vastgoed. Maar ze zorgt ook voor een stijging van het hypothecaire krediet, waardoor het geleende bedrag daalt en er een correctie optreedt in de markt voor vastgoed dat te koop wordt aangeboden. En zo heeft elke belegger wel iets om zich zorgen over te maken.

Check out
our brand new
website:



Forward thinking to secure the future

Sustainable real estate
services and developments

Today you build the places where future generations will live, work and play.
Today, it's vital to generate positive impact on the environment, society and economy.

We are convinced that 'together' we can make the difference.
We are convinced that 'together' we need to shape tomorrow's world, today.
We are convinced that 'together' we will achieve the climate goals.

**The time has come,
let's just do this 'together'.**



bopro®



Batico

Project Domaine Petite Campagne (residentieel),
Rue de la Haxhe & Rue du Broux te Hermée (Liège)
Arch.: Rensonnet Architectes

Befimmo

Project Quatuor (kantoren-co-working-retail) BREEAM outstanding
in design fase, Boudewijnlaan 30 te Brussel
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

Belfius Immo

Project Bellecour, (residentieel + retail), Rue du Serment
te Braine-l'Alleud
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

BESIX RED - Thomas & Piron Bâtiment

Project Esprit Courbevoie (residentieel + kantoren), Rue Courbevoie
te Louvain-la-Neuve
Arch.: Montois & Partners, Syntaxe, R2D2, CERAU

Blavier

Project (app + woningen) Chemin du Vieux Ath te Ath
Arch.: UNA|GR architectes

Bostoën

Project De Kleine Kluis (residentieel) te Wortegem-Petegem
Arch.: i.o. van Bouw Francis Bostoën

INHOUDSTAFEL

16	ACTIVITEITENVERSLAG 2021
28	FEDERALE & INTERREGIONALE MATERIES
44	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
56	VLAAMS GEWEST
70	WAALS GEWEST
80	BVS - INTERN & EXTERN



ACTIVITEITENVERSLAG 2021

1. WIJZIGING VAN DE STATUTEN – VZW-BV	19
2. RAAD VAN BESTUUR	20
3. COMMISSIES	24
4. YOUNG UPSI - BVS – YUB	26



BPI

Project Brouck'r, (kantoren, winkels, hotel, app, studentenkamers)
centrum Brussel
Arch.: Henning Larsen & A2RC

Brody

Project Oscar (residentieel, BEN app + woningen),
Kruibekesteenweg 62 te Kruibeke
Arch.: Multiprofessioneel Architectenbureau
Guy Peeters - Johan Rijckaert

Brummo

Project KMO-units en kantoren, Tiensesteenweg 341 te Leuven

Burco

Residentieel Project Baelskaai (CentralPark@Sea) te Oostende
Arch.: Archi 2000 en AWG Architecten

BVI.EU

Project Green Business Parc - Parc de l'Europe, (kantoren -
KMO units) Boulevard de l'Europe 131 te Wavre
Arch.: AAVO Architects

Caaap

PPS Project Hoost (97 woningen, bib, raadszaal, ..)
Maes en Boereboomplein te Knokke-Heist
Arch.: Jakob + Macfarlane + B2Ai

1. WIJZIGING VAN DE STATUTEN – VZW-BV

De BVS werd erkend in 1956 als Beroepsvereniging van Grondverkaveling en Huisvesting op grond van de wet van 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen.

De Wet van 23 maart 2019 tot invoering van de Code 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, die werden goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 en ingediend bij de Ondernemingsrechtbank van Brussel op 31 augustus 2020, werden gepubliceerd in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 15 januari 2021.



Ciril

Residentieel Project Bree & Breughel, Hoek Breesstraat - Breughellaan te Hasselt

Arch.: UAU Collectiv Hasselt

Cit Blaton - BPC

Project gemeentehuis van Etterbeek (administratief centrum)

Arch.: Jaspers-Eyers - BAED

2. RAAD VAN BESTUUR

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

In de loop van 2021 heeft de Raad van Bestuur 2 aanpassingen goedgekeurd in haar samenstelling :

- de vervanging van de heer Kasper Deforche door de heer Nicolas Beaussillon als vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium
- de vervanging van de heer Benoît De Blieck door de heer Jean-Philip Vroninks als vertegenwoordiger van Befimmo

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2021 :



VOORZITTER
Verbeeck Stéphane
(Stelina Invest BV)



VICE-VOORZITTER / VOORZITTER BHG
Sonneville Stéphan
(Atenor SA)



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



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



PENNINGMEESTER
Creten Kim
(KBC Bank NV)



SECRETARIS
Maes Sophie
(Alides NV)

BESTUURDERS



Beaussillon Nicolas
(Wereldhave Belgium CVA)



Cavens Jeff
(Parfinim NV)



Collard Thierry
(Eiffage Development SA)



Delaunay Jérôme
(Axa REIM Belgium SA)



Demuynck Davy
(Ion BV)



De Vlieger Johan
(Bostoen NV)



De Winne Kristoff
(Matexi NV)



Dumortier Thibaut
(Burco SA)



Fautré Serge
(AG Real Estate SA)



Gillion Philippe
(Macan Development SA)



Hanin Jean-Pierre
(Cofinimmo SA)



Janssens Sven
(Home Invest Belgium SA)



Lefèvre Jacques
(BPI Real Estate Belgium SA)



Orts Nicolas
(Eaglestone SA)



Straetmans Wim
(Kairos NV)



Van Bogaert Jurgén
(Cores Development NV)



Vrancken Nadia
(Equilis SA)



Vroninks Jean-Philip
(Befimmo 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)



Dewulf Etienne



Fautré Serge



Verbeeck Eric E.

EREVOORZITTERS



Unique Real Estate Community



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

WWW.Y-U-B.BE

AN INITIATIVE BY

UPSI
ASBL-UP
BVS
VZW-BV



CIT RED

Residentieel Project 7e ART, Hoek Rue de l'Hôpital Notre-Dame - Rue de l'Arbalète te Doornik
Arch.: Aude Architectes

City Mall

Project Park Avenue Nice: retail : 12 luxe winkels,
4-12, Avenue de Suède te Nice
Arch.: Jean-Paul Gomis Architecture



Codic Belgique

Project Chancelier (kantoren), Place Saint-Gudule 14 te Brussel
Arch.: Archi 2000

Cofinimmo

Project Montoyer 10 (kantoren), Montoyerstraat 10 te Brussel
Arch.: LD2 Architecture

3. COMMISSIES

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

7 COMMISSIES PER BEDRIJFSACTIVITEIT, DIE ALS DOELSTELLING HEBBEN :

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

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

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



RESIDENTIEEL

Co-Voorzitter :
A. Lefebvre



RESIDENTIEEL

Co-Voorzitter :
H. Bostoën



KANTOREN

Voorzitter :
R. Leeman



RETAIL

Voorzitter :
N. Rosiers



FISCALITEIT

Voorzitter :
E. Van Impe



BELEGGER

Voorzitter :
Y. Bici



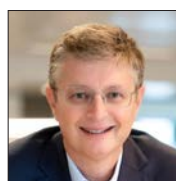
BROWNFIELDS

Voorzitter :
J. Geeroms



GVBF

Co-Voorzitter :
Ph. Walravens



GVBF

Co-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.

Kalender van de vergaderingen van de commissies en werkgroepen in 2021

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING :

21 januari 2021

RAAD VAN BESTUUR :

11 maart 2021
22 juni 2021
22 september 2021
1 december 2021

COMMISSIE WETGEVING & EUROPA :

- ▶ Plenaire Commissie
29 april 2021
8 december 2021
- ▶ Werkgroep
« Vergunningen in gebieden met niet-afgeleverde RPA's »
20 april 2021
- ▶ Werkgroep
« BHG – Voorkooprecht »
(Teams)
26 oktober 2021
- ▶ Werkgroep Wallonië
(Teams)
18 november 2021

COMMISSIE FISCALITEIT :

- ▶ Plenaire Commissie
1 juni 2021
10 november 2021
- ▶ Werkgroep BTW Afbraak & Heropbouw
03 juni 2021

COMMISSIE BELEGGERS :

- ▶ Plenaire Commissie
19 mei 2021

COMMISSIE GVBFB :

- ▶ Werkgroep GVBFB
12 april 2021
- ▶ Plenaire Commissie
1 juni 2021

COMMISSIE TECHNIEK & DUURZAAMHEID :

- ▶ Plenaire Commissie
11 mei 2021

COMMISSIE RETAIL :

- ▶ Juridische Commissie BVS & BLSC
4 februari 2021
1 april 2021
6 juni 2021
25 november 2021

COMMISSIE ONTWIKKELAARS RESIDENTIEEL VASTGOED :

- ▶ Plenaire Commissie
8 juni 2021

COMMISSIE BROWNFIELDS :

- ▶ Specifieke WG Vlaams Gewest
24 augustus 2021

COMMISSIE LOGISTIEK :

- ▶ WG vergelijkende studie BE & NL
9 maart 2021

COMMISSIE KANTOREN :

- ▶ Task Force
18 mei 2021

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

YUB is een netwerkplatform en een reflectiegroep voor vastgoedprofessionals in België tussen 25 en 35 jaar.

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

Tijdens het eerste semester van 2021 hebben de 2 Co-Voorzitters, mevrouw Dorien Fierens en de heer Adrien Puylaert, door de Covid-crisis alle evenementen en ontmoetingen die ze hadden gepland, moeten annuleren.

Vanaf september 2021 heeft YUB haar activiteiten nieuw leven kunnen inblazen met een programma voor 2021-2022 gebaseerd op 4 modules :

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

De volgende evenementen werden georganiseerd :

- | | |
|--------------|---|
| ▶ 07/09/2021 | Launch at COMET |
| ▶ 22/09/2021 | Drink @ Realty |
| ▶ 19/10/2021 | Meet up with Marnix Galle – CEO Immobel |
| ▶ 16/11/2021 | Experience Nieuwe Dokken Gent |

Eind 2021 telt YUB 154 leden

www.y-u-b.be



Cogiva

Residentieel project Auweghem BEN-30 (17 woningen en 25 app),
Battelsesteenweg te Mechelen
Arch.: dmvA architecten

Compagnie Het Zoute

Project Oscar Wilde, Rue des Anglais te Harelbeke
Arch.: Arcas

D'leteren Immo

Project Battery Container H20, site d'Ieteren Kortenberg
Arch.: D'leteren Immo



Danneels

Project Queen's Tower (luxe app), Koningin Astridlaan 15 te Brugge
Arch.: Govaerts & Vanhoutte Architects

DCB

Residentieel Project Molenkant (BEN), Stedestraat te Harelbeke
Arch.: Conix RDBM Architects

De Vlier Real Estate

Project KMO-Park HAM Truibroek Noord, Truibroek 53 te Ham
Arch.: Jan Wijckmans



Federale &
interregionale materies

1. ENQUETE VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	31
2. 6% BTW OP WERKEN VOOR AFBRAAK & HEROPBOUW	35
3. ARREST VOS	37
4. GVBFB (GESPECIALISEERDE VASTGOED BELEGGINGSFONDSEN) ECONOMISCH HERSTEL.....	38
5. RELANCEPLAN FPIM	39
6. EUROPEAN GREEN DEAL – CIRCULARITEIT	40
7. LOGISTIEK – CONCURRERENDE POSITIE BE & NL	41
8. OFFICE 2021 – TASK FORCE UPSI-BVS	42
9. HERVORMING MEDE-EIGENDOM (AFBRAAK & HEROPBOUW)	43



DEME Environmental

Project Blue Gate Antwerp (PPS tussen Stad antwerpen, PMV, De Vlaamse Waterweg, Bopro en DEME)

Dethier Ontwikkeling

Project Dorpsdreef (47 residentiële app), Dorpsplein te Zonhoven
Arch.: A20 Architecten

DHERTE

Project des jardins de la Reine (45 app + 2 winkels), Drève de Mariete, Doornik
Arch.: Atelier 2F

Durabrik

Project Christ du Quewet (woningen + app) te Mont-Saint-Guibert
Arch.: woningen : A&G Atelier d'architecture /
app : Bureau d'étude Lenchant Arch. Assoc.

E-Maprod (BBR Belgique)

Residentieel Project Quai au Foin, Quai au Foin 59-65 te Brussel
Arch.: Urban Platform

Eaglestone

Project Knopy (reconversie oud kantoorgebouw), BREEAM outstanding, carbon neutral, circulaire econ., Trierstraat te Brussel
Arch.: Axent Architects

1. ENQUETE VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

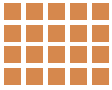
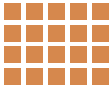
A. Context / BVS prioriteiten :

In navolging van de eerste twee enquêtes bij de leden in juni en september 2020 en om de evolutie van de situatie te evalueren inzake vergunningen en beroepen, heeft de BVS een derde enquête verspreid onder haar leden in september 2021.

Algemeen komt het volgende naar voren uit deze enquête 2021 :

- een sterke stijging van het aantal beroepen in de 3 Gewesten
- de noodzaak tot vereenvoudiging van de procedures

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

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Vergunningen	20 maanden  =1 maand	23 maanden 	20 maanden 
Beroepen	28 maanden 	26 maanden 	20 maanden 
Hoe vaak is er een beroepsprocedure ?	42%	28%	39%
Vertraging door corona	10 maanden 	7 maanden 	6 maanden 
Totale duurtijd (indien beroep)	58 maanden	56 maanden	46 maanden

Bron: enquête BVS 2021



Eckelmans Immobilier

Cross Project (kantoren en woningen), hoek Bld Kennedy - l'Avenue Maistriau te Bergen
Arch.: François Grandjean & Dimitri Pillon

Eiffage Development

Residentieel Project INWO, Chemin des 2 maisons te Sint-Lambrechts-Woluwe
Arch.: J. Matecki + Cerau Architects & partners

Equilis

Project Blancs Prés (woningen + app), rue des blancs Prés te Arlon
Arch.: A.3 Architecture & Si

Eurocommercial Properties Belgium

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



WAT IS DE ECONOMISCHE IMPACT ?

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
Hoeveel vierkante meter ontwikkeling zit in vergunnings- of beroepsproces ?	1.015.000 m ² 	385.000 m ² 	1.330.000 m ² 
Impact op de tewerkstelling (in manjaren*)	24.939  = 10.000 manjaren	8.368 	31.421 
Impact op de fiscale inkomsten	1,2 miljard €	0,4 miljard €	1,6 miljard €

Bron: enquête BVS 2021



Fenixco

Project Menlo Park (app + woningen), Thomas Edisonstraat te Sint-Amandsberg
Arch.: a154 architecten



Groep Huyzentruyt

Project Zeebergkaai (52 woningen, 1 kantoor + 1 polyvalente ruimte), Zeebergkaai - Vilanderstraat - N9 te Aalst
Arch.: Prisma Architecten



Groupe Diversis

Project Les crêtes de Balmoral (21 app), Route de Balmoral te Jalhay
Arch.: Crahay et Jamaigne

HEEM Cohousing

Project Academie (cohousing - woningen, app + inclusiewoningen),
Gemeentestraat 5 te Turnhout
Arch.: B architecten

Heylen Warehouses

Project Ghent Logistic Campus, Zonneweg - Gipsweg Evergem
(North Sea Port Ghent)
Arch.: Wilma Wastiau

HJO Real Estate

Project Des Tilleuls (15 app), Rue Deru Dehayes te Heusy
Arch.: Emilien Hastir - Atelier KHA architecture

Home Invest Belgium

Project CITYDOX lot 4 (design Atenor), (162 woningen +
6 productieruimtes), te Anderlecht
Arch.: XDGA_Xaveer De Geyter Architects

2. 6% BTW OP WERKEN VOOR AFBRAAK & HEROPBOUW

A. Context / BVS prioriteiten :

Na de tussenkomst van de BVS werd een tijdelijke BTW-maatregel van 6% voor afbraak en heropbouw ingevoerd en toegepast op het hele nationale grondgebied en ook op ontwikkelaars. Op vraag van de BVS heeft de Belastingdienst op Fisconet Omzendbrief

2021/C/18 gepubliceerd met betrekking tot het verlaagde BTW-tarief voor afbraak en heropbouw van woongebouwen op het hele Belgische grondgebied en de oplevering ervan.

NIEUW REGIME: OVERZICHTSTABEL 1 (bron : Deloitte & Deloitte Legal)

Toepassingsveld	Huidige maatregel (32 stadscentra)	Nieuw	
		Nieuwe maatregel - verkoop (32 stadscentra)	Nieuwe maatregel (Belgisch grondgebied - 32 stadscentra)
Tijdelijk	Geen beperkingen	BTW-plicht tussen 1/1/2021 en 31/12/2022	BTW-plicht tussen 1/1/2021 en 31/12/2022
Territoriaal	32 stadscentra	32 stadscentra	België (excl. 32 stadscentra)
Materiaal	Vastgoedwerken	Verkoop	Vastgoedwerken en verkoop
Personeel (als koper)	Fysieke persoon + rechtspersoon	- Fysieke persoon (eigen woning) - Fysieke persoon + rechtspersoon (huur SVK)	- Fysieke persoon (eigen woning) - Fysieke persoon + rechtspersoon (huur SVK)
Voorwaarden	Woning Huurwoning / collectieve huisvesting Geen beperking op de woonoppervlakte	Enige en eigen woning + domicile – 200 m ² Enkel in geval van huurwoning SVK	Enige en eigen woning + domicile – 200 m ² Enkel in geval van huurwoning SVK

NIEUW REGIME: OVERZICHTSTABEL 2 (bron : Deloitte & Deloitte Legal)

Toepassingsveld	Huidige maatregel (32 stadscentra)	Nieuw	
		Nieuwe maatregel - verkoop (32 stadscentra)	Nieuwe maatregel (Belgisch grondgebied - 32 stadscentra)
Investerders	Ja	Ja, maar enkel in geval van huurwoning SVK	Ja, maar enkel in geval van huurwoning SVK
Ontwikkelaars	Nee	Ja	Ja

De nieuwe regel komt bovenop de bestaande regel voor de 32 stadscentra. In deze stadscentra zullen

de 2 maatregelen gebruikt mogen worden tijdens de geldigheidsperiode van de nieuwe maatregel.



Hoprom

Duurzaam residentieel Project Residentie Fontanta,
Paul Parmentierlaan 155-157 te Knokke
Arch.: Luc De Beir + Architecten

Horizon Groupe

Project Résidence des Fagnes (54 app), Rue Chelui te Spa
Arch.: Créative Architecture

Huysman Bouw

Residentieel Project de Blauwe Balie (19 kustwoningen),
Blauwe Baliedreef te De Haan
Arch.: Dedalus

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- a.** Tussen juni en september 2021 heeft de BVS meerdere vergaderingen georganiseerd met Deloitte en Fednot met betrekking tot de contracten voor afbraak en heropbouw waarop de 6% BTW-maatregel niet van toepassing zou zijn : wie moet in dit geval de bijkomende BTW van 15% op zich nemen ? De verkopers (ontwikkelaars) en de kopers hebben nood aan duidelijkheid van zodra de compromis getekend wordt. BVS & Deloitte en Fednot hebben beslist standaardclausules op te stellen om te voorkomen dat er:
 - onzekerheid is over de toepassing van het 6% BTW-tarief vanaf het begin van het project
 - onzekerheid is wat betreft de facturatie vóór 31/12/2022.
- b.** De BVS heeft eveneens contact opgenomen met CIB (Confederatie voor Immobiliën-beroepen) om hun standpunt te kennen over standaardclausules.
- c.** In juli 2021 heeft de BVS een onderhoud gevraagd met de verantwoordelijken van de Cellen Fiscaliteit van de Kabinetten van Eerste Minister A. De Croo en Minister van Financiën V. Van Peteghem om met name de voorschotfacturen en de controles door de centrale Administratie te bespreken.
- d.** Op 2 september 2021 heeft de BVS een vergadering gehad met de vertegenwoordigers van de Cel Fiscaliteit van het Kabinet van Minister van Financiën V. Van Peteghem.
- e.** Op 7 september 2021 heeft de BVS eveneens een ontmoeting gehad met de Adjunct Kabinetschef van de Cel Fiscaliteit van het Kabinet van Eerste Minister A. De Croo.

De BVS volgt dit onderwerp verder op in 2022.

3. ARREST VOS

A. Context / BVS prioriteiten :

In geval van de bouw van appartementen/huizen door een « bouwbedrijf » op de grond van een andere persoon of « vastgoedbedrijf », hoe zit het dan met de BTW aftrekbaarheid op verkoopkosten (reclame, administratie, makelaarskosten...)?

Het Hof van Cassatie heeft het arrest van het Hof van Beroep Gent 2017 bevestigd dat het een beperking eist van de BTW aftrekbaarheid op de verkoopkosten op basis van een pro-rata « grondverkoopprijs / totale verkoopprijs ».

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

Aangezien de conflicten tussen bouwbedrijven & vastgoedbedrijven en de controles door de Belastingdienst steeds vaker voorkomen, heeft de BVS contact opgenomen met de Centrale BTW-Administratie.

Eind 2021 werd geen enkele richtlijn gepubliceerd door de bovengenoemde Administratie met betrekking tot de controles.

Om rechtszekerheid voor haar leden te verzekeren, heeft de BVS intern de mogelijkheid bekeken om zelf een voorstel te doen naar de Centrale Administratie. Na grondig overleg tussen de leden, werd beslist dat de BVS geen enkele pro-actieve stap zal ondernemen.



IKOAB

Residentieel Project Maison Louvain (herbestemming van oud hotel naar co-living), Rue de Louvain 8 te Charleroi
Arch.: IKOAB



Immo Eckelmans

Project Casalta Tervuren, Brusselsesteenweg 13 –
Melijndreef 8 te Tervuren
Arch.: Tom Eckelmans (DE Architecten)

4. GVBF (GESPECIALISEERDE VASTGOED BELEGGINGSFONDSEN) ECONOMISCH HERSTEL

A. Context / BVS prioriteiten :

In het kader van het economisch herstel heeft de BVS beslist om de contacten met het Kabinet Financiën en het Kabinet van de Eerste Minister te hernieuwen om de evolutie en het succes van de GVBF sinds hun oprichting aan te tonen en de bijdrage aan te tonen die ze leveren aan de inkomsten, in de economie in het algemeen (onroerende voorheffing, exit tax...) en aan de grote uitdagingen voor de samenleving.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In juli 2021 heeft de BVS een onderhoud aangevraagd met de verantwoordelijken van de Cellen Fiscaliteit van de Kabinetten van Eerste Minister A. De Croo en Minister van Financiën V. Van Peteghem : de GVBF moeten beschermend en geoptimaliseerd worden en er moeten eventueel andere maatregelen dan de GVBF en de GVV gecreëerd worden om aan andere investeringsnoden te beantwoorden (publiek of privaat).
- b. Eind 2021, staan de autoriteiten open voor het organiseren van een bijeenkomst met de vertegenwoordigers van de GVBF-sector binnen de BVS. Er zal vooraf een nota opgemaakt worden door de BVS.



Immo Louis De Waele

Project Corniche d'Or (13 app) te Chaumont-Gistoux
Arch.: Atelier 47 + Riga Projects



Immobel

Project Isala (kantoren - duurzaam + circulair), Wetstraat 20-25 te Brussel
Arch.: Neutelings Riedijk + Jaspers-Eyers Architects

5. RELANCEPLAN FPIM (FEDERALE PARTICIPATIE- EN INVESTERINGSMAATSCHAPPIJ)

A. Context / BVS prioriteiten :

De FPIM (De Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij) is belast met het coördineren van de projecten van het federale Relanceplan met de subsidies ontvangen van de EU en heeft de BVS als expert voor de vastgoedsector uitgenodigd.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In maart 2021 heeft de BVS, in samenwerking met enkele werkende leden en Bopro (structurele partner van de BVS), de criteria bestudeerd die werden bepaald voor de selectie van projecten die konden worden geselecteerd om Europese subsidies te verkrijgen: omvang van het project, impact van de investering en economisch rendement, milieu-impact en maatschappelijke impact.
- b. In april 2021 hebben de BVS en Bopro, in overleg met de Voorzitters van de Commissie Techniek & Duurzaamheid en van de Commissie Kantoren van de BVS, en op basis van een studie, het Brussels Blue Gate project (+/- 45 ha met privé en publieke gronden) voorgesteld aan Minister P-Y. Dermagne, bevoegd voor de economische relance. De keuze voor dit gebied is gebaseerd op de doelstelling om dit voormalige industriegebied op te waarderen tot een gebied waar rekening wordt gehouden met duurzaamheid, technologie, energietransitie en milieu- en maatschappelijke impact.
- c. In juni 2021, en hoewel Minister P-Y. Dermagne interesse heeft getoond in dit project, tonen de autoriteiten weinig betrokkenheid bij dit project, dat zal worden uitgevoerd in de vorm van een PPS.



Immogra

Project Park 7 - Onyxgebouw (kantoren), Hermeslaan 9 te Diegem
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

6. EUROPEAN GREEN DEAL – CIRCULARITEIT

A. Context / BVS prioriteiten :

De Europese Green Deal heeft als doel om het efficiënt gebruik van hulpbronnen te stimuleren door over te gaan naar een schone en circulaire economie en te strijden tegen klimaatverandering, het verlies aan biodiversiteit en het verminderen van vervuiling. Dit « pakket voor de circulaire economie » is aangenomen met het oog op het bevorderen van duurzame economische groei en omvat de volledige levenscyclus van producten, van productie en consumptie tot afvalbeheer en de grondstoffenmarkt, met focus op de hulpbronnenintensieve sectoren waar het potentieel van circulariteit hoog is, met name de bouwsector. De BVS-leden ontwikkelaars & investeerders, zijn zeer betrokken bij dit Pact.

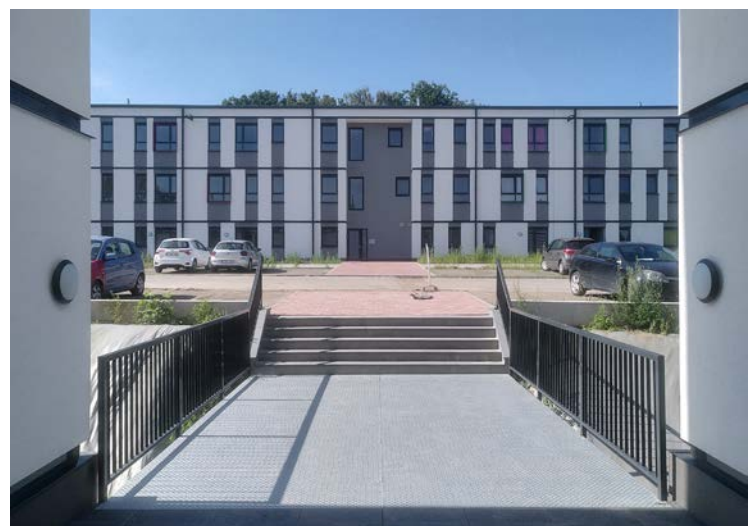
B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In mei 2021 heeft de BVS de leden van de Commissie Investeerders en de Commissie Techniek & Duurzaamheid samengebracht om hun getuigenissen, opmerkingen en voorstellen te verzamelen. De leden bevestigen dat het thema circulaire economie nog maar in zijn kinderschoenen staat, maar een strategische benadering van duurzaamheid omvat, waar de economische groei los zal staan van het gebruik van hulpbronnen. Ze wachten op een referentieel dat geïmplementeerd zal worden door de politiek voor alle publieke gebouwen.
- b. Een seminarie over het thema « Circulair bouwen in Vlaanderen » werd georganiseerd door OVAM en een initiatief werd op poten gezet met het Kabinet van Minister Maron in het Brussels Gewest om best practices te ontwikkelen en een groep spelers te overtuigen om zich te lanceren in deze dynamiek.
- c. Dit thema zal zeker belangrijk zijn en van dichtbij opgevolgd worden en in 2022 in de komende jaren.



Immolux

Project Clos des Ecureuils (eco wijk met 25 woningen),
Rue des Ecureuils te Rochefort
Arch.: Bee architect



Inclusio

Project Clos de l'Auflette (Reconversie van een oude school naar 68 woningen, verhuurd aan het sociaal vastgoedkantoor van Bergen)
Rue de l'Auflette 95-97 te Cuesmes (Bergen)
Arch.: UNA-GR

7. LOGISTIEK - CONCURRERENDE POSITIE BE & NL

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft getracht te weten waarom tal van distributiecentra zijn gevestigd op Nederlands grondgebied, vlakbij de Belgische grens, in plaats van in België.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Eind 2020, op basis van bovengenoemde vaststelling, heeft de BVS, in samenwerking met AWEX en FIT (Flanders Investment & Trade) aan Deloitte gevraagd om een vergelijkende studie te realiseren met betrekking tot de arbeidskosten in België en Nederland.

- b. In mei 2021 heeft Deloitte deze studie toegelicht en uitleg gegeven over de methode en de resultaten aan de leden van de Commissie Logistiek en de Raad van Bestuur.

Werkwijze : de werkelijke kost vergelijken tussen België en Nederland, op basis van 5 werknemers-criteria :

- Medewerker (uitvoerende taken)
- Magazijnier (teamleader)
- Supervisor
- Medewerker verantwoordelijk voor import
- HR medewerker

Inhoud van de studie : de prestaties vergelijken in België en Nederland op basis van volgende thema's :

- Werktijd
- Lonen
- Ziekteverlof / afwezigheid
- Ontslagen
- Steunmaatregelen
- Sociale zekerheid

Zelfs al zijn de resultaten voor België nog teleurstellend, toch moet de BVS de positieve punten eruit halen / opsommen, om de perceptie van België te verbeteren en de politici op een positieve manier te benaderen.

- c. In september 2021 hebben de BVS, VOKA, FIT en Deloitte elkaar ontmoet om voorstellen te formuleren om het Vlaams Gewest beter te positioneren tegenover Nederland. Voorstellen die nadien moeten voorgelegd worden aan Minister-President J. Jambon.

- d. Ter gelegenheid van de federale begroting in oktober 2021 kon de sector de moeilijkheden vaststellen om flexibele arbeidstijdmaatregelen door te voeren, daar waar dit één van de voorwaarden is om logistieke spelers aan te trekken op het Belgisch grondgebied. Geconfronteerd met deze grote moeilijkheid (slechte perceptie van de logistieke sector, de kwaliteit van jobs en de milieu-impact) zal de BVS verschillende (en nieuwe) communicatiepistes onderzoeken die de sterke punten van deze sector beter kunnen benadrukken en het potentieel voor België beter kunnen toelichten, om zo de politieke benadering te kunnen wijzigen om de ontwikkeling van deze sector te ondersteunen. Een van de belangrijkste oplossingen zullen de te realiseren investeringen zijn in innovatie, robotica en automatisering.



Inside Development

Project Tervuren Corner (renovatie app, kantoren, winkels),
Avenue de Tervuren 13 – Av des Celtes 8-10 te Etterbeek
Arch.: Atelier d'Architecture Frédéric de Bonhome

8. OFFICE 2021 - TASK FORCE UPSI-BVS

A. Context / BVS prioriteiten:

In het kader van het post-Covid herstel werden veel initiatieven door de autoriteiten ondernomen om de winkels en de horeca te helpen, maar geen enkel initiatief werd aangekondigd voor de kantorenmarkt. De BVS heeft beslist om deze lacune te verhelpen door een interne Task Force te creëren, bestaande uit haar actieve leden in bovengenoemde kantorensector.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In mei 2021 heeft de BVS een specifieke werkgroep op poten gezet om het debat te openen en de aandacht te vestigen op de positieve effecten van een terugkeer naar aangepaste en ingerichte kantoorruimtes om:
 - de productiviteit te stimuleren
 - het welzijn van de medewerkers te garanderen
 - de bedrijfscultuur te ontwikkelen
 - nieuwe talenten aan te trekken
- b. In juni 2021 hebben de media het persbericht van de BVS breed overgenomen. De BVS heeft beslist om haar acties verder te zetten en deel te nemen aan het publieke debat in samenwerking met enkele makelaarskantoren.
- c. In september 2021 keerde de mediadynamiek enigszins om, aangezien veel werkgevers via de media communiceerden over de noodzaak om terug te keren naar kantoor. Het is duidelijk dat de toekomst van werkmethoden (homeworking, teleworking, werken op kantoor) zal afhangen van de specifieke sectoren en benaderingen van elk bedrijf. De BVS zal echter waakzaam blijven en tussenbeide komen in de media als de afgifte van vergunningen voor nieuwe kantoren die voldoen aan de nieuwe milieunormen en de nieuwe werkvormen moeilijk wordt.



Interparking

Project uitbreiding Parking 't Zand te Brugge
Arch.: BOVA Architects

9. HERVORMING MEDE-EIGENDOM (AFBRAAK & HEROPBOUW)

A. Context / BVS prioriteiten :

De wet van 31 juli 2020 voorziet een herziening naar aanleiding van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 20 februari 2020 dat de bepaling teniet doet om tijdens de algemene vergadering van mede-eigenaars met een 4/5de meerderheid te beslissen over de afbraak of volledige heropbouw van een gebouw.

De artikelen 38 tot 41 van de nieuwe wet herstellen de bovengenoemde nietigverklaring 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 mede-eigenaars mag dus met een 4/5de meerderheid van de stemmen beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw. Dit om gezondheids- of veiligheidsredenen of in geval van buitensporige kosten in vergelijking met de waarde van het bestaande gebouw om het gebouw in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen. De BVS heeft de problemen onderzocht die deze nieuwe wetsartikelen met zich meebrengen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In april 2021 heeft de BVS de leden van de Commissie Wetgeving & Europa samengebracht en in samenwerking met Deloitte de voornaamste problemen uiteengezet die gelinkt zijn aan de herziening van de wet rond mede-eigendom :
- De begrippen « hygiëne, veiligheid en buitensporige kosten » zijn niet gedefinieerd
 - Wat met de kosten van de werken ? En « marktwaarde » ?
 - Artikel 577-7 §1 is van toepassing in geval van volledige afbraak en heropbouw en niet in geval van gedeeltelijke afbraak en heropbouw
- b. Aangezien het onderwerp gevoelig ligt, heeft de BVS ingeschat dat het moeilijk zal worden om quota van minder dan 4/5 te bekomen en antwoorden op haar vragen.

De BVS heeft beslist om actie te ondernemen in het kader van de verkiezingen van 2024 :

- zich kunnen buigen over de problematiek van het verouderende erfgoed vanuit bepaalde oogpunten : duurzaamheid, Green Deal
- voorstellen om het redeneerkader te veranderen: in onderhandeling treden en alternatieven voorstellen aan de +/- 10% van mede-eigenaars die zich verzetten tegen de afbraak/heropbouw, met als doel om tot acceptatie te komen.

De BVS zal aandachtig blijven voor elke evolutie met betrekking tot deze materie in 2022.



Intervest Offices

Project Greenhouse Collection at the Singel (kantoren),
Desguinlei 100 te Antwerpen
Arch.: Jaspers-Eyers architects



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	47
2. OVERLEG BVS & BRUSSELSSE AUTORITEITEN.....	48
3. RPA (RICHTPLANNEN VAN AANLEG)	49
4. GSV ->GOOD LIVING	50
5. ELEKTRISCHE LAADPALEN IN PARKINGS	51
6. BWRO – HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING	52
7. HUURROOSTER – PARITAIRE COMMISSIE – ORDONNANTIE ANTI-DISCRIMINATIE	53
8. SVK (SOCIALE VERHUURKANTOREN)	54



ION

Project Burenberg, Gemengd binnenstedelijk project,
Brusselsestraat 14 te Leuven
Arch.: *POLO Architects, C+S, OYO Architects, aNNo architecten, BUUR*

Jumatt

Residentieel Project Branche de Bellecourt (Basse énergie ossature
bois prix abordable) Rue de Nivelles te Godarville
Arch.: *Architectur-I Anne-Sophie DEBROUX*

Kairos

Project Saint-Michel (scholencampus), Vandenboogaerdestraat -
Picardstraat te Sint-Jans-Molenbeek
Arch.: *B2Ai i.s.m. SUM Project*

1. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

A. Context / BVS prioriteiten :

in 2021 bleef de BVS pleiten voor een snellere afhandeling van de vertraging bij het verkrijgen van vergunningen en van beroepsprocedures.

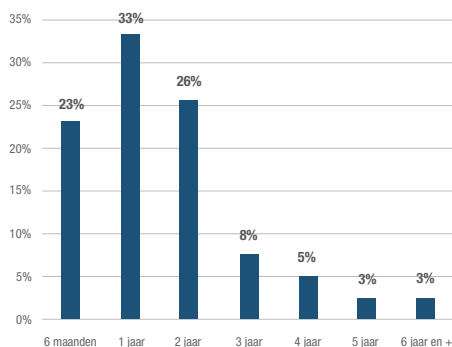
Hoewel de BVS de inspanningen van de Brusselse autoriteiten waardeert, moet er helaas vastgesteld worden dat er gemiddeld 1 jaar en 8 maanden gerekend moet worden voor het verkrijgen van een vergunning en 2 jaar en 4 maanden vooraleer er een uitspraak komt over beroepen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

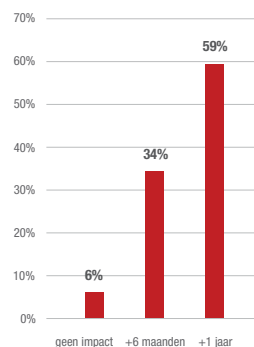
- a. Naar aanleiding van haar enquête van september 2021 (zie Punt 1 « Federale en interregionale materies » hierboven) heeft de BVS zelf strategische voorstellen voorgelegd aan de bevoegde autoriteiten.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

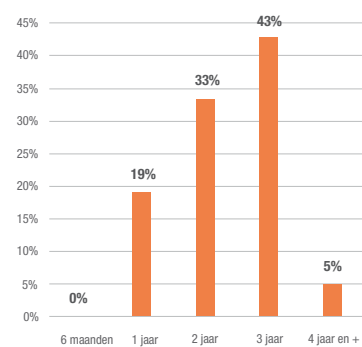
Gemiddelde tijd vergunning: 1 jaar 8 maanden



Gemiddelde impact C-19 : 10 m



Gemiddelde tijd beroepen : 2 jaar 4 m



Gemiddelde totale tijd = 4 jaar 10 maanden



Vergelijking met de enquête uit 2020 : het gaat sneller om vergunningen te verkrijgen (+/- 10 maanden sneller). Het Brussels Gewest blijft echter het Gewest in België waar men het langst doet over de afgifte van vergunningen.

2. OVERLEG BVS & BRUSSELE AUTORITEITEN



In 2021 werd in samenwerking met Confederatie Bouw Brussels Gewest, ARIB en de Orde van Architecten een dynamisch en structureel overlegproces opgestart met het Kabinet van Minister-President R. Vervoort en het Kabinet van Staatsecretaris P. Smet.

De volgende overlegthema's zijn aan bod gekomen of zullen aan bod komen in de komende maanden:

- RPA's (Richtplannen van Aanleg)
- stedenbouwkundige vergunningen
- de hervorming van het BWRO
- de uitrusting in personeel en materiaal van de Gewestelijke administratie
- de GSV
- de stedenbouwkundige lasten
- het charter voor vastgoedontwikkeling

Het merendeel van de bovenvermelde punten wordt meer in detail besproken hieronder.



Kolmont

Project De Kwint, Residentieel - dorpskernvernieuwend project te Zonhoven

Arch.: BINST Architects + Gouden Liniaal Architecten

Koramic Real Estate

Residentieel Project Meerlenhof (woningen + app), Damkaai 13 te Kortrijk

Arch.: LinkLab en Markland

3. RPA (RICHTPLANNEN VAN AANLEG)

A. Context / BVS prioriteiten :

De RPA's werden geïnitieerd door de Brusselse Regering in het kader van een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie die gerichte keuzes maakt voor de zones om de (kwalitatieve) verdichtingsprojecten te concentreren. Gezien de moeilijkheden om tot een reeks RPA's te komen en de rechtsonzekerheid inherent aan deze ontwikkelingsprocessen, heeft de BVS besloten het initiatief te nemen en in te grijpen bij de autoriteiten om meer overleg, transparantie bij arbitrages en rechtszekerheid te bekomen betreffende gronden al aangekocht door de private sector.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Na de Ronde Tafel van maart 2021 en om de rechtszekerheid van haar leden te verzekeren die vergunningen willen verkrijgen in gebieden waar RPA's nog niet werden gerealiseerd, heeft de BVS in mei 2021 opnieuw de aandacht getrokken van Minister-President R. Vervoort op 2 zorgwekkende problemen :
- de opeenstapeling van wettelijke beperkingen
 - het proces onzeker in tijd en onvoorspelbaar in de teksten

Deze moeilijkheden zorgen voor vertragingen in de uitgifte van stedenbouwkundige vergunningen waardoor de kloof tussen vraag en aanbod van betaalbare woningen in het Brussels Gewest groter wordt.

- b.** Op 29 juni 2021, tijdens de door de BVS georganiseerde webinar met Minister A. Maron, heeft deze laatste de wil van de Brusselse Regering bevestigd om een open dialoog te hebben met de privésector.
- c.** In de loop van 2021 heeft de BVS een aantal stappen ondernomen bij het Kabinet van Minister-President R. Vervoort om het juridische statuut van gronden op (toekomstige) RPA's te verduidelijken. Mogen deze grondeigenaars vergunningen indienen conform aan de huidige regelgeving, maar die mogelijk afwijken van de toekomstige regelgeving met betrekking tot RPA's ? Het zijn (juridisch) complexe situaties waarover de BVS – eind 2021 – nog niet alle gewenste informatie heeft ontvangen. De BVS blijft samenwerken met de autoriteiten om alle vereiste rechtszekerheid te bekomen met betrekking tot RPA's.

4. GSV -> GOOD LIVING

A. Context / BVS prioriteiten :

De GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) is het document dat alle te volgen normen en regelgeving bevat voor de vastgoedproductie in het Brussels Gewest. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek in 2020 en de invraagstelling van meerdere fundamentele elementen in de GSV heeft de Brusselse Regering, onder leiding van Staatssecretaris P. Smet, een groep van 12 deskundigen samengesteld om deze normen en regelgeving te herzien. De BVS werd als expert uitgenodigd om deel te nemen aan deze werkgroep.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Een groot aantal werkvergaderingen heeft plaatsgevonden in 2021 met een drafrapport van de experten als resultaat in september. Dit drafrapport heeft de intenties en aanbevelingen van de hervorming beschreven en zal nadien het onderwerp vormen van specifieke werkgroepen die zich zullen buigen over de juridische teksten.

Merk op dat de hervorming streeft naar een Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte en gebaseerd op 5 fundamentele principes :

- Governance : de Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte is gebaseerd op een goed bestuur
- Leefmilieu : de Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte spaart het milieu
- Diversiteit : de Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte verbindt mensen met elkaar
- Plaatsgevoel : de Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte versterkt het plaatsgevoel zonder deze vast te zetten
- Functionaliteit : de Brusselse cultuur van kwaliteitsvolle open ruimte beantwoordt aan de noden

- b. De voorstellen in het deskundigenrapport zullen vertaald moeten worden in juridische teksten die opgesteld zullen worden in het eerste semester van 2022. De hervorming van de GSV zou bij de Regering vóór de zomer van 2022 in eerste lezing moeten verschijnen.



Nextensa (ex-Leasinvest RE)

Project Monteco (Kantoren), Montoyer 14 te Brussel
Arch.: Archi2000

5. ELEKTRISCHE LAADPALEN IN PARKINGS

A. Context / BVS prioriteiten :

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kampt met grote luchtvervuilingsproblemen en heeft ambitieuze objectieven vooropgesteld om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. In het kader van de Europese Richtlijn van 30 mei 2018 (met overgangsmaatregelen tot 11 maart 2021) met betrekking tot elektromobiliteit in parkings, is één van de maatregelen, het vinden van alternatieven voor voertuigen met verbrandingsmotoren en de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen. De parkingbeheerders, waarvan bepaalde BVS-leden ontwikkelaars / investeerders deel uitmaken, hebben een belangrijke rol te spelen voor het respecteren en toepassen van deze doelstellingen van het Gewest.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Begin 2021 heeft de BVS, na meerdere vergaderingen en overleggesprekken met haar leden, betrokken bij deze problematiek en met DBDMH (De Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp), haar waarnemingen aan de bevoegde Brusselse autoriteiten gecommuniceerd. De gevolgen voor de infrastructuur, gelinkt aan laadpalen en de beperkingen voor ontwikkelaars / investeerders zijn aanzienlijk en er is geen enkele officiële regelgeving voorhanden.
- b. In juni 2021 hebben de Minister bevoegd voor het Brussels Gewest en de DBDMH meer toelichting gegeven over de veiligheidsnormen die van toepassing zijn voor de installatie van laadpalen voor elektrische wagens in parkings (overdekt of niet-overdekt). Ze hebben de BVS uitgenodigd om deel te nemen aan het overleg met het oog op het opstellen van verschillende decreten.
- c. In oktober 2021 werden de BVS-leden uitgenodigd – als stakeholder – om hun mening te geven over het ontwerpdecreet dat het aantal elektrische laadpunten moet bepalen dat voorzien moet worden in de parkings van verschillende soorten gebouwen (residentieel, winkels, kantoren).



Matexi

Project Paradis Express (residentieel + kantoren - kantoor Befimmo), Rue Paradis - Rue Jean Gol te Luik
Arch.: BAG - A2M - Jaspers Eyers

6. BWRO - HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING

A. Context / BVS prioriteiten :

Het is nuttig erop te wijzen dat in het Brussels Gewest, de tijd gelinkt aan het verkrijgen van een vergunning en de rechtsonzekerheid, gelinkt aan het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen, de hoogste zijn van de 3 Gewesten in België. Toch ligt de oplossing niet, zoals meermaals benadrukt door de BVS, in het opstellen van wettelijke regelgevingen, maar wel in de uitrusting van materieel en personeel van administraties, zowel op gewestelijk als op gemeentelijk vlak.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Naar aanleiding van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 21 januari 2021 heeft de Brusselse Regering beslist om een nieuwe verordening op te stellen, met terugwerkende kracht vanaf 20 april 2019, om de geannuleerde bepalingen terug in te voeren met de volgende begeleidende maatregelen :
 - effecten-rapportage voor projecten met 200 tot 400 parkeerplaatsen moet opgesteld worden door een gecertificeerde auteur
 - bij aanvraagdossiers voor stedenbouwkundige vergunningen met betrekking tot projecten met 200 tot 400 plaatsen moet een mobiliteitsstudie toegevoegd worden uitgevoerd door een gecertificeerde auteur
 - een verbeterde analyse van de inhoud van effectenrapporten
- b. Naar aanleiding van de talrijke afwijkingen die in de praktijk voorkomen (o.a. meegedeeld door de BVS), heeft de Brusselse Regering een systeem opgezet om de « volledigheidsverklaring van het dossier » volledig transparant te maken.
- c. De BVS merkt op dat het huidige beheersysteem voor stedenbouwkundige vergunningen een groot aantal conflicten veroorzaakt die inherent zijn aan het proces zelf. De hervorming van de GSV wil het systeem vereenvoudigen en het aantal vrijstellingen en conflicten beperken, maar dit zal eveneens gepaard moeten gaan met een hervorming van het BWRO. De BVS koppelt duidelijk en openlijk de hervorming van de GSV aan een wijziging van het BWRO; het ene zal niet gaan zonder het andere.



Mitiska REIM

Project Winkelpark Malinas (retail), Nora Tilleylaan te Mechelen
Arch.: AAVO Architects, Louis Van Oost

7. HUURROOSTER - PARITAIRE COMMISSIE - ORDONNANTIE ANTI-DISCRIMINATIE

A. Context / BVS prioriteiten :

Er is een echte huisvestingscrisis in het Brussels Gewest en de BVS heeft de aandacht van de autoriteiten gevestigd op de risico's, die verbonden zijn aan een verplicht en slecht uitgevoerd huurrooster: huisvesting zal niet langer aantrekkelijk zijn voor investeerders die de woningmarkt zullen verlaten. In de mate waarin deze tegenwoordig meer dan de helft van de nieuwe woningaankopen vertegenwoordigen, zou het volledige proces van de ontwikkeling van nieuwe vastgoedprojecten in twijfel getrokken kunnen worden. Uiteindelijk zou dit ongetwijfeld leiden tot een daling van de productie van nieuwe huisvesting en een verergering van de huisvestingscrisis in het Brussels Gewest, hetgeen zo het omgekeerde effect zou veroorzaken van wat de overheid voor ogen had.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Ter herinnering: de Brusselse autoriteiten hebben verschillende initiatieven gelanceerd om in te grijpen op de residentiële vastgoedmarkt in het BHG :
 - een huurrooster dat verplicht en bindend zou zijn (ordonnantievoorstel van 25/02/2021 – parlementair initiatief)
 - een paritaire commissie (in geval van niet naleven van de huurprijzen van het rooster door eigenaars / investeerders - parlementair initiatief)
 - een verordening tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode op het gebied van gelijke behandeling tussen vrouwen en mannen en de strijd tegen discriminatie : in de toekomst zouden de eigenaars / investeerders alle kandidaat-huurders moeten aanvaarden (volgens bepaalde criteria vastgelegd in een anti-discriminerende logica)
- b. Op 8 juli 2021, na verschillende overleggesprekken tussen de BVS en de bevoegde autoriteiten en verschillende interventies binnen de strategische raden (Adviesraad voor Huisvesting en Economische en Sociale Raad) heeft het Brusselse parlement besloten :
 - dat er geen dwingend huurrooster zal zijn (het huidige indicatieve huurrooster zal van toepassing blijven)
 - dat er een paritaire huurcommissie zal zijn, die een officieel advies moet geven van zodra een huurder vindt dat zijn huur te hoog is. Deze adviezen zouden enkel betrekking hebben op huisvesting met substantiële kwaliteitsgebreken.
- c. De focus aan acties van overheidsinstanties tegen investeerders is een echt fundamenteel probleem voor de BVS, aangezien deze investeerders onverbiddelijk een van de grote oplossingen vormen om uit deze huisvestingscrisis te komen. De BVS zal het belang, om investeerders in residentieel vastgoed in het Brussels Gewest te hebben, vurig blijven verdedigen. Dit dossier zal van dichtbij opgevolgd worden in 2022.



Montea

Project volledig elektrisch delivery station (10.600m²) voor Amazon, Schiphol Logistics Park, Nederland
Arch.: Pauwert Architectuur bv

8. SVK (SOCIALE VERHUURKANTOREN)

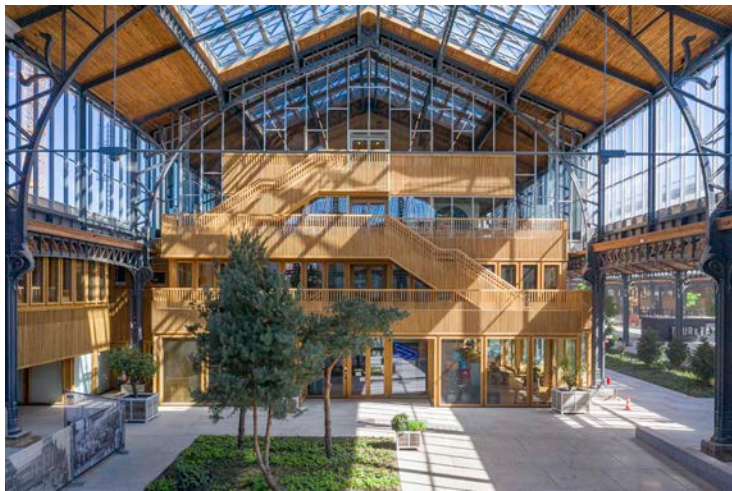
A. Context / BVS prioriteiten :

De Brusselse autoriteiten hebben aan de BVS laten weten dat ze van mening zijn dat de privésector een belangrijke rol kan spelen in het kader van het sociale huisvestingsbeleid in het BHG en dat de optie van SVK's een belangrijke piste is.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

Om budgettaire redenen werd eind 2020 een moratorium ingevoerd om het globale budget, bestemd voor deze sector te controleren. Staatssecretaris, mevrouw Ben Hamou, lanceerde in 2021 verschillende initiatieven om het systeem van SVK's te hervormen. Eind 2021 is er officieel nog geen hervorming tot stand gekomen, maar het moratorium werd beëindigd : elke ontwikkelaar mag dus vrij contact opnemen met de SVK's van zijn keuze.

De SVK's zijn een steeds belangrijker segment voor vastgoedontwikkelaars, aangezien zij zien dat steeds meer investeerders willen bijdragen tot het sociale huisvestingsbeleid. Om deze reden zal de BVS de evoluties in de wetgeving met betrekking tot dit thema op de voet volgen en de komende jaren een betrouwbare en constructieve partner blijven voor de overheid.



Nexity Belgium

Project Résidence Service Aegide-Domitys « Les Quais »
(woonzorgcentrum voor senioren voor Domitys : 112 app),
Namen, Quai de l'Ecluse
Arch.: UNAA

Nextensa (ex-Extensa)

Project Gare Maritime (mixed use), Havenlaan 86 C Brussel
Arch.: Neutelings Riedijk Architects



Novus Projects

Residentieel Project te Wijnegem, Merksemsebaan Zuid
Arch.: Meso Studiebureau



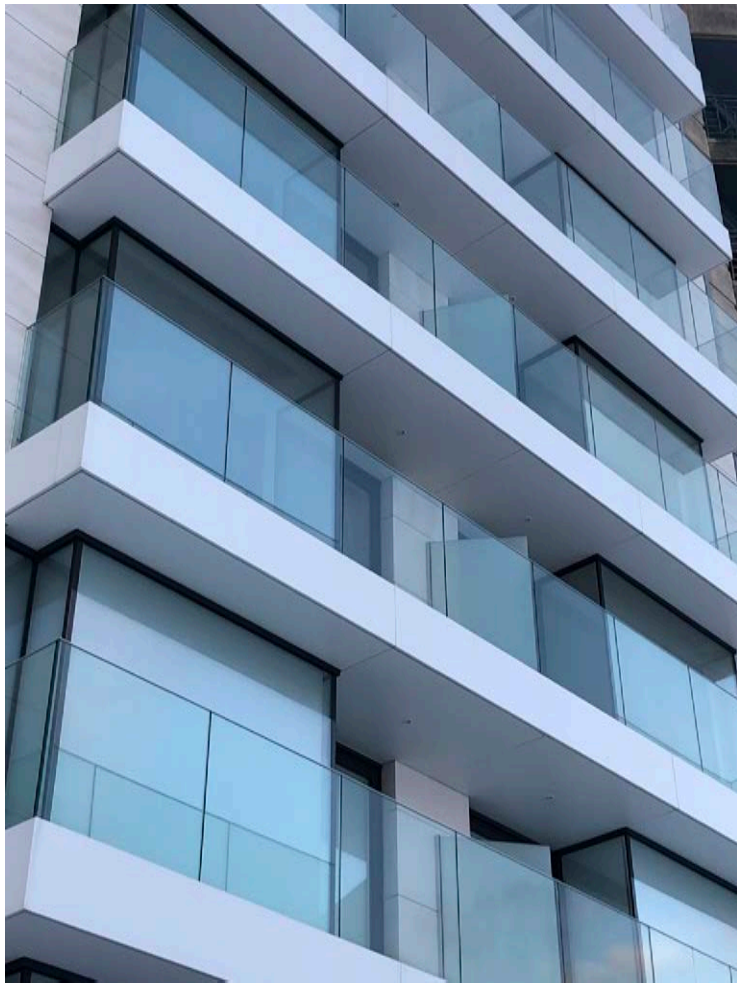
Vlaams Gewest

1. SEPTEMBERVERKLARING 27 SEPTEMBER 2021	58
2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT ».....	59
3. NASTREVEN VAN EEN SNELLERE AFHANDELING VAN DE GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN DE VERGUNNINGEN, IN HET BIJZONDER DE ONRECHTMATIGE BEROEPEN	60
4. BELASTING OP RUIMTELIJK RENDEMENT	61
5. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN	62
6. EVALUATIE OMGEVINGSVERGUNNINGENDECREET	63
7. SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK)	64
8. STIKSTOFPROBLEMATIEK	66
9. GREEN DEAL – DEELMOBILITEIT IN DE WOONOMGEVING	68
10. BVS WEBINAR CIRCULAIR BOUWEN	69

1. SEPTEMBERVERKLARING 27 SEPTEMBER 2021

Het Vlaams regeerakkoord van 30 september 2019 bevatte reeds heel wat positieve aspecten. In de septemberverklaring van 27 september 2021 herhaalde Minister-President Jambon de nood aan de verdere professionalisering van het Vlaams bestuur. Hij kondigde tevens een verlaging aan van de registratierechten voor het verwerven van de eerste woning (3 % ipv 6 %), maar een verhoging van de registratierechten op de verkoop van het grondaandeel bij een nieuwbouw (van 10 naar 12 %). De BVS betreurt dit laatste en heeft haar bezorgdheid geuit tijdens een bilateraal overleg met Minister Diependaele op 26 oktober 2021.

De BVS heeft zich opgesteld als partner van de Vlaamse Regering.



Olste

Residentieel Project Bahia, Zeedijk Het Zoute
Arch.: Luc De Beir + architecten

2. VAN « BETONSTOP » NAAR « BOUWSHIFT »

A. Context / BVS prioriteiten :

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

Minister van Omgeving Zuhair Demir heeft beslist een task force bouwshift (evenals een klankbordgroep) samen te roepen. Ze verwachtte concrete voorstellen, oa inzake billijke planschadevergoeding tegen eind november 2021.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De decretale onderbouwing (ontwerp van Instrumentendecreet) werd “on hold” gezet nadat de BVS op 2 februari 2021 de leden van de parlementaire commissie ruimtelijke ordening had aangeschreven met verzoek tot amendering op diverse vlakken.
- b. BVS heeft samen met VCB en Bouwunie het structureel partnerschap (overleg) verdergezet met het Vlaams departement Omgeving onder de naam “Vlaamse Bouwagenda”. Via de Vlaamse Bouwagenda wordt een studie voorbereid over de kostprijs van en de knelpunten bij verdichtingsoperaties in Vlaanderen. De BVS volgde de uitvoering van deze studie verder op in 2021.
- c. Tegelijk neemt de BVS deel aan de Taskforce Bouwshift en aan de klankbordgroep. Essentieel voor de BVS zijn :
 - 1. geen heffing op ruimtelijk rendement
 - 2. planschadevergoeding gebaseerd op de venale waarde en
 - 3. «level playing field tussen private en publieke ontwikkelaars.

3. NASTREVEN VAN EEN SNELLERE AFHANDELING VAN DE GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN DE VERGUNNINGEN, IN HET BIJZONDER DE ONRECHTMATIGE BEROEPEN

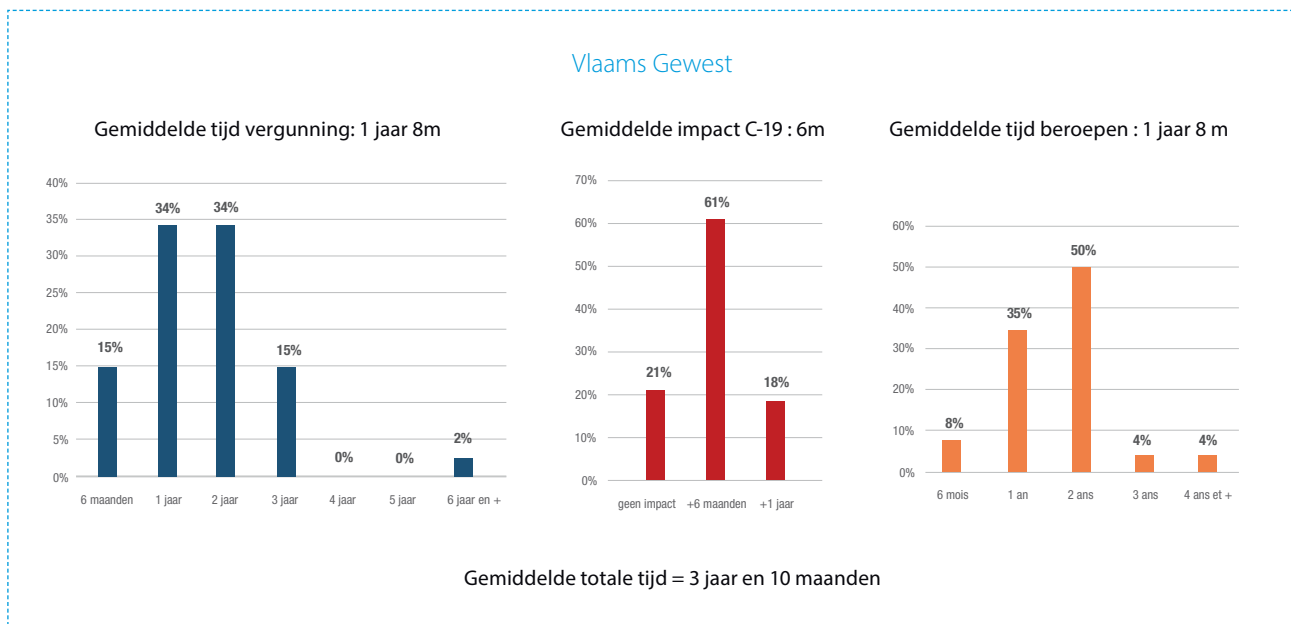
A. Context / BVS Prioriteiten :

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

Hoewel de BVS de inspanningen van de Vlaamse overheid waardeert, blijft de pijnlijke vaststelling dat het gemiddeld één jaar en acht 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 een jaar in beslag kan nemen.

Resultaat BVS-enquête september 2021 voor het Vlaams Gewest :



Vergelijking met enquête 2020 : over het algemeen dezelfde termijnen

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- De BVS heeft op diverse Vlaams Vastgoed & Bouwoverlegcomités (VBOC) (oa van 10 februari 2020 en 19 april 2021) het belang van actie op dit punt onderstreept.
- Ondertussen kondigde Minister-President aan dat er werk zal gemaakt worden van vereenvoudiging en een versnelling. De BVS heeft zelf een aantal strategische voorstellen voorgelegd in de schoot van de Vlaamse Bouwagenda.

- In de loop van het jaar 2021 worden ondertussen bijkomende rechters bij de Rvvb (Raad voor Vergunningsbetwistingen) gerecruteerd. Bovendien werden een aantal decretale ingrepen ingevoerd, maar de problematiek is nog niet opgelost. Op het VBOC van 19 april 2021 heeft de BVS als streefdoel vooropgesteld dat de behandelingstermijn zou moeten herleid worden tot 6 maanden.

De BVS volgt dit onderwerp verder op in 2022.

4. BELASTING 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 in Vlaanderen. De Regering heeft de principes vastgelegd in een ontwerp van decreet – het zogenaamde “instrumentendecreet” – dat ze op 24 januari 2020 bij het Vlaams Parlement had ingediend voor bespreking en stemming.

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

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Aansluitend op de eerdere acties heeft de BVS haar standpunt diverse malen toegelicht in 2021.
- b.** Naar aanleiding hiervan werd het ontwerp van instrumentendecreet “on hold” gezet in de parlementaire commissie.
- c.** Ondertussen werd het ontwerp van decreet ernstig geamendeerd door de parlementaire vertegenwoordigers van de meerderheidspartijen. Van een heffing op ruimtelijk rendement is er geen sprake meer.

Het dossier is evenwel on hold gezet in afwachting van de resultaten van de Task Force Bouwshift (zie hieronder).

De BVS volgt dit onderwerp verder op in 2022.

5. WOONUITBREIDINGSGBIEDEN



Oryx Projects

Project Keizerpoort (residentieel, kantoren, horeca),
Brusselsesteenweg 4-12 te Gent
Arch.: awg architecten

Parfinim - Triple Living

Residentieel project HL12, Havenlaan 12-14 te Brussel
Arch.: OFFICE Kersten Geers David Van Severen en
Nicolas Firket Architects

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Pro memorie, Specifiek voor de woonuitbreidingsgebieden (WUG) had de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 een voorontwerp van decreet aangenomen met als belangrijkste bedoeling om verkavelaars en projectontwikkelaars te verhinderen om deze gebieden nog rechtstreeks aan te snijden via groepswoningbouw of via principieel akkoord (PRIAK). Dit voorontwerp van decreet werd eind september 2018 zeer kritisch onthaald door de strategische adviesraden en de BVS heeft haar bezorgdheid geuit op het VBOC in 2019.
- b. Het ontwerp van decreet werd finaal niet gestemd voor de verkiezingen van mei 2019 en het Vlaams regeerakkoord maakt er ook geen melding meer van. De oppositie heeft op 3 juni 2020 wel een parlementaire resolutie in die zin ingediend in het Vlaams Parlement, met name "het voorstel van resolutie tot onmiddellijke invoering van de tijdelijke bouwstop op onaangesneden woonreservegebieden, in afwachting van een wettelijk kader om de bouwshift door te voeren", maar na tussenkomst van de BVS en bespreking ervan tijdens de parlementaire commissie ruimtelijke ordening in juli 2020, werd de resolutie verworpen.
- c. Ondertussen hebben de meerderheidspartijen een vernieuwd voorstel van decreet woonreservegebieden in het Vlaams Parlement ingediend met als doel de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen tot 2040 onder een stulp te plaatsen. Er zou wel een vrijgave mogelijk zijn, maar dit zou dan via de gemeenteraad moeten beslist worden. In principe zouden private ontwikkelaars deze gebieden niet meer rechtstreeks kunnen aansnijden. Sociale huisvestingsmaatschappijen zouden bevoorrecht behandeld worden. De BVS heeft de bevoegde parlementaire commissie aangeschreven.
- d. In 2021 werd het voorstel van decreet voorlopig on hold geplaatst in afwachting van de resultaten van de Task Force Bouwshift van Minister Demir (cfr zie hierboven).

6. EVALUATIE OMGEVINGSVERGUNNINGENDECREET

A. Context / BVS prioriteiten :

In opdracht van het Vlaams Departement Omgeving voert IDEA Consult een evaluatie uit van het Omgevingsvergunningendecreet.

Het Omgevingsvergunningendecreet is een belangrijk instrument in het omgevingsbeleid en heeft een grote maatschappelijke impact. Het decreet trad op 23 februari 2017 in werking en beoogde:

- een snellere en efficiëntere realisatie van projecten met minder administratieve lasten;
- eenvoudigere en transparantere procedures, met bijzondere aandacht voor de participatie van het publiek;
- een betere en rechtzekerere besluitvorming

Daarvoor werden een aantal belangrijke vernieuwingen doorgevoerd: een geïntegreerde vergunningsprocedure, een omgevingsvergunning voor onbepaalde duur voor exploitatie, een integratie van het milieueffectrapport en het omgevingsveiligheidsrapport, en een inzet op digitalisering.



B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a.** Tijdens de BVS Commissie Wetgeving & Europa van 29 april 2021 heeft IDEA Consult haar evaluatie-opdracht toegelicht aan de leden.

Het is de bedoeling dat eventuele aanbevelingen in de schoot van de Regering worden besproken en desgevallend uitgewerkt

- b.** Bij het afsluiten van dit jaarverslag was er nog geen eindrapport van IDEA Consult beschikbaar.



POC Partners

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

Potrell (Pyloon)

Residentieel Project TER BEKEN, Beekstraat 10 te Mariakerke
Arch.: a154 architecten

7. SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK)

A. Context / BVS prioriteiten :

Vlaanderen is in 2018 gestart met een proefproject om de samenwerking tussen sociale verhuurkantoren (SVK's) en investeerders te faciliteren (SVK Pro).

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. BVS heeft destijds aangedrongen om de SVK-pro procedure verder structureel uit te rollen. Dit gebeurde reeds in 2020 en in het najaar 2021 is ook een SVK-pro 2021 gestart.

De BVS volgt dit onderwerp verder op in 2022.



Promobuild

Residentieel Project Residentie Veldeken, Landbouwstraat 56 te
Zaventem

Arch.: Aeen architecten



Property & Advice

Project LIEGE AIRPORT OFFICES te Grâce Hollogne
 Arch.: atelier d'architecture DDV et Pierre Maes et Associés

Prowinko

Project Belgian Prowinko Office Louizalaan 32-46 a te Brussel

PSR Brownfield Developers

Project Malt (kantoren, BREEAM Excellent + residentieel),
 Guldendal 17 - Postzegellaan te Mechelen
 Arch.: Callebaut Architecten, Jaspers-Eyers, Sculp-IT Architects

8. STIKSTOFPROBLEMATIEK

A. Context / BVS prioriteiten :

Op 3 maart 2021 stond het actualiteitsdebat in het Vlaams Parlement volledig in het teken van de aanpak van de stikstofproblematiek in Vlaanderen.

Aanleiding van het parlementair debat was het zogenaamde stikstofarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) van 25 februari 2021.

WAT ZEGT DIT «STIKSTOFARREST»??

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

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

Die aanpak verklaart de rechter nu onwettig. De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) vernietigde de vergunning voor de uitbreiding van een kippenstal in Kortesseme, omdat het bedrijf niet kan bewijzen dat het géén impact heeft op een nabijgelegen Natura 2000-gebied. De Raad maakt brandhout van de 5 procentdrempel, en verwijst daarbij omstandig naar een uitspraak van het Europese Hof van Justitie van eind 2018, naaraanleiding van de Nederlandse stikstofkwestie. Op basis van die uitspraak haalde de Nederlandse Raad van State zijn PAS onderuit, waarna de hele vergunningsverlening stillag en het land zowat op slot ging.

Als rechters en overheden dit arrest effectief als een precedent beschouwen, kan dat ontwrichtende gevolgen hebben voor onze economie. Volgens de logica van de Europese Habitatrichtlijn kan een project alleen vergund

worden als men kan bewijzen dat er geen betekenisvolle aantasting is van de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura-2000gebieden. Dat is moeilijk, omdat stikstof een impact kan hebben tot tientallen kilometers van de bron. Nieuwe vergunningen voor infrastructuurprojecten, fabrieken, bedrijventerreinen, stallen, wegen of woningbouw komen daarmee op losseschroeven te staan, zoals ook werd aangekondigd in de media.

Een mogelijke uitweg uit de impasse is de stikstofuitstoot op NATURA-2000 gebieden fors afbouwen, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe projecten. De Vlaamse Regering werkte aan een definitief PAS dat die boekhouding moet regelen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft haar bezorgheid geuit ten aanzien van de stikstofproblematiek op het VBOC van 19 april 2021. De vastgoedsector draagt reeds bij tot de oplossing via de bouwshift (voorziene schrapping van 12.500 ha WUG).
- b. De BVS heeft hieromtrent voorafgaandelijk overleg gepleegd met de Nederlandse vastgoedsector (NEPROM) & Deloitte BE/NL.
- c. Met veel belangstelling heeft de BVS tevens kennis genomen van het tijdelijke stikstofkader via de ministeriële instructie van Minister Z. Demir van 2 mei 2021.

De BVS heeft er bij Minister Demir ook op aangedrongen om de BVS te betrekken bij de verdere stappen in het dossier, met name de discussies omtrent het definitief PAS kader (timing eind 2021).

- d. Op het ogenblik van het afsluiten van dit verslag was er nog geen verder nieuws beschikbaar.



Redevco Belgium

Project Britsiers (residentieel + retail), Avenue Britsiers 38 te Schaarbeek

Arch.: Urban Nation Architects

REIM

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

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

Resiterra

Project Hertogensite fase 4, (44 app, 2 commerc. ruimtes) Minderbroedersstraat te Leuven

Arch.: Sergison Bates Architects (Londen)

9. GREEN DEAL - DEELMOBILITEIT IN DE WOONOMGEVING

De BVS heeft in 2021 een projectvoorstel Green Deal Deelmobiliteit in de woonomgeving voorbereid met volgende coördinerende organisaties:

- Autodelen.net
- Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)

Deze Green Deal heeft als missie om de integratie van deelmobiliteit in de woon-omgeving te faciliteren. Deelmobiliteit is het **structureel gebruik van één (of meerdere) voertuig(en) door verschillende**

personen/entiteiten. Het biedt grote economische, ecologische en sociale voordelen. Naast de lage kostprijs, de flexibiliteit en de reductie van CO2-uitstoot, zijn de twee onderstaande voordelen van het grootste belang voor de doelstellingen van Vlaanderen op vlak van ruimte en mobiliteit.

De BVS volt dit onderwerp verder op in 2022.



Resolve

Project Strombeek Business Park (high-tech kantoren),
Boechoutlaan 102 te Grimbergen
Arch.: Jaspers Eyers

10. BVS WEBINAR CIRCULAIR BOUWEN

Op 19 april 2021 organiseerde de BVS samen met OVAM het webinar-seminarie 'Circulair Bouwen in Vlaanderen'

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

Bij het afsluiten van dit jaarverslag was nog geen definitief preventieplan beschikbaar.

De technische commissie van de BVS volgt dit verder op in 2022.



Revive

Project Komet (residentieel + kantoren + diensten) - gebouw Compagnie (residentieel), Koningin Astridlaan te Mechelen
Arch.: Brut architecten (+ Areal arch + Binst)

Steen Vastgoed

Project Bernard (residentieel + kantoren), Kantoor Steen Vastgoed, Hoogboomsteenweg 190 te Kapellen
Arch.: YUGENING architecture

Steenoven

Project 17 West (kantoren + loodsen), Flanders Fieldweg te Waregem
Arch.: Kras Architecten



Waals Gewest

1. BVS VS OVERSTROMINGEN 2021 - RUIMTELIJKE ORDENING - SDT	72
2. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	73
3. PROBLEMATIEK BODEMS - BROWNFIELDS	74
4. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	75
5. PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN	77
6. DUURZAAMHEID VAN GEBOUWEN IN WALLONIË	78

1. BVS VS OVERSTROMINGEN 2021 - RUIMTELIJKE ORDENING - SDT

A. Context / BVS prioriteiten :

Sinds meerdere jaren toont de Waalse Regering haar bereidheid om een nieuwe strategie voor ruimtelijke ordening te ontwikkelen via een territoriale strategie voor Wallonië (SDT - Schéma de Développement du Territoire). De rampzalige overstromingen van juli 2021 hebben de ambitie van de overheid versterkt om de regelgeving, gelinkt aan ruimtelijke ordening in Wallonië te herzien, maar ze hebben de politiek er ook toe verplicht om nieuwe huisvesting te zoeken voor alle gezinnen die (hard) getroffen werden door de overstromingen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. Op 2 augustus 2021 heeft de BVS een brief gestuurd ter attentie van de Minister-President & de Vice-Voorzitters van het Waals Gewest, net als ter attentie van de Ministers bevoegd voor Huisvesting & Klimaat, Energie en Mobiliteit en aan de verantwoordelijken voor de nieuwe Bijzondere Commissie voor Wederopbouw (Commissariat

Spécial à la Reconstruction), opgericht door de heer E. Di Rupo.

De BVS heeft laten weten dat de expertise van haar leden zeker nuttig kon zijn om hulp te bieden aan de slachtoffers door nieuwe huisvesting ter beschikking te stellen en door het (her)opbouwen van woningen, infrastructuur en voorzieningen.

b. Op vraag van Minister Ch. Collignon heeft de BVS bij haar leden 3 oproepen gelanceerd op 5, 9 en 26 augustus 2021 met betrekking tot de beschikbaarheid aan huisvesting in de regio's Luik en Rochefort:

- opgeleverde vastgoedprojecten & onmiddellijk beschikbare huisvesting
- vastgoedprojecten in opbouw & huisvesting beschikbaar vanaf eind 2021 – begin 2022
- vastgoedprojecten in afwachting van vergunningen & huisvesting beschikbaar in de komende jaren

De BVS heeft alle antwoorden van haar leden aan de bevoegde autoriteiten en aan de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL - Société Wallonne du Logement) bezorgd.

c. Eind augustus 2021 heeft de BVS eveneens aan Minister Ch. Collignon voorgesteld om publieke-private samenwerkingen (PPS) aan te gaan op openbare grond. De BVS ziet hier een budgettaire, concrete en efficiënte oplossing voor het creëren van publieke of privé huisvesting tegen (zeer) lage eindprijzen voor de Waalse gezinnen.

d. Om een goede coördinatie van alle hulp te verzekeren hebben 4 federaties, namelijk UPSI-BVS, CCW (Confédération Construction Wallonie), UWA (Union Wallonne des Architectes) en UWE (Union Wallonne des Entreprises), beslist om een « professioneel platform » te creëren.

e. Eind 2021 heeft de BVS een seminarie georganiseerd met Minister Willy Borsus en Waalse schepenen en burgemeesters om samen de balans op te maken van de implementatie van het SDT (Schéma du Développement du Territoire) en van de lokale moeilijkheden, die werden ondervonden om steden te verdichten.



Stélina Invest

Residentieel project Residentie Diependael, 't Plein 1 te Mechelen
Arch.: Mooens – Van den Berghen – Architectencoop BV en
Formaat architecten BV

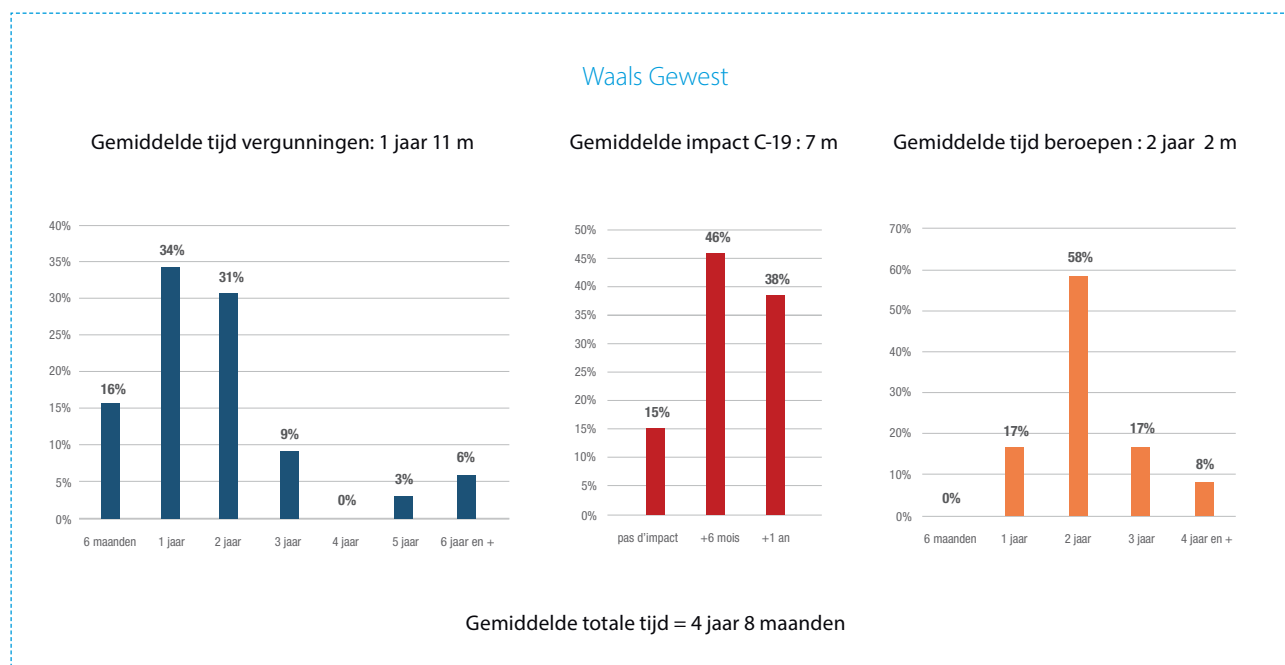
2. AFHANDELING GESCHILLEN INZAKE HET TOEKENNEN VAN VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

A. Context / BVS prioriteiten :

In 2021 bleef de BVS pleiten voor een snellere afhandeling van de vertraging bij het verkrijgen van vergunningen en van beroepsprocedures.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

De enquête van september 2021 (zie Punt 1 « Federale en interregionale materies » hierboven) stelde de BVS in staat om een objectieve vaststelling te doen over de tijd die nodig is om een vergunning te verkrijgen in het Waals Gewest.



Vergelijking met de enquête 2020: zelfde tijd voor het verkrijgen van vergunningen, maar groter tijdverlies door beroepen. Uiteindelijk is de totale tijd voor het verkrijgen van een vergunning, die van elk beroep gezuiverd is, er ernstig op achteruit gegaan in Wallonië, gaande van een gemiddelde totale tijd van 4 jaar in 2020 naar een gemiddelde van 4 jaar en 8 maanden in 2021.

3. PROBLEMATIEK BODEMS - BROWNFIELDS

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft zich sinds 2020 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. De BVS heeft aan het Kabinet van Minister W. Borsus voorgesteld om een aanpak « project » & « publiek - private samenwerking » in te voeren voor de te hervormen brownfields, genaamd « Brownfields verdrag ».
- b. In april 2021 heeft de BVS een webinar georganiseerd samen met SPW (Service Public Wallonie) en Walterre over het nieuwe decreet 'Sol & Terres Excavées' (*bodems en opgegraven aarde*) en de toepassing ervan op vastgoedprojecten: vrijstellingen en nieuwe procedures, certificering van controles op grondkwaliteit, traceerbaarheid van landbewegingen, verwerking van verzamelde gegevens en ondersteuning van de gebruikers.
- c. In juli 2021 heeft de BVS haar leden ingelicht over het nieuwe besluit met betrekking tot het beheer en de traceerbaarheid van gronden.
- d. Eind 2021 blijft de brownfields problematiek (zowel in stedelijke gebieden als buiten de steden) een prioriteit voor de BVS. De BVS hoopt dat de Waalse Regering dit dossier zal aanpakken en zich niet zal beperken tot publieke steun voor enkele grote brownfields, maar voorstellen zal doen om de procedures te vereenvoudigen voor de herontwikkeling van het geheel aan brownfields.



Thomas & Piron Bâtiment

Project EVERGATE (residentieel + winkels) (117 eenheden) –
Avenue Jules Bordet/Boulevard Léopold III te Evere
Arch.: BDAR architects

4. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

A. Context / BVS prioriteiten :

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



Triginta (EP REA)

Project Paterskerk (zorgwoningen + kantoren),
Sint-Alfonsiusstraat 42 te Roeselare
Arch.: Bow architecten

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a.** Ter herinnering: in september 2020 heeft de BVS aan het Kabinet van Minister W. Borsus voorgesteld 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.

- b.** Eind 2021 werden de werkvergaderingen hervat met zowel het Kabinet van Minister Willy Borsus als met de stakeholders om een gemeenschappelijke aanpak te ontwikkelen die toepasbaar is op het hele Waalse grondgebied. De BVS zal blijven aandringen bij de autoriteiten opdat de politiek haar voorstel principieel zou goedkeuren, zodat concrete teksten voorbereid kunnen worden.



Unibra Real Estate - Belfius Immo

Project Bellecour (residentieel + retail) te Braine-l'Alleud
 Arch.: Jaspers & Eysers

Upgrade Estate

Project Upliving BXL – The Brewery (huisvesting voor young prof.),
 Vrijheidslaan 17-31 te Brussel
 Arch.: B2Ai



5. PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKINGEN

A. Context / BVS prioriteiten :

De noodzaak om vastgoedprojecten te ontwikkelen in stedelijke gebieden (toepassing SDT), gecombineerd met de moeilijkheden die de publieke sector ondervindt voor de ontwikkeling van publieke huisvesting, opent de deur naar publiek-private samenwerkingen voor de ontwikkeling van gemengde projecten.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten :

- a. Sinds enkele jaren is de BVS in overleg met de overheidsinstanties om partnerships aan te gaan die gunstig zouden zijn voor alle belanghebbenden: de Waalse gezinnen, de overheidsinstanties en de privésector. Enkele bijzondere gevallen hebben al aangetoond dat een aanzienlijk aandeel publieke huisvesting ontwikkeld kon worden zonder dat dit publiek geld kost, tenzij dan het ter beschikking stellen van openbare grond.
- b. Door de samenwerking met de Waalse Huisvestingsmaatschappij (SWL – Société wallonne du Logement) konden verschillende projectoproepen ontstaan voor gronden aangekocht door de Waalse Huisvestingsmaatschappij waarop particuliere ontwikkelaars gemengde projecten zouden kunnen ontwikkelen.
- c. Om huisvestingsoplossingen te kunnen voorstellen aan de slachtoffers van de overstromingen heeft de BVS aan de regionale instanties voorgesteld om partnerships aan te gaan. Eind 2021 is dit dossier zonder gevolg gebleven, maar de BVS blijft ervan overtuigd dat deze optie een belangrijke en interessante oplossing is voor de overheid en de betrokken gezinnen.

6. DUURZAAMHEID VAN GEBOUWEN IN WALLONIË

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS zet zich sterk in voor de ontwikkeling van duurzaam vastgoed in de brede zin van het woord, rekening houdend met circulariteit en met de nieuwe vormen van energieproductie en -verbruik of de integratie van moderne mobiliteitsvormen.

B. Ondernomen acties & behaalde resultaten:

- a. In augustus 2021 heeft de Waalse Regering de mening van de BVS gevraagd over het voorontwerp van besluit tot omzetting van de Europese EPB-Richtlijn. De voorgestelde wijzigingen hebben als doel om de eisen te specificeren die van toepassing zijn op de technische systemen van gebouwen, evenals de verplichtingen gelinkt aan elektromobiliteit. Het voorontwerp beoogt eveneens het instellen of aanpassen van de bevoegdheidsdelegaties om een efficiënt en snel beheer van de goedkeuringsverzoeken mogelijk te maken.
- b. Warmtenetten hebben een toekomst in het Waals Gewest, maar dan moet het wettelijk kader wel goed in elkaar zitten. Het is de vaststelling van falen op dat niveau die de BVS ertoe bracht om zich aan te sluiten bij de Waalse Confederatie Bouw om aanpassingen te vragen met betrekking tot de voorstellen van de Waalse Regering betreffende de ontwikkeling van warmtenetten in Wallonië, wat breed ondersteund wordt door de BVS.
- c. Er werden verschillende vergaderingen georganiseerd om circulariteit in vastgoedprojecten in Wallonië uit te leggen en te promoten. Een reeks vergaderingen werd ook georganiseerd met het oog op het garanderen van de brandveiligheid in parkings waar elektromobiliteit zou voorgesteld worden voor vastgoedprojecten in Wallonië.



Uplace

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

Verelst Projectontwikkeling

Project Zuidkwartier (residentieel), Ivo Cornelisstraat 48
te Mechelen
Arch.: dmvA Architecten



Vestio

Project Entrée (residentieel + kantoren + logistiek + retail +
studentenhuisvesting) Tongersetstraat 56 te Bilzen
Arch.: Drieskens en Dubois



06

BVS - Intern & Extern

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS	82
2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN	85
3. COMMUNICATIE	86
4. EVENEMENTEN	94
5. STRUCTURELE PARTNERSHIPS	97
6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES	98
7. DANKWOORD	101

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS

A. Op Europees niveau

BUILD EUROPE

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

Vanwege de Covid-crisis heeft Build Europe haar eerste vergadersessie slechts kunnen houden van 1 tot 3 september 2021, te Ajaccio (Corsica).

De BVS bleef 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.

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

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

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

Dankzij deze vertegenwoordiging:

a. stelt de BVS « initiatiefadviezen » voor inzake alle soorten onderwerpen (problematieken), gelinkt aan de huisvesting in het BHG;

b. wordt de BVS verplicht geraadpleegd iedere keer wanneer de Brusselse Regering beroep doet op de Economische en Sociale Raad om een officieel advies te bekomen over een wetsvoorstel met betrekking tot de huisvesting in het BHG.

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

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

1. Ruimtelijke ordening
2. Huisvesting

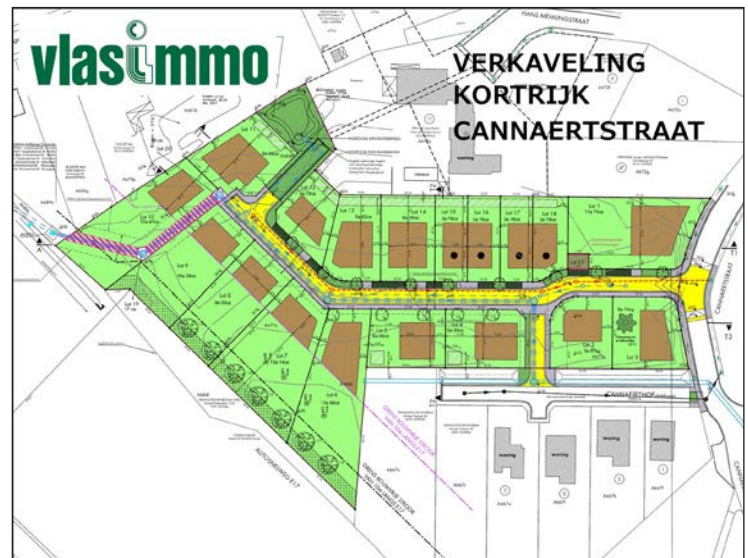
CAP CONSTRUCTION

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



Virix

Project Havenzicht (19 app + kantoren), Havenkant 10-16 te Leuven
Arch.: Lava architecten



Vlasimmo

Residentiële Verkaveling Project Marquette, Cannaertstraat te Kortrijk
Arch.: Snoeck en Partners

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 en op een globale manier de problematieken mbt de « retailsector » in de 3 Gewesten.

De BVS en BLSC hebben in 2016 hun werkgroepen samengevoegd en hebben de « Commissie Retail UPSI – BLSC – BVS » opgericht die zowel de juridische als de operationele problemen, die hun leden in het kader van hun activiteiten ondervinden, behandelen.

SAMENWERKING MET RICS

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

SAMENWERKING MET CIB

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

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

SAMENWERKING MET ADEB

De BVS en ADEB hebben sinds verscheidene jaren een samenwerkingsakkoord.

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

SAMENWERKING MET HOGESCHOOL CHARLEMAGNE (HEC) LUIK

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

3. COMMUNICATIE

A. SAMENWERKING BEREAL

Sinds 2016 verzorgt Bereal de communicatie van de BVS.

In 2021 werd de BVS in talrijke media vermeld (geschreven pers, radio en tv).

B. WEBSITE

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

De website www.Business2Belgium.be werd opgericht om

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

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

C. EXTRANET

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

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



Willemen Real Estate

Residentieel Project Depot Rato, Lotelingstraat-Frans Stormsstraat
te Mechelen

Arch.: Tecro en Krea



Crédit Photo : Filip Dujardin

Woenst

Project Kapelleveld (woonzorgcentrum & assistentiewoningen)
te Kerkstraat te Ternat

Arch.: architecten de vylder vinck taillieu

D. FLASHES

In 2021 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 2021 werden verstuurd :

Flash 01/2021	Vlaams Gewest – Beslissing « lokale Betonstop » – Klacht BVS – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Flash 16/2021	Vlaams Gewest – 11 ^{de} oproep Brownfields Contracten
Flash 02/2021	Programmawet 20/12/2020 – 6% BTW voor afbraak & heropbouw	Flash 17/2021	Coronavirus – Ministerieel Besluit van 26/03/2021
Flash 03/2021	BHG – bijzondere machten: opschorting termijnen - verlenging	Flash 18/2021	Coronavirus - Crisis 3.0. - Retail - Impact op de handels-huurovereenkomsten van de beperkte en omkaderde contacten in de « niet essentiële » handelszaken
Flash 04/2021	BVS jaarverslag 2020	Flash 19/2021	Coronavirus – Plaatsbezoeken in de vastgoedsector
Flash 05/2021	BHG – BVS Acties – Beheer vergunningen en ruimtelijke ordening	Flash 20/2021	Vlaams Gewest - 11 ^{de} oproep Brownfields Contracten - Publicatie in het BS van 30/03/2021
Flash 06/2021	BHG – Aankoopstrategie van het BGHM	Flash 21/2021	Vlaams Gewest - Decreet van 2 april 2021 houdende verscheidene technische wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en gerelateerde bepalingen
Flash 07/2021	Algemene vergadering BVS 21/01/2021	Flash 22/2021	Uitnodiging digitale evenementen “Terug in Omloop”
Flash 08/2021	BGH – BWRO – Hervorming – Arrest Grondwettelijk Hof	Flash 23/2021	Presentatie « Circulair bouwen in Vlaanderen » - 19/04/2021 - Presentatie « Circulaire Bouwen in Vlaanderen »
Flash 09/2021	Vlaams Gewest - Bouwshift	Flash 24/2021	Webinaire Brownfields Wallonie - 20/04/2021 - Webinar Brownfields Wallonië
Flash 10/2021	Vlaams Gewest – « lokale Betonstop » - Standpunt Minister Z. Demir	Flash 25/2021	Vlaams Gewest - Nieuw modelformulier voor de aanvraag van een bodemattest
Flash 11/2021	Vlaams Gewest – Publiciteit langs wegen	Flash 26/2021	Vlaams Gewest - Nieuwe studie over ruimtebeslag in Vlaanderen
Flash 12/2021	RBC – BVS-acties		
Flash 13/2021	Circulaire BTW 6% afbraak-heropbouw		
Flash 14/2021	Vlaams Gewest – Stikstofproblematiek - Impact		
Flash 15/2021	BTW 6% afbraak-heropbouw – bijkomende FAQ voor de ontwikkelaars		

Flash 27/2021	RBC – RRU – BHG – GSV -> Good living	Flash 40/2021	Vlaams Gewest – Projectoproep circulaire Economie in stedelijke context
Flash 28/2021	Ministerieel besluit van 24 april 2021 Covid 19	Flash 41/2021	Vlaams Gewest – Verlaging onroerende voorheffing voor nieuwbouw met maximale energieprestatie
Flash 29/2021	Vlaams Brabant – Lokale bouwstop – Vernietiging door de Gouverneur	Flash 42/2021	Vlaams Gewest – Uitvoeringsbesluit – Energiedecreet
Flash 30/2021	BHG – Volledigheid van de vergunningsaanvragen	Flash 43/2021	Vlaams Gewest – Voorstel van Decreet – Subsidies leegstaande bedrijfsruimten
Flash 31/2021	BHG – BWRO – Hervorming – Arrest Grondwettelijk Hof	Flash 44/2021	COVID-19 – Versoepeling verplicht thuiswerken
Flash 32/2021	Grote Woningbarometer 2021	Flash 45/2021	Actie burgerlijke vordering tot schadevergoeding – verjaring – stuiting door annulatieprocedure Raad van State – arrest Grondwettelijk Hof 21/2021
Flash 33/2021	Vlaams Gewest – stikstofproblematiek – tussentijdse en tijdelijke instructies Minister Z. Demir	Flash 46/2021	Vlaams Gewest – Ruimtelijk Plan Knokke-Heist
Flash 34/2021	Wijziging procedurereglement Raad van State	Flash 47/2021	BTW 6% afbraak-heropbouw – praktische toepassingsgevallen
Flash 35/2021	BHG – Ordonnantie van 28 januari 2021 tot wijziging van hoofdstuk IIIb van Titel IV van het BWRO	Flash 48/2021	Vlaams Gewest – Optimalisatie van de procedures bij de Raad van Conflicten voor de Vergunningen
Flash 36/2021	BHG – BWRO – vaststelling van de formulieren voor de ontvangst van de aanvragen	Flash 49/2021	Vlaams Gewest – Knokke-Heist – Bouwstop & WK Wielrennen
Flash 37/2021	BHG – Wijziging samenstelling dossier vergunningsaanvraag	Flash 50/2021	RBC – Veiligheidsnormen – Elektrische laadpalen in de parkings
Flash 38/2021	Grondwettelijk Hof – Wet van 9 mei 2019 verplichte verzekering van de beroepsverantwoordelijkheid van architecten	Flash 51/2021	Renolab – Projectoproep Renovatie
Flash 39/2021	Circular Economy – Presentaties BOPRO BVS Commissie Techniek & Duurzaamheid 11/05/21		

Flash 52/2021	Vlaams Gewest – Vermindering onroerende voorheffing voor nieuwbouw en ingrijpende energetische renovaties	Flash 60/2021	Vlaams Gewest – Verklaring van Minister-President Jan Jambon – September 2021 – BVSRéacties UPSI
Flash 53/2021	Vlaams Gewest – Decreet van 18 juni 2021 inzake de subsidies voor leegstaande bedrijfsruimten	Flash 61/2021	Resultaten BVS Enquête – Vergunningen & Beroepen – September 2021
Flash 54/2021	Vlaams Gewest – BVS vs Overstromingen – oproep naar de leden	Flash 62/2021	BHG – Hervorming GSV
Flash 55/2021	Vlaams Gewest – BVS vs Overstromingen – 2de oproep naar de leden	Flash 63/2021	Covid-19 – Koninklijk Besluit 28/10/21
Flash 56/2021	Vlaams Gewest – gemeenschappelijk standpunt van de federaties van de bouwsector en de vast goedsector inzake de « bouwshift » in het Vlaams Gewest	Flash 64/2021	BHG – Public Housing Partnership
Flash 57/2021	Vlaams Gewest – BVS vs Overstromingen – 3de en laatste oproep naar de leden	Flash 65/2021	Covid 19 – KB 281021 – wijziging – verplicht telewerken
Flash 58/2021	Covid 19 – Besluit van 25/0/2021 inzake thuiswerken	Flash 66/2021	Uitstel nieuwjaarsreceptie van de BVS 20 01 22
Flash 59/2021	Presentatie van het BVS seminarie – Raad van State : actuele rechtspraak in het Vlaams Gewest	Flash 67/2021	Vlaams Gewest – verdere stappen versnellen procedure RvvB
		Flash 68/2021	BHG – Public Housing partnership: opdracht gepubliceerd
		Flash 69/2021	RBC : Recherche lieu hébergement d'urgence

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

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



Xior Student Housing

Project Marivaux (Studentenhuisvesting), Sint-Pietersstraat 17-27
te Brussel

Arch.: Una I A architectes



Zabra Real Estate

Woonproject w.e.s.t. (Residentieel woonproject BEN E30),
Hoek Westlaan / Diksmuidsesteenweg, te Roeselare
Arch.: 3architecten uit Roeselare – Steven Oost



The right choice to see the full legal picture

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

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

deloittelegal.be

4. EVENEMENTEN

EVENEMENTEN / SEMINARIES

► 18 maart 2021 :

Webinar

« BTW 6% Afbraak – heropbouw – Update »

Webinar georganiseerd door de BVS in samenwerking met Deloitte en de Administratie van Financiën

► 19 april 2021:

Webinar

« Circulaire Bouwen » (Vlaams Gewest)

Webinar georganiseerd door de BVS in samenwerking met OVAM

► 20 april 2021:

Webinar

« Brownfields – Terres excavées – Décret Sols » (Waals Gewest)

Webinar georganiseerd door de BVS in samenwerking SPW Wallonie

► 29 juni 2021:

Webinar

« maatschappelijke uitdagingen in het Brussels Gewest » Uitwisselingen met Minister A. Maron

georganiseerd door de BVS met het Kabinet van Minister A. Maron

► 21-22 september 2021:

Realty

Deelname van de BVS aan de vastgoedbeurs Realty

Seminarie Alternative financing in real estate

► 28 september 2021:

Seminarie « Stratégie de Développement territorial et immobilier de la Ville de Mons »

Seminarie georganiseerd door de BVS met de autoriteiten van de Stad Bergen

► 29 september 2021:

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

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van de heer Tom De Waele, Eerste Auditeur bij de Raad van State (Afdeling Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw)

► 05 oktober 2021:

Antwerp Real Estate

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

Thema: "De grote ommekeer? De impact van corona op de kantorenmarkt"

► 14 oktober 2021:

Vastgoed Event Mechelen : PROJECT 2800

Thema: "Drivers voor de Stad van morgen"

► 9 november 2021:

Webinar

« Nieuw voorstel publiek-private partnerships voor de ontwikkelaars in het Brussels Gewest »

Webinar georganiseerd door de BVS met de BGHM en Staatssecretaris N. Ben Hamou, belast met Huisvesting in het BHG

► 10 november 2021:

Exclusive evening Art with a view

In samenwerking met Proximus

► 23 november 2021:

Vastgoedmissie te Warschau

Missie georganiseerd door VOKA-Waasland in samenwerking met de BVS

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

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



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

Unique Real Estate Community

WWW.Y-U-B.BE



AN INITIATIVE BY



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 PARTNERSHIPS

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

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

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

Eind 2021 telt de BVS de volgende structurele partners :

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

Deloitte.

Deloitte.
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Vinçotte



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES

EUROPESE MATERIES

Build Europe

01-02-03/09/2021 - Werksessie

FEDERAAL & INTERREGIONAAL

FPIM (Federale Participatie en Investeringsmaatschappij)

Investering in het kader van het relanceplan van de vastgoedsector

09/01/2021

Hulp aan Zelfstandigen (handelaars) -

Hoorzitting in het Federaal Parlement

10/02/2021

Belastingkrediet voor de GSV - Webinar BVS & BLSC & BEREIT

17/02/2021

Misbruik procedure – Droit de l'Urbanisme

– Webinar ABeFDATUE (Association Belge Francophone pour le Droit de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement)

01/03/2021

Logistieke Sector – kost handenarbeid –

FIT/AWEX

08/3/2021

BEREIT - BLSC (handelshuur)

17/02/2021

BTW 6% afbraak & heropbouw – GVBF – fiscale Hervorming

13/07/2021	Centrale BTWAdministratie
02/09/2021	Kabinet Minister van Financiën V. Van Peteghem
07/09/2021	Kabinet Eerste Minister A. De Croo

Nationale Bank van België – Ruimtelijke Ordening

17/03/2021

Federaal Planbureau

01/4/2021

FABA

27/05/2021

BRUSSELS-HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Huisvesting - PPS – BVGHM -

Kabinet N. Ben Hamou

02/02/2021

11/02/2021

14/05/2021

08/06/2021

25/06/2021

02/07/2021

09/09/2021

Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening –

Kabinet P. Smet

29/01/2021

10/03/2021

20/04/2021

29/06/2021

Perspective – Verdichting, ruimtelijke ordening, statistieken, RPA

15/01/2021

11/02/2021

26/04/2021

10/05/2021

20/09/2021

Hub Brussels

04/05/2021

13/09/2021

08/10/2021

Huurrooster – paritaire Commissie

10/05/2021 - Onderhoud met Ecolo

02/06/2021 - Onderhoud met NVA

08/06/2021 - Onderhoud met Défi

GSV – Good Living

21/04/2021

07/05/2021

21/05/2021

26/05/2021

04/06/2021

09/06/2021

23/06/2021

30/06/2021

07/07/2021

25/08/2021

01/09/2021

08/09/2021

15/09/2021

Adviesraad voor Huisvesting

15/01/2021
26/01/2021
19/03/2021
23/04/2021
07/05/2021
12/05/2021
04/06/2021
11/06/2021
18/06/2021
25/06/2021
03/09/2021
17/09/2021
15/10/2021
25/10/2021

Economische & sociale Raad – Brupartners

27/01/2021
03/02/2021
26/02/2021
05/03/2021
26/05/2021
31/08/2021

Kabinet Trachte – Citydev – Finance.brussels

14/06/2021
02/07/2021

Evaluatie Bouwmeester

16/09/2021

Leefmilieu Brussel

06/10/2021

SOHONET

14/01/2021
23/02/2021
17/03/2021
19/05/2021

ARAU

22/02/2021

Citydev

21/05/2021

CoBuilding

25/02/2021

04/03/2021
26/03/2021
22/04/2021
30/04/2021
28/05/2021
09/06/2021

Wetenschappelijk Comité van de Huisvesting

22/4/2021

Rénolution

28/06/2021
20/07/2021
07/09/2021
05/10/2021

NEMS - BIV

20/09/2021

VLAAMS GEWEST

VBOC

19/04/2021 Jaarlijks overleg met
Minister-President J. Jambon

Green Deal Mobiliteit in woonomgevingen

22/01/2021
23/04/2021

Circulair Bouwen

22/04/2021 Hoorzitting Minaraad
17/05/2021
25/05/2021
21/06/2021
27/09/2021
18/10/2021

Stikstofproblematiek

10/05/2021

Brownfields

06/09/2021 Kabinet Minister H. Crevits

Bouwshift - Task Force (TF) & Klankbordgroep (KBG)

10/09/2021 Afdeling Milieu (TF)
24/09/2021 Afdeling Milieu (KBG)
15/10/2021 Afdeling Milieu (TF)
29/10/2021 Afdeling Milieu (KBG)
19/11/2021 Afdeling Milieu (TF)

VEA - VEKA

16/03/2021

OVAM

23/04/2021

Logistieke sector - VOKA – FIT

29/09/2021

WAALS GEWEST

UWE

04/03/2021
28/04/2021
05/05/2021
06/05/2021
20/05/2021
21/05/2021
26/05/2021
28/05/2021
03/06/2021
17/06/2021
02/07/2021
02/09/2021
07/10/2021
21/10/2021
2/11/2021

BVS vs Overstromingen

02/08/2021 Onderhoud met vertegenwoordigers
van Minister Ch. Collignon
06/08/2021 Onderhoud met vertegenwoordigers
van Minister Ch. Collignon

CESE

23/03/2021
01/06/2021
10/06/2021
22/06/2021
06/07/2021
23/8/2021
31/08/2021
16/09/2021
30/11/2021

Kabinet Borsus – Stedenbouwkundige lasten, SDT, brownfields

14/10/2021

Werkgroep van de invoering van de SDT

01/02/2021
08/03/2021
19/03/2021
30/03/2021
27/05/2021

Werkgroep over de PPS

04/03/2021
18/03/2021

EPB Problematiek

03/03/2021

Kabinet De Bue – infrastructuur crèches

24/06/2021

CAP Construction

05/2/2021
18/02/2021
01/03/2021
30/03/2021
22/04/2021
29/04/2021
05/05/2021
11/06/2021
10/09/2021

Huurcontract studenten

14/03/2021

Forem

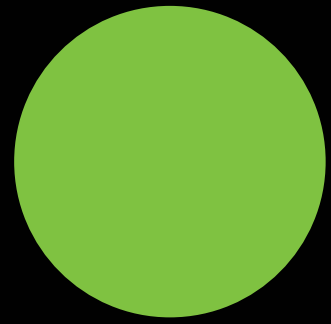
18/05/2021

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



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.

Fiber wordt elke dag verder uitgerold

Uw vastgoedprojecten winnen aan waarde

Fiber komt naar uw gebouwen en dat is goed nieuws. Met fiber kan u immers veel stabiel surfen, downloaden, streamen en gamen. Echt comfortabel, zelfs wanneer het hele gezin tegelijk online is.

De verwachtingen naar fiber toe zijn groot want de wereld staat niet stil. De digitalisering schakelt een versnelling hoger, telewerken raakt goed ingeburgerd. Domotica doet ook zijn intrede in gebouwen: beheer van bewakingscamera's, liften, toegangsdeuren, verwarming, enz.

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

Bjorn Verbeke
0473 68 60 79
bjorn.verbeke@proximus.com

proximus.be/fiber



Werkende leden

(Ontwikkelaars, investeerders en verkavelaars)

ACASA GROUP
ACTIBEL
AEDIFICA
AG REAL ESTATE
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE
ALIDES (GROUP MAES)
ALINSO GROUP
ALKIMMO
ALLIANZ
ALTA BUILD
ALVA
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP
AP&D VERKADELINGEN
APE
ARTONE
ASCENSIO
ATENOR GROUP
AXA REAL ESTATE
B & R DEVELOPMENT
BALOISE INSURANCE
BALTISSE
BANIMMO
BANK DEGROOF PETERCAM
BATICO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD
BEFIMMO
BELFIUS IMMO
BELGIAN LAND
BELGIUM LAND & PROPERTY
BESIX RED
BLAVIER
BOSTOEN
BOUYGUES IMMOBILIER
BPI
BRODY
BRUMMO
BRUSSELS AIRPORT COMPANY
BURCO
BVI.EU
CAAAP
CAPITAL SKY REAL ESTATE
CIRIL
CIT RED
CODIC BELGIQUE
COFINIMMO
COGIVA

COMPAGNIE HET ZOUTE
CONNECTIMMO
CORES DEVELOPMENT
DANNEELS PROJECTS
DARE 2 BUILD
DCB
DEME ENVIRONMENTAL
DETHIER ONTWIKKELING
DE VLIER REAL ESTATE
DHERTE
D'IETEREN IMMO
DURABRIK
EAGLESTONE
ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
EG RENOVATION (INSIDE DEVELOPMENT)
EIFFAGE DEVELOPMENT
EK DEVELOPMENT (KOVALAM)
EQUILIS
ETIENNE DEWULF SPRL
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
EXTENSA GROUP
FEDERALE REAL ESTATE
FENIXCO
FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
G-LABEL
GALIMMO SERVICES BELUX
GEHLEN IMMO
GHELAMCO
GLOBAL ESTATE GROUP
GROEP HUYZENTRUYT
GROUP GL INTERNATIONAL
GROUPE DIVERSIS
HEEM
HEYLEN GROUP
HJO REAL ESTATE
HOME INVEST BELGIUM
HOPROM
HORIZON GROUPE
HUYSMAN BOUW
IKOAB
IMMO BLAIRON
IMMO ECKELMANS
IMMO LOUIS DE WAELE
IMMOBEL
IMMOFLANDRIA
IMMOGRA

IMMOLUX
IMPACT
INCLUSIO
INTERPARKING
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
INVIMMO
ION
JANSEN DEVELOPMENT
JCX IMMO
JUMATT
KAİROS
KBC REAL ESTATE
KOLMONT
KORAMIC REAL ESTATE
KUMPEN
LEASINVEST REAL ESTATE
MACAN DEVELOPMENT
MAISONS BAIJOT
MATEXI GROUP
MITISKA REIM
MONS LGP3 (CITY MALL)
MONTEA
MONUMENT REAL ESTATE DEV.
MOTOWN
NEXITY BELGIUM
NOVUS PROJECTS
ODEBRECHT
OLSTE
ORYX PROJECTS
PALLADIUM BELGIUM
PARFINIM
PATRIZIA
POC PARTNERS
PROLOGE
PROMOBUILD
PROPERTY & ADVICE
PROWINKO BELGIË
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS
PYLOON
RE-VIVE
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT (REIM)
REDET PROJECT MANAGEMENT
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM
RESITERRA
RESOLVE
RETAIL ESTATES

RVS BUILDING
SIMONIS ENTREPRISES
SOCATRA
STEENOVEN
STEEN VASTGOED
STELINA INVEST
STEPHANO IMMO
TANS GROUP
THOMAS & PIRON
TRIBECA CAPITAL PARTNERS
TRIGINTA MANAGER
UNIBRA REAL ESTATE
UPGRADE ESTATE
UPLACE
VASTNED RETAIL BELGIUM
VERELST PROJECTONTWIKKELING
VESTIO
VIRIX
VLASIMMO
VOORUITZICHT
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
WERELDHAVE BELGIUM
WILHELM & CO
WILLEMEN REAL ESTATE
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)
WOENST
XIOR STUDENT HOUSING
ZABRA

Steunende leden

2BUILD CONSULTING	CMS DEBACKER
A.2RC ARCHITECTS	CERAU
ABV ENVIRONNEMENT	CEUSTERS
ACMG	CHAPMAN TAYLOR BENELUX
ADE ARCHITECTS - MARC STRYCKMAN & PARTNERS	CITYCOMFORT
AERTSSEN GROUP	CLIFFORD CHANCE
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE	C02LOGIC
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT	COUNSELLED LAURENT DASSONVILLE
ALLEN & OVERY LLP	COSEP
ALTUIS	CREAS ACCEPTO
ANTEA BELGIUM	CUISENAIRE CONSULTANCY
ARCHI.BE	CUSHMAN & WAKEFIELD
ARCHI 2000	DDS & PARTNERS
ARCHIPELAGO ARCHITECTS	DE CROMBRUGGHE & PARTNERS
ARCHITECTES ASSOCIÉS	DREES & SOMMER BELGIUM
ARQ ARCHITECTENSTUDIO	D.SIGHT CONSULTING
ART AND BUILD	DUPRO
ARTEO	ECOLOGDE
ARTES TWT	ELECTRO TEST
ASAP AVOCATS	ENERGIEBUREAU DIRK DE GROOF
ASSAR ARCHITECTS	ESV CONSULTING
ASTREA	E.T.A.U.
ASTRIDCENTER	EUBELIUS
AT OSBORNE	EULER HERMES
ATELIER BROOS	EUROCAUTION BENELUX
ATELIER DE L'ARBRE D'OR	EVERSHEDS BRUSSELS
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIÉS	EXPLANE
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS	FAIR ESTATE
AYMING BELGIUM	FL CONSULT
B LEGAL	FRAME 21 GROUP
BAKER & MCKENZIE	FREESTONE
BDO CORPORATE FINANCE	GEOCONSULTING
BEDDELEEM	GREEN ORGANISATION
BEL SQUARE	GROEP VAN ROEY
BEREAL	GSJ ADVOCATEN
BERQUIN NOTARISSEN	HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS
BNP PARIBAS FORTIS	HOUBEN
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING	IMMO TAX CONSULTING
BOUWRECHT ADVOCATEN	ING BELGIQUE
BUILDING GROUP JANSEN	INGENIUM
BUILDITIS	ISTA
BUREAU D'EXPERTISE RIGAUX	JONES LANG LASALLE
B2AI	JPB CONSULTING
CACEIS BANK BELGIUM	KPMG TAX & LEGAL ADVISERS
CBRE	LATOUR & PETIT
CEGELEC	LAURIUS

LAWSQUARE
LECOBEL VANEAU
LE TISSAGE D'ARCADE
LENDERS ADVOCATEN
LIEDEKERKE WOLTERS WAELBROECK KIRKPATRICK
LINKLATERS ADVOCATEN
LOYENS & LOEFF ADVOCATEN
LYDIAN LAWYERS
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS
MAZARS - REVISEURS D'ENTREPRISES
MD IMMO
MDW ARCHITECTURE
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE
MONARD LAW
MONTAIS PARTNERS ARCHITECTS
NAUTADUTILH
NIKO
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN
OSK-AR
PANAREA
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN
PHICAP
PRICEWATERHOUSECOOPERS
REASULT
RELAW
RENSON VENTILATION
SANTERRA
SCHOUPS
SECO
SEEDS OF LAW
SERTIUS
SETESCO
SIMONT BRAUN
SOCOTEC
SOFIDEV
STIBBE
STUDIEBUREAU IMPACT
STYLE AT HOME
SWECO
TARKETT
TASE SOLUTIONS
TATA STEEL BELGIUM SERVICES
TAUW BELGIQUE
TECNOSPACE
TENSEN & HUON
THE KITCHEN COMPANY

THEOP
TIBERGHEN ADVOCATEN
TRACTEBEL ENGINEERING
TRIODOS BANQUE
URBAN LAW
URBAN NATION ASSOCIATES
VALENS
VANBREDERIS RISK & BENEFITS
VICTOIRE PROPERTIES
VIESSMANN BELGIUM
VK GROUP
WATHELET & NAVEZ NOTAIRES ASSOCIÉS
WE ARE REAL ESTATE
WIDNELL EUROPE







IMMOGRA
RE____
DEFINING
PLACES



IMPACT



InSide
DEVELOPMENT



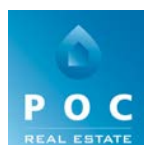
Kairos



KORAMIC
— real estate —



Motown.
soul residence



STEENOVEN
SOLID PROJECT PLANNERS

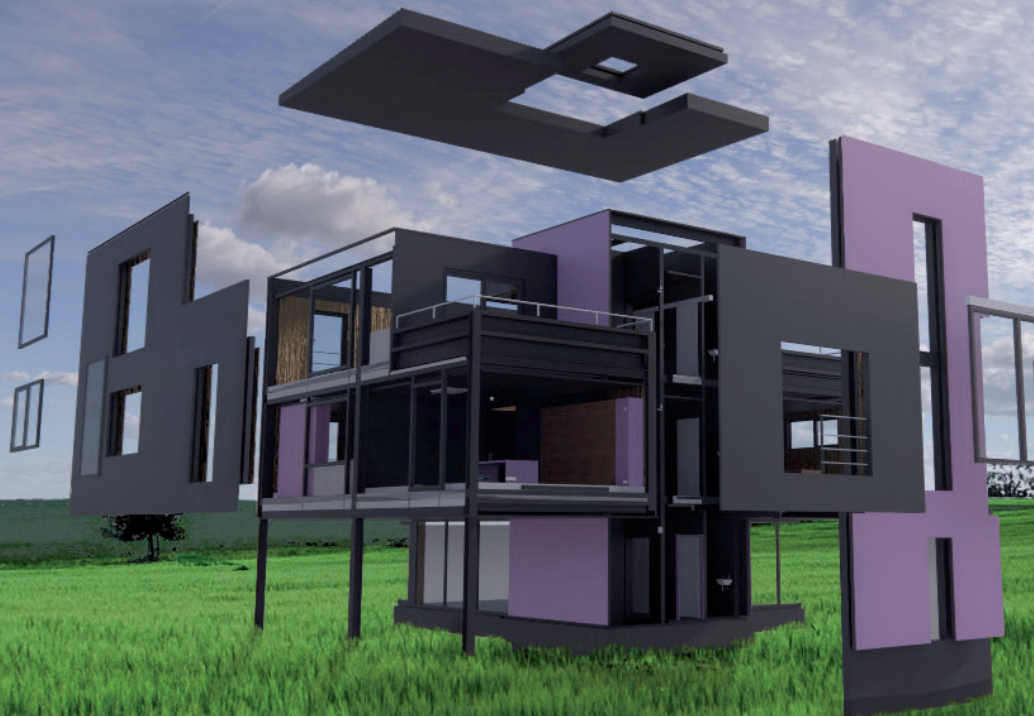


TANS
Urban Landmarks



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

BIM: Exploderen uw bouwkosten?



Kies voor een BIM gecertificeerde bouwpartner en maak van een kost een winst.

BIM is al een tijdje een 'hot topic' maar vandaag uit dit zich vaak alleen in een veredeld 3D model. Een echte BIM is een efficiënte en collaboratieve werkmethode die garant staat voor een succesvol bouwproces en het verminderen van het risico op extra kosten en herstelkosten. Samen met de BIM-experten van Bimproof, staat Vincotte in voor een objectieve beoordeling van de BIM-kennis en -gebruik van architecten, aannemers, studie bureaus, ... door middel van een onafhankelijke BIM-certificering volgens de bepalingen in o.a. de **ISO 19650-norm**.

Wenst u de kosten en planning van uw gebouw beter te beheren door:

- een beter ontwerp -en uitvoeringsproces?
- een betrouwbare en bruikbare databron die kan gebruikt worden tijdens de exploitatie van uw gebouwen?

Kies dan voor een bouwpartner die BIM gecertificeerd is door **Bimproof Validated by Vincotte** en krijg voortaan een BIM-model van uw gebouw waar u echt iets mee bent.

Wil u zelf gecertificeerd worden? Neem dan contact met ons op: bimproof.be

Wil u meer weten over de **ISO 19650-norm**? Volg dan onze opleiding: vincotte-academy.be



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.

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*
Rue de la Violette 43, B-1000 Bruxelles
Tél. 02 511 47 90

designed by



STRUCTURELE PARTNERS

Deloitte.

Deloitte.
Legal

bopro



proximus

luminus
Real Estate Service

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