

2025

JAARVERSLAG 2025

BVS

verbindt,
vertegenwoordigt,
bestudeert
en adviseert

Inhoudstafel

1	Onze organisatie	4
2	Activiteitenverslag	26
3	Dankwoord	64

Woord van de Voorzitter

Voortbouwen op onze successen, uitdagingen aangaan, nieuwe horizonten verkennen

Beste leden,

Het jaar 2025 bevestigt eens te meer dat de vasthoudendheid van onze sector vruchten afwerpt, zelfs in een veeleisende politieke en economische omgeving. De uitdagingen blijven bestaan en de krachtlijnen die ons handelen hebben bepaald, blijven brandend actueel: beheersing van de fiscaliteit, vereenvoudiging van procedures en de noodzaak tot laagdrempelige huisvesting.

Onze proactieve inzet kwam opmerkelijk tot uiting in het behoud van het verlaagde btw-tarief van 6% voor afbraak- en heropbouwprojecten. Deze maatregel is het resultaat van een langdurige, collectieve inzet en van onze voortdurende dialoog met de autoriteiten, met een onmiddellijk en meetbaar effect tot gevolg: de heropleving van de activiteiten tegen het einde van 2025 is daar het sprekende bewijs van. Dit voorbeeld toont aan dat wanneer de fiscaliteit wordt afgestemd op de realiteit op het terrein, zij een krachtige hefboom voor economische ontwikkeling wordt, die de hele gemeenschap en de overheidsmiddelen ten goede komt.

Ik wil graag de opmerkelijke prestaties van onze commissies onder de aandacht brengen. Dankzij hun expertise, hun inzet en hun vermogen om complexe kwesties aan te pakken wisten zij aanzienlijke vooruitgang voor onze sector te boeken. Hun gecoördineerde optreden bij fiscale kwesties, duurzaamheid en technische of juridische innovaties vormt een essentiële pijler van het beleid van onze vereniging. Dankzij hun inzet zijn we erin geslaagd om tal van hindernissen te overwinnen en concrete vooruitgang te boeken ten dienste van onze leden.

We zijn ons ervan bewust dat het succes van vandaag geen garantie is voor dat van morgen. Daarom moeten we op deze weg verdergaan en tegelijk ook blijven innoveren. Gesterkt door haar vooruitgang op het gebied van

duurzaamheid stelt onze vereniging voor om circulariteit centraal te stellen in haar denken. Het is niet langer een optie maar echt een noodzaak om ons beroep in al zijn intersectorale aspecten te benaderen om de ecologische, economische en sociale uitdagingen van morgen aan te gaan. Deze aanpak past ook in het bredere perspectief van het streven naar een energieonafhankelijk Europa. Door een belangrijke bijdrage te leveren aan de verkleining van de koolstofvoetafdruk zorgt onze sector er concreet mee voor dat we minder afhankelijk worden van externe hulpbronnen, waardoor de energiesoevereiniteit van ons continent wordt versterkt. Wij hebben een belangrijke rol te vervullen in deze dynamiek en onze collectieve inzet zal doorslaggevend zijn.

Bovendien doet er zich een ingrijpende verandering voor: artificiële intelligentie, die nu al tal van sectoren op zijn kop zet, breekt door in recordtempo. Het genereert een ingrijpende transformatie die we niet kunnen negeren. Al verandert onze tools, onze methoden en ongetwijfeld zeer binnenkort ook onze relatie tot het beroep zelf. Tussen efficiëntiewinst, evolutie van vaardigheden, nieuwe ethische uitdagingen en gegevensbeheer moeten we collectief nadenken over de slimme én verantwoorde integratie van deze technologieën. In dit opzicht wil onze vereniging meer dan ooit een plek creëren voor reflectie en begeleiding ten dienste van onze leden, om deze ingrijpende veranderingen te doorgronden en alle hierdoor gecreëerde kansen te benutten. Door ook op dit gebied proactief op te treden, garanderen we het voortbestaan en de aantrekkelijkheid van onze beroepen.

Graag maak ik ook van deze gelegenheid gebruik om mijn waardering uit te spreken voor het opmerkelijke enthousiasme voor YUB, Young UPSI-BVS, en mijn dank te betuigen aan degenen die hier de drijvende kracht achter zijn.

Onze strategie om de banden met andere verenigingen en organisaties aan te halen en uit te diepen, is bijzonder doeltreffend gebleken. Door de nadruk te leggen op samenwerking hebben we onze representativiteit versterkt en de impact van onze acties vergroot. Door ervaringen te delen en middelen te bundelen, kunnen we onze strijd krachtig en doeltreffend samen voeren. Bovendien blijkt er in onze wil om sterker aanwezig te zijn op invloedrijke plaatsen ook een kans te schuilen. Het is nuttig, zelfs onontbeerlijk, om daar de stem van het beroep te laten horen, de belangen van onze leden te verdedigen en te anticiperen op de ontwikkelingen die onze omgeving van morgen vorm zullen geven.

Beste leden, onze sector heeft zijn veerkracht en zijn vermogen om zijn omgeving positief te beïnvloeden bewezen. Laten we in 2026 onze belangen krachtig blijven verdedigen en tegelijkertijd blijven streven naar een duurzame, circulaire wereld die gericht is op technologische vooruitgang. Deze periode vraagt om durf, creativiteit en een niet-aflatende inzet. Ik weet dat ik kan rekenen op uw engagement om van onze vereniging een krachtige leverancier van voorstellen te maken, ten dienste van het algemeen belang én van het collectief welzijn, net zoals jullie kunnen rekenen op onze vereniging om onze beroepen en hun plek in de economie te verdedigen.

Ik wens jullie allen dan ook een dynamisch, innovatief en hoopvol jaar toe.

Stéphan Sonnevile
Voorzitter UPSI-BVS



1

Onze organisatie

Inhoudstafel

1	Onze organisatie	4
1.1	BVS in 2025: kerncijfers	6
1.2	Raad van Bestuur	8
1.3	Algemene Vergadering	10
1.4	BVS-team	11
1.5	Commissies en werkgroepen	12
1.6	Externe vertegenwoordiging	16
1.7	Samenwerkingsakkoorden	18
1.8	Young UPSI-BVS (YUB)	20
2	Activiteitenverslag	26
3	Dankwoord	66

◀ VOLUS

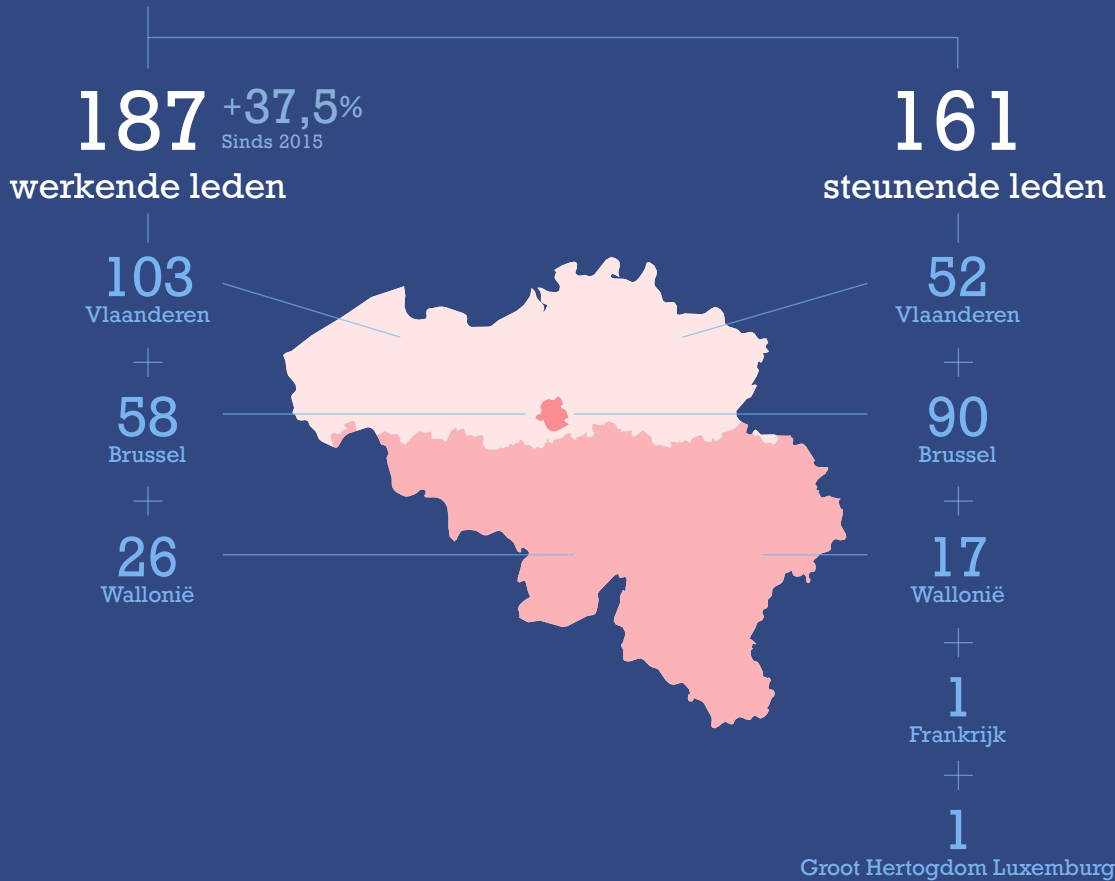
Park Lane, Sint-Martens-Latem

PROJECTTYPE Residentieel met commerciële plint
ARCHITECT Vertongen architecten

1 BVS in 2025: kerncijfers

Leden & bestuur

 348 leden



 **27** bestuurders in de Raad van Bestuur

 **12** commissies

Events & media

 **16** georganiseerde events

 **10.000+** volgers op LinkedIn

 **3.000+** inschrijvingen op events

Financiën

 **1.725.000 €** omzet

2 Raad van Bestuur

Bestuurders

Volgens artikel 15.1 van de statuten van de BVS vzw-bv bestaat de Raad van Bestuur uit maximaal 27 bestuurders, met inbegrip van de twee bestuurders die verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer.

In de loop van 2025 heeft de Raad van Bestuur een wijziging in haar samenstelling goedgekeurd: mevrouw Suzy Denys werd vervangen door mevrouw Saskia Roosen als vertegenwoordiger van Patrizia Immobilien MBH.

In 2025 is de Raad van Bestuur vier keer samengekomen:

- › 20 februari 2025
- › 15 mei 2025
- › 17 september 2025
- › 3 december 2025



Stéphan Sonnevile
Atenor NV



Preben Bruggeman
Home Invest Belgium NV



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 NV



Davy Demuynck
Ion Holding BV



Thibaut Dumortier
Burco NV



Serge Fautré
AG Real Estate NV



Philippe Gillion
Macan Development NV



Joël Gorsele
Intervest Offices & Warehouses NV



Jean-Pierre Hanin
Cofinimmo NV



Edouard Herinckx
Thomas & Piron Holding NV



Katrien Kempe
Advokate BV



Rikkert Leeman
Alides Reim NV



Jacques Lefèvre
BPI Real Estate Belgium NV



Christophe Mignot
Axa Reim NV



Nathalie Nieuwinckel
Vooruitzicht NV



Nicolas Orts
Eaglestone NV



Saskia Roosen
Patrizia Immobilien MBH



Gabriel Uzgen
Besix Red NV



Jurgen Van Bogaert
Cores Development NV



Stéphane Verbeeck
Stelina Invest NV



Jean-Philip Vroninks
Befimmo NV

“De kracht van een sectorfederatie zoals de BVS ligt in haar vermogen om **individuele stemmen te bundelen** en boodschappen te vertalen naar standpunten die écht doorwegen. Zo zorgen we ervoor dat de belangen van de volledige vastgoedsector gehoord en begrepen worden.”

Rikkert Leeman, Voorzitter Brussels Hoofdstedelijk Gewest – CEO Alides

Samenstelling Raad van Bestuur

31 december 2025

Van de 27 bestuurders die voor een termijn van 3 jaar werden verkozen tijdens de Algemene Vergadering van 26 januari 2023, heeft de Raad van Bestuur op 7 maart 2023, met terugwerkende kracht tot 26 januari 2023, de volgende personen aangeduid voor onderstaande functies:



Voorzitter
Stéphan Sonnevile



Penningmeester
Kim Creten



Vice-Voorzitter / Voorzitter Vlaams Gewest
Jeff Cavens



Secretaris
Thibaut Dumortier



Vice-Voorzitter / Voorzitter Waals Gewest
Edouard Herinckx



Afgevaardigd Bestuurder
Olivier Carrette



Vice-Voorzitter / Voorzitter Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Rikkert Leeman

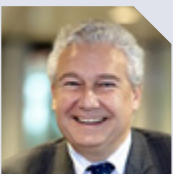


Bestuurder belast met het dagelijks bestuur
Katrien Kempe

Erevoorzitters



Eric E. Verbeeck
2005 – 2012



Serge Fautré
2017 – 2020



Etienne Dewulf
2012 – 2017



Stéphane Verbeeck
2020 – 2023

3 Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering is het hoogste beslissingsorgaan van de BVS en bestaat uit de werkende leden. Ze komt minstens één keer per jaar samen. In het jaar 2025 kwam de Algemene Vergadering samen op 23 januari 2025.

4 BVS-team



Olivier Carrette
Afgevaardigd Bestuurder
olivier.carrette@upsi-bvs.be



Katrien Kempe
Bestuurder
katrien.kempe@upsi-bvs.be



Amandine Rahier
Office and Event Manager
amandine.rahier@upsi-bvs.be



Clara Creve
Policy Advisor
clara.creve@upsi-bvs.be



Ingrid Goris
Project and Communication Manager
ingrid.goris@upsi-bvs.be



Filiep Loosveldt
Extern Juridisch Adviseur
filiep.loosveldt@pan-area.be



5 Commissies en werkgroepen

De 12 commissies zijn de drijvende kracht van de BVS en komen ongeveer twee keer per jaar samen. De vergaderingen van de commissies worden georganiseerd op initiatief van de voorzitters en in functie van de actualiteit.

Alleen personeelsleden van **werkende leden** van de BVS kunnen lid worden van de commissies, evenals de vertegenwoordigers van haar structurele partners, voor zover de onderwerpen op de dagorde voor hen relevant zijn. Voor specifieke onderwerpen nodigt de BVS regelmatig experts en/of professionals uit voor haar commissies en werkgroepen.



▲ **Alheembouw - Steenoven**
Poort van de Prijkels, Nazareth

PROJECTTYPE Kantoren
ARCHITECT KAAAN Architecten, DELVA Landscape Architecture & Urbanism, DENC-Studio

Sectoriële commissies

Binnen de BVS zijn er **7 commissies per bedrijfsactiviteit**, met als doel:

- › een overzicht uitwerken van de praktische / dagelijkse problemen van de leden bij de uitoefening van hun beroepsactiviteiten,
- › te ondernemen acties voorstellen om deze knelpunten op te lossen,
- › de follow-up van deze actiepunten verzekeren en standpunten ter beslissing voorleggen aan de Raad van Bestuur.

In 2025 hebben we de eer gehad om een aantal nieuwe (co-)voorzitters te verwelkomen bij de BVS:

- › Mevrouw Caroline Franz: nieuwe voorzitter van de commissie Logistiek.
- › De heer Thijs Simoens: nieuwe co-voorzitter van de commissie GVBF.
- › Mevrouw Tatiana Posa: nieuwe voorzitter van de commissie Kantoren.

We wensen graag de heer Amaury Van Crombrughe, de heer Philip Walravens en de heer Xavier Van Reeth te bedanken voor hun voorzitterschap van de afgelopen jaren.

7 commissies per bedrijfsactiviteit

Logistiek

Voorzitster
C. Franz

'25 | 23 sept.

Investeerders

Voorzitster
Y. Bicici

'25 | 16 okt.

GVBF

Co-voorzitters
T. Simoens / L. Stalens

'25 | 16 okt.

Brownfields

Voorzitter
J. Geeroms

'25 | 28 jan.

Retail

Voorzitster
I. Willocx

'25 | 20 maart, 8 mei, 4 sept., 20 nov.

Kantoren

Voorzitster
T. Posa

'25 | 27 mei, 4 nov.

Residentiële ontwikkelaars

Co-voorzitters
A. Lefebvre / H. Bostoen

'25 | 3 jun.

Transversale commissies

Naast de sectorale commissies zijn er ook **5 transversale commissies** met als doel:

- › de leden op de hoogte brengen van de nieuwe in werking getreden reglementering
- › een advies formuleren over ontwerp van regelgeving in de ruimste zin van het woord
- › de follow-up van deze actiepunten verzekeren en standpunten ter beslissing voorleggen aan de Raad van Bestuur

5 transversale commissies

Public Relations



Voorzitter
O. Carrette

Fiscaliteit



Voorzitster
E. Van Impe

25 | 24 jun., 9 okt., 26 nov.

ESG & Taxonomie



Voorzitster
S. Gottcheiner

25 | elke maand

Wetgeving en Europa



Co-voorzitters
F. Loosveldt / S. Grulois

25 | 19 juni, 27 nov.

Techniek en duurzaamheid



Voorzitter
Fr. Tourné

25 | 5 jun.

“De commissies van de BVS bundelen de expertise van een kleine, maar gedreven groep professionals uit de vastgoedsector. Dankzij die gerichte samenstelling kunnen we snel tot **concrete analyses en oplossingsgerichte aanbevelingen** komen. De combinatie van sectorkennis, betrokkenheid en diepgang maakt de commissies dan ook bijzonder waardevol voor de volledige sector.”

Eline Van Impe, Voorzitster commissie Fiscaliteit - Head of Tax, AG Real Estate

Thematische werkgroepen

Om onze leden te consulteren en met hen van gedachten te wisselen in het kader van specifieke thema's, kan beslist worden om een of meerdere thematische werkgroepen op te richten. Elke werkgroep wordt samengesteld op basis van de te behandelen problematiek. Ze brengt de betrokken werkende leden van de BVS samen en, indien nodig, experts die door onze structurele partners worden vertegenwoordigd.

In 2025 werden de volgende thematische werkgroepen opgericht en kwamen ze bij elkaar:

8 januari 2025

Wergroep Vlaams Gewest

Tijdelijk handelingskader PFAS

11 juli, 17 oktober, 7 november 2025

Wergroep Waals Gewest

Nieuw regime stedenbouwkundige lasten

13 oktober 2025

Wergroep Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Richtplan van Aanleg (RPA): 25% sociale woningen



▲ Koramic Real Estate
Van Eyck Park, Antwerpen

PROJECTTYPE Residentieel (appartementen)
ARCHITECT Polo Platform

6 Externe vertegenwoordiging

Op Europees niveau



Build Europe vertegenwoordigt Europese (residentiële) ontwikkelaars en verkavelaars en richt zich met haar acties en reflecties op sociale thema's en milieukwesties.

In 2025 hield Build Europe twee bijeenkomsten:

- › 11 - 13 juni in Gdansk
- › 29 - 31 oktober in Malta

De BVS wordt in Build Europe vertegenwoordigd door de heer Olivier Carrette, Afgevaardigd Bestuurder (POLICAM nv).

In België



Sinds 2024 is de BVS lid van het VBO als toetredend lid. Bedrijven kunnen niet rechtstreeks aansluiten bij het VBO, maar het VBO is een federatie van sectorale werkgeversorganisaties. De BVS is ook actief in verschillende werkgroepen en commissies van het VBO.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



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



Sinds eind 2011 heeft de BVS een zetel in de Adviesraad voor Huisvesting, waar Katrien Kempe de BVS vertegenwoordigd sinds april 2023. In dit adviesorgaan brengt de BVS regelmatig haar standpunt naar voren over huisvestingsgerelateerde thema's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



Op 25 april 2024 werd mevrouw Katrien Kempe door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering benoemd tot effectief lid van Brupartners in naam van de werkgeversorganisatie op voordracht van het "Verbond van Ondernemingen te Brussel" (BECI - V.O.B.).



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

In het Vlaams Gewest



Sinds verscheidene jaren werken de BVS en VOKA op een positieve en constructieve manier samen voor materies die beide organisaties aanbelangen, zoals ruimtelijke ordening of het handelsvestigingsbeleid.

In het Waals Gewest



In het kader van het lidmaatschap bij AKT en in samenwerking met Embuild Wallonie, neemt de BVS deel aan vele vergaderingen van de commissie "Cadre de Vie" (*Leefomgeving*) en "Conseil des Fédérations" (*Raad van Federaties*).



Binnen de CESE Wallonie, divisie Huisvesting, is de BVS vertegenwoordigd via mevrouw Katrien Kempe die haar opmerkingen en voorstellen formuleert op de verschillende vergaderingen.



De cluster CAP Construction is een netwerk van ondernemingen, erkend door het Waals Gewest, actief in de duurzame bouwsector. Sinds 2019 heeft de cluster haar deuren geopend voor vastgoedspelers en heeft de BVS een samenwerkingsakkoord met CAP Construction gesloten. Mevrouw Katrien Kempe is lid van de raad van bestuur van CAP Construction.



▲ **Immolux SA**
Drève du Parc, Erpent

PROJECTTYPE	Residentieel en kantoren
ARCHITECT	Atelier de l'Arbre d'Or



▲ **IMWO Invest NV**
Verkaveling 'Hof ter Heiken', Sint-Amands

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	WE-architecten



▲ **Thomas & Piron Bâtiment**
Solidaris, Charleroi

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	Atelier de l'Arbre d'Or

7 Samenwerkingsakkoorden

Embuild

De BVS heeft een samenwerkingsakkoord met Embuild op federaal en regionaal niveau. De organisaties overleggen over materies die hun respectievelijke leden aanbelangen en nemen waar mogelijk samen standpunt in.



In het kader van hun samenwerkingsakkoord onderzoeken de BVS en BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers) samen verschillende onderwerpen van belang voor de retailsector in de 3 Gewesten.

De BVS en BLSC hebben hun respectievelijke werkgroepen samengevoegd en hebben de « Commissie Retail UPSI – BVS – BLSC » opgericht die zowel juridische als fiscale thema's behandelt relevant voor retail vastgoed.



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



De BVS en ADEB hebben een structurele samenwerking uitgewerkt met als doel hun leden wederzijds te informeren en waar mogelijk gemeenschappelijk standpunt in te nemen.



Met de steun van de BVS werd de Belgian Green Building Council (BGBC) opgericht in 2025. Het doel? Een denktank uitbouwen die onder andere werkt aan de ontwikkeling van een sectoraal kader voor de taxonomie en de levenscyclusanalyse (LCA). Sandra Gottcheiner vertegenwoordigt de belangen van de BVS in de BGBC.



▲ **Bostoen**
D'Hulhaege, Deinze
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT Rudi Coopman



▲ **Promiris**
Metropolitan, Brussel
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT Zoom / Axent Architecture & Design



▲ **Redevco Belgium**
Retailpark Oostakker Teirlinck, Gent
PROJECTTYPE Retailpark
ARCHITECT AAVO



▲ **Maisons Blavier**
Résidence Astrid, Gerpinnes
PROJECTTYPE Residentieel (48 appartementen)
ARCHITECT Atelier d'architecture Michel Bognanno



▲ **HJO Real Estate**
Thimister - Quartier de la Cidrerie, Thimister
PROJECTTYPE Herwaarding van een industriële brownfield tot een wijk
ARCHITECT HGA - BAG



▲ **Mitiska REIM**
Shopping Cora, Luik
PROJECTTYPE Retail herontwikkeling van de 7 Shopping Cora sites
ARCHITECT AAVO & AURAL

8 Young UPSI-BVS (YUB)

Wie zijn we en wat doen we?

Young UPSI-BVS (YUB) is in België het netwerk bij uitstek voor alle young professionals tussen 22 en 35 jaar die actief zijn in de vastgoedsector. Opgericht in 2019 door Olivier Carrette, Gedelegeerd Bestuurder van de nationale Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) in 2019, staat YUB voor de volgende waarden: belangenbehartiging, bemiddeling, sectorale kennis en expertise. Deze pijlers maken van dit Belgische netwerk the place to be voor de young potentials in de vastgoedsector om te netwerken, kennis uit te wisselen en een brug te slaan naar het management van de sector, vooral binnen de beroepsvereniging zelf.

Bestuur en organisatie

YUB wordt aangestuurd door een Steering Committee van zes leden, waaronder twee voorzitters, die tevens worden uitgenodigd op de Raad van Bestuur van de BVS. Het SteerCo vertegenwoordigt de vastgoedsector op een evenwichtige manier, met oog voor tweetaligheid, genderdiversiteit en verschillende professionele achtergronden.

Het SteerCo bepaalt samen het jaarprogramma en bereidt de events inhoudelijk voor. Tevens legt het SteerCo de nodige contacten met andere netwerkorganisaties en potentiële partners.

Steering Committee

Het SteerCo 2025 kent volgende samenstelling:



Dorien Fierens

Co-Voorzitster YUB & Development Manager Brussel, Alides



Elisabeth Verstraete

YUB SteerCo Member & Investment Associate, Mitiska REIM



Quentin Schärer

YUB SteerCo Member & Associate Director, CBRE



Joachim Mertens

Co-Voorzitter YUB & Developer, Downtown Real Estate



Laura Vervier

YUB SteerCo Member & Managing Associate Real Estate, Linklaters



Charles Heymans

YUB SteerCo Member & Investment Portfolio Manager, Ethias

Kerncijfers ▶



370 leden

248

mannen

122

vrouwen

30

jaar

(gem. leeftijd)



1.700+ volgers

LinkedIn



9 events

2025

90 deelnemers
per event

(gemiddeld)



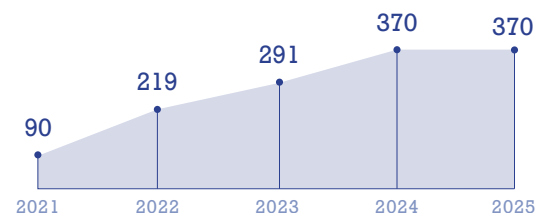
Amandine Rahier, office en event manager van de BVS, speelt een cruciale rol als schakel tussen YUB en de BVS en ondersteunt tevens de ledenwerving en eventorganisatie van YUB. Naast de ad hoc support van diverse actoren uit de vastgoedsector per event, maakt dit Belgische netwerk ook gebruik van de werkmiddelen van de BVS.

Leden

YUB staat open voor alle young professionals tussen 22 en 35 jaar oud, actief in één van de disciplines binnen de vastgoedsector en mits betaling van het jaarlijkse lidmaatschap, dat wordt vastgesteld tijdens de Algemene Vergadering van de BVS.

Anno 2025 telt YUB zo'n 370 leden afkomstig uit verschillende vastgoeddisciplines, waaronder vastgoedontwikkeling en -investering, architectuur, brokerage, advocatuur, consultancy,...

Evolutie ledenaantal sinds de oprichting in 2019 ▼



In 2025 werden de volgende events georganiseerd ▾



23/01/2025 - BRUSSEL
NY Reception Autoworld



20/03/2025 - BRUSSEL
Bezoek ZIN



24/04/2025 - BRUSSEL
Meet the CEO – Adel Yahia (Immobel)



15/05/2025 - ANTWERPEN
Bezoek DPG Media



13-14/06/2025 - PARIJS
YUB trip naar Parijs



03/07/2025 - KNOKKE
Bezoek HOOST & Summer BBQ



11/09/2025 - BRUSSEL
Meet the CEO - Rikkert Leeman (Alides) & bezoek Montoyer 34



30/10/2025 - VORST
Bezoek distributiecenter Delhaize x Montea



11/12/2025 - BRUSSEL
Christmas Party

“YUB is in vijf jaar tijd uitgegroeid tot een platform dat de volgende generatie uit alle hoeken van het vastgoedveld samenbrengt. Een sterke carrière groeit uit **betekenislvolle connecties en inspiratie** door actuele ontwikkelingen en toonaangevende professionals. Met YUB bieden we precies die handvaten aan, zodat geëngageerde jonge professionals op kruissnelheid komen en actief mee richting geven aan de toekomst van onze sector.”

Joachim Mertens, Co-Voorzitter YUB – Developer, Downtown Real Estate

Events

Het YUB SteerCo organiseert jaarlijks een tiental evenementen, exclusief voorbehouden aan YUB leden, rond actuele thema's en vastgoedontwikkelingen. Gemiddeld verwelkomt YUB per event zo'n 80 à 100 leden. Dit draagt niet alleen bij tot een sterk intern netwerk, maar bevordert ook waardevolle relaties met externe stakeholders uit de vastgoedsector. De activiteiten worden georganiseerd over heel België, zowel in het Frans als in het Nederlands. Als kers op de taart wordt jaarlijks een vastgoedmissie naar het buitenland georganiseerd, waar contacten worden gelegd met zowel Belgische bedrijven actief in het buitenland als met internationale spelers.

Daarnaast genieten leden van de YUB-community van voordelen binnen BVS: ze krijgen toegang tot BVS-evenementen en seminars aan een verlaagd tarief en ontvangen regelmatige nieuwsbrieven en updates over relevante regelgeving en sectorontwikkelingen.

YUB Plus+

In 2024 is binnen de BVS het idee ontstaan om een nieuwe community op te richten voor oud-leden van YUB: YUB Plus+. Deze community richt zich op ex-YUB leden die tussen de 36 en 40 jaar oud zijn.

Dit initiatief heeft twee doelstellingen:

1. Het biedt een soepelere overgang naar de activiteiten van de BVS, via een jaarlijks all-in lidmaatschap dat toegang geeft tot zowel YUB- als BVS-evenementen.
2. Het verbindt young professionals met ervaren vakgenoten, waardoor kennisuitwisseling en netwerking over generaties heen worden gestimuleerd.

YUB Plus+ werd officieel gelanceerd in januari 2025 en telt intussen 5 leden.

YUB Academy



In 2026 lanceert YUB een nieuw initiatief: de YUB Academy. Dit leerplatform biedt YUB-leden de kans om hun kennis verder te verdiepen via vier inspirerende middagsessies per jaar, telkens rond actuele thema's zoals fiscaliteit, verzekeringen en vastgoedrekenen.

De deelname aan de YUB Academy is inbegrepen in het YUB-lidmaatschap, maar het aantal plaatsen is beperkt tot 25 deelnemers. De geselecteerde leden verbinden zich ertoe deel te nemen aan alle sessies. In het licht van diversiteit en representativiteit, wordt voorzien in een evenwichtige man-vrouwverdeling en kan per onderneming slechts één deelnemer deelnemen.

Dit initiatief versterkt de positie van de BVS als kennis- en netwerkplatform voor de nieuwe generatie vastgoedprofessionals.

Proximus Real Estate offers you a variety of places and spaces ready to be transformed.

Whether you are looking for:

- a building to be redeveloped into housing
- a site to be transformed into a mixed project
- a promising investment

Contact us.

www.proximusrealestate.com
info@proximusrealestate.com



▲ **Home Invest Belgium**
CITY DOX, Anderlecht

PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT XDGA



▲ **Besix RED**
O'Vert, Gent

PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT AXENT Architects



▲ **Aedifica**
Oulu Satamatie 34, Oulu (Finland)

PROJECTTYPE Zorgcampus
ARCHITECT Hoivatilat



▲ **Artone**
Kandle, Molenbeek

PROJECTTYPE Residentieel en handelsruimte
ARCHITECT DDS+



▲ **Care Property Invest**
't Nieuwland, Almelo (Nederland)

PROJECTTYPE Zorgvastgoed / Healthcare
ARCHITECT Lengkeek Architecten en Ingenieurs BV



▲ **Danneels**
Queen's Tower, Brugge

PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT Govaert & Vanhoutte Architects

2

Activiteitenverslag



Inhoudstafel

1	Onze organisatie	4
2	Activiteitenverslag	26
	2.1 Federale en interregionale materies	30
	2.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest	40
	2.3 Waals Gewest	46
	2.4 Vlaams Gewest	50
	2.5 Evenementen	62
3	Dankwoord	66

◀ Immogra

CARAT (Park7), Diegem

PROJECTTYPE Kantoren
ARCHITECT Jaspers Evers Architects, Landschapsarchitect: Avantgarden

Key figures 2025 by

 Office

yearly comparisons

Q3 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Prime rent (€/m²/y)	400 (=)	200 (=)	185 (+6%)
Investment volume	€546 Mln (-47%)	€65 Mln (-58%)	n/m
Yield	5% (=)	5.75% (=)	6% (=)
Vacancy rate	8% (=)	4.3% (vs. 4.2%)	5.9% (vs. 6.1%)

 High Street Retail

yearly comparisons

Q3 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Prime rent (€/m²/y)	1650 (=)	1700 (=)	800 (=)
Investment volume	€71 Mln (+48%)	€96 Mln (+53%)	€4 Mln (n/m)
Yield	4.85% (=)	4.85% (=)	n/a

 Logistics

yearly comparisons

Q3 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Prime rent (€/m²/y)	75 (+12%)	68 (=)	55 (=)
Investment volume (all industrial)	0	€1,099 Mln (+217%)	€44 Mln (n/m)
Yield	4.9% (-10 bps)	4.9% (-10 bps)	5.10% (=)
Vacancy rate	0.89% (vs. 0%)	2.5% (vs. 1.7%)	n/a

 Residential (apartments)

yearly comparisons

Q2 2025	Brussels	Flanders	Wallonia
Average rent (€/month)	1299 (+3.4%)	893 (+1.4%)	810 (+5.1%)
Yield	4.4% (=)	4.5% (=)	4.7% (=)

Reimagining real estate

Real estate approaches across office, retail, and industrial & logistics are being challenged. Organisations and investors need flexible, sustainable, technology-driven properties to prepare for the future.

We partner with businesses to optimise workplaces and advise investors on repositioning portfolios. Our approach creates value by delivering environments where people thrive and operations excel.

Let's shape the future of real estate together.





▲ **Immobel / Whitewood**
OXY, Brussel

PROJECTTYPE	Gemengd project
ARCHITECT	Snøhetta, Binst Architects, DDS+ en ADE

1 Federale en interregionale materies

1.1 Jaarlijkse BVS-enquête

Net zoals de voorbije jaren heeft de BVS in november 2025 opnieuw een enquête uitgevoerd bij haar leden ter evaluatie van de **vergunningsproblematiek** en de **beroepen** tegen stedenbouwkundige vergunningen. De resultaten van deze enquête vormen een zeer belangrijk instrument voor de BVS. Ze illustreren veel problemen waarmee de sector wordt geconfronteerd zoals:

1. de gemiddelde duurtijd voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning;
2. het percentage vastgoedprojecten waartegen beroep wordt aangetekend.

Eind 2025 heeft de BVS contact genomen met verschillende regionale administraties om hen bewust te maken van deze enorme uitdagingen voor de vastgoedsector en de impact op het aanbod van betaalbaar wonen.

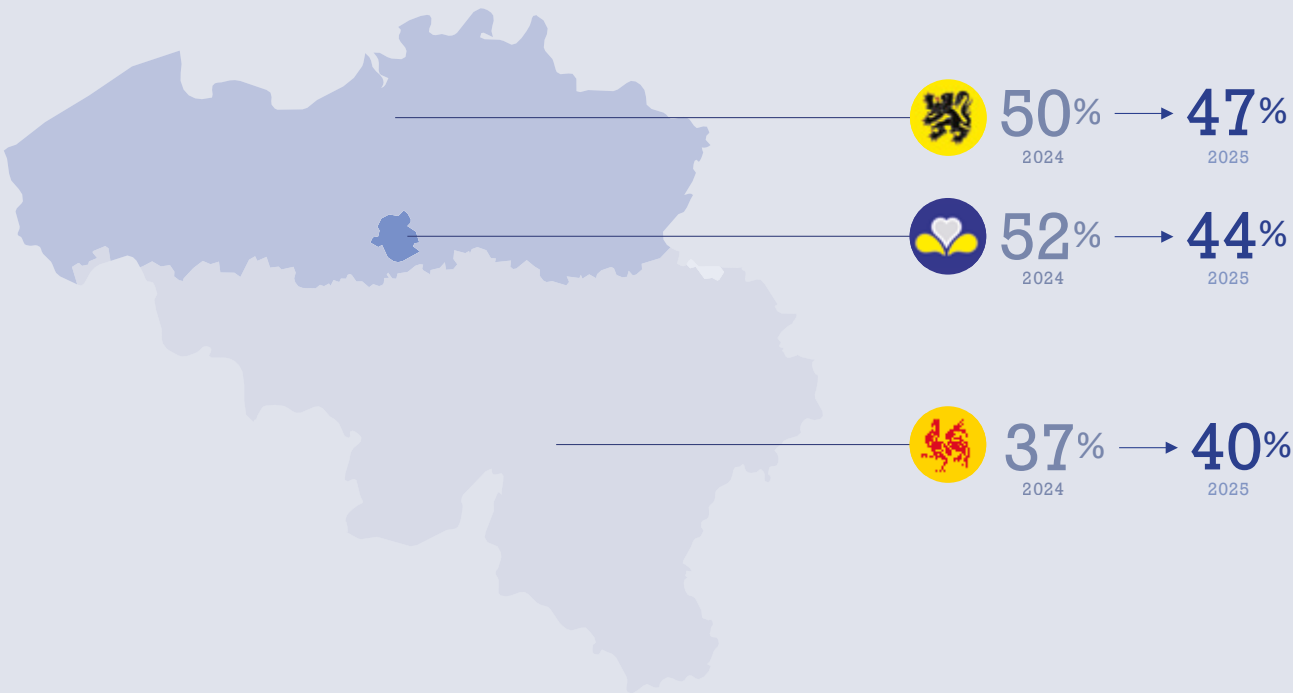
Gemiddelde duurtijd van het **informeel voortraject** bij het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, vóór het formeel indienen van een vergunningsaanvraag ▾



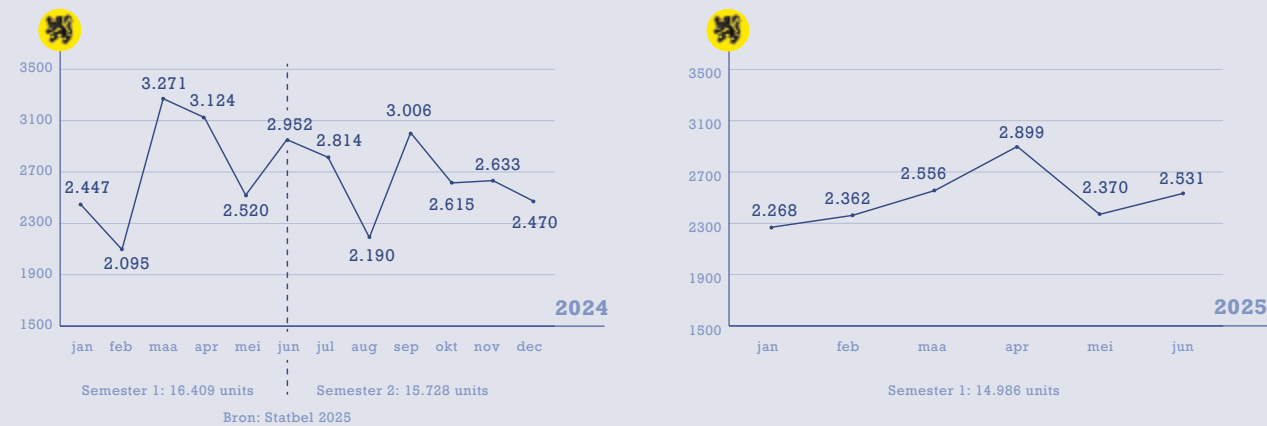
Gemiddelde duurtijd van een **volledige beroepsprocedure** (administratief beroep en beroep bij een administratief rechtscollege) ▾



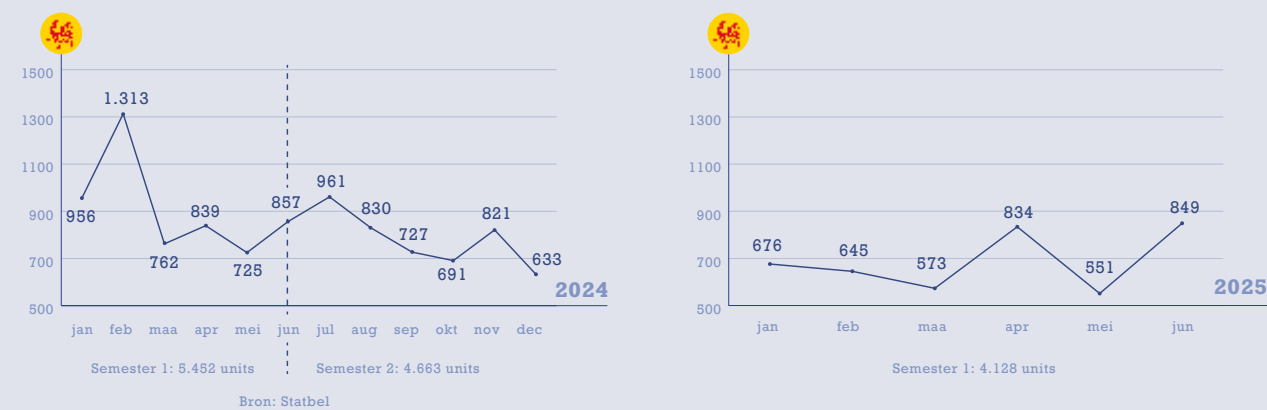
% vastgoedprojecten geconfronteerd met beroepen ▾



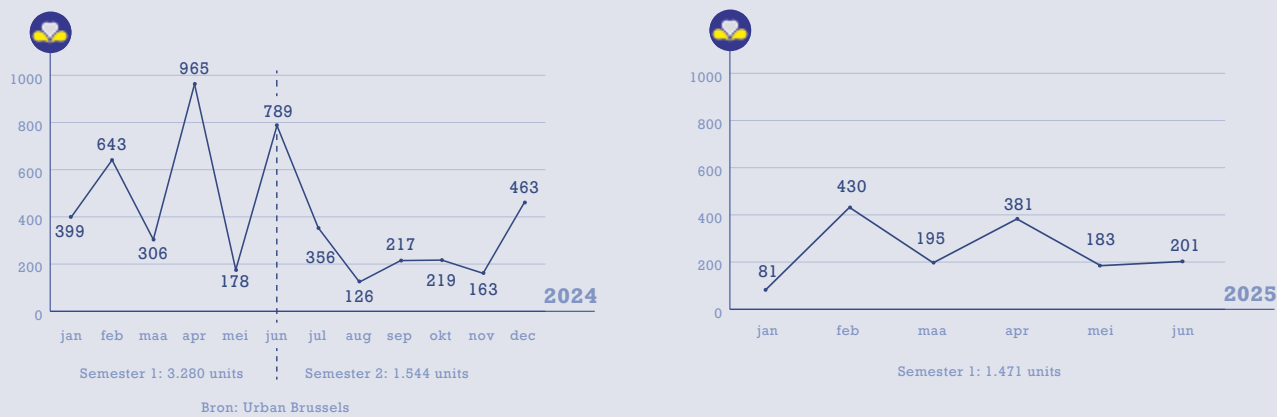
Aantal nieuwe woonunits vergund in Vlaanderen in 2025 versus 2024 ▾



Aantal nieuwe woonunits vergund in Wallonië in 2025 versus 2024 ▾



Aantal nieuwe woonunits vergund in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2025 versus 2024 ▾



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

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 **langetermijnrelatie** uitbouwen.

	BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID
	WET BREYNE
	ABR-VERZEKERING
	DECENALE VERZEKERING

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.



JOUW EXPERT STAAT KLAAR!

Koninklijk Pakhuis
Havenlaan 86C b118
1000 Brussel

+32 (0)2 761 94 00
info@cea-belgium.be

CEA-BELGIUM.BE

Volg ons op LinkedIn

2007



32 steden

en aanneming van werken

2021



Tijdelijke uitbreiding

tot geheel België voor verkoop en aanneming met sociale voorwaarden

1 jan. 2024



Aanneming van werken

voor heel België, met sociale voorwaarden, inclusief “sociale verhuur”

20 feb. 2025



Grondwettelijk Hof

1 juni 2024



Aanneming van werken

en invoering ‘private verhuur’

1 juli 2025



Nieuw permanent verlaagd btw-tarief afbraak - heropbouw

1.2 6% btw op afbraak en heropbouw

← Tijdlijn

Sinds de invoering in 2007 heeft het verlaagde btw-tarief voor afbraak en heropbouw meerdere uitbreidingen en aanpassingen ondergaan.

Het annulatieberoep tot nietigverklaring van een deel van de wet van 12 mei 2024 betreffende de tijdelijke regeling inzake afbraak en heropbouw, ingesteld door de BVS en enkele van haar leden op 19 juni 2024, werd op 20 februari 2025 volledig verworpen door het Grondwettelijk Hof.

De BVS was nauw betrokken bij de regerings-onderhandelingen in het najaar van 2024 en pleitte krachtig voor de invoering van een permanent verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw. In het regeerakkoord van 31 januari 2025 werd het engagement opgenomen om een verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw definitief in te voeren, zij het met een verstrenging van het oppervlaktecriterium van 200 m² naar 175 m².

De BVS is verheugd dat de Programmawet van 18 juli 2025, ter uitvoering van het regeerakkoord, voorziet in een permanent verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw. Er werd aanvullend voorzien in een administratieve tolerantie, waardoor het btw-tarief van 6% al vanaf 1 juli 2025 mocht worden toegepast, mits voldaan werd aan de voorwaarden van de Programmawet.

Aangezien de parlementaire behandeling van het ontwerp van de Programmawet uiteindelijk vertraging opliep, hield de BVS nauw contact met het kabinet van de minister van Financiën, Jan Jambon, en de FOD Financiën. De BVS bracht haar leden op regelmatige basis op de hoogte van het goedkeuringsproces van de Programmawet, mede gelet op de vervaldatum van het vorige regime eind juni 2025. Tussen eind juni en de definitieve goedkeuring van de programmawet werden in totaal vijf updates verspreid.

Type woning	Contract	Ligging	Opper-vlakte	Hoedanig-heid	Aandachtspunten	In werking
Eigen woning	Aanneming (§1)	België	200m²	Nat. persoon	Enige en eigen woning	2021
	Verkoop (§3)	België	200m²	Nat. persoon	Enige en eigen woning	2021 - 30 juni 2025
	Verkoop (§3)	België	175m²	Nat. persoon	Enige en eigen woning	1 juli 2025
Sociale verhuur	Aanneming (§2)	België	Geen beperking	Geen beperking	Verhuur aan SVK of gelijkaardige	1 januari 2024
	Verkoop (§3)	België	Geen beperking	Geen beperking	Verhuur aan SVK of gelijkaardige	1 juli 2025
Private verhuur	Aanneming (§4)	België	200m²	Geen beperking	Verhuur aan gedomicilieerde natuurlijke persoon	1 juni 2024
	Verkoop (§3)	België	175m²	Geen beperking	Verhuur aan gedomicilieerde natuurlijke persoon	1 juli 2025
Woning	Aanneming	32 steden	Geen beperking	Geen beperking	Brede invulling (vb. studentenhuysvesting)	2007 - 30 juni 2025

bron: Deloitte Legal ▲ blauw = nieuw

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van de verschillende regimes die van kracht zijn.

Op 10 juni 2025, naar aanleiding van de talrijke vragen van onze leden over de concrete toepassing van de Programmawet, organiseerde de BVS een fiscaal seminarie, inclusief Q&A, in

samenwerking met Deloitte Legal en Eline van Impe, voorzitter van de commissie Fiscaliteit binnen de BVS.

Op 25 september 2025 organiseerde de BVS een webinar in samenwerking met Deloitte Legal en de FOD Financiën over de nieuwe circulaires die van toepassing zijn op afbraak en heropbouw.



▲ Fenixco
Menlo Park woningen, Sint-Amandsberg
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT A154 Architecten



▲ Burco Europe
Meeus 29, Brussel
PROJECTTYPE Kantoren
ARCHITECT ARCHI2000

A. Duurzaamheidsvoorwaarde bij verlaagd btw-tarief op afbraak en heropbouw

Tijdens de federale regeringsonderhandelingen van december 2024 pleitte een van de politieke partijen voor de invoering van een duurzaamheidsvoorwaarde in de regeling van het permanent verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw. De BVS uitte, samen met Bouwunie en Embuild, haar ongenoegen over dit voorstel, gelet op de complexiteit, het afwijzen van gold-plating en het gebrek aan meetbare en gekende instrumenten in de sector. Dit droeg er uiteindelijk toe bij dat uiteindelijk geen duurzaamheidsvoorwaarde werd verbonden aan het verlaagde btw-tarief voor afbraak en heropbouw. Het federaal regeerakkoord verwijst wel naar een engagement “om te onderzoeken hoe een duurzaamheidsvoorwaarde kan ingevoerd worden op termijn, binnen de komende Europese regelgeving en zonder de administratieve lasten te verhogen”.

Parallel aan de invoering van de nieuwe wettelijke regeling inzake afbraak en heropbouw, heeft de Raad van Bestuur van de BVS beslist om een gezamenlijke commissie ESG & Taxonomie en Fiscaliteit in te richten. Het doel van deze commissie is om proactief een voorstel uit te werken voor een mogelijke duurzaamheidsvoorwaarde. De commissie kwam inmiddels tweemaal samen, in juni en oktober 2025. Het resultaat van deze reflectie werd op 3 december 2025 aan de Raad van Bestuur voorgelegd en nadien besproken met Embuild, met het oog op een gemeenschappelijk standpunt.

B. Btw van toepassing op nieuwe of gerenoveerde gebouwen

Een bestaand gebouw dat grondig wordt verbouwd kan voor btw-doeleinden als nieuw worden beschouwd als de uitgevoerde werken zo ingrijpend zijn dat het gebouw in wezen nieuw wordt. De huidige voorwaarden om een gebouw

als nieuw te beschouwen voor btw-doeleinden leidt echter tot rechtsonzekerheid voor de sector. De Rulingcommissie erkent ook dat deze regeling aan herziening toe is.

Een eerdere poging van de BVS (2023) in samenwerking met Deloitte Legal, tot het omschrijven van een nieuwe definitie werd niet positief onthaald door het kabinet van de toenmalige minister van Financiën.

Het federaal regeerakkoord van 2025 vermeldt dat de regering onderzoekt hoe op termijn een duurzaamheidsvoorwaarde kan worden ingevoerd, binnen de Europese regelgeving en zonder bijkomende administratieve lasten. Deze vermelding vormt een belangrijke opening voor verdere dialoog in deze problematiek.

De BVS stelde in de schoot van de gezamenlijke commissie ESG & Taxonomie en Fiscaliteit een nieuw voorstel op dat werd afgetoetst aan de Raad van Bestuur op 3 december 2025.



▲ ION
Burenberg, Leuven

PROJECTTYPE	Gemengd binnenstedelijk
ARCHITECT	POLO Architects, C+S Architects, OYO Architects, aNNo Architecten, BUUR

C. Btw op infrastructuurwerken – stedenbouwkundige lasten

In haar jaarverslag van 2023 herhaalde de Dienst Voorafgaande Beslissingen (DVB) haar standpunt dat infrastructuurwerken die worden uitgevoerd in het algemeen belang en die niet rechtstreeks verband houden met de economische activiteit van de belastingplichtige, geen recht op btw-af trek geven. Deze enge interpretatie is problematisch voor de sector gelet op het stijgend aantal stedenbouwkundige lasten bij vergunningsverlening.

Om meer duidelijkheid te bekomen, ondernam de BVS in nauwe samenwerking met Deloitte Legal en Eline van Impe, voorzitter van de commissie Fiscaliteit, verschillende verdere stappen. In december 2024 werd een brief bezorgd aan de Centrale btw-diensten van de FOD Financiën, gevalideerd door de commissie Fiscaliteit van 12 november 2024 en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

In de loop van 2025 volgden verdere contacten met de administratie, waaronder een overleg op 20 maart 2025 en bijkomende correspondentie in mei 2025. Parallel werd in april 2025 feedback opgevraagd ter evaluatie van impact op het terrein van deze restrictieve interpretatie. De FOD Financiën bevestigde op 14 mei 2025 hogervermeld restrictief standpunt van de DVB.

Tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 17 september 2025 werd unaniem beslist dat de BVS verder in overleg treedt met de FOD Financiën en het betrokken kabinet om dit standpunt te bespreken en de impact voor de vastgoedsector.

Meer lezen?

Fiscale bekommernissen van de Belgische vastgoedsector (Commissie Fiscaliteit)





▲ Jan De Nul / PSR

Dijledonk, Rijmenam (Bonheiden)

PROJECTTYPE Mixed use reconversie project
(residentieel en commercieel/kantoren)

ARCHITECT CAAN, Polo, Schellen en dmva



▲ Promobuild

Residentie Veldeken, Zaventem

PROJECTTYPE Residentieel

ARCHITECT Tejo Torfs



▲ Unibra Real Estate

Trilogy, Brussel

PROJECTTYPE Kantoren, handelsruimte en
huisvesting

ARCHITECT ARCHI2000

1.3 Burgerlijk Wetboek – herziening Boek 7

Op 20 februari 2025 werd het wetsvoorstel tot invoeging van Boek 7 'Bijzondere contracten' in het Burgerlijk Wetboek opnieuw ingediend in het federaal parlement. De BVS is verheugd vast te stellen dat het nieuw wetsvoorstel rekening heeft gehouden met enkele opmerkingen geformuleerd door de BVS in 2024 ter gelegenheid van de openbare consultatieronde.

Tijdens de commissie Wetgeving & Europa van de BVS heeft Deloitte de belangrijkste wijzigingen van het voorstel tot herziening van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek besproken, alsook het uitgebrachte advies van de Raad van State. Er werd op 16 oktober 2025 een bijzondere werkgroep gehouden met een aantal leden van de commissie Wetgeving & Europa waarbij de voornaamste bezorgdheden van de vastgoedsector ten aanzien van de ingediende tekst werden geïnventariseerd met het oog op de verdediging van de belangen van de BVS. tijdens de verdere parlementaire behandeling van het wetsvoorstel.

1.4 EU Taxonomie

De BVS ondersteunt actief de transitie naar een duurzame vastgoedsector, in lijn met de Europese doelstelling van klimaatneutraliteit tegen 2050. Duurzaam bouwen en renoveren zijn van essentieel belang om de klimaatdoelstellingen te halen. De BVS begeleidt de sector door kennis te delen en de implementatie van de Europese regelgeving voor te bereiden.

De BVS-commissie ESG & Taxonomie, onder het voorzitterschap van Sandra Gottcheiner, heeft in 2025 haar werking verder versterkt en uitgebreid.

Verschillende leden van de commissie namen actief deel aan de werkgroepen van het VBO om de prioriteiten van de vastgoedsector te delen. Daarbij werd onder meer actief bijgedragen aan de werkgroep rond klimaat, energie en circulaire economie. Ook werd deelgenomen aan het overleg over de implementatie van het stop the clock mechanisme (Omnibus) en de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Daarnaast bundelde de BVS haar krachten met Embuild en VBA om in de drie gewesten een uniforme energieprestatieregelgeving te bepleiten.

Uw energie-partner



Registreer u op
partnertool.luminus.be



2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2.1 Onroerende voorheffing in geval van herontwikkeling

2025 was een bijzonder jaar voor wetgevende initiatieven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Door het ontbreken van een regering met volheid van bevoegdheid, nam het parlement een opvallend actieve rol op in de beleidsontwikkeling. De BVS heeft in dit spanningsveld tussen parlementaire initiatieven en een regering in lopende zaken een constructieve rol gespeeld in het vertegenwoordigen van de sector en het aanreiken van beleidsaanbevelingen aan de hand van ons memorandum.

In geval van grondige verbouwing of gedeeltelijke heropbouw van een bestaand gebouw tot een nieuw gebouw voor huisvesting en/of ander gebruik, blijft de onroerende voorheffing volledig verschuldigd, zoals van toepassing op een verhuurd gebouw, ondanks de huurleegstand en de improductiviteit van het gebouw. In tegenstelling tot het Waals Gewest en het Vlaams Gewest voorziet het BHG niet in de mogelijkheid om de onroerende voorheffing vrij te stellen of te verminderen wegens improductiviteit. Het kadastraal inkomen, dat de basis vormt voor de berekening van de onroerende voorheffing, blijft ook behouden in geval van herbestemming of ingrijpende renovatie, ondanks het feit dat het gebouw leeg, improductief en een nulwaarde vertegenwoordigt, gedurende de hele periode van de vergunningsprocedure en de duur van de renovatiewerkzaamheden.

Met het oog op het creëren van een fiscaal beleid ten gunste van betaalbare woningen in lijn met duurzaamheidseisen, blijft de BVS pleiten voor de volgende maatregelen:

- › een herwaardering van het kadastraal inkomen naar de waarde van de grond zodra een gebouw onbewoond is, of een tijdelijke vermindering van de onroerende voorheffing, onder voorwaarde van afbraak of geplande energetische renovatie van het gebouw;
- › zodra een vergunning wordt aangevraagd en voor de duur van de werken.

De BVS zal dit onderwerp in 2025 blijven opvolgen en hoopt op een gunstig precedent in de rechtspraak in 2026-2027.

2.2 Ordonnantie ter bestrijding van buitensporige huurprijzen - huurprijzenrooster

In uitvoering van de Ordonnantie van 28 oktober 2021 werd in 2024-2025 een paritaire huurcommissie opgericht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Sinds 1 mei 2025 kunnen huurders en verhuurders bij deze commissie een herziening van de woninghuurprijs aanvragen wanneer de huurprijs meer dan 20% afwijkt van de referentiehurprijs, zoals vermeld in het huurprijzenrooster. In dat geval ontstaat er ook een weerlegbaar vermoeden van een buitensporige huurprijs, wat verboden is volgens de Brusselse Huisvestingscode.

De Paritaire Huurcommissie kan de betrokken partijen een voorstel tot verzoening doen over het bedrag van de huurprijs. Wanneer deze verzoeningspoging mislukt, kan elke partij zich tot de vrederechter wenden om een herziening van de huurprijs te vragen wegens buitensporigheid. Het advies van de Paritaire Huurcommissie is niet bindend, maar kan wel in aanmerking worden genomen door de vrederechter bij de beoordeling van de juistheid van de huurprijs.

Een belangrijke vaststelling die de BVS heeft gedaan, en die gedeeld wordt door verschillende andere actoren in de sector, is dat het huurprijzenrooster niet meer actueel is. Daardoor worden heel wat huurprijzen onterecht als buitensporig beschouwd.

In januari en februari 2025 voerde de BVS, samen met Embuild Brussels, NEMS, CIB Vlaanderen en Federia, een brede mediacampagne over de negatieve impact van een verhoogde reglementaire kracht van het huurprijzenrooster en een vermomde regulering van huurprijzen.

Op 27 februari 2025 werd de BVS, samen met Embuild Brussels en NEMS, gehoord in de parlementaire commissie huisvesting, waarna opnieuw het standpunt van de vastgoedsector werd verspreid via de pers, ditmaal met steun van zeven andere sectorfederaties. Deze communicatiecampagne kreeg ruime weerklank in zowel de Nederlandstalige als Franstalige pers. Tegelijk werden individuele ontmoetingen georganiseerd met parlementsleden ter verdediging van het sectorstandpunt.

De Raad van Bestuur van de BVS besliste op 15 mei 2025 om de Ordonnantie van 10 april 2024 aan te vechten bij het Grondwettelijk Hof. Het verzoekschrift tot vernietiging van de ordonnantie werd op 23 oktober 2025 ingediend, samen met Embuild, CIB Vlaanderen, NEMS, Federia en twee eigenaars-verhuurders. Een uitspraak wordt verwacht in het najaar van 2026.

De BVS droeg ook bij aan en ondertekende een opiniestuk over betaalbaar wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit artikel werd op 3 september 2025 gepubliceerd in l'Echo.



▲ **G-Label Projectontwikkeling**
The Curve (voormalig MP Center), Drogen
PROJECTTYPE Kantoor (totaalrenovatie)
ARCHITECT Bontinck Architecture



▲ **Colruyt Group, Citydev en Immo Louis De Waele**
STARCITY, Haren
PROJECTTYPE Colruyt winkel, ateliers, 6 kleine handelsruimtes en 88 appartementen



▲ **Eloy**
Eloy Park Engis, Engis
PROJECTTYPE Herwaardering van brownfields en bouw van industriële gebouwen
ARCHITECT Biemar & Biemar



▲ **Veraltis**
Veldekenspark, Lebbeke

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	APART architecten - Multiple



▲ **Kolmont**
Montgomery Parc, Sint-Pieters-Woluwe

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	B2AI



▲ **Aldi Real Estate**
Aldi Schaarbeek, Schaarbeek

PROJECTTYPE	Mixed use (met sociale huisvesting i.s.m. BGHM-SLRB)
ARCHITECT	Silhouet Architects

2.3 Agent of change

In december 2024 werd in het Brussels Parlement een voorstel van ordonnantie ingediend tot invoering van het principe "Agent of change". Dit principe zou vergunningsaanvragers voor woonprojecten verplichten om in hun aanvraagdossier aan te tonen dat de Brusselse geluidsnormen worden gerespecteerd ten aanzien van naburige geluidsproducerende inrichtingen zoals onder meer nachtclubs.

De BVS heeft zich tegen dit reglementaire initiatief uitgesproken, vanuit de bezorgdheid om het vergunningstraject administratief te vereenvoudigen; de invoering van een bijkomend beoordelingscriterium voor stedenbouwkundige vergunningen zou het vergunningsproces onnodig complex maken.

Op 31 maart 2025 werden Katrien Kempe en Rikkert Leeman, voorzitter bij de BVS voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gehoord in de parlementaire commissie Territoriale Ontwikkeling van het Brussels Parlement.

Het voorstel is momenteel nog hangende in het parlement.

2.4 Moratorium op braakliggende openbare gronden

Het voorstel van ordonnantie strekt ertoe een vergunningsmoratorium in te stellen op 9 braakliggende openbare sites in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot en met de inwerkingtreding van de wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

In de bevoegde parlementaire commissie werden hoorzittingen gehouden, waarbij de BVS ook haar negatief standpunt middels de tussenkomst van Embuild Brussels kon kenbaar maken.

Het voorstel is momenteel nog hangende in het parlement.

2.5 Handelshuurwet

Op 20 februari 2025 werd in het Brussels Parlement een voorstel van ordonnantie ingediend tot wijziging van de Handelshuurwet. De voornaamste bepalingen van dit voorstel zijn:

- › een verbod op drankafnameverplichtingen in handelshuurovereenkomsten;
- › de verplichting voor verhuurders om bij een weigering van huurhernieuwing wegens wederopbouw, alle relevante vergunningen en documenten aan de huurder te bezorgen;
- › de verplichting voor de verhuurders om drempelgeld ten belope van 50% van het bedrag aan de vertrekkende huurder te storten.

De BVS heeft in samenwerking met de BLSC verschillende acties ondernomen:

- › op 23 juni 2025 werd een sectorstandpunt voorbereid in samenwerking met advocatenkantoor Relaw;
- › vervolgens werd het sectorstandpunt besproken en toegelicht aan de initiatiefnemers van het voorstel van ordonnantie;
- › op 9 juli 2025 werd de finale standpuntennota bezorgd aan diverse politieke partijen en parlementaire medewerkers.

Naar aanleiding van de consultaties met BVS en BLSC, werden in overleg met de horecasector een aantal "consensus"-amendementen voorbereid. Het wetgevend initiatief is momenteel in behandeling in de parlementaire commissie Economische Zaken en Tewerkstelling.

De BVS en BLSC dringen aan op een zo licht mogelijke wijziging van de Handelshuurwet en stellen voor om het probleem van drankafnameverplichtingen aan te pakken via bestaande (federale) wetgeving.



▲ **Dethier Ontwikkeling**
The Upside, Hasselt

PROJECTTYPE	Herbestemming kantoorgebouw naar huurappartementen en kantoorruimte
ARCHITECT	POLO Architects



▲ **GML-Estate**
Westpark, Brussel

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	51N4E, Plant en Houtgoed



▲ **D'Ieteren Immo**
D'Ieteren House, Kortenberg

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	Polo Architects

2.6 Brusselse Bouwmeester

Het mandaat van de Brusselse Bouwmeester (BMA), Kristiaan Borret, liep af op 31 december 2024. Dit mandaat werd vervolgens tijdelijk en met beperkte bevoegdheden verlengd tot en met 31 augustus 2025.

Eind november 2024 richtte de BVS reeds een schrijven aan de verschillende Brusselse regeringsleden, met de boodschap om een tijdelijke verlenging van de zittende bouwmeester te faciliteren, in afwachting van de aanstelling van een opvolger en de vorming van een nieuwe Brusselse Regering.

Hoewel het mandaat van de heer Kristiaan Borret tijdelijk werd verlengd, werd in de loop van 2025 tegelijkertijd ook via een selectiecommissie een nieuwe bouwmeester voorgedragen.

Op 1 september 2025 liep het mandaat van Kristiaan Borret definitief af, waarna niet onmiddellijk een nieuwe bouwmeester werd benoemd.

De BVS heeft herhaaldelijk aangedrongen bij de Brusselse Regering in lopende zaken, én bij de regeringsonderhandelaars, op de spoedige aanstelling van een nieuwe BMA conform de voorziene selectieprocedure. De BVS benadrukte daarbij het belang van rechtszekerheid en een efficiënt vergunningenbeleid.

Deze boodschap werd eveneens via de pers verspreid.

Op 27 november 2025 werd door de Brusselse Regering in lopende zaken een nieuwe Brusselse Bouwmeester aangeduid, mevrouw Lisa De Visscher.



▲ CAAAP

Portier 51, Mechelen

PROJECTTYPE Residentieel

ARCHITECT BOB361 Architects



▲ Inclusio

Melkerij, Lochristi

PROJECTTYPE Residentieel

ARCHITECT DENC!-STUDIO



Unleash your creative vision

with Schindler Designs

Our lift interiors boast an array of contemporary aesthetics intertwined with cutting-edge technology. Showcasing unique concepts that ensure a harmonious flow from lobbies to lift interiors, and are ideal for hotels, luxury residential, or commercial projects. Schindler Designs offer both functionality and customization, while elevating the overall user experience.

Architectural elegance

Celebrating the artistry and craftsmanship of architectural design through intricate details, structural forms, and decorative features that define a building's character. From ornate columns and arches to sleek modern lines and dramatic facades.

Accent colour

Choose from a palette of vibrant and contrasting hues to add visual interest and depth to a space. With a predominantly neutral or monochromatic color palette, one bold and dynamic color pops as the focal point. The contrast between the neutral tones and the vibrant accent color creates a sense of drama and excitement, while also allowing for easy customization and versatility.

Tone on tone

Discover the understated elegance and refined simplicity of monochromatic color schemes. Use varying shades and tones of a single color to create a harmonious and sophisticated aesthetic. The absence of contrasting colors allows the focus to shift towards texture, pattern, and materials, emphasizing their unique qualities.

Natural nuances

Drawing inspiration from earthy tones, that reflect hues found in forests, mountains, and meadows. Create a sense of grounding and authenticity with these refined laminates. The natural colors bring calm and tranquility, allowing for a peaceful environment. Subtle variations in tone and texture add depth and interest, while the overall effect is harmony and balance.



Digital Spaces

Incorporate interactive elements such as customizable screens and smart devices to enhance the user experience. The design also emphasizes connectivity and adaptability to accommodate the ever-evolving nature of digital technology and demands for user personalization.



Schindler

Contact us for more information and to find the best lift design for you.

Scan this QR-code >



3 Waals Gewest

3.1 Task force Wetboek Ruimtelijke Ontwikkeling – reglementair deel (Code du Développement Territorial - Partie réglementaire)

Op initiatief van de Waalse minister van Ruimtelijke Ordening, François Desquesnes, werd in november 2024 een Task Force CoDT – R opgericht. De BVS maakt deel uit van deze werkgroep, samen met het bevoegde kabinet, de bevoegde administratie SPW, en verschillende andere sectorfederaties. Deze Task Force heeft twee doelstellingen:

- 1. de vereenvoudiging van de aanvraagformulieren voor stedenbouwkundige vergunningen;
- 2. de hervorming van de nomenclatuur die bepaalt welke handelingen vrijgesteld zijn van vergunning, in functie van het overstromingsrisico.

Op 29 november 2024 en 21 februari 2025 heeft de BVS haar standpunt inzake de vereenvoudiging van de vergunningsformulieren overgemaakt aan de Task Force, in samenwerking met AKT. Bij besluit van 28 augustus 2025 heeft de Waalse Regering de nieuwe vergunningsformulieren definitief vastgesteld. De hervorming resulteert in:

- › een daling van het aantal aanvraagformulieren;
- › een vereenvoudiging van de inhoud van de aanvraagformulieren, met het oog op de digitalisering ervan.

Om haar leden te informeren heeft de BVS op 2 september 2025 een webinar georganiseerd, in samenwerking met SPW en UWA, waarin de nieuwe vergunningsformulieren toegelicht werden. Deze formulieren traden op 1 oktober 2025 in werking.

3.2 Digitalisering van de vergunningsprocedure



In het kader van het project rond de digitalisering van stedenbouwkundige vergunningen, heeft de Waalse minister van Ruimtelijke Ordening, François Desquesnes, een gebruikerscomité opgericht. Dit comité volgt de voortgang van het digitaliseringsproject op en zorgt ervoor dat de nieuwe software zo goed mogelijk aansluit bij de behoeften van de gebruikers. De BVS maakt deel uit van dit gebruikerscomité.

Daarnaast namen verschillende leden van de BVS ook deel aan een werkvergadering over de toekomstige structuur (boomstructuur) van de digitale plannen.

De Waalse Regering streeft ernaar om vanaf 1 januari 2026 te starten met een testfase voor de digitale vergunningsverlening voor stedenbouwkundige aanvragen die worden behandeld door de gedelegeerd ambtenaar van het Waals Gewest.



3.3 Stedenbouwkundige lasten

In 2024 werden belangrijke aanpassingen doorgevoerd aan het regime van de stedenbouwkundige lasten in het Waals Gewest. De hervorming werd echter niet volledig afgerond, aangezien het bijhorende ministerieel besluit dat de nieuwe regeling moest vervullen, niet werd gepubliceerd.

In juni 2025 ondernam de nieuwe Waalse Regering een poging om het reglementair kader van de stedenbouwkundige lasten opnieuw te hervormen via een ontwerp van Programmadecreet, zonder voorafgaande raadpleging van de BVS. Na intens lobbywerk van de BVS, formeel bevestigd via een brief aan de Waalse Regering en een standpuntennota de dato 30 juni 2025, opgesteld in samenwerking met Embuild Wallonie, werden de bepalingen uit het ontwerp van het Programmadecreet geschrapt. Tegelijk werd beslist om een consultatieproces met de betrokken sectorfederaties op te starten.

Momenteel werkt de BVS, in samenwerking met de Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW), Embuild Wallonie en het kabinet van minister Desquesnes, mee aan de uitwerking van een nieuw reglementair kader voor de hervorming van de stedenbouwkundige lasten in Wallonië.

De relevante decretale bepalingen zullen begin januari 2026 aan de Waalse Regering worden voorgelegd ter eerste lezing.

3.4 Handelshuurwet

Op vraag van de Waalse minister bevoegd voor Economie, Pierre-Yves Jeholet, heeft de Waalse overheidsdienst – afdelingen Handelsvestigingen een oriëntatienota opgesteld met het oog op een hervorming van de Handelshuurwet in Wallonië. In dat kader werden verschillende stakeholders geconsulteerd, waaronder ook de BVS.

De retailcommissie van de BVS bezorgde in mei 2025 haar standpuntennota, opgesteld in samenwerking met de BLSC, aan de bevoegde overheidsdienst. De nota formuleerde twee grote krachtlijnen:

- › er is geen nood aan grote hervormingen, gelet op het bestaande contractuele en economische evenwicht tussen verhuurder en huurder binnen het huidige wettelijke kader;
- › de nood aan harmonisatie van het regelgevend kader binnen de 3 gewesten.



▲ **Ablon Retail Real Estate**
Stadsfeestzaal Antwerpen, Antwerpen

PROJECTTYPE	Retail
ARCHITECT	ABV+ Architecten

Na consultatie van verschillende stakeholders heeft de bevoegde Waalse overheidsdienst in juli 2025 een synthesenota overgemaakt aan het kabinet van minister Jeholet. Op basis daarvan dient nu een beleidskeuze gemaakt worden over een eventuele hervorming van het Waalse handelshuurrecht.



▲ **IMPACT (i.s.m. Groep Versluys)**
Twist Tower, Antwerpen

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	BINST Architects + KAAAN Architecten

3.5 **Integratie van het handelvestigingsbeleid in het Waals Wetboek Ruimtelijke Ontwikkeling - Evaluatie**

Sinds 1 augustus 2024 is het handelsvestigingsbeleid geïntegreerd in het Waals Wetboek Ruimtelijke Ontwikkeling, als onderdeel van het ruimtelijk ordeningsbeleid.

Met het oog op een evaluatie van deze integratie heeft de Waalse overheidsdienst – afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie in november 2025 verschillende stakeholders geraadpleegd, waaronder de BVS en haar retailcommissie.

Ook de BVS werd geconsulteerd op 4 december 2025 en heeft aan de bevoegde Waalse overheidsdienst een standpuntennota bezorgd met een aantal praktische aandachtspunten en verbeteringsvoorstellen ter facilitering van het vergunningstraject voor handelsvestigingen in Wallonië, in samenwerking met BLSC.



▲ **Olste**
Savoy, Knokke-Heist

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	EL Architects



▲ **Royal Properties Group**
Airport Business Center, Machelen-Diegem

PROJECTTYPE	Kantoor
ARCHITECT	Jaspers-Eyers



▲ **Steen Vastgoed**
The Woods, 's Gravenwezel

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	abn architecten



▲ **Group GL International**
Louah, Zoutleeuw

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Everaerts Architecten



▲ **Wilhelm & Co**
Les Quais d'Eole, Dieppe (Frankrijk)

PROJECTTYPE	Ecowijk met gemengd gebruik: winkels, woningen, kantoren
ARCHITECT	Thales Architectures



▲ **Interparking**
Parking Station Saint-Jean Armagnac, Bordeaux (Frankrijk)

PROJECTTYPE	Parking
ARCHITECT	COSA Colboc Sachet architectures

4 Vlaams Gewest

4.1 Toekomstpact Bouw & Vastgoed

Tijdens het Vlaams Bouwoverlegcomité van 23 mei 2025 ondertekende de BVS, samen met de Vlaamse Regering en andere sectorpartners (waaronder Embuild Vlaanderen, Bouwunie en NAV), een Toekomstpact voor de bouw- en vastgoedsector. Het pact wil antwoorden bieden op de maatschappelijke uitdagingen inzake wonen, infrastructuur, klimaat en energie, en beoogt een structureel partnerschap voorbij de legislatuurgrenzen.

Het pact steunt op vijf pijlers:

1. versnellen en rechtszeker maken van vergunningsprocedures;
2. stabiel en transparant kader voor overheids-investeringen;
3. geïntegreerd beleid dat de betaalbaarheid van wonen aanpakt met aandacht voor private en sociale huur;
4. versnelling van de renovatiesprong door begeleiding en collectieve aanpakken;
5. innovatie als noodzakelijke motor voor productiviteit en duurzaamheid.

4.2 Bouwshift

De Vlaamse Regering bereikte reeds in 2022 een "politiek akkoord" over de bouwshift, zoals reeds werd gemeld in ons jaarverslag van 2023.

Dit politieke akkoord bevatte enerzijds een aanpassing van de planschaderegeling via het instrumentendecreet, en anderzijds 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. een level playing field tussen private en publieke ontwikkelaars.

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 stelt alvast dat het de bedoeling is de nieuwe regeling rond planschadevergoeding aan te passen om meer gewicht te geven aan het tijdstip van verwerving bij het bepalen van de vergoeding.

Daarnaast wordt gestreefd naar de reactivatie van woonreservegebieden om de nood aan 450.000 extra woningen tegen 2050 op te vangen.

Op **14 juli 2025** keurde de Vlaamse Regering de conceptnota BRV goed. Deze nota vormt de formele start van het vernieuwde beleidsproces en zet de krijtlijnen uit voor het toekomstig ruimtelijk beleid in Vlaanderen, met een duidelijke ambitie tot realisatie van de bouwshift en een duurzaam ruimtegebruik tegen 2050.

De nota schuift drie kernopgaves naar voren:

1. Transformatie van het bestaand ruimtebeslag (verdichting, hergebruik, verweving);
2. Beheersing van bijkomend ruimtebeslag tot 0 ha/dag (stop op ongebreidelde uitbreidingen);
3. Versterking van de robuuste open ruimte (landbouw, natuur, waterbeheer).

4.3 Versnellen van geschillenafhandeling inzake vergunningen

De BVS pleit in het algemeen voor een snellere afhandeling van geschillen over vergunningverlening, met bijzondere aandacht voor onrechtmatige beroepen.

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 erkent de problematiek. Er werd een Gemengde Experten Commissie Vergunningen opgericht met als taak een actieprogramma op te stellen om de behandelingstermijn van beroepen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) te verkorten.

Onder leiding van Marc Andries, administrateur-generaal VLAIO, kwam de commissie meermaals samen in de loop van 2025. De BVS maakte deel uit van de klankbordgroep en leverde input bij de bespreking van de 45 voorgestelde adviezen. Een reactienota werd opgesteld als aanvulling op het eindrapport, met aanbevelingen ter ondersteuning van de politieke besluitvorming. Het is de bedoeling dat de positieve punten nu snel worden geïmplementeerd en geactiveerd.



▲ **DC Belgium**
Kloosterpark, Berlaar
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT Detoo



▲ **Befimmo**
Empereur, Brussel
PROJECTTYPE Kantoren - retail
ARCHITECT assar Architects



▲ **Ardent Real Estate**
Crystal Corner, Luik
PROJECTTYPE Mixed use (handelsruimtes en residentieel)
ARCHITECT Altiplan vertegenwoordigd door Cédric Demaret



▲ **Eckelmans**
Erasmie Campus II, Anderlecht

PROJECTTYPE	68 appartementen en 144 studentenkoten
ARCHITECT	A2RC



▲ **Durabrik Bouwbedrijven**
De Stoeterij, Wondelgem

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Salens Architecten



▲ **Eiffage Real Estate Belgium**
BeCity, Sint-Agatha-Berchem

PROJECTTYPE	Duurzaam, gemengd stadsproject (woningen, voorzieningen, groenruimtes en hotel)
ARCHITECT	A2RC Architects



▲ **Bouygues Immobilier**
Le Val d'Eugène, Court-Saint-Etienne

PROJECTTYPE	84 appartementen + 1 handelsruimte
ARCHITECT	Bureau d'Architecture ALTA



▲ **Baltisse Real Estate**
AXS Liège, Luik

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	DDS+



▲ **Matexi**
De Kazerne, Gent

PROJECTTYPE	Residentieel (i.s.m. Ciril)
ARCHITECT	360 architecten, B2Ai & Sergison Bates Architects

4.4 Handelsvestigingsbeleid in Vlaanderen

In het kader van het project administratieve vereenvoudiging en vermindering van regeldruk richtte de Vlaamse Regering in 2025 een thematische werkgroep Bedrijven op. Binnen deze werkgroep, waarin VOKA ook lid is, worden de regels inzake handelsvestigingen herbekeken. De BVS werd via de commissie Retail betrokken bij de voorbereiding van standpunten en overlegde hierover met VOKA in april 2025. De prioriteiten werden besproken en goedgekeurd tijdens de Raad van Bestuur van 15 mei 2025.

De BVS pleit voor een vereenvoudiging en modernisering van het handelsvestigingsbeleid, met behoud van rechtszekerheid en een werkbaar investeringskader.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- › territoriale beperkingen enkel toelaatbaar mits correcte en objectieve toetsing volgens de Bolkesteinrichtlijn;
- › snellere en efficiëntere vergunningsprocedures, met beperking van beroepsmogelijkheden en soepelere vrijstellingen voor tijdelijke handelsactiviteiten;
- › vermijden van bijkomende verplichtingen na vergunningverlening en versterking van de rechtszekerheid voor huurders bij functiewijzigingen.

Deze uitgangspunten worden verder opgevolgd via de commissie Retail binnen de BVS.



▲ **Atenor**
Realex, Brussel

PROJECTTYPE	Kantoren en conferentiecentrum
ARCHITECT	assar Architecten



▲ **Hoprom**
Residentie Kusama, Knokke

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Project Architects

4.5

Stad Gent : hervorming regels studentenhuysvesting

De BVS wil een optimaal investeringsklimaat garanderen voor studentenhuysvesting, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met de nood aan extra aanbod van kwalitatieve en betaalbare studentenhuysvesting in Gent.



▲ Cofinimmo

Montoyer 10 (M10), Brussel

PROJECTTYPE Kantoren

ARCHITECT LD2 Architects

In 2025 kondigde de Stad Gent een hervorming aan van de bestaande regeling rond studentenhuysvesting. Tijdens het overleg op 8 september 2025 met de BVS, Embuild Vlaanderen en Voka Oost-Vlaanderen, lichtte de stad toe dat een nieuwe beheersovereenkomst wordt voorbereid. Deze bouwt verder op het bestaande systeem waarbij grootschalige studentenprojecten enkel mogelijk zijn in samenwerking met een hogeronderwijsinstelling.

De voorgestelde hervorming bevat onder meer twee belangrijke uitbreidingen:

- › een verplichting om minstens 20% van de studentenunits aan te bieden tegen een verlaagde huurprijs (445 €);
- › een versterking van het collectief beheerssysteem, waarbij de Stad Gent de mogelijkheid onderzoekt om het beheer van alle individuele studentenkamers te bundelen in één centrale structuur.

De BVS heeft juridische bedenkingen bij deze hervorming, o.a. inzake de verenigbaarheid met de Dienstenrichtlijn, het gelijkheidsbeginsel en het Vlaams woonbeleid. Er werd juridisch advies gevraagd aan LDR Advocaten. Tijdens het infomoment van 15 oktober 2025 van de Stad, formuleerde de BVS dan ook elk voorbehoud met betrekking tot dit voorstel.



▲ BW Promo

Arborescence, Soignies

PROJECTTYPE Residentieel

ARCHITECT LOFT-OSMOSE

4.6

Geconventioneerde verhuur

De BVS pleit sinds geruime tijd voor meer mogelijkheden voor private initiatiefnemers om het aanbod aan betaalbare huurwoningen te vergroten.

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 kondigde aan verder te zullen inzetten op budgethuur.

In 2025 wees de BVS herhaaldelijk op knelpunten die eerst moeten worden opgelost. In gesprekken met het kabinet van minister voor Wonen, Melissa Depraetere (31 januari 2025) en tijdens het Vlaams Bouwoverlegcomité (23 mei 2025) benadrukte de BVS dat:

- › Vlaanderen bij de federale overheid moet onderhandelen over een verlaagd btw-tarief voor geconventioneerde huurwoningen.
- › de staatssteunregeling, voor zover de BVS weet, niet werd aangemeld bij de Europese Commissie, wat de regeling juridisch kwetsbaar maakt.

Tijdens het stakeholdersoverleg van 3 juli 2025 beklemtoonde de BVS bovendien het belang van een level playing field tussen private initiatiefnemers en woonmaatschappijen. Op heden zijn private initiatiefnemers o.a. uitgesloten van de nodige infrastructuursubsidies (SSI) voor projecten op hun aangebrachte private gronden.

De BVS maakt tevens deel uit van de Taskforce Wonen-Ruimte, opgericht door de twee bevoegde ministers Depraetere & Brouns, met als doel 450.000 bijkomende kwalitatieve en betaalbare woningen te realiseren tegen 2050.



▲ Nextensa

Tour & Taxis, Brussel

PROJECTTYPE Mixed city (offices, residents, retail, events)



▲ Vestio

Schuttershof, Heusden-Zolder

PROJECTTYPE Eerste residentiële project in Vlaanderen met principiële toekenning voor budgethuur

ARCHITECT UAU Collectiv



▲ **POC Real Estate**
Blank'O, Blankenberge
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT A1AR Architecten

4.7 Bindend Sociaal Objectief 2026-2042

Op 12 september 2025 keurde de Vlaamse Regering principieel een ontwerpdecreet goed tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen m.b.t. de invoering van een nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor de periode 2026–2042. De nieuwe regeling beoogt een structureel vervolg te geven aan het vorige BSO 2009–2025, waarvan de vooropgestelde doelstellingen slechts gedeeltelijk gerealiseerd zijn.

Het nieuwe BSO voorziet in de realisatie van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen, waarvan 45.000 via gemeentelijke toewijzing, op basis van sociaal-demografische indicatoren, zoals huurmarkt en inkomensstructuur. Gemeenten krijgen groeipaden opgelegd en kunnen in bepaalde gevallen een vrijstelling aanvragen.

De BVS richtte zich op 23 september 2025 tot de Vlaamse parlementaire commissie Wonen, met vragen over de uitvoerbaarheid, juridische onderbouw en afstemming met het ruimtelijk beleid.

De BVS pleit voor een realistisch, uitvoerbaar en geïntegreerd woonbeleid waarbij gemeenten niet enkel uitvoerder zijn, maar vanaf het begin als volwaardige partner betrokken worden. Een gebiedsgerichte benadering, gekoppeld aan ontwikkelingspotentieel en ruimtelijke draagkracht, is volgens de BVS essentieel voor een geloofwaardig toekomstgericht woonbeleid.

De BVS volgde deze ontwikkelingen nauw op, onder meer tijdens een overleg op het kabinet van minister Melissa Depraetere op 25 april 2025.



▲ **Iret Development**
INFINITI, Berchem
PROJECTTYPE BREEAM outstanding-kantoorgebouw naast Berchem Station
ARCHITECT POLO Architects



▲ **Compagnie Het Zoute**
Loof, Kortrijk
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT OFFICE Kersten Geers David Van Severen



▲ **ViRiX**
Groot Park, Sint Vincentius, Lovenjoel
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT OTIK



▲ **Quares Residential Investment**
Karmel, Vilvoorde
PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT WITH20 en Styfhals



▲ **Hercull**
Themis, Tisselt
PROJECTTYPE Bedrijvenpark
ARCHITECT HVC Architecten



▲ **Intervest**
Herstal Logistics, Herstal
PROJECTTYPE Logistiek
ARCHITECT Biemar & Biemar



▲ **Dherte**
Residentie “Les Silos de l’Escaut”, Doornik

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Atelier 2F



▲ **E-maprod**
HD44, Oudergem

PROJECTTYPE	Gemengd residentieel en kantoren
ARCHITECT	A2RC



▲ **Novus Projects**
Park aan de Stroom, Hemiksem

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	B-architecten, samen met MADE architects en Friday Office



▲ **Nowa (voorheen Willemen Real Estate)**
Nid'Eau, Anderlecht

PROJECTTYPE	Residentieel + Mix warenhuis - praktijkruimtes
ARCHITECT	Montois Partners Architects



▲ **Everest Real Estate**
‘t Stoofhof, Aalst

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Artec+



▲ **Retail Estates**
Mediamarkt Bierbeek, Bierbeek

PROJECTTYPE	Renovatieproject
-------------	------------------

4.8 PFAS-problematiek

PFAS-verontreiniging veroorzaakt grote juridische en financiële onzekerheid voor vastgoedontwikkelaars, die vaak niet verantwoordelijk zijn voor de historische vervuiling. Hierdoor worden verschillende projecten stilgelegd, terwijl Vlaanderen dringend nood heeft aan nieuwe woningen en economische activiteit.

De Vlaamse Regering keurde op 7 juli 2023 een tijdelijk handelingskader goed voor het gebruik van PFAS-houdende bodemmaterialen in het kader van grondverzet. Het werd op 10 oktober 2023 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, maar werd nooit in werking gesteld, nadat derden beroep instelden bij de Raad van State.

Op 20 juni 2025 besliste de Vlaamse Regering om het kader in te trekken, officieel gepubliceerd op 24 september 2025 in het Belgisch Staatsblad met inwerkingtreding op 25 september 2025.

De Vlaamse Regering heeft een vierledige aanpak uitgerold:

1. het tijdelijk handelingskader werd ingetrokken;
2. een voorontwerp van decreet tot wijziging van het Bodemdecreet werd principieel goedgekeurd om toetsingswaarden voor o.m. PFAS wettelijk te kunnen verankeren;
3. een omzendbrief werd uitgevaardigd met tijdelijke richtlijnen voor het grondverzet van PFAS-houdende materialen;
4. OVAM kondigde een nieuwe technische richtlijn aan op basis van recente wetenschappelijke inzichten (o.a. FLUOREX en VITO).

De BVS volgde deze ontwikkelingen nauw op via de commissie Brownfields, met input tijdens een overleg op het kabinet van minister Jo Brouns (27 maart 2025) en het VBOC (23 mei 2025).



▲ **Acasa**
Nuvèl, Sint-Amandsberg

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Edward Sorgeloose Architectuur en Vertongen Architecten



▲ **Alides**
The Brain - AI Tech Hub, Gent

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	evr architecten



▲ **Oryx Projects**
Tondelier, Gent

PROJECTTYPE	Residentieel, kantoren
ARCHITECT	Rapp + Rapp architecten, BLAF architecten, ono architecten, De Smet Vermeulen architecten, evr-architecten



▲ **MM Estate Group**
The Tide, Antwerpen

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Inarco



▲ **Triple Living**
Scheldetuin - Nieuw Zuid, Antwerpen

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Coussée Goris Huyghe architecten

4.9 **Verlaagde registratierechten voor beroepsverkopers**

In Vlaanderen geldt een wederverkooptermijn van acht jaar, tegenover tien jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest.

Door de lange doorlooptijd van het globale vergunningstraject, met inbegrip van de fase van het voortraject en de beroepsprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State als cassatierechter, blijkt het uitverkopen van een substantieel deel van het aanbod binnen de wederverkooptermijn voor beroepsverkopers niet altijd meer haalbaar. Daarbij komt nog dat volgens recente rechtspraak, het niet-verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden niet kan ingeroepen worden als overmacht bij niet-tijdige wederverkoop.

De BVS vraagt daarom dat Vlaanderen eveneens een termijn van tien jaar invoert, conform de andere gewesten.

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 stelde evenwel dat het tarief zal worden opgetrokken van 4% naar 6%, wat volgens de BVS de betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen verder onder druk zet.

Tijdens een overleg met het kabinet van minister Ben Weyts op 24 februari 2025 bevestigde het kabinet dat deze verlenging overwogen werd in het kader van een breder “algemeen decreet over registratierechten”.

De BVS herhaalde daarbij ook haar verzoek om de notie “overmacht” te herdefiniëren bij weigering van vergunningen of beroepen (o.a. RvVB en RvS), zodat beroepsverkopers niet onterecht het verlaagd tarief verliezen bij laattijdige verkoop buiten hun wil om.

De verhoging van het tarief van 4% naar 6%, ingevoerd via het Programmadecreet (B.S. 30 december 2025) voor verkoopovereenkomsten vanaf 1 januari 2025, wordt door BVS sterk bekritiseerd als contraproductief voor de betaalbaarheid van nieuw residentieel vastgoed.



▲ **Revive**
Komet, Mechelen

PROJECTTYPE	Residentieel, commercieel
ARCHITECT	Binst Architects, Areal Architecten, Brut Architecten, Landschapsarchitecten van Omgeving.



▲ **Vooruitzicht**
Heizijde, Turnhout

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	TRIAS architecten en Schellen architecten



▲ **Uplace**
BROEKLIN Brussels, Machelen

PROJECTTYPE	Retail, vrijetijdsbeleving, KMO, kantoren.
ARCHITECT	Jaspers-Eyers en ORG Permanent Modernity

“De BVS is als vertegenwoordiger van de vastgoedsector een noodzakelijke en gewaardeerde actor in het vastgoedecosysteem. In haar rol **als verbinder en kennisdeler** organiseert zij hoogstaande netwerkevents met zorgvuldig gekozen thema’s en sterke sprekers.”

Nathalie Nieuwinckel – Directeur Acquisitie & Ontwikkeling, Vooruitzicht

5 Evenementen



23/01/2025 - BRUSSEL
New Year's Cocktail
(UPSI-BVS, RES & Solvay)



12/02/2025 - BRUSSEL
Investors Forum
(UPSI-BVS & JLL)



08/04/2025 - GEMBLOUX
Seminarie CoDT & SDT



15/05/2025 - BRUSSEL
Business Lunch Pierre Wunsch



20/05/2025 - GENT
Vastgoedseminarie Stad Gent



10/06/2025 - BRUSSEL
Seminarie Fiscaliteit 6% btw op afbraak en heropbouw



18/06/2025 - ANTWERPEN
Seminarie Antwerpen i.s.m. Yves Loix
(GSJ Advocaten)



02/09/2025 - ONLINE
Webinar 'Nouveaux formulaires de demande de permis en Région wallonne'



11/09/2025 - GENT
Wijs verdichten - Fietstocht Stad Gent
(In samenwerking met Embuild Oost-Vlaanderen)



17/09/2025 - BRUSSEL
Business Lunch Jan Jambon



25/09/2025 - ONLINE
Webinar 6% btw nieuwe circulaires



15/10/2025 - GENT
Relevante actuele rechtspraak voor de vastgoedsector, met Tom De Waele



22/10/2025 - ANTWERPEN
Antwerp Real Estate



07/11/2025 - ONLINE
Webinar Deloitte Property Index 2025



12/11/2025 - BRUSSEL
Seminarie over coliving in Brussel



12/11/2025 - GENT
Vastgoedevent Gent



03/12/2025 - BRUSSEL
Business Lunch Frédéric De Gucht



The right choice to see the full picture

Deloitte's multi-disciplinary real estate team offers the full spectrum of expertise in the real estate sector. From the entire lifecycle of property assets and projects, to all real estate asset classes. Our experts in corporate real estate, tax, legal and finance as well as in estate planning offer refreshing insights, market knowledge and a unique holistic approach. Deloitte takes a clear and bold stand when dealing with the most complex challenges and transactions.



Unique challenges need unique solutions.

No matter how complex your real estate business questions, we have the capabilities and experience to deliver the answers you need.

Deloitte.

Deloitte.
Legal

3

Dankwoord

Inhoudstafel

1	Onze organisatie	4
2	Activiteitenverslag	26
3	Dankwoord	66

Dankwoord

Met dit jaarverslag wil de BVS iedereen oprecht bedanken die zijn of haar steun en medewerking heeft verleend aan onze acties en initiatieven. Als vertegenwoordiger van de Belgische vastgoedsector vervult de BVS een maatschappelijke sleutelrol in een wereld in constante verandering: we zijn een vaste gesprekspartner van de overheid dankzij onze expertise en aanbevelingen, behartigen de belangen van onze leden en helpen mee richting geven aan de toekomst van onze steden en gemeenten, onze economie, duurzaamheid, innovatie, mobiliteit en betaalbaar wonen.

Onze bijzondere dank gaat uit naar :

- › al onze werkende en steunende leden;
- › de Raad van Bestuur, met inbegrip van de voorzitter, vicevoorzitters, penningmeester, secretaris en erevoorzitters, zonder wiens samenwerking de BVS niet op een constructieve manier zou kunnen functioneren;
- › de voorzitters van de commissies, voor hun toewijding en expertise;

- › de leden die kosteloos vergaderzalen, conferentie- en lunchruimtes ter beschikking stellen;
- › onze structurele partners: Deloitte & Deloitte Legal, Bopro, CEA Belgium, Proximus, Luminus, JLL en Schindler;
- › de gastsprekers die het woord namen tijdens onze conferenties en informatiesessies;
- › de volledige Young UPSI-BVS community (YUB), in het bijzonder het steering committee
- › en last but not least, het volledige BVS-team voor hun dagelijkse inzet, positivisme en professionaliteit.

Dankzij jullie blijvende betrokkenheid kunnen we onze missie versterken en samen verder bouwen aan de toekomst.

Olivier Carrette

Afgevaardigd Bestuurder
UPSI-BVS



▲ **Straco Real Estate**
Rivus, Deurne

PROJECTTYPE	Residentieel (appartementen, commerciële ruimtes en 5.000m² openbare ruimte met groot buurtpark)
ARCHITECT	HUB architecten



▲ **Wannes Real Estate**
Villa Holganza, Kalmthout

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	studioNOORD architectuur



▲ **C-Living (Cordeel Group)**
AMBIORIXKAZERNE, Tongeren-Borgloon

PROJECTTYPE	Reconversie voormalige Ambiorix-kazerne (residentieel, retail en kantoren)
ARCHITECT	DENC-STUDIO + Studio BASTA + ONTWERPATELIER Peter Jannes + IGLESIAS Architects + Studiebureau GEOTEC



▲ **De Vlier Real Estate i.o.v. SCI Creu Blanca**
Retailpark Frunshopping Creu Blanca, Perpignan (Frankrijk)

PROJECTTYPE	Retail
-------------	--------



▲ **Xior Student Housing**
Xior Wenedów, Warschau (Polen)

PROJECTTYPE	Residentieel (studentenhuisvesting)
ARCHITECT	Biuro Projektów Kazimierski i Ryba



▲ **AXA Investment Managers**
Monterra, Brussel

PROJECTTYPE	Gemengd project (kantoren, residentieel, handel)
ARCHITECT	A2RC



▲ **Downtown Real Estate**
CNTR Halle, Halle

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	51N4E

Werkende leden





Alfabetische lijst van de werkende leden (ontwikkelaars en investeerders)

3D-Real Estate	Colim / Colruyt Group	Impact	Redevco Belgium NV/SA
ABC-PLAN ID	Coloc Housing - Cosy	Imroder	Resiterra
ABLON Retail Real Estate	Compagnie Het Zoute	Imwo-Invest	Resolve
Acasa	Cores Development	Inclusio	Retail Estates
Actibel	D’Ieteren Immo	Inside Development	Securex Immo
Aedifica	Danneels	Interparking	Simonis Entreprises
AG Real Estate	Dare 2 Build	Intervest Offices & Warehouses	SNCB / NMBS
Aldi Real Estate	DCB	Invimmo	Socatra
Alg. Ondernemingen Degroote	De Vlier Real Estate	ION	Steen Vastgoed
Alides (Group Maes)	DEME Environmental	IRET Development	Steenoven
Alinso Group	Dethier Ontwikkeling	Jan De Nul	Stelina Invest
All Yield	Dherte	JCX Immo	Stephano Immo
Alva	Downtown Development	Kairos	Storo
Antonissen Development Group	Durabrik	KBC Real Estate	Straco Real Estate
Ap&D Verkavelingen	Eaglestone	Kepler Development	Tans Group
APE	Eckelmans Immobilier (IGE)	Kolmont	Teychene Invest Belgique
Ardent Real Estate	Eiffage Real Estate Belgium	Koramic Real Estate	Thomas & Piron
Artone	Eloy Travaux	Kumpen	Trifolium
Ascencio	Equilis	Liege Airport Business Park	Triginta Manager
Atenor Group	Etablissements Maurice Wanty	Lixon	Triple Living
Axa Real Estate	Ethias	Louis De Waele Immo	Unibra Real Estate
B & R Development	Eurocommercial Properties Belgium	Macan Development	Upgrade Estate
Baltisse	Everest Urban Living	Matexi Group	Uplace
Banimmo	Federale Real Estate	Miix	Valq Real Estate
BBR Belgique – E-maprod	Fenixco	Mitiska REIM	Vastned Retail Belgium
Befimmo	Fico	MM Estate Group BV	Verelst Projectontwikkeling
Belfius Immo	Fidentia Real Estate Investments	Mons LGP3 (City Mall)	Vestio
BESIX RED	Financière Saint Paul / Uhoda	Montea	Vicinity Partners
Bimmo	G-Label	Motown	Virix
Blavier	Galère Imm’up	Nextensa	Vitruvi Developments
Bostoen	Galimmo Services Belux	Novus Projects	Volus
Bouygues Immobilier	Ghelamco	Nowa – Real Estate by Willemen	Vooruitzicht
BPI Real Estate	GML Estate	Olste	Wanaka Real Estate Management
Brussels Airport Company	Groep Huyzentruyt	Oryx Projects	Wannes Real Estate
Burco	Group GL International	Palladium Belgium	Warehouses Estates Belgium
Buysse & Partners	Groupe Diversis	Patrizia	Weerts Logistics Parks
BW Promo (Aboreal)	Hercull Holding	Pertinea Property Partners	Wereldhave Belgium
Caaap	Herpain Entreprise	PIMCO Prime Real Estate Gmbh	Whitewood Capital
Capital Sky Real Estate	Heylen Group	Poc Partners	Wilhelm & Co
Care Property Invest	HJO Real Estate	Potrell	Wilmarc Invest (Skyline Europe)
Carrefour Belgium	Home Invest Belgium	Prologe	Xior Student Housing
Cassiopee	Hoprom	Promiris Management Services	Zabra
C-living NV (Cordeel Group)	Huysman Bouw	Promobuild	
Ciril	Immo Blairon	Property & Advice	
CIT RED	Immo Eckelmans	Proximus Real Estate	
Codic Belgique	Immobel	Quares Residential Investment	
Cofinimmo	Immogra	Re-Vive	
Cogiva	Immolux	Redet Project Management	

Steunende leden

2Build Consulting
A.2R.C Architects
Abv+ Architecten
aCMG
ADE Architects - Marc Stryckman & Partners
Aertssen Group
Airscaan
Alg. Onderneming Robert Wyckaert
Allen & Overy LLP
Altius
Amianti
Anixton
Antea Belgium
Archi 2000
Archi.BE
Archipelago Architects
Architectes Associés
ARQ Architectenstudio
ArtBuild Architects
Arteo
Artes TWT
Asap Avocats
Assar Architects
Assistance et Gestion environnementale
Astrea
Astridcenter
AT Osborne
Atelier Broos
Atelier de l'Arbre d'Or
Axel Lenaerts Vastgoedmakelaars
Ayming Belgium
B2Ai
Baker & McKenzie
Bato
BDO Corporate Finance
BDS Bureau d'Etudes
Berquin Notarissen
BNP Paribas Fortis
Bricksquare
Brixfin
Bontinck Architecture & Engineering
Bouwrecht Advocaten
Building Group Jansen
BuildTIS
C02LOGIC

Caceis Bank Belgium
Caisse d'Epargne et de Prévoyance
CBRE
Cegeka
Cegelec
Cerau
Cetim
Ceusters
CG Talon
Citycomfort
Clifford Chance
CMS Debacker
Colliers Belgium
Cosep
Creas Accepto
Cushman & Wakefield
D.Sight Consulting
DDS+
De Crombrugghe & Partners
Deepki
Dentons Europe
Drees & Sommer Belgium
Dupro
E.T.A.U.
Ebema
Emeria Belux
Enof Architectuur
Ernest Partners
Eubelius
Eurocaution Benelux
Eversheds Brussels
Expertym
Explane
Fair Estate
Fieldfisher Belgium LLP
Forum Advocaten
Geoffrey Ninane
Global (Change) Design & Build
Groep Van Roey
Groven +
GSJ Advocaten
Haumont - Scholasse & Partners
Houben
Immo Tax Consulting
ING Belgique

Iome
IQ EQ Belgium
ISTA
Jones Day
JPB Consulting
KPMG Tax & Legal Advisers
Latour & Petit
Laurius
LDS Tax Advisory
Lecobel Vaneau
Lenders Advocaten
Lexalys
Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick
Linklaters Advocaten
Loyens & Loeff Advocaten
Lydian Lawyers
M. & J.M. Jaspers - J. Eyers & Partners
Mazars - Reviseurs d'Entreprises
MDW Architecture
Mitsubishi Electric Europe
Monard Law
Montois Partners Architects
NautaDutilh
NB Avocats
Next Day Capital Holdings
ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
Permis
Phicap
PriceWaterHouseCoopers
Real Assist
Relaw
Renson Ventilation
Reynaers Aluminium
Santerra
SAR
Saron NV / S-LEX
Schindler
Schoups
Seco
Seeds of Law
Shake Design & Build
Simmons-Simmons LLP
Simont Braun
S-LEX
Solvay Business School
SonIQ

SPI
Stibbe
Structura Business Property SA
Studiebureau Impact
Style at Home
Sweco
Tauw Belgique
TecnoSpace
Tensen & Huon
THEC
The Kitchen Company
The Third Territory
Theop
Tiberghien Advocaten
Trevi Bruxelles
Triodos Banque
Uman Architect
Urban Law
Urban Nation Associates
Victoire Properties
Viessmann Belgium
We are out of office
Widnell Europe
Yugening



▲ **Ciril**
De Kazerne, Gent

PROJECTTYPE	Residentieel, hotel, provinciehuis
ARCHITECT	B2Ai, 360 architecten, Sergison Bates architects



▲ **Belfius Immo – Moury Promotions**
Le Jardin des Guillemins, Luik

PROJECTTYPE	Residentieel project (appartementen, studio's en kantoorruimte)
ARCHITECT	SM Gérard-Lemaire & associés en Damien Franzen Architecture & Urbanisme



▲ **Vicinity**
Milcamps, Schaarbeek

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Generale



▲ **Miix**
Het Porfier, Sint-Amandsberg

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	360 architecten



▲ **Kairos**
La Cimenterie Delwart, Doornik

PROJECTTYPE	Transformatie van een industrieel terrein tot een stadswijk (met o.a. appartementen, lofts en een zorgcentrum)
ARCHITECT	ATELIER D'ARCHITECTURE MEUNIER-WESTRADE SRL



▲ **Actibel**
Centre de Conservation et d'Etudes de l'Agence Wallonne du Patrimoine, Namen

PROJECTTYPE	Semi-industrieel
ARCHITECT	Bureau d'Architecture Emmanuel Bouffioux (BAEB)



▲ **Groep Huyzentruyt**
De Cassinastraat, Deerlijk

PROJECTTYPE	Residentieel
ARCHITECT	Wielfaert Architecten



▲ **Brussels Airport Company**
HiSERV, Steenokkerzeel

PROJECTTYPE	Industriegebouw met kantoren
ARCHITECT	AAVO



▲ **Banimmo**
Networks Atmos, Gent

PROJECTTYPE	Kantoren
ARCHITECT	Arch & Teco



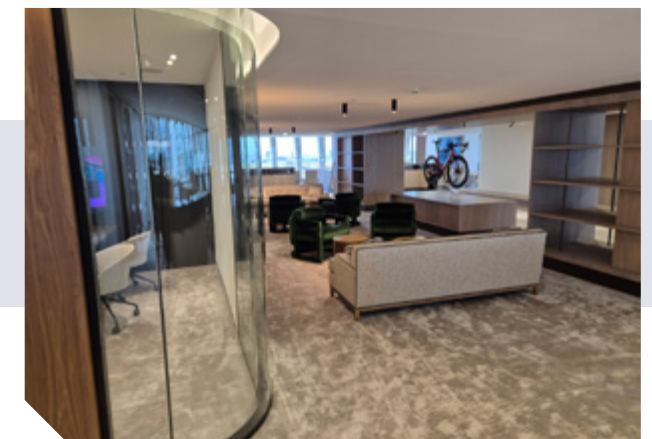
▲ **Montea**
Intergamma, Tiel (Nederland)

PROJECTTYPE	Logistiek vastgoed
ARCHITECT	Remmers Bouwgroep



▲ **Heylen Warehouses**
Europe Inland Logistic Campus 21, Ham

PROJECTTYPE	Logistiek en semi-industrieel
ARCHITECT	wilma wastiau



▲ **Entreprises Simonis**
Kantoren Groupe Bruxelles Lambert, Brussel

PROJECTTYPE	Renovatieproject
-------------	------------------



▲ **Zabra**
Woonproject Blom, Brugge

PROJECTTYPE Residentieel (woningen en appartementen)

ARCHITECT Berkein Architects



© Nathalie Van Eygen

▲ **Herpain Entreprise**
Corinthia Hotel Brussels, Brussel

PROJECTTYPE Hotel

ARCHITECT MA2



▲ **Galère Imm'up**
Clos Sainte-Barbe, Sambreville

PROJECTTYPE Residentieel (67 appartementen en 3 handelsruimtes)

ARCHITECT Marc Borsu



▲ **Equilis**
La Sablière, Namen

PROJECTTYPE Gemengd residentieel project (106 huizen en 104 appartementen)

ARCHITECT Buro5



▲ **Resiterra**
Maison Maisin, Leuven

PROJECTTYPE Residentieel, kantoren en studentenhuisvesting

ARCHITECT De Gregorio & Partners



▲ **Vitruvi**
Spitter49, Kortrijk

PROJECTTYPE Studentenhuisvesting

ARCHITECT A154



▲ **Fidentia Real Estate Investments**
Oasis, Brussel

PROJECTTYPE Herontwikkeling van een kantoorgebouw van 5.060 m² "carbon neutral"

ARCHITECT Montois Architectes



▲ **Wereldhave Belgium**
Shopping Nivelles, Nijvel

PROJECTTYPE Winkelcentrum

ARCHITECT Cédric Van Haeren



▲ **Antonissen Development Group**
Anversa, Antwerpen

PROJECTTYPE Student housing

ARCHITECT enof architectuur



▲ **AG Real Estate**
NEWTON, Brussel

PROJECTTYPE Office

ARCHITECT Jaspers-Eyers Architects



▲ **Alinso**
Jungheinrich, Ariceştii Rahtivani (Roemenië)

PROJECTTYPE Kantoren en magazijn

ARCHITECT Bauprojekt



▲ **Dare 2 Build**
Pharos, Waver

PROJECTTYPE Residentieel
ARCHITECT ACE



▲ **BPI Real Estate en AG Real Estate**
EQ, Brussel

PROJECTTYPE Kantoren
ARCHITECT Atama Architects



▲ **Triginta**
Refuge, Mechelen

PROJECTTYPE Kantoren en
gemeenschapsvoorzieningen
ARCHITECT Bold Architecten en Patine Architecten



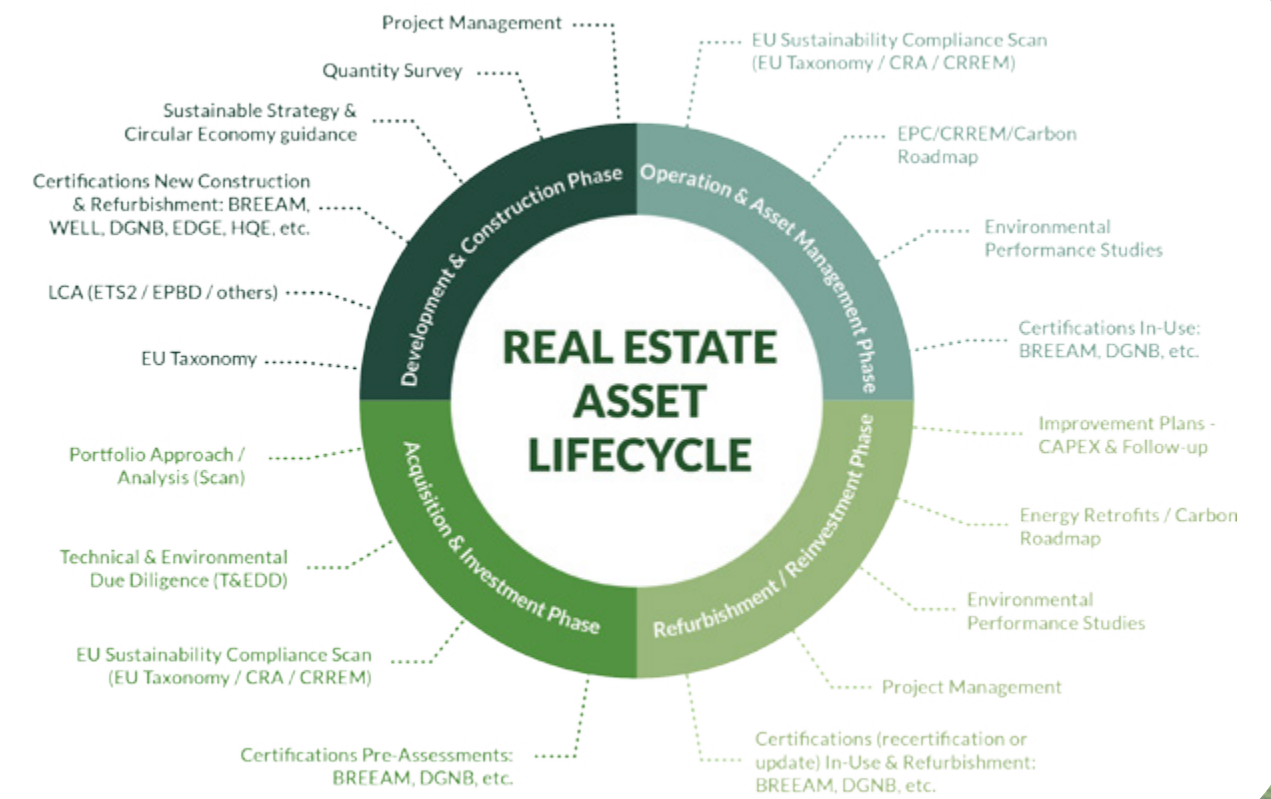
▲ **CORES Development**
The Arch, Brussel

PROJECTTYPE Kantoren
ARCHITECT B2Ai

We bring solutions to your assets on their journey to resilience.

bopro®

Supporting your real estate
ambitions every step of the way



www.bopro.eu / info@bopro.eu



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: Policam NV, vertegenwoordigd door Olivier Carrette,
Afgevaardigd Bestuurder UPSI-BVS

Concept en opmaak: www.cantilis.be



STRUCTURELE PARTNERS
