



BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Jaarverslag 2023

WOORD VAN DE VOORZITTER



Beste Leden,

Dank voor het vertrouwen dat jullie in mij gesteld hebben door mij te kiezen als Voorzitter van onze vereniging.

Eerst en vooral wens ik mijn voorganger, Stéphane Verbeeck, te bedanken voor het fantastische werk dat hij de voorbije jaren geleverd heeft, en dit in het bijzonder tijdens de Covid-periode.

Dankzij zijn betrokkenheid heeft UPSI-BVS haar stempel kunnen blijven drukken op het politieke en economische landschap van onze Staat en zijn gewesten. Dat zal ik zeker blijven doen.

Het jaar 2023 zal door vastgoedspelers worden herinnerd als een van de slechtste van het afgelopen decennium. De te snelle stijging van de rente heeft de hele sector gedestabiliseerd, zoals we hierna verder zullen toelichten.

In een dergelijke context is het des te belangrijker om de rol van onze vereniging te benadrukken. Naast het behartigen van de belangen van onze leden, wat de allereerste functie van de BVS is, zal ik er mij de komende jaren op toelagen om de hoge competentie van onze leden in de verschillende vastgoedberoepen in de verf te zetten.

UPSI-BVS is in de eerste plaats een expertisecentrum. Als lid van de Raad van Bestuur sinds meer dan 20 jaar ben ik altijd onder de indruk geweest van de kwaliteit van de debatten die in de Raad werden gevoerd en dit over alle aangesneden onderwerpen.

Aan de vooravond van een verkiezingsjaar op verschillende niveaus wil UPSI-BVS de

referentie-gesprekspartner van de politieke wereld zijn voor alle aangelegenheden die rechtstreeks en onrechtstreeks invloed hebben op de vastgoedsector en meer bepaald: vastgoedfiscaliteit, ruimtelijke ordening, procedures voor het aanvragen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen, huisvestingsbeleid. Het zal voor mij dan ook belangrijk zijn om de politieke wereld ervan bewust te maken dat de vastgoedsector, een van de motoren van de economie, de afgelopen jaren heeft geleden. De sector verdient steun of op zijn minst geen belemmering of benadeling van zijn activiteiten door slecht afgestemde begrotingsmaatregelen of nieuwe al te ingewikkelde administratieve maatregelen.

Ruimtelijke ordening en het arsenaal aan regelgeving moeten deel uitmaken van *een langetermijnvisie*, en ook hier is UPSI-BVS een ervaren gesprekspartner, die kan bogen op het noodzakelijke perspectief om zaken aan te pakken die van invloed zijn op het samen leven en werken. De stedenbouwkundige procedures zijn nog niet flexibel genoeg om de bebouwde omgeving in onze 3 gewesten dynamisch te laten evolueren, een voorwaarde die nochtans essentieel is om het hoofd te bieden aan belangrijke uitdagingen zoals de toegankelijkheid tot huisvesting of het behoud van een aantrekkelijke economische activiteit. Ongetwijfeld zullen wij advies kunnen uitbrengen over algemene beleidsmaatregelen die indruisen tegen de economische aantrekkelijkheid van onze gewesten. Op een ander vlak moeten de relaties tussen verhuurder en huurder, in alle subsectoren van de vastgoedsector, kunnen genieten van een evenwichtig juridisch en economisch kader. Welke maatregelen er ook genomen worden op federaal



Acasa

Project Groenlo (Steenstraat 20, 1800 Vilvoorde). Combinatie van residentieel wonen en retail – quasi-waterneutrale site en BEN-woningen.

Arch.: Bontinck Architecture & Engineering

Actibel

Grondige renovatie van het conferentiecentrum «Château La Vecquée» in Namen.

Aedifica

Project Clondalkin Nursing Home (New Road, Clondalkin Village, Dublin, Ierland). Woonzorgcentrum. Een transformatieproject dat een nieuwbouw combineert met de renovatie van een kloostergebouw. A2 'Building Energy Rating'.

Arch.: Conroy Crowe Kelly Architects Ltd

AG Real Estate

Kantoorproject Newto(w)n (Jamblinnes de Meuxplein, Brussel).

Arch.: Jaspers-Eyers

en gewestelijk niveau, UPSI-BVS zal pleiten voor een *dialogo stroomopwaarts*. Gezien we werken binnen een structureel langetermijnperspectief eigen aan de vastgoedsector, zullen we er onvermoeibaar voor pleiten dat elke maatregel gepaard gaat met *overgangsmaatregelen*: dit is van essentieel belang voor de *rechtszekerheid* en de stabiliteit van onze sector.

Alle hierboven aanghaalde onderwerpen worden door UPSI-BVS behandeld in commissies/werkgroepen die bestaan uit zeer gespecialiseerde vertegenwoordigers van onze leden. De Raad van Bestuur sluit zich aan bij mijn waardering voor het kwalitatief hoogstaande werk dat verricht wordt door onze commissies onder leiding van hun respectieve Voorzitters en Voorzitsters.

Tegen de achtergrond van economische onzekerheid tekent zich echter een veelbelovende weg voorwaarts af: die van duurzame ontwikkeling. In deze duurzame wereld speelt de vastgoedsector een centrale rol.

Ik wilde dan ook dat het mijn eerste daad als Voorzitter van UPSI-BVS zou zijn om aan de Raad van Bestuur voor te stellen een nieuwe commissie in het leven te roepen die zich zou buigen over taxonomie en duurzame ontwikkeling. Deze commissie « ESG-

Taxonomy » is al actief, in nauwe samenwerking met andere commissies, zoals de commissie Techniek en de commissie Investeerders. Naast onze leden op de hoogte te houden van de laatste ontwikkelingen en reflecties op dit gebied, zal het eveneens de taak van deze commissie zijn om ervoor te zorgen dat veranderingen in regelgeving een evenwichtige bron van dynamiek vormen voor onze activiteiten, en anderzijds, dat de centrale rol van de vastgoedsector in deze duurzame ontwikkeling wordt erkend, met name door alle gesprekspartners van UPSI-BVS.

Het jaar 2024 heeft dus grote uitdagingen voor ons in petto, waarvan de moeilijkheden de economische rol van de vastgoedsector en het enthousiasme dat ons drijft niet kunnen overschaduwen. Onze politici dienen zich hiervan bewust te zijn!

Ik wens jullie allemaal een gelukkig en voorspoedig 2024.

STÉPHAN SONNEVILLE

Voorzitter UPSI-BVS



Aldi Real Estate

Project Knokke Duinenwater (Duinenwater 20 bus 2, 8300 Knokke). Gemengd nieuwbouwproject met appartementen, kantoren, een hotel, restaurant en ALDI-winkel.
Arch.: Arcas Architecten (inrichting ALDI door Verbrugghe Architect)



Alides

Project M34 (Rue Montoyer 34, 1000 Brussel). Kantoren. BREEAM Outstanding, EPB-label : A-.
Arch.: OFFICE Kersten Geers David Van Severen en LD2 Architecture



Alinso

Project Lakefield (455-465 Gheorghe Ionescu Sisesti street, district 1, Bucharest). Residentieel met op gelijkvloerse verdieping kantoren en retail. BREEAM, energiezuinige woningen, BEN gebouw.
Arch.: K-Box, Radu Antonescu

AP&D Verkavelingen

Residentieel project Kroon te Lennik (16 villa-appartementen).
Arch.: Jo Tailleu Architecten

Artone

Project The Crown (Kroonlaan 496, 1050 Elsene). Sociale studentenhuysvesting en winkels - creatie van een openbare ruimte (stationsingang).
Arch.: BAEB - Bureau d'Architectes Emmanuel Bouffieux

INLEIDING

2023, EEN JAAR OM SNEL TE VERGETEN? DAT VALT NOG TE BEZIEN

Het is onmogelijk om dit jaar naast deze vaststelling te kijken: alle vastgoedsegmenten zijn getroffen door de snelle stijging van de rente: residentieel, kantoren, retail, logistiek, papieren vastgoed...

Sommige spelers uit de sector beschrijven 2023 als een “moeilijk”, “frustrerend” en zelfs “verlieslatend” jaar. Anderen hebben het over een “onzeker” en “afwachtend” jaar gekenmerkt door “stilstand”.

Waar iedereen het wel over eens is: de cocktail van stijgende rentevoeten, stijgende kosten en dalende vraag en transacties was explosief. En de rentestijging heeft niet alleen gevolgen gehad voor de financiële kosten van professionals aan de aanbodzijde en de professionele waardering van onroerend goed, maar ook voor de toegankelijkheid voor potentiële kopers. De rentestijging heeft ook een impact gehad voor klanten (huizenkopers en vermogensbeheerders).

Ondanks alles blijft de markt positief. De vastgoedwereld richt de blik resoluut op de toekomst met nieuwe economische en vooral milieumodellen. 2023 biedt professionals uit de sector de kans om nog meer dan voorheen te focussen op duurzaamheid en om een versnelling hoger te schakelen, waarbij zelfs de deur wordt opengezet voor complexe onderwerpen als de Taxonomie en de niet-financiële rapportering over maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) die onlangs door Europa zijn ingevoerd.

OPVALLENDE FEITEN

Meer dan in voorgaande jaren zijn de opvallende feiten van 2023 buiten België te vinden, meer bepaald op Europees en mondiaal niveau. Enerzijds is er de aanhoudende oorlog in Oekraïne en het oplaaiende Israëlisch-Palestijnse conflict, anderzijds zal de inflatie hoog blijven (zeker in vergelijking met een niet al te ver verleden), zullen de bouwkosten bijna chronisch stijgen en zullen vooral ook de rentevoeten stijgen, weliswaar minder dan in 2022 maar even onhoudbaar... In die mate dat zelfs de grootste spelers in de sector, zoals de Chinese vastgoedgiganten Evergrande en Country Garden, dreigen te wankelen of om te vallen. Dit alles speelt zich af tegen een achtergrond van een stijgend aantal klimaatrampen, extreme temperaturen, branden, overstromingen, enz.

Op Belgische schaal zal 2023 misschien het best herinnerd worden voor de recordstijging van de onroerende voorheffing met 10%, gekoppeld aan de inflatie en de indexering van het kadastraal inkomen. Voor achttien gemeenten (acht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zeven in het Vlaams Gewest en drie in het Waals Gewest) ging die stijging bovendien gepaard met een verhoging van de opcentiemen, die de eindfactuur soms enorm deden oplopen (tot +20% en zelfs +30%).

RESIDENTIEEL VASTGOED: MINDER GOEDKOPERE TRANSACTIES

Het valt niet te ontkennen: de twee jaren van vastgoedeuforie die volgden op de lockdown van de lente van 2020 liggen achter ons. In 2023 heeft de residentiële markt een drastische verandering ondergaan, met een duidelijke daling van het aantal transacties. Volgens professionals op het terrein gaat het om een daling tussen 10% en 20%. Deze daling weerspiegelt ook de moeilijkheden die potentiële kopers ondervinden.

Deze vertraging is vooral te wijten aan de plotse en sterke stijging van de rentevoeten, en meer bepaald aan het feit dat kandidaat-kopers nog geen tijd hebben gehad om te wennen aan rentevoeten die rond de 4% schommelen in plaats van onder de 1,5%, ook al zijn ze nog steeds historisch laag. Daarbij komt nog de verminderde koopkracht die beschikbaar is voor huisvesting als gevolg van de inflatie van de voedselprijzen voor huishoudens en vooral de terughoudendheid van banken om leningen te verstrekken, zoals blijkt uit de nog strengere leenvoorwaarden.

In sommige delen van het land speelt ook de schaarste aan nieuwe appartementen een rol: in 2018 was 22,7% van de verkochte appartementen op de Belgische markt nieuw; in 2023 slechts 14,3%, het laagste percentage in de afgelopen vijf jaar. Professionele projectontwikkelaars zijn het er allemaal over eens dat de stijgende bouwkosten hebben geleid tot een daling van de marges en bijgevolg tot een toename van de risico's. Maar sommigen wijzen ook op ongunstige, zelfs onbegrijpelijke, overheidsbeslissingen op fiscaal vlak (de niet-verlenging van de 6% btw op sloop-herbouw



Ascencio

Intermarché by Mestdagh - Ottignies.
Renovatie- en uitbreidingsproject voor een Intermarché in Ottignies.
Arch.: DDM Architectes Associés - Guy Mathieu

Atenor

Project City Dox (Bd. Industriel / Rue de la Petite Ile / Rue du Développement, 1070 Anderlecht). Eigenaars: Immobilière de la Petite Ile SA (100% Atenor). Nieuwbouw / Transformatie van een voormalige industriële site. Gemengd project: vrije, gesubsidieerde en sociale huisvesting, Global Business services, winkels, productieve activiteiten, rusthuis, groene ruimten en groot openbaar park. Het project is in overeenstemming met de Europese taxonomiecriteria.
Arch.: JNC International (masterplan), architectesassoc, ETAU Architects, DDS+, Stein Van Rossem, XDGA, B-architecten/VELD

bijvoorbeeld), de toegenomen complexiteit van de markt, de grotere rechtsonzekerheid in de vergunningsprocedure en het gebrek aan overheids-initiatieven om iets aan die situatie te doen.

In Vlaanderen heeft de beslissing van de regering om de verbetering van de EPC-score (energieprestatie van gebouwen) wettelijk verplicht te stellen binnen 5 jaar na de ondertekening van de aankoopakte ook een impact op de afkoeling van de markt, terwijl de twee andere gewesten voor steun of fiscale voordelen hebben gekozen.

Tot slot is deze vertraging deels te wijten aan de aarzeling van kleine investeerders, die in plaats van stabiele vastgoedopbrengsten de voorkeur gaven aan het veilige, zekere en moeiteloze rendement van staatsbons (2,81% netto op een jaar voor de begin juli uitgegeven staatsbon). Toegegeven, beleggers alleen maken of kraken de markt niet. We moeten echter erkennen dat vastgoed niet langer de veilige haven is die het was tijdens de periode van lage rente.

Hoewel er minder vastgoed verkocht wordt en dat ook aanzienlijk minder snel gebeurt, wordt het niet voor veel minder verkocht. Zeker niet als je de gemiddelden bekijkt en er is al helemaal geen sprake van een instorting van de prijzen. Lees: we hebben het niet over dubbele cijfers. De notarisbarometer voor de eerste negen maanden van 2023 wijst op een daling van de gemiddelde prijs van een huis in Waals-Brabant met 1,5% en in Brussel met 3,6%; de prijzen van de appartementen blijven daarentegen stabiel.

Het vooruitzicht van een algemene daling is niettemin zeer reëel en wordt zelfs geopperd door zowel de bank- als de notariswereld, die van mening zijn dat langere verkooptermijnen een teken zijn van druk op de prijzen. Volgens hen blijft de daling echter beperkt tot eind 2023/begin 2024, waarna er een zachte opleving komt.

WONINGEN WORDEN KLEINER MAAR NIET PER SE GROENER

Als het gaat om het verminderen van het energieverbruik van woningen, kruisten twee stromingen elkaar het afgelopen jaar: genoeg nemen met minder ruimte of een energiezuinigere woning kiezen, of beide.

Volgens een berekening van een online zoekertjesplatform kreeg de vastgoedkoopkracht van de Belgen in 2023 een flinke klap. De inkrimping betekent een vermindering van maar liefst 25 m² sinds januari 2022! Dit zou betekenen dat de budgettaire haalbare woonoppervlakte voor een koppel met een mediaan inkomen en zonder kinderen tegen eind 2023 zou terugvallen van 114 m² naar 89 m² (en zelfs 62 m² in

Brussel). Een scherpe daling dus, maar nog steeds veel groter dan de 53 m² die de Franse koopkracht toestaat en de 58 m² van de Duitse tegenhanger.

Daarnaast stellen we ook vast dat een hoge energieprestatiescore voor potentiële kopers op de nieuwbouwmarkt een must is voor de woning die ze willen kopen, terwijl hetzelfde niet gezegd kan worden van wie al een woning bezit die gerenoveerd moet worden. En dat is alleen nog maar op papier, aangezien minder dan 5% van de huidige woningen in België voldoet aan de Europese EPC-eisen voor 2050. Hoewel diezelfde huiseigenaren zich terdege bewust zijn van het belang van een duurzame woning - uit burgerzin tegenover de planeet en het milieu, om hun energiefactuur te verlagen, voor hun wooncomfort of omdat strengere regelgeving dit vereist - zijn slechts weinigen van hen bereid om aan een dure renovatie te beginnen: slechts de helft volgens het onderzoek van een grootbank, hooguit een kwart volgens dat van een van haar conculega's. Alles heeft te maken met de hoge kosten voor renovatie en materialen én met het beschikbare budget. En ze geven toe dat ze de voorkeur geven aan kleine alledaagse acties zoals het lager zetten van de thermostaat, de verlichting doven en minder lang douchen.

COMMERCIEEL VASTGOED: INVESTERINGEN OP EEN LAAG PITJE

Behoudens een grote last-minute deal op de valreep - de aangekondigde verkoop van 21 gebouwen (300.000 m²) in de Europese wijk in Brussel, die Europa voor bijna een miljard euro van de hand doet - zal 2023 bleekjes uitvallen wat kantoorinvesteringen betreft. Met weinig verkopen - of juist nog - weinig verkopen voor een mooi bedrag: hoogstens honderd miljoen euro. Het moet gezegd dat er ook geen overvloed aan aanbod was.

Over de eerste drie kwartalen van het jaar werd er in België ongeveer 735 miljoen euro geïnvesteerd in kantoorruimte, een daling van meer dan 70% ten opzichte van dezelfde periode in 2022. Dat cijfer geeft echter een vertekend beeld want het wordt vergeleken met een markt waarin de aankoop van Befimmo door Brookfield plaatsvond.

Toch moet gezegd worden dat beleggers in 2023 aan de zijlijn bleven staan en wachtten tot ze ervan overtuigd waren dat de rente zijn maximum had bereikt en dat er geen zoveelste stijging zou komen, met het risico om een kapitaalverlies te moeten boeken. De meest actieve investeerders waren projectontwikkelaars en investeerders in meerwaarde, die zich vooral richtten op kantoorgebouwen die gerenoveerd moesten worden of een andere bestemming moesten krijgen.



AXA REIM

Project Luxia (Boulevard de Waterloo 76, 1000 Brussel). Kantoren.
Ontwikkeld door AXA REIM Belgium in opdracht van WATER-LEAU.
Arch.: DDS+

B&R Bouwgroep

Residentie StrooPoort (Markt 15-25 + Patersstraat 20-22, 9900 Eeklo). 63 wooneenheden + 14 handelspanden met een nieuw wandelpad voor de schoolkinderen, naast de historische Paterskerk en Minderbroedersklooster in het centrum van Eeklo.
Arch.: B2Ai

Hetzelfde geldt voor de logistieke markt die, ondanks zijn solide reputatie, in de eerste drie kwartalen van het jaar slechts drie investeringstransacties registreerde voor een totaalbedrag van bijna 90 miljoen euro. Ver verwijderd van de traditionele jaargemiddelden van 200 tot 400 miljoen euro.

Met 166 miljoen euro na drie kwartalen kent de semi-industriële investeringsmarkt daarentegen een stijging. Een bescheiden resultaat, maar wel een primeur: een hoger resultaat dan de logistieke sector. De reden hiervoor is ook de stijging van de hypotheekrente, die de belangrijkste doelgroep van die markt - potentiële koper-gebruikers - heeft doen aarzelen, waardoor investeerders hun kans zagen.

Wat de retail (winkels) betreft, merken de professionals op dat deze minder lijkt te hebben geleden, ongetwijfeld omdat die al te lijden had onder zowel de pre-pandemische periode (2016-2020) als onder de post-pandemische periode (2020-2021).

DE BEZETTINGSGRAAD BRENGT SOELAAS

Terwijl de investeringsmarkt ter plaatse trappelt, is de take-up relatief levendig. Dit geldt zeker voor kantoorruimte, ondanks het feit dat gebruikers nog steeds veel vragen hebben over hybride werkvormen met thuiswerk en werken op kantoor, over kleinere kantoren, kosten, enzovoort.

In de eerste drie kwartalen kende de Brusselse markt een bezettingsgraad van 225.000 m², vergelijkbaar met de cijfers voor 2022, 2021 en 2020. Dit is met name te danken aan de grote bewegingen van de Europese Unie, die goed waren voor drie van de vijf grootste transacties en mogelijk een vierde (Engietorens, Noordwijk).

Kantoorruimte in categorie A blijft grote huurders aantrekken die al in Brussel gevestigd zijn, die zich bekommeren om hun ESG-profiel (alles wat met milieu, sociale aspecten en governance te maken heeft) en die hun strategie willen optimaliseren in termen van bezette oppervlakte. Een trend die de markt in 2024 ten goede zou moeten komen.

Wat de bezettingsgraad in de logistieke markt betreft, kunnen we over het algemeen ook goed nieuws melden, met enkele goede deals voor grootschalige projecten in historisch perifere gebieden, dat wil zeggen buiten de as Brussel-Antwerpen.

Anderzijds wijzen de makelaars op een zekere afkoeling in de retail huurmarkt, na een veelbelovend 2022. Net zoals kantoorhuurders hun vastgoedstrategieën

optimaliseren, proberen winkelketens hun winkelportefeuilles te maximaliseren, wat betekent dat ze nieuwe maar kleinere locaties uitproberen.

BEURSGENOTEERD VASTGOED: ONDER ZWARE DRUK

2023 was het tweede zeer moeilijke jaar voor beursgenoteerd vastgoed, ongeacht of de beheerder nu een belegger is (zoals een GVV, een gereguleerde vastgoedvennootschap) of een ontwikkelaar, of hij nu moet voldoen aan zeer strikte beperkingen op het gebied van schulden of dividenduitkering, en ongeacht of hij nu focust op kantoren, logistiek, retail, gezondheidszorg of huisvesting.

In 2022 was de daling bijna uitsluitend gebaseerd op de veronderstelling dat een stijging van de rente een negatief effect zou hebben op vastgoed dat op krediet was gekocht, met bovendien deze kanttekening dat 2021 een superjaar was. In 2023 speelde een andere factor een rol: de keuze aan alternatieven. Toen de langetermijnrente begon te stijgen - eind september bedroeg het rendement van Belgische obligaties op tien jaar bijna 3,60% - lieten beheerders van financiële fondsen aandelen en vastgoed steeds vaker links liggen ten voordele van obligaties.

Toegegeven, de aandelenkoersen van deze vastgoedbedrijven waren soms zwaar over-gewaardeerd, tot het dubbele van hun NAV (Net Asset Value). In de tweeëntwintig maanden tussen januari 2022 en oktober 2023 daalde het Belgische papieren vastgoed echter met minstens 40 tot 50%, en zelfs met 60 of 80% in het geval van de bedrijven met de zwaarste schuldenlast. Deze duizelingwekkende daling heeft hun waardering, hun financiering en bijgevolg hun groei alleen maar ingewikkelder gemaakt, waardoor ze veel selectiever zijn geworden in hun keuze van projecten.

En dit is misschien wel wat deze ommekeer moeilijk te verkroppen maakt voor deze Europese referenties in de vele verschillende domeinen van de vastgoedmarkt: de meerderheid van hen - misschien meer in de logistieke sector, de retail, de residentiële sector of de gezondheidszorg dan in de kantoorsector - heeft nog steeds relatief lage gemiddelde financieringskosten en solide, zelfs uitstekende operationele prestaties (behoud van de vraag, lage huurleegstand, organische groei van de huurinkomsten, enz.). Toch blijft de markt uitsluitend focussen op de gezondheid van hun balansen en hun schuldenlast.

Maar toen de inflatie aan het einde van het jaar afnam, nam het tempo van de renteverhogingen af



Baltisse

Project AXS Namur (vlakbij het treinstation van Namen). Het project bestaat uit 7 gebouwen met kantoren, studenten-huisvesting, een hotel en ondergrondse parkeerplaatsen. Sustainability: groendaken, zonnepanelen, generalized LED lighting, elektrische laadpalen, grote fietsenstalling + PEB 2021 Compliance, BREEAM certification: very good. Arch.: Montois partners

Banimmo

NETWORKS Gent ATMOS (The Loop, Raymonde De Larocheaan 50-58, 9051 Gent). Kantorenproject (5 kantoor-gebouwen, bestemd voor verkoop en verhuur). Breeam-outstanding certificatie & EU-taxonomy aligned (geen fossiele energiebronnen, enkel duurzame: zonnepanelen, lucht-water warmtepompen, groendaken met regenwaterrecuperatie). Arch.: Ach&Teco

en keerden de beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa en in ons eigen land terug. Eind oktober en begin november zagen we zelfs een beursrush in dit segment, waardoor verschillende GVV's en andere spelers in de vastgoedsector een andere koerscurve konden voorleggen. De tijd zal leren of dit momentum plotseling en tijdelijk was, dan wel een blijver.

HET MILIEU KAN NIET LANGER GENEGEERD WORDEN

In de vastgoedsector zijn er, net als elders, pioniers in milieubescherming, en dus in de integratie van het aspect duurzaamheid in bouw- en renovatieprojecten. Geëngageerde ontwikkelaars, architecten en aannemers die al jaren bezig zijn om met groene projecten, terwijl alle anderen hen scheef aankeken.

In 2023 is deze strijd die voorheen door enkelingen gevoerd werd, de norm geworden. Duurzaamheid is meer dan ooit verheven tot een belangrijk aandachtspunt, de belangrijkste doelstelling. Het is onontkoombaar geworden. En daarmee ook de kwesties van energiebesparing en behoud van natuurlijke hulpbronnen, het gebruik van ecologische en koolstofneutrale materialen, hergebruik, circulariteit, waterrecuperatie, biodiversiteit...

Naast de inspanningen van alle betrokkenen heeft ook de regelgeving de beweging een duwtje in de rug gegeven door haar reikwijdte en ambities te vergroten. De regels zijn aanzienlijk complexer geworden, op alle overheidsniveaus. Te beginnen met het hoogste niveau: Europa.

Wat sommigen het jaar ervoor hadden voorspeld, is uitgekomen: de term "Groene Taxonomie" is in 2023 algemeen ingeburgerd geraakt - we praten nu over vastgoedprojecten die al dan niet in overeenstemming zijn met de Europese Taxonomie - en dwingt veel spelers om zich in de officiële teksten te verdiepen om de ins en outs te bestuderen. Dit instrument voor het classificeren van economische activiteiten die als "duurzaam" kunnen worden beschouwd, ingevoerd in 2020, is een van de pijlers van het Europese Groene Pact dat eind 2019 werd voorgesteld. Door de drijvende krachten achter duurzame groei heel secuur op te lijsten, krijgt de financiële sector automatisch de opdracht om ze prioritair te ondersteunen.

In dezelfde geest zal de Europese Commissie, door in 2022 een richtlijn aan te nemen over de publicatie van niet-financiële informatie (Corporate Sustainability Reporting Directive of CSRD, ter vervanging van de Non Financial Reporting Directive), in de toekomst meer dan 50.000 bedrijven in Europa - waaronder beursgenoteerde kmo's - verplichten

om te communiceren over hun goede milieu-, sociale en maatschappelijke praktijken (MVO). Dit zal investeerders en andere belanghebbenden toegang geven tot de informatie die ze nodig hebben om de investeringsrisico's in verband met klimaatverandering en andere duurzaamheidskwesties te beoordelen. Vanaf 2024 moeten de eerste betrokken bedrijven beginnen met het opstellen van deze niet-financiële rapportering met het oog op publicatie in 2025.

Maar dan moet je natuurlijk eerst weten hoe je die rapporten moet opstellen... Meer recentelijk heeft Europa nog een grote stap voorwaarts gezet in haar strategie om naar een duurzamere economie te evolueren. Op 31 juli 2023 heeft de Commissie de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) aangenomen, die precies bepalen welke informatie die bedrijven moeten verstrekken. De beste leerlingen van de klas kijken reikhalzend uit naar dit gemeenschappelijke kader, omdat het garandeert dat de verstrekte informatie vergelijkbaar en betrouwbaar is.

Sommigen zeggen dat dit het begin is van een nieuw tijdperk van transparantie en verantwoordelijkheid voor bedrijven in de Europese Unie, nu ze zich meer bewust worden van hun directe impact op de planeet en haar bewoners. Niet zonder te betreuren dat de speelruimte voor bedrijven in de vastgoedsector vooral ligt in de projecten die ze uitvoeren, die uiteindelijk weinig gewicht krijgen in het opgelegde rapporteringskader. Dit is wat er op het spel staat bij de definitie van dubbele materialiteit: de impact van het bedrijf op het milieu en de impact van het klimaat op het bedrijf.

De beschuldigende vinger moet echter dringend naar de juiste 'schuldigen' gericht worden. Het bestaande gebouwenbestand is verantwoordelijk voor 28% van de koolstofuitstoot in Europa, en het jaarlijkse vernieuwingspercentage in steden is nog steeds erg laag - in België is dat slechts ongeveer 1%. Aan het huidige vernieuwingstempo zou het meer dan 300 jaar duren om de koolstofneutraliteit te bereiken die Europa voor 2050 vooropstelt. Daarom vragen sommige spelers op de Belgische markt dat de door Europa opgelegde rapportering minder focust op de negatieve gevolgen en meer op de positieve acties en op de kansen die vastgoed- en bouwbedrijven grijpen om hun geldstromen effectief in te zetten voor duurzame activiteiten.

In elk geval toont de vernieuwde aandacht van de gebruikers van gebouwen het nieuwe belang van duurzaamheid in projecten in alle vastgoedsegmenten. In 2023 zijn energie- en milieuprestaties niet langer een "nice to have", maar een "must have". Als bewijs hiervan zijn steeds meer eindgebruikers bereid om meer te betalen voor duurzaam vastgoed, ongeacht of ze kopen

Embrace the E²SG strategy for your Real Estate in the evolving legislative landscape.

Tomorrow the value of your Real Estate will be inseparable from the positive impact it creates on people and society. ESG (Ecological Social Governance) compliancy won't be enough.

So, we think forward.

To ensure the Ecological Social Governance as well as the Economical 'E²SG' aspect of your Real Estate is covered, you need to go the extra mile.

Our integrated E²SG approach enables you to future proof your portfolio and to navigate into the evolving landscape of EU regulations & SaaS Service Tools.

Rely on our four decades of lessons learned, our holistic real estate lifecycle approach and our perpetual looking forward mentality.

#EUGreenDeal
#FITfor55
#EUTaxonomy
#CSRD
#SFDR



More
info on



of huren. Naast financiële instellingen (banken, enz.) zijn ook ratingbureaus en, in sterkere mate, potentiële klanten van vastgoedbedrijven meer geïnteresseerd geraakt in de details van hun ESG-strategie. Het toegenomen aantal ESG-vragenlijsten dat in de loop van 2023 is verstuurd, is hier een mooi voorbeeld van.



BATO

Project Waterjuffer (Libelstraat, Dilbeek).
Bouw van 12 hedendaagse BEN woningen in een nieuwe verkaveling.
Arch.: Grosemans Heylen

Befimmo

Project ZIN (Koning Albert II-laan 28-30, 1000 Brussel).
Multifunctioneel project bestaande uit kantoren, residentieel, een hotel, retail, een rooftop en een open serre.
Arch.: Jaspers-Eyers Architects, 51N4E et AUC



Belfius Immo - Hectaar NV

Project Sluiskapelle (Sluisstraat/Sacramentstraat, 8300 Westkapelle).
Residentieel vastgoed: 9 appartementen en 19 woningen.
Arch.: GC Architecten

INHOUDSTAFEL

18	ACTIVITEITENVERSLAG 2023
30	FEDERALE EN INTERREGIONALE MATERIES
42	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
56	WAALS GEWEST
66	VLAAMS GEWEST
84	BVS - INTERN & EXTERN



ACTIVITEITENVERSLAG 2023

1. RAAD VAN BESTUUR	20
2. COMMISSIES	24
3. YOUNG UPSI - BVS – YUB	29

1. RAAD VAN BESTUUR

De mandaten van de zittende bestuurders liepen af in 2023 en de verkiezingen voor een nieuwe samenstelling van de Raad van Bestuur vonden plaats op de Algemene Vergadering van donderdag 26 januari 2023.

Volgens artikel 15.1 van de nieuwe BVS-statuten bestaat de Raad van Bestuur uit maximaal 27 bestuurders, natuurlijke of rechtspersonen.

De Algemene Vergadering van 26 januari 2023 heeft dus **27 bestuurders** verkozen voor een termijn van drie jaar: **2023 - 2026**.

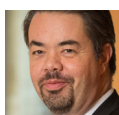
BESTUURDERS



Olivier Carrette
POLICAM nv



Jeff Cavens
TRIPLE LIVING nv



Kim Creten
KBC BANK nv



Jan De Clerck
ALINSO GROUP nv



Johan De Vlieger
BOSTOEN nv



Kristoff De Winne
MATEXI nv



Jo De Wolf
MONTEA cva



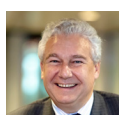
Davy Demuyck
ION HOLDING bv



Suzy Denys
PATRIZIA IMMOBILIEN mbH



Thibaut Dumortier
BURCO sa



Serge Fautré
AG REAL ESTATE sa



Philippe Gillion
MACAN DEVELOPMENT sa



Joël Gorsele
INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES nv



Jean-Pierre Hanin
COFINIMMO sa



Edouard Herinckx
THOMAS & PIRON HOLDING sa



Katrien Kempe
ADVOKATE bv



Jacques Lefèvre
BPI REAL ESTATE BELGIUM sa



Rikkert Leeman
ALIDES REIM nv



Christophe Mignot
AXA REIM sa



Nathalie Nieuwinckel
VOORUITZICHT nv



Nicolas Orts
EAGLESTONE sa



Stéphane Sonnevile
ATENOR sa



Gabriel Uzgen
BESIX RED sa



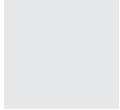
Stéphane Verbeeck
STELINA INVEST nv



Jurgen Van Bogaert
CORES DEVELOPMENT nv



Jean-Philip Vroninks
BEFIMMO sa



HOME INVEST BELGIUM nv

ERE-VOORZITTERS



Verbeeck Eric E.



Fautré Serge



Dewulf Etienne



Verbeeck Stéphane

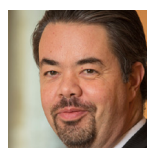
SAMENSTELLING ALGEMENE VERGADERING OP 31 DECEMBER 2023:

Onder de 27 bestuurders verkozen voor een termijn van 3 jaar op de Algemene Vergadering van 26 januari

2023, heeft de Raad van Bestuur van 7 maart 2023, met terugwerkende kracht tot 26 januari 2023, benoemd:



VOORZITTER
Stéphan Sonnevile



PENNINGMEESTER
Kim Creten



**VICE-VOORZITTER BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST**
Rikkert Leeman



SECRETARIS
Thibaut Dumortier



**VICE-VOORZITTER
VLAAMS GEWEST**
Jeff Cavens



AFGEVAARDIGD BESTUURDER
Olivier Carrette



**VICE-VOORZITTER
WAALS GEWEST**
Edouard Herinckx



**BESTUURDER BELAST MET
HET DAGELIJKS BEHEER**
Katrien Kempe



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



BESIX RED

Project Matisse 16 (Avenue Henri Matisse 14 & 16, 1140 Evere).
 Gemengd project: residentieel, coliving, kantoren en winkels.
 Duurzaamheid: gedeeltelijke renovatie van een bestaand kantoorgebouw uit 1970. Matisse 16 Working (kantoren) streeft naar BREEAM Outstanding en WELL Platinum certificering.
 Fossil-free project.
 Arch.: Neutelings Riedijk Architects & Axent

Blavier

Residentie Froidebise (appartementen):
 Chée de Marche 328, Namur (Jambes).
 Arch.: Atelier d'architecture Oscarius



Bostoën

Hof van Leerne (Leernsesteenweg 110, 9800 Bachte-Maria-Leerne).
 11 ruime BEN-woningen, voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en regenwaterput van 7.500 liter.
 Arch.: 3xA architectenatelier

3. COMMISSIES

De Raad van Bestuur heeft op 7 maart 2023 ook de commissievoorzitters en de 2 covoorzitters van de Young UPSI-BVS (YUB) benoemd.

Op verzoek van de nieuwe Voorzitter van de BVS, de heer Stéphan Sonnevile, heeft de BVS besloten om een nieuwe commissie op te richten: de Commissie ESG & Taxonomy, om te reageren op economische, milieu- en governance kwesties in overeenstemming met de doelstellingen van de Europese Green Deal en om boodschappen over te brengen aan de politieke wereld. Deze nieuwe commissie zal nauw samenwerken met de Commissie Techniek & Duurzaamheid en met de Commissie Investeerders van de BVS, alsook met de structurele partners Deloitte en BOPRO.

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

8 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, ordonnances
- ▶ 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. Bostoen

**KANTOREN**

Voorzitter :
Amaury
de Combrugghe

**RETAIL**

Voorzitter :
N. Rosiers

**FISCALITEIT**

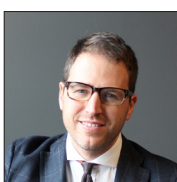
Voorzitter :
E. Van Impe

**BELEGGER**

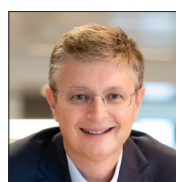
Voorzitter :
Y. Bici

**BROWNFIELDS**

Voorzitter :
J. Geeroms

**GVBF**

Co-Voorzitter :
Ph. Walravens

**GVBF**

Co-Voorzitter :
L. Stalens

**LOGISTIEK**

Voorzitter :
X. Van Reeth

**TECHNIEK & DUURZAAMHEID**

Voorzitter :
Fr. Tourné

**WETGEVING & EUROPA**

Co-Voorzitter :
F. Loosveldt

**WETGEVING & EUROPA**

Co-Voorzitter :
S. Grulois

**PUBLIC RELATIONS**

Voorzitter :
O. Carrette

**ESG / TAXONOMIE**

Voorzitter :
S. Gottcheiner

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 2023

ALGEMENE VERGADERING:

26 januari 2023

RAAD VAN BESTUUR:

7 maart 2023

15 juni 2023

20 september 2023

7 december 2023

COMMISSIE WETGEVING & EUROPA:

▶ Plenaire Commissie

31 mei 2023

28 november 2023

▶ BHG - GSV -> Good Living (Hervorming) (Teams)

10 januari 2023

16 maart 2023

▶ BHG - BWLKE 2.0 (Hervorming) (Teams)

16 januari 2023

3 april 2023

3 mei 2023

23 mei 2023

▶ BHG - Indexering commerciële huurprijzen (Teams)

17 maart 2023

COMMISSIE FISCALITEIT:

▶ Plenaire Commissie

6 juni 2023

14 november 2023

▶ Werkgroep BVS & DVB - Share deals

18 januari 2023

12 juni 2023

28 juni 2023

▶ Werkgroep Kadastraal inkomen & onroerende voorheffing in geval afspraak & zware renovatie - BVS & Ayming (Teams)

8 september 2023

COMMISSIE INVESTEERDERS:

▶ Plenaire Commissie

27 september 2023

COMMISSIE TECHNIEK & DUURZAAMHEID:

▶ Plenaire Commissie

5 april 2023

▶ Werkgroep BVS & Sibelga Laadpalen

22 maart 2023

▶ Werkgroep BVS & Leefmilieu Brussel PLAGE

20 oktober 2023

COMMISSIE ESG & TAXONOMY:

▶ Plenaire Commissie

25 april 2023

23 mei 2023

20 juni 2023

29 augustus 2023

26 september 2023

17 oktober 2023

21 november 2023

12 december 2023

▶ Werkgroep BVS & Build Europe

26 april 2023

COMMISSIE RETAIL:

▶ Juridische commissie BVS & BLSC

27 april 2023

5 september 2023

14 december 2023

▶ Werkgroep BVS - BLSC - SDT Wallonie

29 juni 2023

10 juli 2023

▶ Werkgroep BVS - BLSC - CoDT Wallonie

10 november 2023

COMMISSIE ONTWIKKELAARS RESIDENTIEEL VASTGOED:

▶ Plenaire Commissie

20 juni 2023

▶ VL - Gemengde projecten - Geconventioneerde verhuur Kabinet Diependaele (Teams)

2 februari 2023

4 mei 2023

COMMISSIE BROWNFIELDS:

- Plenaire Commissie (Teams)

24 oktober 2023

WERKGROEP WALLONIE: CODT:

23 mei 2023



BPI Real Estate

Project ARLON 53 (Rue d'Arlon 53 / Rue de Trèves 84, 1000 Brussel). Kantoren. Duurzaamheid: fossil-free, zonnepanelen, warmtepomp, gedeeltelijk behoud van het bestaande met terugwinning van ontmantelde materialen, biodiversiteit.

Partner: AG Real Estate.

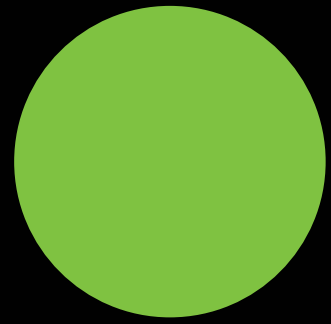
Arch.: ATAMA

Bouygues Immobilier

Project «Forest Village – Phase I» in Vorst.

Eerste fase van een ontwikkeling bestaande uit 2 gebouwen met in totaal 94 woningen, 3 winkels, 4 kantoren en een productieactiviteit. De nieuwe fase omvat een nieuw gebouw met 155 woningen, 2 winkels en 2 kantoren. Energiezuinige gebouwen.

Arch.: Symetry



Discover our latest
analysis and comparison
of European residential
markets



Deloitte.

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

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

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

Alle YUB activiteiten zijn op basis van 4 modules:

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

De volgende evenementen werden georganiseerd:

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| ▶ 16/02/2023 | Experience NIKE |
| ▶ 23/03/2023 | Visit Zuidkaai Aalst |
| ▶ 24/05/2023 | Visit Victoria Tower |
| ▶ 09 & 10/06/2023 | London - YUB real estate mission |
| ▶ 29/06/2023 | Experience Charleroi |
| ▶ 20/09/2023 | YUB Drink Realty |
| ▶ 25/10/2023 | Visit Mix Brussels |
| ▶ 21/11/2023 | Gezamenlijk event YUB/ Jong Voka |
| ▶ 07/12/2023 | YUB Christmas Party |

Eind 2023 telt de BVS 288 leden.

www.y-u-b.be



Brussels Airport Company

Brussels Airport B118.

Project bestaande uit een MRO engine workshop met kantoren en de nodige operationele buitenruimte.

Arch.: Archipelago



Federale &
interregionale materies

1. MEMORANDA FEDERALE EN REGIONALE VERKIEZINGEN 2024	33
2. ENQUETE VERGUNNINGEN EN BEROEPEN	34
3. 6% BTW OP AFBRAAK- EN HEROPBOUWWERKZAAMHEDEN	36
4. DEFINITIE VAN « NIEUWBOUW » VOOR BTW-DOELEINDEN	38
5. SHARE DEALS	39
6. WET BREYNE	40
7. ESG & TAXONOMY	41



Burco

Project Rogowo Pearl (Baltic Coast – Trebiatow - Poland).
Residentieel project gerealiseerd door de Poolse dochter-
onderneming van Burco.
Arch.: RDZ ARCHITEKTEN

BVI.EU

Woudpark Green Business Park (Woudstraat 25, 3600 Genk).
KMO-units, B2B showroom, Built-to-suit.
Arch.: HVC

1. MEMORANDA FEDERALE EN REGIONALE VERKIEZINGEN 2024

A. Context / BVS prioriteiten :

De BVS heeft altijd haar sterke wil getoond om een partner en expertisecentrum te zijn voor de overheid met betrekking tot alle vastgoedaangelegenheden. Deze wil vertaalt zich in een reeks samenwerkingen die de BVS dagelijks onderhoudt met zowel de federale als de regionale regeringen evenals met de administraties.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

a. Eind 2022 en begin 2023 heeft de BVS verschillende vergaderingen georganiseerd met de voorzitters van de commissies / werkgroepen om de memoranda voor te bereiden die in het kader van de verkiezingen van 2024 aan de federale en gewestelijke autoriteiten dienen overgemaakt te worden.

- b. Rekening houdend met
- de bevolkingsgroei
 - de milieuproblematiek
 - de fluctuerende en veranderende economische activiteit
 - de sociale cohesie
 - de toenemende concurrentie tussen Europese steden/regio's om bedrijven en talent aan te trekken
 - de overheidsfinanciën,

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

- het overleg tussen de overheden en de BVS
- het beheer van vergunnings- en beroepsprocedures
- vastgoedfiscaliteit
- ruimtelijke ordening & stedelijke herontwikkeling & duurzaam bouwen & administratieve vereenvoudiging
- huisvestingsbeleid

c. In juni 2023 heeft de BVS haar memoranda overgemaakt aan de respectieve bevoegde autoriteiten, evenals aan de voorzitters en leden van de parlementaire commissies en de vertegenwoordigers van elke democratische partij (Franstalig en Nederlandstalig).

d. Van augustus tot oktober 2023 hielden de Voorzitter, de Vice-voorzitters en de Bestuurders van de BVS een groot aantal vergaderingen met verschillende autoriteiten:

- 29/08/2023	DEFI
- 05/09/2023	CD&V
- 06/09/2023	MR (Partijvoorzitter)
- 12/09/2023	CD&V Fractie Brussel
- 15/09/2023	MR Fractie Wallonië
- 21/09/2023	GROEN Fractie Brussel
- 25/09/2023	N-VA – Studiecetrum
- 28/09/2023	VOORUIT – Studiecetrum
- 05/10/2023	FED – Staatssecretaris voor Digitalisering, belast met Administratieve vereenvoudiging, Privacy en de Regie der Gebouwen, Mathieu Michel
- 12/10/2023	FED - Kabinet staatssecretaris Alexia Bertrand
- 16/10/2023	VLD Studiedienst - Kabinet B. Somers
- 17/10/2023	Kabinet minister M. Diependaele
- 25/10/2023	Staatssecretaris N. Ben Hamou
- 25/10/2023	N-VA
- 08/11/2023	ECOLO Fractie Brussel
- 28/11/2023	GROEN Sectie Brussel
- 30/11/2023	VLAAMS BELANG
- 01/12/2023	NV Fractie Brussel
- 13/12/2023	MR Fractie Brussel

2. ENQUETE VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

Net zoals de voorbije jaren heeft de BVS in september 2023 opnieuw een enquête uitgestuurd naar haar leden om de evolutie op het gebied van vergunningen en beroepen te evalueren.

Période enquête: 30 augustus – 15 septembre 2023
Aantal antwoorden bevraging : 107 (61 volledig beantwoord)
 Aantal werkende leden : 172

Période enquête: 30 août – 15 septembre 2023
Nombre de réponses: 107 (61 réponses complètes)
 Nombre de membres effectifs: 172

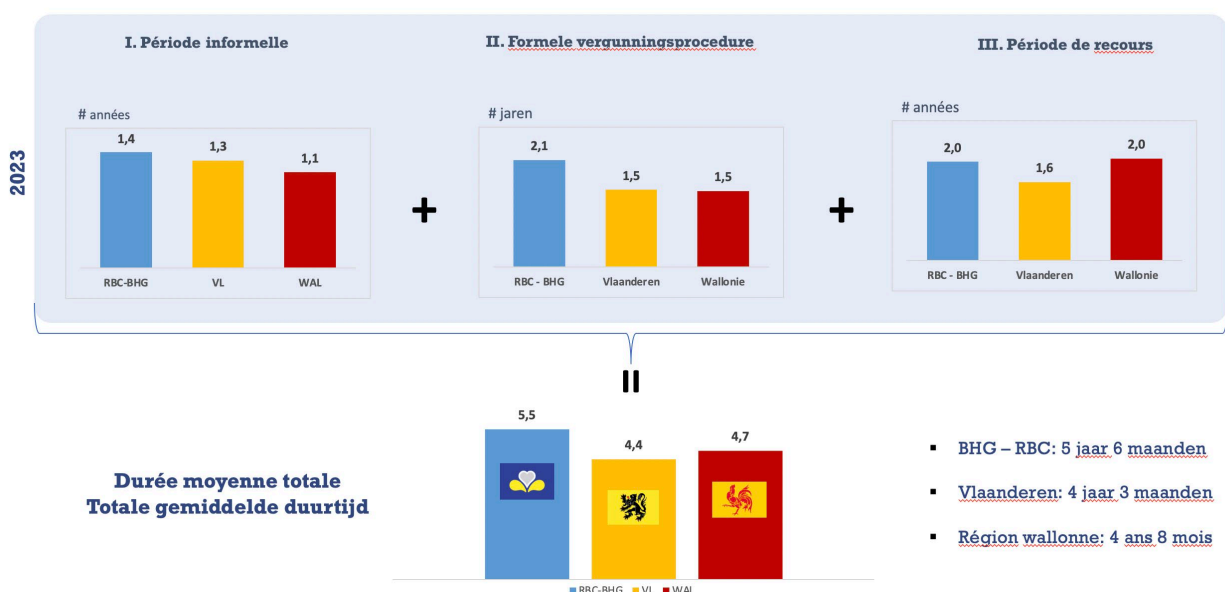
Profiel deelnemers aan enquête – Profil des participants à l'enquête :

	Residentieel	kantoren	retail	logistiek	PPS
vastgoedontwikkelaars	35%	20%	6%	4%	7%
vastgoedinvesteerdere	8%	9%	7%	4%	2%

De resultaten van deze enquête zijn een zeer belangrijk instrument voor de BVS: ze brengen veel aan het licht, zoals

- de gemiddelde duurtijd voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (zie grafiek hieronder)
- het percentage vastgoedprojecten waartegen beroep wordt aangetekend (zie grafiek hieronder)

Gemiddelde duurtijd voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning ?



% vastgoedprojecten geconfronteerd met beroepen



2023	49%	48 %	36 %
------	-----	------	------

2022	54 %	60 %	37 %
------	------	------	------



+ - =

Eind 2023 heeft de BVS contact opgenomen met verschillende regionale Administraties om hen bewust te maken van de enorme uitdagingen voor de vastgoedsector om deze situatie te verbeteren, met name het aanbod van betaalbare woningen.

Het onderwerp zal ook aan bod komen tijdens de gesprekken met politici in het kader van de memoranda (verkiezingen 2024).



CAAAP

Kaai City: Havenkaai, 8500 Kortrijk. Kaai City is een stad in een stad waar duurzaamheid, verbondenheid en een warm thuisgevoel centraal staan. De gebouwen van Kaai City zullen op een duurzame manier, en dus zonder fossiele brandstof, verwarmd worden. Eigen energiecentrale.

Arch.: Goedefroo + Goedefroo en 3architecten

3. 6% BTW OP AFBRAAK- EN HEROPBOUWWERKZAAMHEDEN

A. Context / BVS prioriteiten :

De 6% BTW-maatregel voor afbraak en heropbouw, aanvankelijk ingevoerd in 32 steden en gemeenten ten voordele van de projecteigenaar en vervolgens uitgebreid naar heel België en naar projectontwikkelaars, werd verlengd tot 31/12/2023 door het Koninklijk Besluit van 27/03/2022.

Parallel met dit Koninklijk Besluit werd een wetsontwerp van CD&V van 25/03/2022 besproken tijdens de parlementaire commissie op 24/01/2023. Dit wetsontwerp was belangrijk gezien het doel was om het verlaagde BTW-tarief van 6% te verlengen tot 31 december 2024.

B. Ondernomen acties & conclusies

- a. In haar e-mail van 23/01/2023 heeft de BVS haar advies meegedeeld aan de Voorzitster van de parlementaire commissie Financiën en Begroting: deze verlenging is dringend nodig om kopers-consumenten te helpen en is noodzakelijk in de strijd tegen vervallen wijken en stadsbederf.
- b. Tijdens de verschillende vergaderingen met de bevoegde autoriteiten heeft de BVS gepleit voor de definitieve inwerkingtreding van de huidige maatregel, maar - ondanks positieve publieke mededelingen van minister V. Van Peteghem - zijn de partijen het niet eens geraakt over het fiscale hervormingsplan, waar de nieuwe verlenging van de 6% BTW-maatregel deel van uitmaakt.
- c. In september 2023 kondigde het kabinet van Financiën aan dat het voorstel tot verlenging zou worden opgenomen in het begrotingsvoorstel voor 2024, mits er consensus was binnen de regering.
- d. Op 9 oktober 2023 vernam de BVS dat de federale regering van plan was om de 6% BTW-maatregel voor afbraak en heropbouw verder toe te passen in heel België, maar enkel voor particulieren en niet langer voor professionele spelers, zoals projectontwikkelaars en investeerders. De BVS en BouwUnie reageerden onmiddellijk via een gezamenlijk persbericht en hekelden het immense risico voor de vastgoedsector dat deze maatregel met zich meebrengt indien toegepast zoals aangekondigd.

- e. Op 16 oktober 2023, toen de begrotingsmaatregelen voor 2024 definitief werden aangenomen, informeert de BVS haar leden over het volgende:

I. Algemene situatie tot en met 31 december 2023 :

1/ Permanent regime (2007 – 2023) in de 32 centrumsteden:

Voor de afbraak van een gebouw en de heropbouw van één of meerdere woningen geldt al enkele jaren een verlaagd btw-tarief van 6%. Dat tarief geldt enkel voor particulieren en rechtspersonen en privéwoningen die in één van de 32 grootstedelijke gebieden gelegen zijn. Aan deze maatregel zijn geen sociale voorwaarden gekoppeld. Woningen aangekocht bij een bouwpromotor vallen niet onder deze maatregel. Vastgoedinvesteerders profiteerden ook van deze maatregel in het kader van een huurovereenkomst na afbraak/heropbouw.

2/ Tijdelijk regime (2021-2023) in heel het land, inclusief de 32 centrumsteden :

In de context van de coronacrisis werd deze maatregel door minister Van Peteghem tijdelijk uitgebreid tot heel het Belgische grondgebied en dit van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023. Wel werden daar sociale voorwaarden aan gekoppeld.

De tijdelijke maatregel kan gebruikt worden door:

- Particulieren die zelf hun enige en eigen woning laten bouwen met een maximale bewoonbare oppervlakte van 200m².
- Particulieren en rechtspersonen om het langdurig te verhuren in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.
- Wie aankoopt bij een bouwpromotor, indien deze woning:
 - o door de koper, een particulier, wordt bestemd als enige en eigen woning en een maximale bewoonbare oppervlakte van 200m² heeft.
 - o door de koper, een particulier of rechtspersoon, langdurig wordt verhuurd in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.

II. Algemene situatie vanaf 1 januari 2024

In heel het land, inclusief de 32 centrumsteden:

Er geldt geen specifieke maatregel meer voor de 32 centrumsteden. De algemene regel is dat het verlaagd BTW-tarief voor de afbraak van een gebouw en heropbouw van woningen vanaf 1 januari 2024 overal in ons land op dezelfde manier zal gelden voor particulieren en rechtspersonen. Dit met volgende sociale voorwaarden:

- Particulieren die zelf hun enige en eigen woning laten bouwen met een maximale bewoonbare oppervlakte van 200 m².
- Particulieren en rechtspersonen die woningen laten bouwen om daarna langdurig te verhuren in het kader van sociaal huisvestingsbeleid. Vastgoedinvesteerdere zullen niet langer genieten van deze maatregel in het kader van een verhuur na afbraak/heropbouw.

III. Overgangsmatregelen van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024

In heel het land, inclusief de 32 centrumsteden:

Wie een heropgebouwde woning aankocht bij een bouwpromotor (enige eigen woning max 200m² of langdurige verhuur in het kader sociaal huisvestingsbeleid) kan gebruikmaken van een overgangsmatregel op voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor de heropbouw van de woning is ingediend vóór 1 juli 2023 en dit voor alle werkzaamheden gefactureerd of betaald tot 31 december 2024.

In de 32 centrumsteden:

Er wordt ook een overgangsmatregel voorzien voor particulieren en rechtspersonen die niet voldoen aan de sociale voorwaarden, maar die, op basis van de permanente regeling in de 32 centrumsteden, wel kunnen genieten van het verlaagde BTW-tarief.

Ook hier geldt de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor de heropbouw van de woning is ingediend vóór 1 januari 2024 en dit voor alle werkzaamheden gefactureerd of betaald tot 31 december 2024.

Deze bijkomende overgangsmatregel in de 32 centrumsteden heeft dus geen betrekking op

aankopen bij bouwpromotoren, want die kwamen niet in aanmerking onder de permanente regeling in de 32 centrumsteden. De maatregel heeft betrekking op tweede verblijven of op projecten van ontwikkelaars en investeerders die panden aankochten met het doel deze nadien te verhuren voor ander doeleinden dan langdurige verhuur in het kader van sociaal huisvestingsbeleid.

- f. Op 26 oktober 2023 organiseerde de BVS, in antwoord op de vele vragen van leden over de praktische toepassing van de maatregel, een webinar/Q&A-sessie, met de medewerking van Deloitte.
- g. Na goedkeuring van deze maatregel besloot de BVS de mogelijkheid te onderzoeken om beroep aan te tekenen bij het Grondwettelijk Hof op grond van ongelijke behandeling tussen de particuliere en de professionele sector.

4. DEFINITIE VAN « NIEUWBOUW » VOOR BTW-DOELEINDEN

A. Context / BVS prioriteiten :

Naar aanleiding van de verschillende tussenkomsten van de BVS heeft het kabinet van Financiën zich in eerste instantie positief uitgesproken ten opzichte van een wijziging van de definitie van “nieuwbouw”, zonder het BTW-wetboek te wijzigen, maar door de administratieve opmerkingen over de BTW te wijzigen. Nieuwe elementen, waaronder EPB-aspecten, zouden aan de definitie kunnen toegevoegd worden.

B. Ondernomen acties & conclusies

- a. Met medewerking van Deloitte (structurele partner) diende de BVS een verzoek in bij het kabinet van Financiën voor een nieuwe definitie van “nieuwbouw” door middel van administratieve opmerkingen.
- b. Op 15 september 2023 heeft het kabinet van minister van Financiën V. Van Peteghem de BVS negatief geantwoord met de volgende argumenten:

- Een wijziging in het gebruik van een gebouw kan nooit een criterium zijn om van dat gebouw “een nieuwbouw” te maken. In sommige gevallen kan een bestemmingswijziging worden doorgevoerd zonder grote structurele ingrepen.
- Het criterium dat de uitgevoerde werkzaamheden (i) leiden tot een vermindering van de primaire energiebehoefte met 30% of (ii) voldoen aan de eisen voor ingrijpende renovaties, leidt tot de volgende overwegingen:
 - o de Fiscale Administraties beschikken over geen enkele expertise of competentie op dit gebied om controles uit te voeren en zijn afhankelijk van het oordeel van overheidsinstanties of particuliere spelers
 - o de regelgeving inzake ingrijpende renovaties verschilt van gewest tot gewest (Vlaams Gewest, Brussels Gewest en Waals Gewest); de belastingdienst kan zich dus niet op uniforme criteria baseren, terwijl de BTW-criteria op het gehele grondgebied identiek dienen te zijn
 - o de interpretatie van criteria die betrekking hebben op het energieniveau van een gebouw of het gebruik van energie-efficiënte en/of ecologische materialen is mogelijk subjectief wanneer bepaald wordt of een verbouwd gebouw als “nieuw” kan worden beschouwd.

5. SHARE DEALS

A. Context / BVS prioriteiten :

Naar aanleiding van het fiscaal seminarie van BVS & DVB op 27 april 2023 zijn er meningsverschillen ontstaan tussen de BVS en de DVB over “share deals”.

B. Ondernomen acties & conclusies

- a. Na een interne BVS vergadering met de experts en een ontmoeting in juni 2023 met de heer B. Van Humbeeck, Voorzitter DVB, heeft de BVS zich, op vraag van de DVB, gebogen over de parameters waar rekening mee gehouden moet worden voor het bepalen van een facturatiebeleid intra-groep.
- b. Naar aanleiding van de verschillende raadplegingen, alsook de beslissing van de Raad van Bestuur van 20 september 2023, heeft de BVS op 2 oktober 2023 een brief gestuurd aan de Voorzitter van de DVB, waarin zij bevestigt dat de experts tot de conclusie waren gekomen dat elke transactie / elke vastgoedgroep zo verschillend is dat het onmogelijk is om algemene richtlijnen te formuleren. Dergelijke richtlijnen zouden eerder leiden tot marktverstoringen dan tot oplossingen. In het belang van de rechtszekerheid van de diensten van de DVB en de BVS heeft de specifieke werkgroep “share deals” van de BVS beslist zich (tijdelijk) niet meer te buigen over deze problematiek, maar wel open te blijven staan voor elke vorm van samenwerking met de DVB.



Ciril

Project Maarten (Leopoldstraat, Mechelen). Hotel, kantoren, commerciële ruimtes, appartementen en woningen. Duurzaamheid: zoveel mogelijk hergebruik en recyclage van materialen + zonnepanelen, warmtepompen, groendaken, materialen van goede kwaliteit en een goede isolatie (weinig warmte verlies). Site zal bijna energie neutraal zijn.. Arch.: POLO

6. WET BREYNE

A. A. Context / BVS prioriteiten :

Op 15 februari 2023 ontving België een aanmaning van de Europese Commissie met betrekking tot het garantiestelsel, dat als discriminerend beschouwd wordt: 5% voor erkende aannemers en 100% voor ontwikkelaars (gelijkgesteld met niet-erkende aannemers).

Het Federaal Parlement (CD&V) zou Europa willen volgen en slechts één garantiestelsel hebben.

De meeste BVS-leden kiezen voor de voltooiingsgarantie en de BVS zal blijven pleiten voor hetzelfde garantiepercentage voor alle actoren die dezelfde activiteiten hebben.

B. Ondernomen acties & conclusies

Eind 2023 lijkt het erop dat er geen diepgaande hervorming (garantie) is gepland en dat het mechanisme van de voltooiingsgarantie niet zal worden gewijzigd.

In november 2023 meldde de Europese Commissie echter dat België de "Services Directive" niet naleefde. De BVS zal het onderwerp in 2024 blijven volgen.



CIT RED

Project 7e ART (Hôpital Notre-Dame / Rue de l'Arbalète, Doornik).
Residentieel project met 48 appartement en creatie van een centrale patio met natuurlijk zwembad.
Arch.: Aude Architectes



City Mall

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

7. ESG & TAXONOMY

A. Context / BVS prioriteiten :

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

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

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

Met de oprichting van de nieuwe Commissie ESG & Taxonomy draagt de BVS bij tot de Europese en maatschappelijke wens om duurzame vastgoedprojecten te ondersteunen.



CODIC Belgium

Project Wellwood (Avenue de Vinci, Waver). Kantoren.
Duurzaamheid: Breeam Excellent, Fossilfree, Well, WiredScore, AirRated.
Arch.: ASSAR

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten

a. Van april tot december 2023 is de Commissie ESG & Taxonomy van de BVS 8 keer bijeengekomen om :

- de problematiek van circulariteit te bespreken, met name in het geval van renovatie om energieredenen
- de heer Pieter Staelens van DG Grow te ontmoeten (DG Internal Market, Industry, Entrepreneurship & SMEs) die verantwoordelijk is voor de contacten tussen de redacteuren van de taxonomy en de vastgoed- en bouwsector voor België: wat is de rol en visie van DG Grow op taxonomy en zijn er mogelijkheden tot samenwerking met de Europese Commissie voor de implementatie van de taxonomy? De BVS stuurde op 2 oktober 2023 een officiële brief ter attentie van de heer Pieter Staelens.
- aborder la taxonomy sociale : comment la décliner au travers des projets des membres UPSI ?

b. Als lid van BA4SC (Belgian Alliance for Sustainable Construction) nam de BVS deel aan het seminarie over taxonomy dat op 24/10/2023 werd georganiseerd, in samenwerking met VBA en Embuild. Het doel van dit seminarie was om te begrijpen hoe de financiële sector van plan is de taxonomy toe te passen bij de financiering van bouwprojecten / vastgoedprojecten.

c. De BVS heeft eveneens een seminarie georganiseerd voor haar leden op 23 november 2023: « EU Taxonomy : impact & opportunity for the professional real estate market ».

De voorzitter van de BVS Commissie, een vertegenwoordiger van DG Grow (Europa) en meerdere leden van de BVS namen het woord en gaven toelichting over de moeilijkheden met betrekking tot de integratie van de Europese taxonomy in vastgoedprojecten.



Brussels Hoofdstedelijk Gewest

1. KADASTRAAL INKOMEN & ONROERENDE VOORHEFFING IN GEVAL VAN VOLLEDIGE OF ONVOLLEDIGE AFBRAAK	45
2. PLAFONNERING INDEXATIE VAN DE HANDELSHUUR	46
3. GSV - GOOD LIVING	47
4. BWRO – BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING	48
5. BWLKE 2.0.	49
6. PLAGE (PLAN VOOR LOKALE ACTIE VOOR HET GEBRUIK VAN ENERGIE)	50
7. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	51
8. LAADPALEN VOOR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN IN VASTGOEDPROJECTEN	52
9. VERPLICHTINGEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN WONINGEN	53
10. ALGEMEEN VOORKOOPRECHT	54
11. VOORKEURRECHT VOOR HUURDERS	55



Cofinimmo

Maison Neo (Rue François-Lefebvre 207, 4000 Luik): Rust- en verzorgingshuis. ESG: uitgerust met een gasverwarmingssysteem en lucht/water-warmtepompen die het koelsysteem voeden, een ventilatiesysteem van type D verspreid over het hele gebouw en fotovoltaïsche panelen.

Arch.: SO Architecture

Cogiva

Project Mercier (Kardinaal Mercierplein 15, 2800 Mechelen). Residentieel duurzaam project: volledige renovatie en vernieuwbouw van een monumentaal en architecturaal pand met o.a. geothermische warmtepomp, doorgedreven isolatie, ventilatie D en groendak.

Arch.: A2O Architecten



Colruyt Group

Project in Schaerbeek Roodebeek. Colruyt winkel + 17 appartementen.

1. KADASTRAAL INKOMEN & ONROERENDE VOORHEFFING IN GEVAL VAN VOLLEDIGE OF ONVOLLEDIGE AFBRAAK

A. Context / BVS prioriteiten :

Vele BVS-leden werden geconfronteerd met de ernstige problematiek van de handhaving van de betaling van de volledige onroerende voorheffing, terwijl hun gebouwen, die worden gesloopt en herbouwd, als totaal “onproductief” zouden moeten worden beschouwd.

B. Ondernomen acties & conclusies

- a. In mei 2023 hadden vertegenwoordigers van de BVS een vergadering met de minister van Financiën voor het BHG en met de staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw. Wetende dat de nieuwe GSV - GOOD LIVING het behoud en/of de renovatie van bestaande gebouwen aanmoedigt, hekelde de BVS de fiscale druk en riep op tot:
- de herinvoering van een vrijstelling van onroerende voorheffing in geval van niet-productiviteit
 - een correcte toepassing van de huidige regelgeving: kadastraal inkomen op 0 bij afbraak
 - een nieuwe regelgeving: kadastraal inkomen op 0 in geval van een grondige energetische renovatie

Voor de herinvoering van een vrijstelling van onroerende voorheffing in geval van niet-productiviteit en voor een correcte toepassing van de huidige regelgeving (kadastraal inkomen op 0 in geval van afbraak) heeft de Brusselse overheid aangegeven dat bijkomende verlagingen van een belasting (onroerende voorheffing), die de belangrijkste bron van inkomsten vormt voor gemeenten, uiterst moeilijk is, vooral omdat het praktisch onmogelijk is om op voorhand de budgettaire impact van dergelijke belastingsverlagingen te kennen.

Wat betreft een nieuwe regeling (kadastraal inkomen op 0 bij grote energetische renovaties) heeft de Brusselse overheid (en de bevoegde federale overheid) aangegeven dat er geen wetswijzigingen op de agenda staan.

- b. Gezien de diverse geschillen van de leden met betrekking tot de betaling van de onroerende voorheffing en het kadastraal inkomen in geval van volledige of gedeeltelijke afbraak, bood de BVS aan om de juridische procedure van één van haar leden te ondersteunen. De BVS zal dit dossier verder opvolgen in 2024.
- c. De BVS zal deze onderwerpen eveneens bespreken tijdens de ontmoetingen met de autoriteiten in het kader van de memoranda.



Compagnie Het Zoute

Residentieel project Zwinduinen
(Camille Lemonnierlaan 5, 8300 Knokke-Heist).
Arch.: EL ARCHITECTS

2. PLAFONNERING INDEXATIE VAN DE HANDELSHUUR

A. Context / BVS prioriteiten :

Op 22 december 2022 keurde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geïnspireerd door de regelgeving betreffende de indexering van de huurprijzen voor woningen, de ordonnantie van 15 december 2022 goed tot invoering van een plafond voor de indexering van de handelshuurprijzen.



Cores Development

Project Royale Belge – Souverain 25 (Vorstlaan 25, 1170 Brussel). Souverain 25 omvat naast kantoren en co-working ook een hotel, restaurants, foodmarket, auditorium en sport- en wellnesscentrum. Arch.: Caruso St John Architects, Bovenbouw Architectuur en DDS+

Danneels

Residentieel project Kuitenberg in Lievegem. 31 energiezuinige nieuwbouwwoningen. Arch.: Claeys Architecten

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- a. De BVS heeft actief gewerkt samen met de BLSC om een gemeenschappelijk standpunt te ontwikkelen, dat werd voorgelegd aan de Brusselse regering en alle fracties in het Brussels Parlement, evenals aan vele mediakanalen.
- b. De BVS en SNPC-NEMS hebben in samenwerking met het advocatenkantoor Crowell & Moring LLP een beroep tot nietigverklaring van de ordonnantie van 15/12/2022 ingesteld op basis van de volgende middelen:
 - schending van de bevoegdheidsverdeling tussen de federale staat en de deelstaten
 - discriminatie tussen huurders, tussen huurders en verhuurders en tussen verhuurders onderling
 - schending van eigendomsrechten
- c. Het beroep van de BVS en SNPC-NEMS is op 9 juni 2023 ingediend bij de griffie en er is ook een persbericht uitgestuurd.
- d. In juli 2023 besliste de Vlaamse regering om tussen te komen in de procedure en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te steunen.
- e. In augustus 2023 heeft de BVS kennis genomen van de memories die werden ingediend door het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de Vlaamse regering.
- f. Het memorie antwoord van de BVS & SNPC-NEMS werd ingediend op 20 september 2023: het toont aan dat de beperking of het verbod op indexering zoals ingevoerd door de ordonnantie van 15 december 2022 niet voldoet aan de vereisten van evenredigheid en noodzakelijkheid. De BVS & SNPC-NEMS verzoeken daarom de ordonnantie van 15 december 2022 in zijn geheel nietig te verklaren.
- g. Op 13 oktober 2023 werd een ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 15 december 2022 tot organisatie van de beperking van de indexering van handelshuurcontracten goedgekeurd.
- h. In november 2023 heeft de BVS kennis genomen van de memorie van antwoord van de regering en het parlement van het BHG. De raadsmanen hebben gesteld dat er geen (wettelijke) noodzaak was voor de BVS en SNPC-NEMS om beroep aan te tekenen tegen deze nieuwe ordonnantie van 13 oktober 2023 om de effectiviteit van het beroep tegen de (oorspronkelijke) ordonnantie van 15 december 2022 te behouden/handhaven.

3. GSV - GOOD LIVING

A. Context / BVS prioriteiten :

Ter herinnering: de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) is het document dat alle te volgen normen en regels bevat voor de productie van vastgoed in het Brussels Gewest. Dit document dateert van 2006 (geïmplementeerd in 2007) en werd sindsdien niet meer fundamenteel herzien. In 2022 werd een hervorming van de GSV, omgedoopt tot "Good Living", gelanceerd. De Brusselse regering heeft in november 2022 in te lezing de GSV - Good Living aangenomen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Na het organiseren van een informatiesessie voor haar leden in januari 2023 en het indienen van haar opmerkingen en suggesties als onderdeel van het openbaar onderzoek, werd begin 2023 duidelijk dat de politici weinig rekening hebben gehouden met de opmerkingen van de BVS.
- b. In juni 2023 was de Raad van Bestuur van de BVS van mening dat als de autoriteiten geen rekening houden met haar opmerkingen & voorstellen in de nieuwe tekst, zij haar krachten zou kunnen bundelen met andere federaties (BECI, Embuild, de Architecten) om een (gezamenlijk) beroep bij de Raad van State te overwegen.
- c. Op 12 oktober 2023 hebben vertegenwoordigers van de BVS de nieuwe staatssecretaris, mevrouw A. Persoons, ontmoet om de vooruitgang van de GSV - Good Living te bespreken.
- d. Eind 2023 heeft de staatssecretaris een tekst in 2e lezing aangekondigd tegen januari 2024 en in 3e lezing tegen april 2024. De BVS zal de evolutie van dit onderwerp aandachtig opvolgen.



Dare 2 Build

Les Jardins de la Station (rue de la Station 62-64-66 in Waterloo).
Residentieel project bestaande uit 20 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.
Arch.: Roty de Villegas architects



DCB

Residentieel project Le Champ du Moulin in Braine Le Comte.
Arch.: ARCAS Architects

4. BWRO - BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING

A. Context / BVS prioriteiten :

CityTools en BDO werden door het Brussels Gewest aangesteld om een evaluatie van het BWRO te realiseren, op basis waarvan aanpassingen aan de tekst overwogen kunnen worden.

Deze evaluatie gebeurde in overleg met de rechtstreeks betrokken partijen, waaronder de BVS.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- a. Eind januari 2023 is Fase 1 met betrekking tot de vergunningsprocedure afgerond met de publicatie van een evaluatierapport, waarvan de BVS een samenvatting heeft gemaakt voor haar leden.

De verschillende punten die in deze 1ste evaluatie aan bod kwamen, hadden betrekking op

- governance en ondersteuning
- procedures voorafgaand aan vergunningen
- vergunningen
- procedures na vergunningen
- betrokkenheid van burgers

- b. De BVS heeft deelgenomen aan twee workshops (op 31/05 en 09/06/2023) over Fase 2 met betrekking tot plannen & stedenbouwkundige verordeningen en de bescherming van onroerend goed. Eind november 2023 is het rapport over Fase 2 nog niet beschikbaar.

- c. Eind 2023 is het duidelijk dat een hervorming van de regelgeving van het BWRO niet haalbaar zal zijn vóór de verkiezingen van 2024. Het kabinet van staatssecretaris Ans Persoons overweegt echter om voor de verkiezingen enkele nieuwe basisprincipes aan te nemen.

D'Ieteren Immo

Project D'Ieteren House (Leuvensesteenweg 639, 3071 Kortenberg).
Kantoren. Duurzaamheid: Breeam Outstanding.
Arch.: POLO.Architecture



5. BWLKE 2.0.

A. Context / BVS prioriteiten :

De hervorming van het BWLKE, geïnitieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft tot doel

- verbetering van de luchtkwaliteit door vermindering van de uitstoot van broeikasgassen
- verminderen van het woon-werkverkeer met de auto door het aantal parkeerplaatsen voor kantoorgebouwen te verminderen
- verkeersopstoppingen tijdens de spits verminderen
- bevorderen van de omvorming van bestaande parkeergarages tot bewonersplaatsen of publieke parkings

Op het gebied van parkeren wil het BWLKE 2.0 een maximaal aantal parkeerplaatsen opleggen op basis van

- de oppervlakte in m² van het gebouw
- de toegankelijkheidszone waarin het gebouw zich bevindt (zone A, B of C, afhankelijk van de mate van bereikbaarheid met het openbaar vervoer).

Voor alle overtollige parkeerplaatsen wordt een milieuheffing opgelegd: de BWLKE-hervorming is erop gericht de basisbedragen te verhogen en de verhoging te indexeren.

De BVS is zich bewust van de maatschappelijke en milieu uitdagingen en steunt dan ook de principes voor de ontwikkeling van mobiliteit, maar dringt aan op een goede voorspelbaarheid (economische impact), rechtszekerheid (duidelijke en gerechtvaardigde teksten) en een « level playing field » voor alle betrokken partijen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten:

- a. In december heeft de BVS haar eerste opmerkingen ingediend over het voorontwerp van ordonnantie.
- b. In mei 2023 heeft de BVS de analyse van Leefmilieu Brussel bekeken en een interne werkgroep bijeengeroepen om een BVS-advies op te stellen.

Het advies van de BVS bevat de volgende opmerkingen :

- de aantrekkelijkheid van het BHG voor bedrijven: een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, zoals beoogd door het BLWKE 2.0., moet worden overwogen samen met de verbetering van de toegankelijkheid van het BHG
- milieuheffing: de verhoging van de basisbedragen moet redelijk en progressief zijn, gekoppeld aan de geldigheid van de milieuvergunning (om de voorspelbaarheid op lange termijn te waarborgen) en niet-discriminerend
- oplaadpunten: invoering van een vrijstelling/verlaging van de heffing en/of ontheffing voor parkeerplaatsen met een oplaadpunt (bovenop de door de EU vastgestelde tarieven)
- overtollige parkeerplaatsen: in plaats van een milieuheffing op te leggen, de mogelijkheid laten aan de ontwikkelaar/investeerder om zelf te bepalen wat het toekomstige gebruik van parkeerplaatsen zal zijn in functie van zijn vastgoedproject
- bewonersparkings: de mogelijkheid tot annulering/verlaging van heffingen aanmoedigen, alsook de versoepeling van toegangsregels tot niet-openbare parkings voor omwonenden tijdens en buiten kantooruren.

- c. In juli 2023, na goedkeuring door de Raad van Bestuur, heeft de BVS haar standpunt bezorgd aan Leefmilieu Brussel.
- d. In december 2023 werd de hervorming in 1ste lezing goedgekeurd door de Brusselse regering, waarna een overleg werd ingepland tussen BVS en BECI op 22 december 2023.

6. PLAGE (PLAN VOOR LOKALE ACTIE VOOR HET GEBRUIK VAN ENERGIE)

A. Context / BVS prioriteiten :

Het nieuwe PLAGE-besluit, dat in werking trad op 1 februari 2023, wijzigt het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 14 juni 2018 over PLAGE.

Het nieuwe besluit wil de reikwijdte uitbreiden van de verplichting om een PLAGE in te voeren. Onder "verplichtinghouders" worden voortaan ook verbonden of geassocieerde vennootschappen verstaan in de zin van de artikelen 1:20 en 1:21 van het Wetboek van Vennootschappen (Art. 1, 1°). De "moedermaatschappij" moet dus de oppervlakten innemen die worden bezet en/of eigendom zijn van haar dochterondernemingen of vennootschappen waarin zij een deelneming heeft die haar in staat stelt invloed uit te oefenen op de gekozen oriëntaties.

De totale oppervlakte van een verplichtinghouder wordt berekend door alle oppervlakten van de met de moedermaatschappij verbonden of geassocieerde vennootschappen bij elkaar op te tellen, en er zal dus nog slechts één PLAGE-doelstelling zijn die zal worden berekend voor de volledige vastgoedportefeuille.

Verplichtinghouders die op 31/03/2023 meer dan 100.000 m² hadden, moesten zich binnen de 12 maanden inschrijven bij het PLAGE.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In maart 2023 informeerde de BVS haar leden over de nieuwe beperkingen opgelegd door de toepassing van het nieuwe besluit.
- b. Na bespreking van het onderwerp tijdens de vergadering van de Commissie Techniek & Duurzaamheid (05/04/2023) en de Commissie Wetgeving & Europa (31/05/2023), werd duidelijk dat veel BVS-leden te maken hadden met interpretatieproblemen gelinkt aan de toepassing van het wijzigingsbesluit dat op 1 februari 2023 in werking is trad.
- c. In juni 2023 vroeg de BVS om feedback bij haar leden, met het oog op het organiseren van een Q&A-sessie met Leefmilieu Brussel.
- d. Op 20 oktober 2023 organiseerde Leefmilieu Brussel, in samenwerking met de BVS, een informatiesessie over de praktische modaliteiten van het PLAGE-wijzigingsbesluit.
- e. Eind 2023 werd het verslag van de vergadering van 20 oktober naar de BVS-leden gestuurd, met daarin de antwoorden van Leefmilieu Brussel op de vragen die tijdens de interactie werden gesteld / besproken.



Dethier

Project Dorpsdreef Zonhoven (Dorpsplein, Zonhoven).
Ontwikkeling van 47 appartementen verdeeld over
3 woongebouwen.
Arch.: A2O architecten

7. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

A. Context / BVS prioriteiten :

Om de productie van sociale woningen te verhogen, is de regering van het Brussels Gewest niet alleen van plan om de stedenbouwkundige lasten te indexeren (minimaal 80 euro/m² op het hele grondgebied), maar ook om de basisbedragen gevoelig te verhogen en de hervorming snel uit te voeren.

Het Gewest is van plan de bedragen per statistische sector aan te passen op basis van 3 socio-economische criteria:

- het aantal gebouwen
- bevolkingsdichtheid
- de waarde van de grond

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS werd uitgenodigd door minister-president R. Vervoort en door de staatssecretarissen bevoegd voor stedenbouw en huisvesting om een advies in te dienen over de stedenbouwkundige lasten in het Brussels Gewest.

Tijdens deze gesprekken heeft de BVS gepleit voor :

- geen indexatie met terugwerkende kracht
- overgangperiode van minstens 4 jaar
- geleidelijke invoering
- voorspelbaarheid : per gemeente de behoefte aan / de realisatie van omkaderde of conventionele woningen bepalen
- de keuze behouden : voldoening in natura van de lasten of de betaling van een geldsom
- niet cumulatief : realisatie van omkaderde of conventionele woningen + infrastructuurwerken

De BVS heeft tijdens haar gesprekken altijd de aandacht van de autoriteiten gevestigd op de "betaalbaarheid" van woningen, omdat de kosten uiteindelijk worden doorberekend aan de eindklant.

- b. In april 2023 heeft de BVS haar position paper ingediend bij het kabinet.
- c. In september 2023 boog het kabinet van staatssecretaris Ans Persoons zich over een aanpassing van de basisbedragen, een indexering en overgangsmaatregelen, maar er werd geen consensus bereikt op politiek niveau.
- d. Eind 2023 is de hervorming van de stedenbouwkundige lasten nog niet rond.



Dherte

Project TERRA NOSTRA (Avenue Blücher, Braine L'Alleud).
Bouw van 6 gebouwen met in totaal 44 appartementen en 7 ruimtes voor vrije beroepen.
Opdrachtgever: SA Merbraine Equilis
Arch.: Montois Partners Architects

8. LAADPALEN VOOR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN IN VASTGOEDPROJECTEN

A. Context / BVS prioriteiten :

In het kader van de gedeeltelijke omzetting van de Europese regelgeving inzake EPB en energie-efficiëntie, en in de context van een overgang naar een groter gebruik van elektrische voertuigen ten nadele van voertuigen met verbrandingsmotor, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een besluit uitgevaardigd dat de ratio's van oplaadpunten bepaalt waarover alle bestaande en nieuwe parkings moeten beschikken. Het besluit trad in werking op 13 november 2022.

Vanaf 1 januari 2025 zullen houders van een milieuvergunning voor een parking (openlucht of overdekt) verplicht zijn om een minimum aantal laadpunten te voorzien, afhankelijk van het toegelaten aantal parkeerplaatsen voorzien in hun milieuvergunning. De verplichting geldt voor zowel openbare als niet-openbare parkeergarages.

Het besluit legt ook veiligheidseisen vast die van toepassing zijn op parkeerplaatsen met oplaadpunten.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In april 2023 nodigde de Commissie Techniek & Duurzaamheid van de BVS vertegenwoordigers uit van Leefmilieu Brussel en van netbeheerder Sibelga. De strategie van de Brusselse regering werd uitgebreid voorgesteld aan de leden (decarbonisatie van het vervoer in het BHG, operationalisering van de uitrol van laadpalen, ratio's en veiligheid en faciliteren van de communicatie) en Sibelga verduidelijkte het doel van haar guidelines met betrekking tot de technische vereisten voor de aansluiting van laadpalen op het distributienet.
- b. In september 2023 wenste Leefmilieu Brussel een ontmoeting met vertegenwoordigers van de vastgoedsector, in het bijzonder ontwikkelaars en eigenaars van parkings, om het volgende te bespreken
 - de installatie van laadpalen in parkeergarages
 - de mogelijkheid om deze laadpalen open te stellen voor het publiek
 - de obstakels en moeilijkheden van de sector met betrekking tot de uitrol van laadpalen op privéterrein
- c. Op 3 oktober 2023 kwam Leefmilieu Brussel voor het eerst samen met de sector over de uitrol van laadpalen in semi-openbare parkings. Voor de toekomst heeft Leefmilieu Brussel een gestructureerde aanpak als facilitator voor ogen.



Durabrik

Project De Zoete Vaart I tem IV (Terweststraat, Moerbeke-Waas).
De 4 residenties liggen op een unieke locatie vlak aan de Moervaart,
op de site van de voormalige suikerfabriek.
Arch.: Floris De Bruyn, Bureau voor Architectuur en
Stedenbouw GAFPA

9. VERPLICHTINGEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN WONINGEN

A. Context / BVS prioriteiten :

In het kader van haar vertegenwoordiging in de Adviesraad voor Huisvesting is de BVS op de hoogte gebracht van een ontwerpbesluit tot vaststelling van nieuwe basisvereisten op het gebied van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen. Het is de bedoeling dat het nieuwe besluit in januari 2026 in werking treedt.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In september 2023 heeft de BVS het ontwerpbesluit geanalyseerd, in overleg met de leden van de Commissie Techniek en Duurzaamheid, en verschillende opmerkingen geformuleerd.
- b. Eind 2023 diende de BVS haar opmerkingen en voorstellen in bij het kabinet van staatssecretaris Ben Hamou. Deze opmerkingen werden ook besproken tijdens een ontmoeting met de staatssecretaris op 25 oktober 2023.



Eaglestone

Project YPSO (De Kleetlaan 2, 1831 Diegem). Kantoren. Openbare ruimtes met restaurants, vrijetijdsfaciliteiten en vergaderzalen, gemeenschappelijke ruimte met atrium met multifunctionele faciliteiten en semi-publieke verdiepingen ontworpen om ruimte te bieden aan coworking. Beoogde certificaten: Breeam Outstanding, Well Gold, DGBN Gold, CO2 Neutraal.

Arch.: Jaspers & Eyers Architects

10. ALGEMEEN VOORKOOPRECHT

A. Context / BVS prioriteiten :

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

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. De BVS, SNPC-NEMS, Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad en het BIV hebben zich samen sterk gekant tegen het voorstel van ordonnantie van het BHG voor de volgende redenen :

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

Opgemerkt moet worden dat dit principe van voorkeepsrecht al wordt toegepast in verschillende Europese landen (Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Malta, Noorwegen en Portugal).

b. Het voorontwerp van ordonnantie werd op 16 februari 2023 goedgekeurd door de ministerraad.

c. Gedurende heel 2023 drong de BVS aan op het verkrijgen van de ontwerptekst om de impact op de sector te kunnen beoordelen. Het is de bedoeling dat de verordening in januari 2024 in werking treedt.



e-maprod

Residentieel project Beside (rue de Theux 118, 1040 Etterbeek).
Arch.: DDS+

11. VOORKEURRECHT VOOR HUURDERS

A. Context / BVS prioriteiten :

In juli 2023 heeft de Huisvestingscommissie van het Brussels Parlement zich gebogen over een ontwerp van ordonnantie dat tot doel heeft huurders voorrang te geven bij de verkoop van de woning waar ze gedomicileerd zijn.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Na kennis te hebben genomen van dit ontwerp van ordonnantie hebben de BVS, Federia, CIB en SNPC-NEMS, respectievelijk beroepsverenigingen voor ontwikkelaars en investeerders, voor Franstalige en Nederlandstalige vastgoedprofessionals en voor eigenaars en mede-eigenaars, een brief en een juridische nota gestuurd naar staatssecretaris Ben Hamou om hun grote bezorgdheid te uiten.

De beroepsorganisaties hebben het volgende aan de kaak gesteld :

- een inbreuk op de eigendomsrechten van de verhuurder/eigenaar: creatie van een belemmering voor het meest optimale verkoopresultaat
 - een aanslag op de legitieme rechten van initiële kopers van onroerend goed
 - een vertraging en verstoring van de vastgoedmarkt in het BHG, dat zich reeds in een vrije val bevindt, door opeenvolgende perioden van kennisgeving van voorkeursrechten en een ongedefinieerde inmenging in het algemeen voorkeupsrecht ten gunste van de overheid, dat ook in het BHG is voorzien
 - onduidelijke, niet-toepasbare en zelfs tegenstrijdige wettelijke bepalingen
- b. De verordening is op 19 september 2023 in de plenaire vergadering gestemd en zal naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treden.



Eckelmans Immobilier

Project Erasme II (Allée des Coquelicots, 1070 Anderlecht).
Studentenhuisvesting (80 koten + 64 studio's).
Arch.: A2RC Architects



Waals Gewest

1. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE) 58	
2. HERVORMING CODT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)	60
3. LOI SUR LA CONSERVATION DE LA NATURE (LCN)	61
4. ELEKTROMOBILITEIT	63
5. REGLEMENTATION PEB – PERFORMANCE ENERGETIQUE BATIMENTS (EPB-REGELGEVING).....	64

1. SDT (SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE)

A. Context / BVS prioriteiten :

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

Het ontwerp van het nieuwe SDT is in 2e lezing aangenomen door de Waalse regering en is onderworpen aan een openbaar onderzoek van 30 maart tot 14 juli 2023.



Eiffage Development

Kantorenproject The Source (Avenue Demey 66, 1160 Auderghem).
Duurzaamheid: Breeam label excellent, circulariteit: zware renovatie in plaats van afbraak/heropbouw, hergebruik van betonstructuur + bestaande vloertegels, behoud van sanitair, gebruik van bestaande vloerbedekking (Composil) + ondersteuning van NATURA MATER.
Energie: warmtepomp CO2 + fotovoltatische panelen.
Arch.: R2D2 Architecture

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. Tijdens haar vergadering van 23 mei 2023 heeft de werkgroep Wallonië de verzoeken & prioriteiten van de BVS gedefinieerd die in het kader van het openbaar onderzoek moeten worden ingediend, namelijk:

1. Behoeftte aan duidelijkheid m.b.t. de gebruikte termen - interpretatie van dichtheid;
2. Aanpasbaarheid in de tijd van de zones die zich bevinden binnen (of buiten) centrumgebieden;
3. Realisatie van gemeentelijke ontwikkelingsplannen: ondersteuning van gemeenten - evaluatie van het uitvoeringsproces
4. De noodzaak om compensatiemodellen te ontwikkelen voor gebieden die in de toekomst niet meer geschikt zullen zijn voor stedelijke ontwikkeling, of minder dan in het verleden.
5. De noodzaak om rekening te houden met de reeds lopende « Schémas d'orientations locaux » (SOL) bij het definiëren van centrumgebieden
6. Het beheer van beroepsprocedures verbeteren
7. Fiscale maatregelen ontwikkelen om de ontwikkeling van betaalbaar vastgoed in centrumgebieden aan te moedigen
8. Beheer van « stedenbouwkundige lasten », met name in centrumgebieden
9. Juridische oplossingen bedenken om het ruimtelijk rendement in de stad te verhogen
10. Energietransitie: progressiviteit en zichtbaarheid van de eisen
11. Herzieningen van het sectorplan: flexibiliteit in aanpassing en compensatieregeling
12. Inzetten van beschikbare gronden: openbare grond – brownfields - erfgoedeigendommen

b. De opmerkingen van de BVS werden opgesteld na de vergadering van de werkgroep Wallonië op 23 mei 2023.

In het kader van het openbaar onderzoek werd een advies van BVS & Embuild Wallonie ingediend, evenals een advies van BVS en BLSC. De waarnemingen van BVS & Embuild Wallonie en BLSC werden trouwens ook opgenomen in het advies van UWE.

c. In september 2023 hebben de autoriteiten de adviezen onderzocht die in het kader van het openbaar onderzoek werden ingediend.

De BVS zal het onderwerp in 2024 nauwlettend blijven volgen.



Entreprises Simonis

Residentieel project (rue de l'Abbaye, Brussel).
Arch.: HBLN – Stéphane Bousse

Fenixco

Project C298: Coupure 298, 9000 Gent.
Residentieel (nieuwbouw + renovatie).
Arch.: MOEA Architectural Designstudio

Equilis

Les deux écluses, naast het kanaal in Senefte -
Rue Jean-Baptiste Vifquin 4.
Gemengde residentiële en commerciële ontwikkeling:
202 appartementen, 27 huizen en 5.500 m² winkelruimte.
Arch.: Agua et Gullissen & Roba

2. HERVORMING CODT (CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL)

A. Context / BVS prioriteiten :

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

De Waalse regering lanceerde de hervorming van de CoDT in 2022 en eind september 2023 werd een ontwerp in 3de lezing goedgekeurd.

De 5 onderdelen van de CoDT-hervorming hebben betrekking op de volgende punten:

- de CoDT aanpassen aan de doelstellingen voor het terugdringen van de stadsuitbreiding
- middelen verbeteren en landbeheer optimaliseren
- de afgifte van vergunningen en certificaten efficiënter maken
- hervorming van de stedenbouwkundige lasten
- de vergunning voor commerciële vestiging integreren

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In mei 2023 organiseerde de BVS een vergadering met haar werkgroep Wallonië om de ontwerptekst die in 2^e lezing was goedgekeurd te bestuderen.

De opmerkingen en voorstellen van de leden hadden betrekking op

- de mogelijkheid om perimeters voor voorkoopprijs in te voeren (>50 are)
- de invoering van « Zones d'aménagement communal concertées » (ZACC) in centrumgebieden indien > 2 ha
- wijzigingen in het systeem van stedenbouwkundige lasten (die contant moeten worden betaald voordat de werkzaamheden beginnen : Hoe zit het met de regelgeving? Hoe zit het met de bedragen?)

- b. In oktober 2023 heeft de BVS de ontwerptekst, die in 3^e lezing werd goedgekeurd, bestudeerd en 5 pijnpunten aan het licht gebracht :

1. De invoering van een jaarlijkse gemeentebelasting op onbebouwde percelen in centrumgebieden: negatief effect op de grondprijs en dus ook op de kostprijs van onroerend goed in centrumgebieden, die al aanzienlijk onder druk zullen staan na de geplande goedkeuring van het SDT.
2. Voorkeursrechten in centrumgebieden: de definitie en reikwijdte van "centrumgebied" is te vaag
3. Stedenbouwkundige lasten: rechts-onzekerheid met betrekking tot het beginsel om 40% van de waarde van de heffing toe te wijzen aan volkshuisvesting (voor elk project dat ten minste dertig nieuwe woningen creëert); behoefte aan een nauwkeuriger uitvoeringsbesluit en een voldoende lange overgangsperiode
4. Commerciële vestigingen: de onmiddellijke toepassing van centrumgebieden en maatregelen van het SDT op commerciële vergunningen is juridisch problematisch in het licht van de rechtspraak van de Raad van State;
5. Het ontbreken van een adequate compensatieregeling voor waardevermindering als gevolg van de afbakening van centrumgebieden.

Eind 2023 heeft de BVS aan minister W. Borsus en de Parlementaire Commissie verschillende analyses meegedeeld met betrekking tot het CoDT dat in 3^e lezing is goedgekeurd:

- een BVS-analyse van de juridische punten van het CoDT
- een gezamenlijke analyse BVS & BLSC over de impact van de hervorming van het CoDT voor commerciële vestigingen
- een gezamenlijke analyse BVS & Embuild Wallonie van de stedenbouwkundige lasten (doelstellingen en voorstellen voor de sector)

3. LOI SUR LA CONSERVATION DE LA NATURE (LCN)

A. Context / BVS prioriteiten :

In september 2023 heeft de BVS kennis genomen van de voorgestelde « Loi sur la Conservation de la Nature (LCN) (*Wet voor natuurbeschoud*) en de opstelling van een REW-kaart (Réseau Ecologique Wallon - *Waa's ecologische netwerk*).

Het doel van deze kaart is om het biologisch belang van het Waalse grondgebied te documenteren, in aanvulling op het Natura 2000-netwerk.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

In het kader van het openbaar onderzoek, dat tot 2 oktober 2023 liep, heeft de BVS haar opmerkingen ingediend via UWE (Union Wallonne des Entreprises).

De belangrijkste opmerkingen van de BVS hadden betrekking op:

- bezwaar tegen het voorkeepsrecht
- het detailniveau en de schaal van de WER-kaart
- cumulatief effect met het SDT-project
- de vraag naar verduidelijking met betrekking tot de rechtsgevolgen van een ligging in de verschillende soorten gebieden die op de REW-kaart zijn gedefinieerd
- het gebrek aan overgangsmaatregelen en het verzoek om een geleidelijke inwerkingtreding

Opgemerkt moet worden dat de REW-kaart pas beschikbaar zal zijn na de 3^e lezing van het ontwerpbesluit.

Eind 2023 wordt verwacht dat het openbaar onderzoek zal doorgaan rond december 2025 - januari 2026.

De BVS zal dit onderwerp aandachtig opvolgen.



G-Label

SkylinE40: Korte Keppestraat 19, Aalst-Erembodegem.
Meeting center en flexible offices.
Arch.: Operated by Soulbricks



Galimmo

Shopping cora Rocourt: Chau. de Tongres 269, 4000 Liège.
Renovatie winkelcentrum.
Arch.: Assar Architects

Groep Bolckmans

Residentieel project BRUEGEL (Wechelsebaan 151-155, 2275 Lille).
Méérgezinswoningen met ondergrondse parkeerplaatsen en bergingen. Duurzaamheid: geothermische warmtepompen, vloerverwarming en zonnepanelen.
Arch.: Architectenbureau Frank Joosen



Groep Huyzentruyt

Residentie De Jongensschool (Nieuwstraat, Desselgem).
Residentieel en kantoren: 21 appartementen en 3 commerciële ruimtes.
Arch.: Berkein Architects

Groupe Diversis

Project Rue des Carmes, Namen.
Residentieel, winkels en sporthal.
Arch.: Buro5 et UAU Collectiv



4. ELECTROMOBILITE

A. Context / BVS prioriteiten :

Op 17 maart 2023 werd in het Belgisch Staatsblad een besluit van de Waalse regering van 11 januari 2023 gepubliceerd tot wijziging van het besluit van de Waalse regering van 15 mei 2014 tot uitvoering van het decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestatie van gebouwen.

Dit nieuwe besluit

- voegt een hoofdstuk toe gewijd aan elektromobiliteit
- vereist, in wezen, dat bij de bouw van een nieuw residentieel of niet-residentieel gebouw met meer dan tien parkeerplaatsen of bij de ingrijpende renovatie van een dergelijk gebouw, oplaadpunten voor elektrische voertuigen worden voorzien of een aansluitingsinfrastructuur wordt voorzien om de latere installatie van oplaadpunten mogelijk te maken.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

De BVS werd voorafgaand aan de voorbereiding van het besluit van 11 januari 2023 niet geraadpleegd en stuurde op 17 maart 2023 een infoflash naar haar leden.



Group GL International

Project Franse Bos: Winterslagstraat, Genk.
125 appartementen in omheind woonbos.
Arch.: Drieskens & Dubois



Hercull

Project Bres: Leuvensesteenweg 240, Boortmeerbeek.
Multi-layer bedrijvenpark: bedrijfsruimtes verdeeld over 2 verdiepingen. Op de begane grond komt een logistieke hal (7000 m²). Op het eerste verdiep 14 KMO-units (4500 m²).
Arch.: AAVO Architects

5. REGLEMENTATION PEB (PERFORMANCE ENERGETIQUE BATIMENTS)

A. Context / BVS prioriteiten :

In juni 2023 heeft de BVS kennis genomen van het voorontwerp van besluit en het ontwerp van besluit van de Waalse regering tot wijziging van respectievelijk het decreet van 28 november 2013 en het decreet van 15 mei 2014 betreffende de energieprestatie van gebouwen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

a. Na analyse van de twee bovengenoemde projecten en in samenwerking met Federia heeft de BVS haar opmerkingen bij de bevoegde autoriteiten ingediend, met name met betrekking tot de volgende punten:

- Verplichting om een EPB-certificaat te hebben bij verkoop of verhuur: om vastgoedtransacties veiliger te maken en aan te tonen dat er geen administratieve boete kan worden opgelegd, moet worden bepaald dat een verklaring ter bevestiging van de ontvangst van het EPB-certificaat wordt opgenomen in de voorlopige verkoopovereenkomst / huurovereenkomst.
- Renovatievereisten voor het gebouwenbestand & energietransitie: hoewel verbeteringen aan het gebouwenbestand onbetwistbaar zijn, vraagt de BVS niettemin om een langere termijn te voorzien om te voldoen aan de energierenovatievereisten. De BVS vraagt ook om stimulansen (financiële, fiscale, enz.) in plaats van sancties te voorzien, dit om economisch en sociaal duurzame maatregelen in te voeren die rekening houden met de realiteit op het terrein in Wallonië.
- Sancties: in het kader van energetische renovaties en de werken die moeten worden uitgevoerd om aan de eisen te voldoen, vraagt de BVS om vrijstellingen met betrekking tot de EPB-vereisten.

b. Op 18 oktober 2023 ging een Teams vergadering door tussen de BVS, Federia, Fednot en het kabinet van minister Ph. Henry.

c. In november 2023 bracht de Economische, sociale en milieuraad van Wallonië, waar de BVS lid van is, een advies uit over de voorontwerpen van decreet en besluit inzake renovatieverplichtingen van de Waalse regering.

De BVS zal dit onderwerp verder opvolgen in 2024.



HJO Real Estate

Residentieel project Clos de l'Abbaye:
Rue de Beaufays 60-70, 4870 Trooz.
Arch.: HGA



Heylen Warehouses

Europe Inland Logistics 21 (Nikelaan in Laakdal/Meerhout).
Logistiek.

Arch.: Wilma Wastiau

Home Invest Belgium

Project Niefhout in Turnhout. 6.339 m² residentiële appartementen,
311 m² gemeenschappelijke ruimtes en 275 m² commerciële ruimte.
Duurzaamheid: verwarmingsnetwerk, zonnepanelen en een
groen dak. Energiescore A.

Arch.: POLO.Architecture



05

Vlaams Gewest

1. OPVOLGING INSTRUMENTENDECREET EN DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN	68
2. NASTREVEN VAN EEN SNELLERE AFHANDELING VAN DE GESCHILLEN INZAKE VERGUNNINGEN EN BEROEPEN.....	69
3. GEEN HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT IN VLAANDEREN	70
4. VEREENVOUDIGING VAN DE VERGUNNINGS- PROCEDURE EN DE MER-REGELGEVING	72
5. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN (WUG).....	73
6. PROVINCIALE BELEIDSPLANNEN RUIMTE	74
7. NIEUWE VLAAMSE TOEGANKELIJKHEIDS- VERORDENING.....	75
8. GECONVENTIONEERDE VERHUUR – REALISATIE BETAALBARE EN SOCIALE HUURWONINGEN	76
9. EINDE BEVRIEZING INDEXATIE WONINGHUUR- PRIJZEN IN OKTOBER 2023	78
10. WONEN IN EIGEN STREEK	79
11. STIKSTOFPROBLEMATIEK	80
12. PFAS-PROBLEMATIEK	81
13. RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIELE GEBOUWEN VANAF 2023.....	82

1. OPVOLGING INSTRUMENTENDECREET EN DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN

A. Context / BVS prioriteiten :

De Vlaamse regering had op 23 februari 2022 reeds een politiek akkoord gesloten over de bouwshift. Dit politieke akkoord bevat enerzijds een aanpassing van de planschaderegeling via het instrumentendecreet. Anderzijds bevat het een regeling rond de ontwikkelingsperspectieven van woonreservegebieden.

Essentieel voor de BVS zijn :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De decretale onderbouwing (ontwerp van Instrumentendecreet en voorstel van decreet woonreservegebieden) van de bouwshift werd reeds in 2021 "on hold" gezet nadat de BVS op 2 februari 2021 de leden van de parlementaire commissie ruimtelijke ordening had aangeschreven met verzoek tot amendering op diverse vlakken.

De 3 essentiële punten van de BVS werden gerespecteerd in het politiek akkoord rond de bouwshift.

- b. Ondertussen werden het Instrumentendecreet evenals het voorstel van decreet woonreservegebieden in 2023 definitief goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Specifiek voor de hervormde planschaderegeling is het eind 2023 nog wachten op een uitvoeringsbesluit. De BVS volgt dit verder op in 2024.



Hoprom

Residentie Pollock: Jozef Nellenslaan 156, Knokke.
Residentieel project.
Arch.: Piet Bailyu - Project Architects

2. NASTREVEN VAN EEN SNELLERE AFHANDELING VAN DE GESCHILLEN IN ZAKE VERGUNNINGEN EN BEROEPEN

A. Context / BVS prioriteiten :

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

Hoewel de BVS de inspanningen van de Vlaamse overheid waardeert, blijft de vaststelling dat het gemiddeld een jaar duurt alvorens de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Rvvb) een uitspraak doet over beroepen. Klagers kunnen daarna zelfs nog Cassatieberoep indienen bij de Raad van State, hetgeen opnieuw een jaar in beslag kan nemen.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft een aantal voorstellen voorbereid om één en ander te verbeteren. Deze voorstellen worden mee opgenomen in het BVS-Memorandum 2024 voor Vlaanderen.
- b. De BVS heeft op diverse Vlaams Vastgoed & Bouwoverlegcomités (VBOC) het belang van actie op dit punt onderstreept.

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

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

De BVS volgt dit verder op in 2024.



Immobel / Whitewood

OXY: Anspachlaan 6, 1000 Brussel. Gemengd project met kantoren, hotel, appartementen, horeca, groene ruimte en fietsparking. Duurzaamheid: energievriendelijke combinatie met water-recuperaties, koelinstallaties, warmtepompen, warmtekrachtkoppeling, zonnepanelen. Groendaken. BREEAM Outstanding en WELL Platinum.

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



Horizon Groupe

Residentieel project: Rue Simone Veil, 4100 Seraing – Quartier Buona Fortuna. Bouw van 25 woningen in de ecowijk Domaine Buona Fortuna in Luik, voorzien van een verwarmingsnetwerk op biomassa en gecentraliseerde regenwaterrecuperatie.

Stadsplanner: AURAL SRL

Arch.: Atelier d'Architecture AIUD SPRL

3. GEEN HEFFING OP RUIMTELIJK RENDEMENT IN VLAANDEREN

A. Context / BVS prioriteiten :

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

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

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- Aansluitend op de eerdere acties heeft de BVS haar standpunt diverse malen toegelicht.
- Naar aanleiding hiervan werd het ontwerp van instrumentendecreet ook reeds in 2021 "on hold" gezet in de parlementaire commissie.
- Ondertussen werd het ontwerp van decreet in 2022 ernstig geamendeerd door de parlementaire vertegenwoordigers van de meerderheidspartijen. Van een heffing op ruimtelijk rendement is er geen sprake meer, ook niet in het definitief goedgekeurd Instrumentendecreet in 2023.



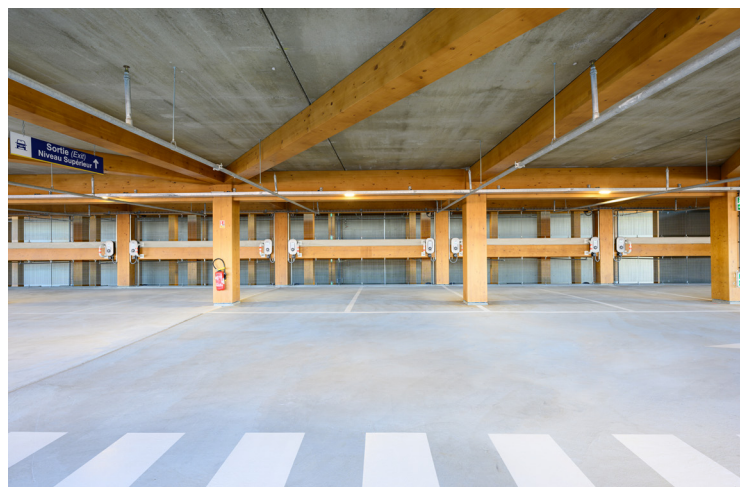
Immogra

Xenon-gebouw (3e gebouw op kantorencampus Park 7):
Hermeslaan 11, Zaventem.
Certificaten: BREEAM Excellent en WELL Gold.
Landschapsarchitect: Avantgarden
Arch.: Jaspers-Eyers



Immolux

La Miroiterie: Vieille Route de Liège 205, 5100 Jambes.
Commercieel en residentieel project: 5000 m² winkels en 110 appartementen.
Arch.: UMAN (Marche-en-Famenne) en DDS (Brussel)



Inside Development

Parvis Chantecler in Ukkel.

Verbouwing / herbestemming van de kerk Saint-Joseph tot 13 appartementen en 14 parkeerplaatsen.

Arch.: *Greenarch architecture + environment*

Impact

DOKTOREN: Kempenstraat, Antwerpen.

Residentieel project met 154 appartementen.

Arch.: *BINST ARCHITECTS*

Interparking

Parking Gare Saint Jean Armagnac (Rue Paul Peyrat 27, 33000 Bordeaux, Frankrijk). Verhoogde parkeergarage met frame in hout en beton.

Arch.: *Cabinet COSA des architectes Benjamin Colboc et Arnaud Sachet associé*

Inclusio

Residentieel project (Middelweg 136-152, 1130 Haren). 123 betaalbare huurwoningen verhuurd aan twee AIS (Agences Immobilières Sociales). Gemiddelde energieprestatie voor de 123 woningen: 44 kWh/m²/jaar (score A).

Hoofdaannemer: Willemen Construct.

Arch.: *UNAA (Urban Nation Architects & Associates)*

4. VEREENVOUDIGING VAN DE VERGUNNINGS- PROCEDURE EN DE MER-REGELGEVING

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

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

a. Conceptnota Omgevingsvergunningsdecreet

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

Op basis van deze conceptnota heeft de Vlaamse regering in 2023 een ontwerp van decreet goedgekeurd. Op datum van afsluiting van dit jaarverslag, is het ontwerp van decreet nog niet door het Vlaams parlement goedgekeurd.

b. Conceptnota modernisering milieueffect-rapportage

De Vlaamse regering wil werk maken van een verdere modernisering van milieueffectrapportage in Vlaanderen. Ze wil vereenvoudigen en optimaliseren waar het kan. Op basis van deze conceptnota heeft de Vlaamse regering in 2023 een ontwerp van decreet goedgekeurd. Op datum van afsluiting van dit jaarverslag, is het ontwerp van decreet nog niet door het Vlaams parlement goedgekeurd.

c. Conceptnota omgevingsbesluit

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

Op basis van deze conceptnota heeft de Vlaamse regering in 2023 een ontwerp van decreet goedgekeurd. Op datum van afsluiting van dit jaarverslag, is het ontwerp van decreet nog niet door het Vlaams parlement goedgekeurd.

De BVS is via de Vlaamse Bouwagenda nauw betrokken bij de ontwikkeling van deze ontwerp-decreten en zal het onderwerp in 2024 op de voet volgen.



Intervest

Genk Green Logistics: Henry Fordlaan 8 + 4, 3600 Genk. XXL logistiek en semi-industrieel complex. Duurzaam herontwikkelingsproject van de voormalige Ford Genk fabriek door Intervest Offices & Warehouses en Group Machiels. Arch.: Element Architecten

5. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN (WUG)

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Specifiek voor de woonuitbreidingsgebieden (WUG) had de Vlaamse regering op 20 juli 2018 een voorontwerp van decreet aangenomen met als belangrijkste bedoeling om verkavelaars en projectontwikkelaars te verhinderen om deze gebieden nog rechtstreeks aan te snijden via groepswoningbouw of via principieel akkoord (PRIAK). Het ontwerp van decreet werd finaal niet gestemd voor de verkiezingen van mei 2019.
- b. Ondertussen hadden de meerderheidspartijen eind 2022 een vernieuwd voorstel van decreet woonreservegebieden in het Vlaams Parlement ingediend met als doel de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen tot 2040 onder een stolp te plaatsen. Er zou wel een vrijgave mogelijk zijn, maar dit zou dan via de gemeenteraad moeten beslist worden. In principe zouden private ontwikkelaars deze gebieden niet meer rechtstreeks kunnen aansnijden. Sociale huisvestingsmaatschappijen zouden evenwel niet langer bevoorrecht behandeld worden, hun gronden in woonuitbreidingsgebied komen ook onder de stolp. De BVS had hierop aangedrongen en heeft de bevoegde parlementaire commissie hiertoe aangeschreven. Ondertussen is dit voorstel van decreet in 2023 definitief goedgekeurd in het Vlaams Parlement.
- c. De BVS maakt zich wel zorgen over de effectieve grondvoorraad voor wonen in Vlaanderen, zeker nu steeds meer gemeenten lokale bouwpauses invoeren, ook mbt de nog onbebouwde woongebieden en dus niet enkel mbt de woonuitbreidingsgebieden.



ION

Residentieel project Mispel (Mispelplein, Oostende).
Arch.: arQ architecten en NERO architecten

6. PROVINCIALE BELEIDSPANNEN RUIMTE

A. Context / BVS prioriteiten :

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorzag destijds in een decretale basis om ruimtelijke beleidsplannen op de drie bestuursniveaus (gewest, provincies en gemeenten, met een mogelijkheid voor intergemeentelijke planning) vast te stellen ter vervanging van de ruimtelijke structuurplannen.

In 2023 hadden alle provincies, behalve West-Vlaanderen, reeds een ontwerp van provinciaal beleidsplan Ruimte.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS heeft samen met Embuild de ontwerpen van provinciale beleidsplannen Ruimte geanalyseerd. Samen met Embuild werd telkens bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek. In de zomer van 2023 besliste de provincie Oost-Vlaanderen alvast om haar ontwerp beleidsplan in te trekken. Dit is voorsnog niet gebeurd in de overige provincies.
- b. De BVS is bezorgd voor een te strak provinciaal beleid dat erop gericht is verkavelingen, groepswooningbouw en appartementencomplexen te beperken en soms uit te sluiten.



Kairos

Keerdok Mechelen Eandistip (Parking Keerdok): Antonia Wolversstraat 1, 2800 Mechelen.
Multifunctioneel parkeergebouw. Slimme mobiliteitshub voor bewoners en bezoekers. Ontwerp gebouw speelt in op evoluties in de mobiliteit, zoals autodelen en is een toonbeeld van laadinfrastructuur en energiemanagement op Europees niveau.
Arch.: POLO Architects en Archipelago
© Koen Mutton

7. REGLEMENT SUR L'ACCESSIBILITE

A. Context / BVS prioriteiten :

Op 17 februari 2023 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota goed over de bijsturing van de reglementering van de toegankelijkheid van openbare gebouwen goedgekeurd.

Kort samengevat zegt die conceptnota dat de huidige regelgeving verbeterd en vereenvoudigd wordt om de toegankelijkheid te realiseren van publieke gebouwen - dat zijn cafés, restaurants, winkels, kantoren, hotels, overal waar men publiek binnen kan. In grote lijnen komen er een accreditatie van toegankelijkheidsverslaggevers, een verplicht toegankelijkheidsverslag bij elke omgevings-vergunningsaanvraag als onderdeel van de verplichte dossiersamenstelling, versterking van Inter, een inhoudelijke bijsturing van de huidige stedenbouwkundige verordening en een sterkere handhaving.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS werd via haar voorzitter van de commissie residentiële ontwikkelaars in 2023 uitgenodigd op een overleg met de Vlaamse overheid in het kader van de opmaak van de nieuwe Vlaamse Toegankelijkheidsverordening.

Op datum van afsluiting van dit jaarverslag, is er nog geen nieuwe Vlaamse Toegankelijkheidsverordening operationeel.



KBC Real Estate

Immo Nightingale: Kapucijnenvoer 39, 3000 Leuven.
Duurzame residentiële ontwikkeling voor de build-to-rentmarkt met 38 luxueuze appartementen, 13 business flats en twee commerciële ruimtes gelegen op Hertogensite (voormalige ziekenhuissite Sint-Pieter en Sint-Rafaël te Leuven).
Arch.: De Gregorio & Partners



Kolmont

Gerechtshof Hasselt (Havermarkt 6, 8 en 10, Hasselt).
Mixed use herontwikkeling (1500 m² kantoren, 600m² horeca, 57 appartementen en parkings) van het monument De Croon en het interbellum bouwkundig erfgoed het gerechtshof Hasselt.
Arch.: Architectenbureau Michel Janssen en Zesth architects

8. GECONVENTIONEERDE VERHUUR-REALISATIE BETAALBARE EN SOCIALE HUURWONINGEN

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. In 2022 had Minister Diependaele de BVS uitgenodigd voor een overleg rond een nieuw voorstel om extra woonaanbod te creëren in Vlaanderen, in het bijzonder betaalbare en sociale huurwoningen met de hulp van vastgoed-ontwikkelaars en -investeerdere. Het betreft een regeling rond "geconventioneerde verhuur".

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

- Gemengde projecten: systeem waarbij private investeerders voor de realisatie van gemengde huurprojecten een voordeel in de vorm van een rentesubsidie zouden ontvangen:
 - o minstens één derde sociaal
 - o minstens één derde 'betaalbaar'
 - o maximaal één derde vrij te kiezen
- Evenwichtig financieringssysteem:
 - o Rentesubsidie dient ter compensatie van voorwaarden op vlak van huurprijs
 - o Garanderen van marktconform rendement

- b. Dit werd in de loop van 2023 verder uitgewerkt en vertaald in een ontwerp van decreet. BVS had evenwel gewezen op een belangrijk pijnpunt, met name het feit dat er niet voorzien is in de mogelijkheid om huurwoningen op plan te voorzien (waarbij de private grondeigenaar de woningen op plan verkoopt aan de investeerder die dan tegelijk reeds robuuste huurovereenkomsten sluit met de woonmaatschappijen). Spijtig genoeg werd dit pijnpunt niet opgelost in de definitieve regeling.



Koramic

Peridot Park: Adolphe Wansartlaan, Ukkel.
2 voormalige kantoorgebouwen worden omgetoverd tot een tachtigtal lichtrijke appartementen met 1 tot 3 slaapkamers rondom een weelderige binnentuin.
Arch.: Fast Forward Architects



Macan Development / Lancon

Project ontwikkeld door Macan (Philippe Gillion) en Lancon (Therécia Landell): Louizalaan 375, Brussel. Winkelruimte 1000m² + kantoorruimte 3900m². Arch.: HBLN



Matexi

Project Everside: Rue de Genève 12, Evere. Herbesteding van een voormalig kantoorgebouw naar 177 appartementen, een handelsgelijkvloers van 1.300 m² en een ondergrondse collectieve ruimte. Het wordt een passief + fossil free gebouw. Hergebruik en recycling van materialen. Arch.: A2M

Miix

Het Porfier: Beelbroekstraat, Sint-Amandsberg (Gent). Residentieel project + kantoorruimte. Arch.: 360 architecten & Kollektif Landscape

9. EINDE BEVRIEZING INDEXATIE WONING- HUURPRIJZEN IN OKTOBER 2023

A. Context / BVS prioriteiten :

Volgens de BVS is het belangrijk dat er een duurzaam evenwicht bestaat tussen de rechten en plichten van enerzijds de huurders, en anderzijds, de verhuurders.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

De Vlaamse Regering bevroor de huurprijzen van de meest energieverslindende woningen voor 1 jaar: van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023. Sinds 1 oktober 2023 is een indexering voor de huurwoningen zonder EPC of met een label D, E en F opnieuw toegelaten, maar volgens een aangepaste formule.



Montea

Delhaize: Humaniteitslaan 292, 1190 Vorst.
Logistiek gebouw voor home delivery. Het 20.000 m² gebouw zal duurzaamheid en circulair zijn en ambieert een BREEAM excellent-label. Bepaalde materialen van het oude gebouw worden opnieuw gebruikt voor de aanleg van de wegen en de opbouw van het nieuwe gebouw.

Arch.: Architeam



Motown

Project Motown Parc: Rue de la Tarentelle, 1070 Anderlecht.
Residentieel (64 woningen), aan de rand van het Scheutbosspark.
Arch.: André Campos-Joana Mendes Arquitectos

10. WONEN IN EIGEN STREEK

A. Context / BVS prioriteiten :

Wonen in Eigen Streek (WIES) wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij het verwerven van een eigen woning. Op 21 juni 2023 heeft het Vlaams Parlement het decreet over WIES aangenomen. Het decreet is dus definitief en is op 4 augustus gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Intussen keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit reeds in ontwerp goed.

Op datum van afsluiting van dit jaarverslag, is het reglementair kader nog niet operationeel. BVS vermoedt dat slechts weinig lokale besturen dit zullen invoeren. Dit wordt opgevolgd in 2024.



Nextensa

Hôtel des Douanes (Tour & Taxis): Picardstraat 1-3, 1000 Brussel. Renovatie van een historisch administratief gebouw tot een veelzijdige, innovatieve en duurzame werkplek. Duurzaamheid: verwarming en koeling geregeld door geothermische processen, originele bouwelementen behouden met het oog op circulariteit en 'zero waste', zonnepanelen, opvang en hergebruik regenwater... Beoogde certificaten: BREEAM excellent, Well Platinum gold en DNGB gold. Partners: Shake Design, CES, De Meuter, Cevan, Wycor, SPIE, Schindler, Vanhoey, ARCHI2000, Ney&Partners. Wycor, SPIE, Schindler, Vanhoey, ARCHI2000, Ney&Partners.

11. STIKSTOFPROBLEMATIEK

A. Context / BVS prioriteiten :

Om economie en natuur met elkaar te verzoenen werkt Vlaanderen sinds 2014 aan een Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De PAS is een boekhoud-systeem voor de uitstoot van stikstof, dat bepaalt hoeveel vervuilmarge er nog is en heeft als algemeen doel bij te dragen 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 verklaarde de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) onwettig via diverse arresten.

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Op 10 maart 2023 kwam de Vlaamse Regering tot een akkoord over het Vlaamse stikstofplan: de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).
- b. Er werd o.a. een nieuw beoordelingskader voor vergunningen vooropgesteld. Een decretaal kader werd door een aantal meerderheidspartijen in de zomer van 2023 in het Parlement ingediend. Er worden nieuwe drempels ingevoerd om vergunningsaanvragen te beoordelen:
 - Als het gaat over ammoniakuitstoot (NH₃), vooral in de intensieve veeteelt en mestverwerking, wordt een drempel van 0,025% ingevoerd waaronder vergunningsaanvragen goedgekeurd kunnen worden.
 - Voor de uitstoot van stikstofoxiden (NO_x), vooral in de industrie- en transportsector, hanteert Vlaanderen al een minimumdrempel van 1%. Die drempel blijft dezelfde.

In november 2023 is het voorstel van decreet nog niet door het Vlaams parlement goedgekeurd.

Er is wel een zeer kritisch advies van de Raad van State over het voorstel van decreet. Op basis daarvan heeft de Vlaamse Regering één en ander heroverwogen en wordt nu een nieuw stikstofakkoord verwerkt in een nieuwe decreetale tekst, die nog niet is opgemaakt op datum van afsluiting van dit jaarverslag.

12. PFAS-PROBLEMATIEK

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. De BVS had Minister Demir op 12 mei 2022 aangeschreven en haar bezorgdheid geuit ivm de PFAS-problematiek en de gevolgen voor de vastgoedsector. De Minister beloofde toen werk te maken van een praktische oplossing.
- b. De Vlaamse Regering keurde op 7 juli 2023 het tijdelijke handelingskader goed voor het gebruik van PFAS-houdende bodemmateriële in het kader van grondverzet. Het handelingskader is van toepassing op alle werven, onder andere bij de opmaak van technische verslagen en de aanvragen tot grondverzettoelating. Het tijdelijke handelingskader is gebaseerd op wetenschappelijk studiewerk van VITO. Op datum van afsluiting van dit jaarverslag, is het tijdelijk handelingskader nog niet operationeel.



NMBS

Station van Nijvel: Baron Seutinplein, 1400 Nijvel.
Evolutieve architectuur om de toekomst van een station op lange termijn te verzekeren en gelijke tred te houden met de veranderingen in de verschillende gebruiksmogelijkheden, en tegelijk een volledig onafhankelijke toegankelijkheid en een stevige verankering in de site te garanderen.
Arch.: SNCB Stations

13. RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIELE GEBOUWEN VANAF 2023

A. Context / BVS prioriteiten :

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

B. Ondernomen acties en behaalde resultaten :

- a. Ondertussen is het duidelijk dat er vanaf 1 januari 2023 een renovatieverplichting is ingevoerd voor residentiële gebouwen, dus voor eengezinswoningen en appartementen. Nieuwe eigenaars van energieverslindende woongebouwen (met een EPC-label E of F) zijn verplicht om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht,...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC. Indien het label niet tijdig behaald wordt, kan een administratieve geldboete opgelegd worden van 500 euro tot 200.000 euro.



Odebrecht

Usines De Naeyer 1860 (Fabrieksstraat 13, 2830 Willebroek).

Residentieel, commerciële plint, kantoren.

Arch.: ELD & Studio Farris



Novus Projects

Residentieel project Blankenberge, Charles Huysstraat.
Arch.: ARCAS

Olste

Residentie Pax: Zeedijk-Knokke, Knokke-Heist.
Arch.: Arcas

Oryx Projects

Project Keizerpoort (Brusselsesteenweg, 9050 Gent).
Residentieel, kantoren en horeca.
Arch.: awg architecten

Patrizia

THE LOUISE: Louisalaan 149, 1050 Brussel.
Kantoren.
Arch.: A2RC



BVS - Intern & Extern

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS	86
2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN	89
3. COMMUNICATIE	90
4. EVENEMENTEN	96
5. STRUCTURELE PARTNERSHIPS	99
6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES	100
7. DANKWOORD	103

1. EXTERNE LIDMAATSCHAPPEN & ZETELS

A. Op Europees niveau:

BUILD EUROPE

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

In 2023 heeft Build Europe twee vergadersessies gehouden:

- Op 8 en 9 juni in Sofia
- Op 18 en 19 oktober in Dublin

De BVS is vertegenwoordigd binnen Build Europe door de heer Olivier Carrette, Afgevaardigd Bestuurder van de BVS.

B. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

BECI (BRUSSELS ENTERPRISES COMMERCE AND INDUSTRY)

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

ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

De BVS zetelt sinds eind 2011 binnen de Adviesraad voor Huisvesting en is er sinds april 2013 vertegenwoordigd door mevrouw Katrien Kempe; de BVS maakt regelmatig op die manier haar adviezen en voorstellen bekend over de onderwerpen die door deze instantie behandeld worden.

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

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

Mevrouw Katrien Kempe, Bestuurder van de BVS, verzekert de functie van Voorzitster van deze commissie.

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.

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 het lidmaatschap bij UWE en in samenwerking met Embuild Wallonie, neemt de BVS deel aan vele vergaderingen van de Commissie Cadre de Vie (Leefomgeving).

DIVISIE HUISVESTING VAN CESE WALLONIE (DE ECONOMISCHE, SOCIALE EN MILIEURAAD VAN WALLONIË)

Via haar vertegenwoordiging binnen CESE Wallonie, divisie Huisvesting, communiceert de BVS, via mevrouw Katrien Kempe, haar opmerkingen en voorstellen.

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 vastgoed-speler bijeenbrengt. Sinds 2019 heeft de cluster haar deuren geopend voor de vastgoedspelers en de BVS heeft een samenwerkingsakkoord met CAP Construction gesloten. Mevrouw Katrien Kempe, 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.



Palladium

Le 89: Avenue de Roodebeek 89, 1030 Brussel.
Residentieel + kantoren op het gelijkvloers.
Arch.: A.D.E. Architects

POC Partners

Residentieel project Zoute Schorre
(Jan Devischstraat 58, Knokke-Heist).
Arch.: Project Architects - Architect Piet Bailly



Potrell

Hof Rodekruis: Rodekruisstraat 5-7-9, Gentbrugge.
8 residentieële nieuwbouwwoningen.
Arch.: A154 architecten

Promobuild

Residentie Veldeken: Landbouwstraat 56, Zaventem.
Residentieel project.
Arch.: AEEN-ARCHITECTEN

Property & Advice

LIEGE AIRPORT CORPORATE VILLAGE
(Chaussée de Liège, Grâce-Hollogne).
+/- 15.000m2 kantoorruimte. Breeam excellent.
Arch.: atelier d'architecture DDV + Pierre Maes (UMAN)

ONZE EXPERTISE:

ADVIES OP MAAT IN BOUWVERZEKERINGEN

Bouwverzekering nodig? Met CEA BELGIUM ben je gerust.

Onze experts staan architecten, studiebureaus, projectontwikkelaars en andere bouwprofessionals bij met onafhankelijk en persoonlijk advies. Ook de bijbehorende administratie nemen we op ons.



BUILDING CONFIDENCE

 **BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID**

 **WET BREYNE**

 **ABR-VERZEKERING**

 **DECENALE VERZEKERING**

MEER DAN EEN MAKELAAR

Building confidence, zo luidt onze belofte aan jou

Bij CEA BELGIUM zijn we namelijk meer dan makelaars. We zijn **gidsen**. Met onze **expertise** enerzijds en ons **onafhankelijk en persoonlijk advies** anderzijds loodsen we je door het complexe gebeuren van **bouwverzekeringen**. Zo willen we **vertrouwen creëren** en ook een **langetermijnsrelatie** uitbouwen.

Waarom kiezen voor CEA BELGIUM?

Bij ons ontvang je niet zomaar een polis: je ontvangt een polis mét advies. Onze experts zijn kritisch en denken graag met je mee, maar zijn ook flexibel wanneer dat moet. Op die manier kunnen we je altijd een passend én voordelig voorstel bieden.

2. SAMENWERKINGSAKKOORDEN

SAMENWERKING MET EMBUILD

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

SAMENWERKING MET BLSC

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

In 2016 hebben de BVS en BLSC hun respectieve werkgroepen samengevoegd en hebben ze de « Commissie Retail UPSI - BLSC - BVS » opgericht die zowel de juridische als de fiscale problemen behandelt, die hun respectieve leden ondervinden in het kader van hun activiteiten.

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.



PSR

De Lediaan: Oude Haachtsesteenweg, 1831 Diegem. BEN-woonproject met een mix van studio's, stadswoningen, stadsappartementen, parkappartementen en penthouses, genesteld in een autoluwe en groene parkomgeving van 1,8 hectare.

Arch.: Styfthals Architecten, Machelen

3. COMMUNICATIE

A. WEBSITES

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

De website www.Business2Belgium.be werd opgericht om

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

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

B. EXTRANET

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

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



Redevco

Project Britsiers: Avenue Britsiers 38, 1030 Schaerbeek.
Gemengd project: retail supermarkt +
49 sociale verhuurappartementen.
Arch.: Urban Nation Architects



Resiterra

Hertogensite fase 1B: Kapucijnenvoer 37, 3000 Leuven.
105 BEN-appartementen, aangesloten op geothermisch warmtenet, 600 m² retail, 230 ondergrondse autostaanplaatsen en 290 fietsenstallingen.

Arch.: De Gregorio & Partners

REIM

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

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



Prowinko

Project Louizalaan 416-418, Brussel.

Mixed-use: kantoor en residentieel.

Arch.: Christophe Lejong met interieurontwerp door Nicemakers

D. FLASHES

In 2023 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 2023 werden verstuurd :

Flash 01/2023	Vlaams Gewest - Stad Gent - Wijziging Alg. Bouwreglement - Openbaar Domein-Hemelwater-Groendaken-Afvalberging-Wonen	Flash 12/2023	Vlaams Gewest - Einde bevroering huurprijsindexatie
Flash 02/2023	BHG : huurindexatie: BWLKE - GSV-Good Living - BWRO - RPA - SL - CoLiving	Flash 13/2023	De Regering beperkt btw-tarief 6% bij afbraak en heropbouw
Flash 03/2023	BVS - Dagelijks Bestuur	Flash 14/2023	Update - BTW 6% op afbraak/wederopbouw: situatie in 32 centrumsteden voor investeerders
Flash 04/2023	Studie « Verdichten in VLanderen, kostprijs en hindernissen »	Flash 15/2023	Vlaams Gewest - Ontwerp Nieuwe Antwerpse Bouwcode - Openbaar onderzoek
Flash 05/2023	Publicatie Statbel - Data over vergunningen voor jaar 2022	Flash 16/2023	Fiscaal webinar UPSI-BVS 26 10 2023
Flash 06/2023	Vlaams Gewest - Optimalisatie procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen - Beknot door Grondwettelijk Hof	Flash 17/2023	Vlaams Gewest - Handreiking vooroverleg vergunningen
Flash 07/2023	BHG - Zetel BVS - Brupartners (ESRBHG)		
Flash 08/2023	Région wallonne - Ville de Namur - Vente d'un élément du patrimoine		
Flash 09/2023	VL: Instrumentendecreet en decreet woonreservegebieden goedgekeurd in het Vlaams Parlement op 24 mei 2023		
Flash 10/2023	Belgian Housing Market - Vergunningen		
Flash 11/2023	Verkoopadvertenties - Controles Economische Inspectie		

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.

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:
realestate.business@luminus.be





Resolve

Strombeek Business Park. Fase 2 wordt in Q1 2024 opgeleverd. Kantoren met op het gelijkvloers polyvalente ruimtes.

Arch.: Jaspers Evers

Retail Estates

Project Mechelsesteenweg 138, 9200 Dendermonde. Retail- en vrijetijdsruimten (Basic-Fit) in combinatie met privéappartementen (geen eigendom van Retail Estates). Doel van project was om de site zowel esthetisch als energetisch te verbeteren: isolatie met sandwichpanelen, groendaken, LED-verlichting met tijdschakelaars...

Arch.: Katrol architecten

Revive

Gebouw TerraWatt, project Vynckier Nieuwevaart 51, 9000 Gent. Kantoor, ateliers, industrial engineering, MICE auditorium, food and beverage. BREEAM certification, warmtepompen, D ventilatie, restauratie Beschermd Erfgoed.

Arch.: ORG, Permanent Modernity + ALTSTADT office for architecture

Photo: Rafaël Balrak

Steenoven

Eilandpark: Doelstraat 9520, Sint-Lievens-Houtem.

PPS. Residentieel en commercieel: appartementen, woningen, handelsruimte.

Ontwikkelaars: Steenoven - Alheembouw.

Arch.: B2Ai architects



Steen Vastgoed

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



Tans

Meir Corner (samenwerking Tans met Urbicoon):
Meir 117-127, 2000 Antwerpen.
Commercieel + hogeschool.
Arch.: Binst Architects

4. EVENEMENTEN

ZAKENLUNCHES / CONFERENTIES

► 7 maart 2023 :

Towards stagflation and financial repression?

Prof. Bruno Colmant, Member of the Royal Academy of Belgium

► 15 juni 2023 :

Future Real Estate Developments Belgian Railways & Brussels Airport

Mevrouw M.B. Lefère, Senior Manager Real Estate Operations SNCB-NMBS en mevrouw M. De Grande, Director Real Estate Brussels Airport Company

► 07 december 2023 :

Real Estate Crisis - Update on the current economic situation and Outlook for the future

De heer Philippe Ledent, Senior Economist ING Belgium

De heer Ivo Van Bulck, Director Commercial Banking Febelfin

EVENEMENTEN / SEMINARIES

► 28 maart 2023 :

Brusselse regering en vastgoed : Evaluatie en vooruitzichten 2024

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van de Brusselse regering : R. Vervoort, N. Ben Hamou, A. Maron en P. Smet

► 27 april 2023 :

Vastgoedfiscaliteit – Actuele thema's

Seminarie georganiseerd door de BVS in samenwerking met de DVB (Dienst Voorafgaande Beslissingen)

► 17-19 juni 2023 :

Economische missie naar Venetië

Missie georganiseerd door HUB Brussels en de BVS

► 19-20 september 2023 :

Realty

Deelname BVS aan de vastgoedbeurs Realty

BVS seminarie « **Cities : Innovators of our future way of living** »

► 3-4 oktober 2023 :

Vastgoedmissie Lissabon

Missie georganiseerd door de BVS in samenwerking met VOKA- Antwerpen - Waasland

► 10 oktober 2023 :

Antwerp Real Estate

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

Thema: "Antwerpen & Rotterdam: de grootste havenmetropolen van Europa"

► 11 oktober 2023 :

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

► 14 oktober 2023 :

Congres Project2800

"Drivers voor de stad van morgen"

Seminarie georganiseerd in Mechelen met de medewerking van de BVS

► 19 oktober 2023 :

Vastgoedevent Gent

Seminarie georganiseerd door BVS & Embuild Oost-Vlaanderen & CIB Vlaanderen & RICS & RES « Verkiezingsdebat »

► 24 oktober 2023 :

« Taxonomie – Uitwisselingen tussen de bouwsector, de financiële sector en de vastgoedsector »

Seminarie georganiseerd door BA4SC (Belgian Alliance for Sustainable Construction) in samenwerking met VBA en BVS

► **26 oktober 2023:**

« **6% BTW op afbraak en heropbouw** »

Webinar georganiseerd door de BVS in samenwerking met Deloitte

► **23 november 2023:**

« **EU Taxonomy** »

Seminarie georganiseerd door de BVS in aanwezigheid van dhr. P. Staelens (DG Grow – Europese Commissie), mevr. S. Gottcheiner (Voorzitster BVS Commissie ESG & Taxonomy), dhr. Ch. Mignot (Head of Asset Management Benelux - AXA REIM Belgium), dhr. A. van Ravels (Partner - Baltisse Real Estate Investments), en dhr. T. Borghgraef (Sustainability Manager - KBC Bank & Verzekeringen)



Triginta

Project Sint-Helena: Blokstraat 2-4, 9170 Sint-Gillis-Waas.
PPS & levensloopbestendig wonen.

Transformatie van het voormalige Sint-Helena ziekenhuis tot 46 woontypes, volgens het principe van aanpasbaar en levensloopbestendig wonen.

Arch.: BLAF architecten



Thomas & Piron Bâtiment

NOVIA: Rue du Premier Lancier in Namen. Woningen, kantoren, bibliotheek, brasserie, markthal, museum en openbaar park.
«Quartier Nouvelle Génération»: 360° denken over locatie, toegankelijkheid, mix duurzaamheid en mobiliteit om een echte wijk te creëren die een werkelijke meerwaarde geeft aan de woningen en de onmiddellijke omgeving.

Credits: Shot & Spicy

Arch.: Atelier de l'Arbre d'Or, DDS+, Qbrik



The right choice to see the full legal picture

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

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

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 2023 telt de BVS de volgende structurele partners:

- ▶ Deloitte & Deloitte Legal

Deloitte.

Deloitte.
Legal

- ▶ Bopro



- ▶ CEA Belgium



- ▶ Proximus



- ▶ Luminus



- ▶ Realty Belgium



6. VERGADERINGEN MINISTERIËLE KABINETTEN & ADMINISTRATIES & ORGANISATIES

EUROPESE MATERIES

Build Europe

07 - 08 - 09/06/2023 - Werksessie in Sofia

18 - 19 - 20/10/2023 - Werksessie in Dublin

FEDERAAL & INTERREGIONAAL

BTW 6% afbraak & heropbouw - GVBF - Fiscale hervorming

22/01/2023 Kabinet minister van Financiën
V. Van Peteghem

01/06/2023 Kabinet minister van Financiën
V. Van Peteghem

07/09/2023 Kabinet staatssecretaris
Mathieu Michel

12/10/2023 Kabinet staatssecretaris
Alexia Bertrand

25/11/2023 Meeting Peter De Rooker N-VA

BA4SC - Belgian Alliance for Sustainable Construction - VBA

24/10/2023

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Vergunningen & Beroepen

12/10/2023 Vergadering Urban Brussels
Mevr. Bety Waknine

Stedenbouwkundige lasten

11/10/2023 Vergadering kabinet staatssecretaris
Ans Persoons

Hervorming GSV – Good Living

10/01/2023 Vergadering (Teams) kabinet
staatssecretaris P. Smet

11/05/2023 Vergadering kabinet
staatssecretaris P. Smet

11/10/2023 Vergadering kabinet
staatssecretaris Ans Persoons

BWRO

31/05/2023 Workshop Citytools

09/06/2023 Workshop Citytools

BWLKE

03/05/2023 Vergadering Leefmilieu Brussel

VLAAMS GEWEST

VBOC

22/03/2023 Jaarlijks overleg met
minister-president J. Jambon

Gemengde projecten

04/05/2023 Vergadering kabinet minister van
Financiën en Begroting M. Diependaele

Green Deal Mobiliteit in Woonomgeving

31/08/2023 Vergadering met Autodelen

Vergunningen : Vooroverleg tussen lokale besturen & private partners:

06/11/2023 Vergadering ministers
Z. Demir & B. Somers

WAALS GEWEST

UWE – Commission Cadre de vie

13/04/2023 Hervorming milieuvergunningen & SDT

UWE – Conseil des Fédérations

07/09/2023 Position Paper Energie - Environnement :
principales Recommandations



Triple Living

The Banks: Havenlaan 6, Brussel. Reconvertie van kantoor-vastgoed naar residentieel, commercieel en hotelvastgoed, sinds januari gelanceerd.

Arch.: OFFICE Kersten Geers David Van Severen en Nicolas Firket Architects

Upgrade Estate

Upoffiz | Upliving Ghent – Loop5: Amelia Earhartlaan 2, 9051 Sint-Denijs-Westrem. Kantoren, retail (foodbar), parking en residentieel (concept Upliving). Duurzaamheid: geen fossiele brandstoffen, zonnepanelen, deelmobiliteit, 100 EV-chargers, regenwaterrecuperatie, warmte- en koudeopwekking via geothermie en groene omgeving (1ha tuin).

Landschapsarchitect: Studio Basta

Arch.: Bontinck Architecture & Engineering



Uplace

Project Hof van Saeys: Oude Vest 77 te Dendermonde. Appartementen en handelsgelijkvloers aan autovrij plein met ruime ondergrondse parking.

Arch.: OYO architects

Unibra

Résidence Victor Hugo: Avenue Victor Hugo 7-9-11, 1750 Limpertsberg - Groothertogdom Luxemburg. Residentieel en retail.

Arch.: MORENO Architecture & Associés

Fiber

Een mooie
toegevoegde waarde
voor jouw gebouw



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

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

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



proximus

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 en Vice-Voorzitters, de Penningmeester, de Secretaris en de 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, Realty Belgium, Proximus en Luminus
- ▶ de gastsprekers die aanvaard hebben het woord te nemen tijdens haar conferenties of andere informatiesessies



Vastgoedgroep Degroote

SKY Tower Two: Oesterbankstraat 10, 8400 Oostende.
Multifunctioneel project met 85% residential, 10% retail,
5% offices, 100.000m² BVO
Arch.: ARCAS Architecture & Urbanism

Verelst Projectontwikkeling

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

Vestio

De Boulevard: Thonissenlaan 70, Hasselt. Residentieel project
(appartementen, penthouses en commerciële ruimte) met binnentuin,
groene gevel en ruime terrassen. Toepassing van nieuwste duurzame
technieken. Project komt in aanmerking voor 6% BTW.
Arch.: 'UAU' Collectiv



Weerts Logistics Parks

Logistiek project WLP X - CARGO CITY WEST:
Rue de Fontaine, 4460 Bierset.
Arch.: Architeam

Virix

Ring Station I gebouw AA: Tweestationsstraat 80, 1070 Anderlecht.
Kantoren.
Arch.: Jaspers-Eyers Architects

Vooruitzicht

Project Rivo: Hugues C. Pernatlaan 66, 2050 Linkeroever.
Residentieel: 55 luxueuze waterfront appartementen.
Arch.: Binst Architects

West Avenue

Un Jardin en Ville: rue de Nivelles 71-73 - rue Théophile Plat 9A, Waver.
Nieuwbouwproject: 10 appartementen van 80 m² tot 130 m².
Arch.: AL Architecte

Wereldhave Belgium

Ring Kortrijk: Ringlaan 34, 8500 Kortrijk. Retail, winkelcentrum.
Arch.: Abscis Architecten (Gent)



Wilhelm & Co

Project Les Quais in Dieppe, Frankrijk. Ecowijk, in het hart van de stad, van 35.000 m² multifunctionele ruimte (huisvesting, aparthotel, kantoren, winkels en parking).

Arch.: THALES ARCHITECTURES, Monsieur Hans Nöser, France.

Xior Student Housing

Project Drie Eiken: Universiteitsplein 1, 2610 Wilrijk/Antwerpen. Studenthuisvesting.

Arch.: POLO Architects

Willemen Real Estate

Deltaview: Triomflaan, Oudergem. 2e van 3 residentiële fases in een totaalproject met retail, hotel, studentenhuusvesting en ziekenhuis CHIREC. Deze fase omvat 93 appartementen.

Arch.: Bouwteam Delta 2017 geleid door Assar Architecten

Werkende leden

(Ontwikkelaars, investeerders en verkavelaars)

ACASA GROUP	COMPAGNIE HET ZOUTE
ACTIBEL	CONNECTIMMO
AEDIFICA	CORES DEVELOPMENT
AG REAL ESTATE	DANNEELS PROJECTS
ALDI REAL ESTATE	DARE 2 BUILD
ALG. ONDERNEMINGEN DEGROOTE	DCB
ALIDES (GROUP MAES)	DEME ENVIRONMENTAL
ALINSO GROUP	DETHIER ONTWIKKELING
ALKIMMO	DE VLIER REAL ESTATE
ALLIANZ	DHERTE
ALVA	D'ITEREN IMMO
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP	DOWNTOWN DEVELOPMENT
AP&D VERKAVELINGEN	DURABRIK
APE	EAGLESTONE
ARTONE	ECKELMANS IMMOBILIER (IGE)
ASCENSIO	EIFFAGE DEVELOPMENT
ATENOR GROUP	ELOY TRAVAUX
AXA REAL ESTATE	EQUILIS
B & R DEVELOPMENT	ETIENNE DEWULF SPRL
BALOISE BELGIUM	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM
BALTISSE	FEDERALE REAL ESTATE
BANIMMO	FENIXCO
BATO	FICO
BBR BELGIQUE – E-MAPROD	FIDENTIA REAL ESTATE INVESTMENTS
BEFIMMO	FINANCIÈRE SAINT PAUL
BELFIUS IMMO	G-LABEL
BELGIAN LAND	GALIMMO SERVICES BELUX
BELGIUM LAND & PROPERTY	GHELAMCO
BESIX RED	GROEP HUYZENTRUYT
BLAVIER	GROUP GL INTERNATIONAL
BOLCKMANS VASTGOED GROEP	GROUPE DIVERSIS
BOSTOEN	HERCULL HOLDING
BOUYGUES IMMOBILIER	HEYLEN GROUP
BPI	HJO REAL ESTATE
BRODY	HOME INVEST BELGIUM
BRUSSELS AIRPORT COMPANY	HOPROM
BURCO	HORIZON GROUPE
BVI.EU	HUYSMAN BOUW
CAAAP	IMMO BLAIRON
CAPITAL SKY REAL ESTATE	IMMO ECKELMANS
CIRIL	IMMOBEL
CIT RED	IMMOGRA
CODIC BELGIQUE	IMMOLUX
COFINIMMO	IMPACT
COGIVA	INCLUSIO
COLIM / COLRUYT	INSIDE DEVELOPMENT

INTERPARKING
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES
INVIMMO
ION
JCX IMMO
KAİROS
KBC REAL ESTATE
KEPLER DEVELOPMENT
KOLMONT
KORAMIC REAL ESTATE
KUMPEN
LOUIS DE WAELE IMMO
MACAN DEVELOPMENT
MATEXI GROUP
MIIX
MITISKA REIM
MONSLGP3 (CITY MALL)
MONTEA
MONUMENT REAL ESTATE
MOTOWN
NEXITY BELGIUM
NEXT DAY CAPITAL HOLDINGS
NEXTENSA
NOVUS PROJECTS
ODEBRECHT
OLSTE
ORYX PROJECTS
PALLADIUM BELGIUM
PATRIZIA
POC PARTNERS
PROLOGE
PROMOBUILD
PROPERTY & ADVICE
PROWINKO BELGIË
PSR BROWNFIELD DEVELOPERS
POTRELL
RE-VIVE
REAL ESTATE INTERNATIONAL MANAGEMENT
(REIM)
REDET PROJECT MANAGEMENT
REDEVCO BELGIUM COMMV / SCOMM
RESITERRA
RESOLVE
RETAIL ESTATES
SEIDYS
SERRIS REIM BELGIQUE

SIMONIS ENTREPRISES
SIRIUS
SNCB / NMBS
SOCATRA
STEENOVEN
STEEN VASTGOED
STELINA INVEST
STEPHANO IMMO
TANS GROUP
TEYCHENE INVEST BELGIQUE
THOMAS & PIRON
TRIBECA CAPITAL PARTNERS
TRIFOLIUM
TRIGINTA MANAGER
TRIPLE LIVING
UNIBRA REAL ESTATE
UPGRADE ESTATE
UPLACE
VAN WELLEN GROUP
VASTNED RETAIL BELGIUM
VERELST PROJECTONTWIKKELING
VESTIO
VESTRA REAL ESTATE GROUP
VIRIX
VOORUITZICHT
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM
WEERTS LOGISTICS PARKS
WERELDHAVE BELGIUM
WEST AVENUE
WILHELM & CO
WILLEMEN REAL ESTATE
WILMARC INVEST (SKYLINE EUROPE)
WIN ASSET MANAGEMENT
WHITEWOOD CAPITAL
XIOR STUDENT HOUSING
ZABRA

Steunende leden

2BUILD CONSULTING	CBRE
A.2R.C ARCHITECTS	CEGELEC
ABV ENVIRONNEMENT	CMS DEBACKER
ABV+ ARCHITECTEN	CERAU
ACMG	CEUSTERS
ADE ARCHITECTS - MARC STRYCKMAN & PARTNERS	CG TALON
AERTSSEN GROUP	CHAPMAN TAYLOR BENELUX
ALG. AANNEMINGEN VAN LAERE	CHEZ NOUS - CANNES
ALG. ONDERNEMING ROBERT WYCKAERT	CITYCOMFORT
ALLEN & OVERY LLP	CLIFFORD CHANCE
ALTIUS	C02LOGIC
ANIXTON	COGERIMO
ANTEA BELGIUM	COSEP
ARCHI 2000	CREAS ACCEPTO
ARCHI.BE	CUSHMAN & WAKEFIELD
ARCHIPELAGO ARCHITECTS	DDG TECHNICS
ARCHITECTES ASSOCIÉS	DDS & PARTNERS
ARQ ARCHITECTENSTUDIO	DE CROMBRUGGHE & PARTNERS
ARTBUILD ARCHITECTS	DREES & SOMMER BELGIUM
ARTEO	D.SIGHT CONSULTING
ARTES TWT	DUPRO
ASAP AVOCATS	EBEMA
ASSAR ARCHITECTS	EMERIA BELUX
ASTREA	ERA BELGIUM
ASTRIDCENTER	ERNEST PARTNERS
AT OSBORNE	E.T.A.U.
ATELIER BROOS	EUBELIUS
ATELIER DE L'ARBRE D'OR	EULER HERMES
ATELIER DES ARCHITECTES ASSOCIÉS	EUROCAUTION BENELUX
AXEL LENAERTS VASTGOEDMAKELAARS	EVERSHEDS BRUSSELS
AYMING BELGIUM	EXPERTYM
BAKER & MCKENZIE	EXPLANE
BDO CORPORATE FINANCE	FACTOR4
BDS BUREAU D'ETUDES	FAIR ESTATE
BEDDELEEM	FORMATARCHITECTEN
BELSQUARE	FORUM ADVOCATEN
BERQUIN NOTARISSSEN	FREESTONE
BNP PARIBAS FORTIS	GEOFFREY NINANE
BONTINCK ARCHITECTURE & ENGINEERING	GROEP VAN ROEY
BOUWRECHT ADVOCATEN	GSJ ADVOCATEN
BUILDING GROUP JANSEN	HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS
BUILD TIS	HOUBEN
BURO5 ARCHITECTES & ASSOCIÉS	IMMO TAX CONSULTING
B2AI	ING BELGIQUE
CACEIS BANK BELGIUM	INGENIUM
CAISSE D'EPARGNE ET DE PRÉVOYANCE	IOME

ISTA	STYLE AT HOME
JONES LANG LASALLE	SWECO
JPB CONSULTING	TARKETT
KPMG TAX & LEGAL ADVISERS	TAUW BELGIQUE
LATOUR & PETIT	TECNOSPACE
LAURIUS	TENSEN & HUON
LAWTREE ADVOCATEN	THE KITCHEN COMPANY
LECOBEL VANEAU	THE THRID TERRITORY
LE TISSAGE D'ARCADE	THEOP
LENDERS ADVOCATEN	TIBERGHIE ADVOCATEN
LEXALYS	TRACTEBEL ENGINEERING
LIEDEKERKE WOLTERS WAELEBROECK KIRKPATRICK	TREVI BRUXELLES
LINKLATERS ADVOCATEN	TRIODOS BANQUE
LOYENS & LOEFF ADVOCATEN	UMAN ARCHITECT
LYDIAN LAWYERS	URBAN LAW
M. & J.M. JASPERS - J. EYERS & PARTNERS	URBAN NATION ASSOCIATES
MACOBO-STABO	VALENS
MAZARS - REVISEURS D'ENTREPRISES	VANBREDA RISK & BENEFITS
MDW ARCHITECTURE	VICTOIRE PROPERTIES
MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE	VISSMANN BELGIUM
MONARD LAW	VK GROUP
MONTOIS PARTNERS ARCHITECTS	WE ARE REAL ESTATE
NAUTADUTILH	WIDNELL EUROPE
ORENS-VAN GRIMBERGEN ARCHITECTEN	
PANAREA	
PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN	
PHICAP	
PRICEWATERHOUSECOOPERS	
RAIZERS	
RELAW	
RENSON VENTILATION	
SANTERRA	
SCCB	
SCHOUPS	
SECO	
SEEDS OF LAW	
SETESCO	
SHAKE DESIGN & BUILD	
SIMMONS-SIMMONS LLP	
SIMONT BRAUN	
SOCOTEC	
SOFIDEV	
SONIQ	
SPI	
STIBBE	
STUDIEBUREAU IMPACT	

ACASA



ARTONE



EUROCOMMERCIAL



GALIMMO





InSide
DEVELOPMENT


Interparking


INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

ION
develop different

JICIX
IMMO

KUMPEN RED
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Macan

 Welkom
in de
buurt.

m:x
clever citymakers

 MITISKA
REIM

nextensa.
PLACES
YOU PREFER


NOVUS
PROJECTS

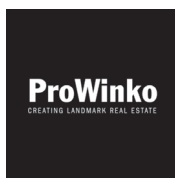

ODEBRECHT


Olste
"THE SEASIDE IS OUR HOME"


ORYX
PROJECTS
by SQUARE GROUP


PROMOBUILD®
FOR TIMELESS CONSTRUCTIONS

 Property
& Advice


ProWinko
CREATING LANDMARK REAL ESTATE

PSR
DEVELOPING PLACES. CONNECTING PEOPLE


revive
we build society.

 RETAIL
ESTATES

SEIDYS
DEVELOPPEUR IMMOBILIER

 SERRIS BELGIE
REIM
Real Estate Investment Management

 ENTREPRISES
simonis
SINCE 1928


SIRIUS
REAL ESTATE DEVELOPMENT

TANS
Urban Landmarks

 GROUPE FINANCIÈRE
TEYCHENÉ


THOMAS
& PIRON
LA FORCE D'UN TEAM

TRIBE
CA
FUND
MANAGEMENT

 Trifolium
immo | gestion | aménagement durable

 Van Wellen
group /

vastned
Retail Belgium

 VERELST
PROJECTONTWIKKELING

 vestio
vangronsveld & somers
thuis in ontwikkeling

 VESTRA
REAL ESTATE
GROUP


WEST AVENUE

 Wilhelm & Co
Group


willemen
real
estate


WILMARC INVEST

 win
asset
management



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



Realty

Belgium's
Real Estate
Summit

17 — 18 September 2024
Gare Maritime — Brussels

SAVE THE DATE

Join us during two days of networking
with decision makers in real estate,
conferences, talks and drinks.

**SECURE YOUR
ENTRANCE TICKET NOW**

via realty-belgium.be

Discount on entry tickets for UPSI-BVS members

Realty is a
proud partner of

UPSI
ASBL-UP

BVS
VZW-BV



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

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

BTW BE 0850 070 881

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

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

DISCLAIMER

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

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

Verantwoordelijke uitgever:

S.A Policam (Olivier Carrette)

Gedelegeerd Bestuurder UPSI-BVS

designed by



STRUCTURELE PARTNERS

Deloitte.

Deloitte.
Legal

bopro

 **CEA**
BELGIUM

proximus

 **luminus**
Real Estate Service

 **Realty**
Belgium's
Real Estate
Summit

BVS vzw-BV

Kunstlaan 58, B-1000 Brussel
Tel.: 02/5114790
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be
BTW BE 0850 070 881