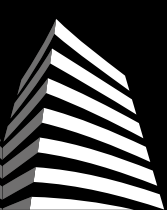




Focus on
Equestrian real estate

NEWA troupe
Acrobatic interlude

#11
Dec. 2017



SEACOAST

NEW **SEA COAST** PROJECT

SINT-AGATHA-BERCHEM / BRUSSELS



SEA COAST

MEER DAN 25 JAAR UW PARTNER IN VASTGOED

Top investeringen in de stad en aan zee,
constant 1 000 eenheden in aanbidding.

Ontdek onze projecten op www.sea-coast.be

COMING SOON
NIEUWE TOPLOCATIE
IN GENT



EDITO



Het nieuwe jaar, die periode van de kalender die gepaard gaat met projecten, goede voornemens, grote beslissingen, ... Daar gaan we. Jawel! 2018. Nu al!

Dus het ideale moment om even stil te staan en terug te blikken op 2017. Een jaar rijk aan hippische emoties. U, sportfans, paardenliefhebbers, heeft EQUI BOOK een beetje overal vergezeld in België en zelfs verderop. Antwerpen, Knokke, Brussel, Mechelen, Parijs, zonder Lier te vergeten, Bonheiden, Opglabbeek, Zangersheide, Lummen en vele andere. Dankzij onze fotografen worden uw souvenirs gedeeld op de netwerken, afgedrukt in het tijdschrift en gegrift in uw geheugen.

In 2018, geen sprake van te stoppen of het langzamer aan te doen. Integendeel! Met vreugde kondigt het voltallige team u vandaag officieel aan: EQUI BOOK arriveert in Spanje! De eerste editie verschijnt op 11 maart op de Sunshine-Tour van Montenmedio (Vejer de la Frontera, Cádiz).

Intussen wensen wij u allen een fantastisch jaar! Dat uw dromen mogen waar worden.

The New Year, this period on the calendar which goes together with projects, good resolutions, major decisions,... Here we are once again! 2018. Already!

It is therefore the ideal time to look back briefly at 2017. A year full of equestrian emotions. You, who are sports enthusiasts, horse lovers, EQUI BOOK has accompanied you more or less all over Belgium and even beyond: Antwerp, Knokke, Brussels, Mechelen, Paris, not to mention Lier, Bonheiden, Opglabbeek, Zangersheide, Lummen and many others. Thanks to our photographers, your recollections are shared on the networks, printed in the magazine and engraved in your memories.

In 2018, no question of stopping or even slowing down. On the contrary! It is with pleasure that the entire team is therefore announcing to you today, officially, that EQUI BOOK is arriving in Spain! The first edition will appear on 11 March during the Sunshine Tour of Montenmedio (Vejer de La Frontera, Cadiz).

Until then, we wish you a wonderful year! That your dreams may come true.

La nouvelle année, cette période du calendrier qui rime avec projets, bonnes résolutions, grandes décisions,... Nous y voilà. Eh oui ! 2018. Déjà !

Voici donc venu le moment idéal de prendre quelques instants pour se retourner sur 2017. Une année riche en émotions équestres. Vous, passionnés de sport, amoureux des chevaux, EQUI BOOK vous a accompagnés un peu partout en Belgique et même au-delà. Anvers, Knokke, Bruxelles, Malines Paris, sans oublier Lier, Bonheiden, Opglabbeek, Zangersheide, Lummen et bien d'autres. Grâce à nos photographes, vos souvenirs sont partagés sur les réseaux, imprimés dans le magazine et gravés dans vos mémoires.

En 2018, pas question de s'arrêter ou même de ralentir. Que du contraire ! C'est avec joie que toute l'équipe vous annonce donc aujourd'hui, officiellement, EQUI BOOK arrive en Espagne ! La première édition paraîtra le 11 mars au Sunshine-Tour de Montenmedio (Vejer de La Frontera, Cádiz).

D'ici là, nous vous souhaitons à tous une merveilleuse année ! Que vos rêves deviennent réalité.

Your working environment has an impact on your business



Organisations willing to attract talent, stimulate creativity and promote cooperation, should anticipate now on how the working environment can contribute to this.

ADMOS helps organisations with their working environment by combining **News Ways of Working** experience with the know-how as **architects**.

How can your organisation prepare itself for the new way of working ?

Check out the possibilities on www.admos.be
Or reach out to us on contact@admos.be



EQUI|BOOK

08

Jumping
Mechelen
26-30.12.2017

28

EQUI-BOOK Reportage
Focus on
Equestrian real estate

40

Jumping
Opglabbeek
07-10.12.2017

46

Jumping
Longines Masters - Paris
30.11 - 03.12.2017

52

EQUI-BOOK Reportage
NEWA troupe
Acrobatic interlude

58

Jumping
Liège
30.10 - 05.11.2017

62

Jumping
Zangersheide
20-24.09.2017

PUBLISHER

Dimitri Vandormael

EDITORIAL DIRECTOR

Madeleine Fautré

ART DIRECTOR

Pietro Licata

PICTURES

Bernard De Keyzer - BDKZ Photography

Bogdan Hoyaux - Panoramaman

Geoffrey Fritsch

COVER

Nicola et Olivier Philippaerts

by Geoffrey Fritsch

JOURNALIST

Jean Blavier

TRANSLATION

Kathleen Goeffers

Margaret Jelbert

FOR ADVERTISING INQUIRIES

EQUI-BOOK Belgium

Madeleine Fautré

+32 (0) 477 61 62 54

equi@equi-book.com

EQUI-BOOK Spain

Lara Cobo

+34 687 098 135

lara@equi-book.com

All rights reserved. Neither this publication nor any part of it may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the prior permission of the EQUI BOOK. Published by Codimax sprl, avenue Van Beverlaan 28, 1180 Brussels, Belgium, email equi@equi-book.com; www.equi-book.com. Where opinion is expressed it is that of the author and does not necessarily coincide with the editorial views of the publisher or EQUI BOOK. All information in the magazine to the best of the author's and the publisher's ability. However, the EQUI BOOK does not accept responsibility for any loss arising from reliance on it. Printed by Dereume Printing.

CENTRALPARK@SEA

OOSTENDE



BAELSKAAI

O O S T E N D E
— *centralpark@sea* —

MOOIE INVESTERING IN EEN UNIEKE OMGEVING
ZICHT OP ZEE EN SKYLINE OOSTENDE

PARK VAN MEER DAN 10.000 M²
ONDERGRONDSE PARKING



INFO & VERKOOP
0470 37 57 68 - WWW.BAELSKAAI.BE



MECHELEN

26-30 / 12 / 2017





EURO HORSE

WE SELL CHAMPIONS IN ALL LEVELS!



EUROHORSE - TROON 22 - 2280 GROBBENDONK - BELGIUM
WWW.AXELVERLOOY.COM



EEN TECHNIEKER NODIG? WIJ HEBBEN HEM!

Dekkersveld 17
9450 Heldergerem

Oostendsesteenweg 20
8377 Meetkerke

☎ 053/39 38 99
✉ info.b-a@telenet.be
f b.abvba

www.b-abvba.be











SK

THE CHOICE
IS YOURS

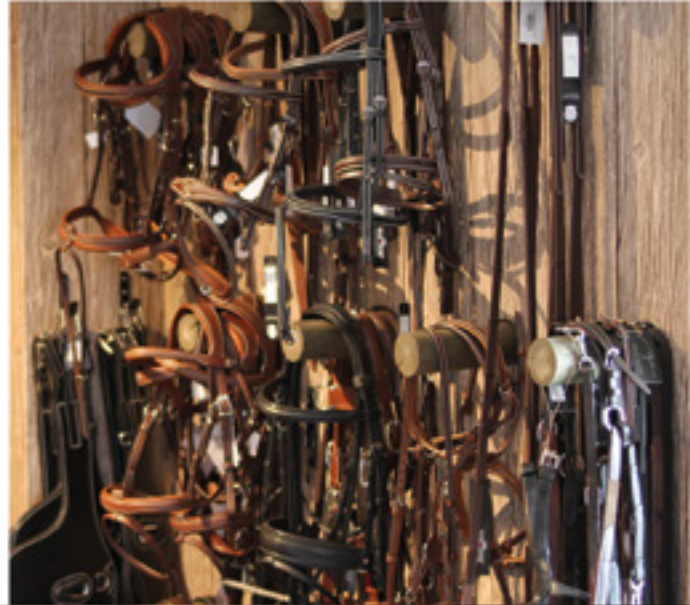
Stephex Group



Stables - Stallions - Horsetrucks - Motorhomes - Events

WWW.STEPHEX.COM





TOUT POUR LE CAVALIER ET LE CHEVAL

Chaussée de Louvain, 467
1380 Lasne - Belgique
www.ridersandco.com
02 354 8796



Ouvert du lundi au samedi
de 9h30 à 18h30
et le dimanche
de 10h00 à 14h00

Fermé le mardi
Parking aisé





Sales of Sporthorses



L&M

Sporthorses

+32 472 73 20 14







Ifor Williams Trailers®

25th years

ANNIVERSARY



Ifor Williams, we're always behind you












First edition of EQUI-BOOK in Spain

11th March 2018

Sunshine Tour-Dehesa de Montenmedio



Contact: **Lara Cobo**  +34 687 098 135  lara@equi-book.com  www.equi-book.com

 facebook.com/EquiBookMag  instagram.com/equi_book



Het hippische vastgoed in de kijker



Van 500.000 euro tot meer dan 10 miljoen, de markt van het paardenvastgoed is bijna even ge-diversifieerd als zijn grote broer, de markt van het woningvastgoed. Ook daar legt stedenbouw strikte regels op en zijn de immobiliëntransacties gereguleerd. Zoals in het bedrijfsleven zijn duurzame ontwikkeling en digitalisering de criteria van morgen.

Paardenvastgoed? Of hippisch vastgoed? Het maakt niet uit. Meestal gaat het om mooie eigendommen geapprecieerd door de paardenliefhebbers, of ze nu professionals zijn of particulieren.

De prijs van een tweekamerappartement in Brussel

Sommige makelaars gespecialiseerd in luxevastgoed hebben in hun aanbod een rubriek “paardeneigendommen” voorzien. Dit is het geval voor Patrick Froment, een in het Doornikse, welbekende vastgoedmakelaar. De prijzen van het aangeboden vastgoed gaan van 450.000 tot 2.500.000 euro, in België (vooral in Henegouwen) en in Frankrijk (Picardië). Wat kan je vinden voor 450.000 euro – de prijs van een tweekamerappartement in een mooie wijk in Brussel? Antwoord: een vierkante op 2 ha wei-

land in de buurt van het stadje Ath. Of, voor 100.000 euro meer, een andere vierkante op 1 ha in Blandain (nabij Doornik). In beide gevallen dateren de gebouwen van de 18de eeuw, ze maken deel uit van het nationale patrimonium, maar men moet er belangrijke renovatiewerken voorzien.

Tussen deze twee uitersten, wat biedt Patrick Froment aan? Een kasteel in de streek van Doornik op 1 ha terrein, een bijzonder goed uitgeruste ruitereigendom van 6 ha in Rumes (tussen Doornik en de Franse grens) of een andere paardeneigendom van 9 ha in Silly, dichtbij het dierenpark Pairi Daiza.

Zij die geen schrik hebben van afstanden of bereid zijn in Frankrijk te wonen, kunnen in de richting van Soissons gaan – op de autosnelweg van Parijs ter hoogte van Amiens – of van Boulogne, waar dezelfde Patrick Froment voor 950.000 euro een magnifiek eigendom aanbiedt, gelegen “op 3 km te paard van het strand”. Om het oog te laten vallen op de Périgord, moet je wel marathonloper zijn: tussen Sarlat en Périgueux, 2.500.000 euro voor een eigendom van 25 ha met zes gebouwen (meerdere vakantiewoningen, een hoofdgebouw, een molen, een schuur...) en een overdekt zwembad. Voor de liefhebbers.

Deze prijsvork – van ongeveer 500.000 tot 2.500.000 euro, in België en in Frankrijk – geeft een relatief realistische kijk op de markt van de paardeneigendommen. Ook al zijn er altijd uitzonderingen, bijvoorbeeld dat kasteel met professioneel, hippisch complex op een terrein van 25 ha nabij Turnhout (provincie Antwerpen), dat vastgoedmakelaar Cofim (zie verder) aanbiedt en waarvoor de verkoper 9.500.000 euro vraagt. Uiteraard is er alles, inclusief “een indrukwekkende woning”.

Drie sub-markten

Je kan veronderstellen dat vastgoedmakelaar Dirk Van Ostaeyen (Immo Fluisteraar) van wie de thuishaven in de provincie Antwerpen ligt, ervan op de hoogte is. Die man is zo ongeveer overal in het land aanwezig. Vorig jaar heeft hij een prachtige eigendom verkocht (die niets met paarden te maken had) tegenover het kasteel van Gaasbeek, nabij Brussel en voor 1.250.000 euro biedt hij een mooie paardeneigendom aan op 1,5 ha in Lasne. Het is opmerkelijk vast te stellen dat Dirk Van Ostaeyen op dezelfde manier te werk gaat als zijn Waalse collega Patrick Froment, maar in de andere zin: je hoeft geen geograaf te zijn om te weten dat als de Franse grens dicht bij Doornik ligt, de Nederlandse grens dicht bij Turnhout gelegen is. Immo Fluisteraar biedt vastgoed aan boven de Moerdijk, meer bepaald in Ulestraten – nabij Maastricht – een eigendom van 2,7 ha voor 1.500.000 euro of in Breda een manege op 10 ha voor 3.750.000 euro.

Deze cijfers bewijzen een ding: “paardeneigendom, dat wil niets zeggen, meent Dirk Van Ostaeyen, er zijn verschillende sub-markten en men mag ze vooral niet met elkaar verwarren”. Want wat kan een te renoveren hoeve op 2 ha weiland in de streek van Ath te maken hebben met een eigendom op 1,5 ha in Lasne of een manege in Nederland? Het antwoord van Dirk Van Ostaeyen is kort en bondig: “niets”.

Voor deze doorgewinterde professional die van paardeneigendommen zijn specialiteit heeft gemaakt, “zijn er drie verschillende sub-markten”. En uiteraard drie verschillende prijsvorken. De eerste sub-markt start op ... 300.000 euro: “dat is het budget waarmee je iets kan vinden om te beginnen. Maar het is slechts een basis en op die basis moet alles nog gebeuren”. Voor wie? “Een liefhebber, iemand die de paardensport ontdekt. Of zelfs niet, iemand bijvoorbeeld van wie de kinderen zijn beginnen paardrijden. Ze hebben zich ingeschreven in een club, ze gaan naar een manege en beetje bij beetje worden ze gepassioneerd. Vaak komt er een moment waarop ze een paard willen”.

Dirk Van Ostaeyen staat helemaal niet neerbuigend ten opzichte van deze markt waar je, zoals hij zegt, vooral huisvaders vindt die hun omgeving een plezier willen doen; “ik weet dat er soms mensen zijn die denken dat je in een grote tuin een of twee paardenstallen kan onderbrengen. Ik weet ook dat het gebeurt. Maar ik vind dat je minimum 5.000m², met andere woorden, een halve hectare nodig hebt”. Laten we ons geheugen opfrissen: velen onder ons herinneren zich de tijd dat in de periferie van de (grote) steden een gezin de een of andere stal installeerde in... zijn tuin. Een grote tuin, zoals er vele zijn net buiten Brussel bijvoorbeeld in de grote periferie, het is te zeggen in de twee Brabant-en. Helaas, het is niet meer (zo gemakkelijk) mogelijk zoals vroeger, de voorschriften inzake stedenbouw zijn veel strikter geworden en de definitie van woongebied veel enger (zie verder).

Een paardensportland

De tweede sub-markt is veel groter, vervolgt Dirk Van Ostaeyen: “het is de markt van de hippische centra, maneges, sportcentra en andere faciliteiten waar je vaak een cafetaria vindt”. Dit soort onroerend goed wordt in grote hoeveelheid aangeboden door de vastgoedmakelaars, door Immo Fluisteraar, door Patrick Froment of door Cofim – om er maar enkele te noemen. Het prijzengamma is zeer uitgebreid maar “de manier waarop men dit vastgoed aanpakt, is totaal verschillend. Het is een markt van professionals”.

Een aparte markt, omdat het beheer van een manege of van een paardencentrum een zaak is van gespecialiseerde deskundigen en dat de

De paardenfluisteraar

Je hoeft niet Franstalig te zijn om je te verbazen over de naam die Dirk Van Ostaeyen heeft gekozen voor zijn immobiliënkantoor. Zelfs in het Nederlands is Immo Fluisteraar alles behalve een gewone naam: wat kan een vastgoedmakelaar in hemelsnaam “fluisteren” aan zijn klanten, of juist aan het oor van zijn klanten?

Velen zullen de boodschap hebben begrepen en de link hebben gelegd met “The Horse Whisperer”, die film uit 1998 – dus niet zo recent – die in het Frans is vertaald als “L’homme qui murmurait à l’oreille des chevaux” en in het Nederlands als “De paardenfluisteraar”. Een film die bekroond is met verschillende prijzen – een Oscar en twee Golden Globes – en waarvan het succes vooral te danken is aan het feit dat hij volledig gedragen wordt door drie talentvolle acteurs, Robert Redford, Kristin Scott-Thomas en de piepjonge Scarlett Johansson, 13 jaar in die tijd. Het gaat om de verfilming van een roman (succesroman in de Verenigde Staten), gebaseerd op waargebeurde feiten, met name het bestaan van een “paardenfluisteraar” in de 19de eeuw die door ongeluk of mishandeling, weerspanning geworden paarden kon genezen (bron: Wikipedia).

Dirk Van Ostaeyen ontkent het niet: “er is een verband, natuurlijk”.



vastgoedmakelaars die op deze markt werkzaam zijn, vaak enkel hun competentie en hun ervaring hebben om het cliënteel te begeleiden: “in tegenstelling tot het grootste deel van de vastgoedmarktsegmenten, zijn er geen vergelijkings- of referentiepunten”. Het is ook, en dat verklaart het, “een markt waarop men in discretie werkt” (zie verder).

De derde sub-markt cumuleert bepaalde karakteristieken van de eerste twee: je vindt er zowel professionelen als liefhebbers, maar liefhebbers die de middelen hebben om hun passie te cultiveren. “Het is ook een markt waar je veel buitenlanders vindt”, beklemtoont Dirk Van Ostaeyen, “er zijn veel paarden en veel ruiters bij ons. In België in het algemeen en in Vlaanderen in het bijzonder. Je kan zelfs zeggen dat het bij ons “een paardensportland is”. Het is op die markt dat je, wat een makelaar noemt, “pareltjes” vindt, “zeer schone zaken”, die de buitenlandse kopers vaak het water in de mond doen lopen. Als dit min of meer bekend is in de paardenwereld, dan is het volledig onbekend bij het grote publiek en zelfs bij het publiek-amateur van vastgoed: “men komt van overal in de wereld om zeer, zeer mooie paardeneigendommen in België te kopen. Zelfs van de andere kant van de oceaan”.

In alle discretie

Nathalie Berleur Corrin staat samen met haar echtgenoot aan de leiding van het vastgoedbureau Cofim, een groep die op verschillende markten actief is, de klassieke, die van de verkoop en verhuur van residentieel en commercieel vastgoed, de minder klassieke van overdracht en overname van bedrijven en handelsfondsen en tenslotte, de veel meer gespecialiseerde, van paarden- en landbouwvastgoed. Met alle ervaring die ze al heeft

– een twintigtal jaren – heeft Nathalie Berleur Corrin ervoor gekozen terug te keren naar de universiteit waar zij de cursussen volgt van het Executive Programme in Real Estate (Solvay Business School).

Cofim biedt zijn cliënteel paardeneigendommen aan met of zonder logement binnen een prijsgamma van ongeveer 499.000 euro tot... bijna 10 miljoen euro (zie hoger: een eigendom nabij Turnhout met “een indrukwekkende woning”). Maar het Brusselse vastgoedbureau heeft geopteerd voor een gediversifieerde benadering van de markt: hippische centra, maneges en andere professionele installaties vormen een aparte sectie. Ook daar starten de prijzen rond een half miljoen euro – en zelfs minder voor een kleine manege (395.000 euro) – en gaan tot 12 miljoen euro voor een hippisch centrum van internationaal niveau op een eigendom van 8 ha, volledig gewijd aan de competitie en aangepast voor de organisatie van wedstrijden (burelen, accommodatie, talrijke pistes).

Dit type vastgoed wordt “off market” onderhandeld, in de letterlijke zin van het woord, “buiten de markt”. De “off market”- eigendommen worden immers niet bekend gemaakt naar het grote publiek toe. Er is geen publicatie in de pers of op internet. Het gaat om investeringsgoed waarbij verkopers en kopers in alle discretie met elkaar in contact worden gebracht door gespecialiseerde bemiddelaars. Of anders gezegd, het “off market” vastgoed wordt aangeboden op een gespecialiseerde, vertrouwelijke markt, waar enkel de “happy few” elkaar ontmoeten.

Drie wetgevingen

Nathalie Berleur Corrin herinnert eraan - voor hen die het zouden vergeten zijn- dat de regionalisering voor gevolg heeft dat er in ons land drie

De “off market” en de reglementering

Het begrip “buiten de markt” is relatief ongelukkig. Het zou kunnen laten verstaan dat er geen enkele controle is, geen enkele garantie, geen enkele transparantie bij dergelijke operaties. Fout, uiteraard. Daar zoals overal, kan een vastgoedtransactie enkel geleid worden door een bemiddelaar die ingeschreven is op de lijst van beroepsbeoefenaars - in België, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), of door een notaris, de enige uitzondering die de regel bevestigt.

De vastgoedkantoren, op die markt werkzaam, zijn net als alle andere, onderworpen aan deontologische regels en moeten beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid en verplichte borgstelling. Een valse vastgoedmakelaar, met andere woorden elke makelaar die niet is ingeschreven in het BIV begaat een misdrijf waarop een correctionele straf staat. En de koper of verkoper die beroep zou doen op de diensten van een niet erkende bemiddelaar, neemt grote risico's. De Belgische reglementering heeft trouwens in de eerste plaats tot doel de koper of verkoper van een onroerend goed te beschermen.

Een klein detail, het BIV beschikt over een team privédetectives die juist de opdracht hebben niet erkende bemiddelaars op te sporen.

.....

De stallen van de toekomst

Nathalie Berleur Corrin (Cofim) kijkt ver vooruit - zeer ver zelfs.

In een korte nota die ze ons heeft bezorgd, schrijft ze dat “het duurzaam ontwerpen en concipiëren van moderne stalhouderijen deel uitmaakt van de uitdagingen van de toekomst”.

Voor haar, “gaat het welzijn van de paarden samen met de inachtneming van fundamenteel te respecteren punten tijdens het ontwerp en de realisatie van een hippisch project. Men moet rekening houden met de kwaliteit van de lucht, de lichtintensiteit, de akoestiek, het reuk-, temperatuur- en watercomfort. Die factoren kunnen in slecht ontworpen paardengebouwen, stress veroorzaken”.

Het ontwerp, vervolgt Nathalie Berleur Corrin, “laat toe na te denken over de conceptie van elke paardenstructuur en -omgeving. Het hippisch design brengt een reflectie met zich mee voor meer functionaliteit, diensten en veiligheid voor de paarden, de ruiters, de verzorgers en alle betrokkenen. Het ontwerp laat toe om op maat gemaakte, gepersonaliseerde projecten te creëren - in overeenstemming met de technische en budgettaire mogelijkheden van de site - van de gemeenschappelijke, hippische ruimtes, van de paardensuites, dit wil zeggen van het logement voor de ruiters en de verzorgers, van de “barns” en van alle hippische structuren om ze milieuvriendelijk te maken”.



ImmoFluisteraar.be



Exclusive estate with equestrian facilities on approx. 141 acres in KALMTHOUT (Antwerp)

This historic estate includes a castle villa with indoor swimming pool, a cottage villa with 3 bedrooms and indoor swimming pool, a guest house, 17 luxurious stalls, a studio, an indoor arena (20m x 50m), an outdoor arena (20m x 60m) and 37 acres fenced pastures.

Share transaction



Exclusive country cottage with swimming spa, 3 stalls and outdoor arena on approx. 3,7 acres in RUISELEDE (West-Flanders)

The 4-bedroom, 2-bath home with private pool area has been meticulously maintained and updated with beautiful landscaping. Big outdoor arena (30m x 60m) and 3 stalls with tack-, feed- and grooming room. Unique opportunity!

EPC: 183 KWh/m²/jaar - UC: 1001235 - Vg/LWag/Gdv/Gvkr/Gvv



A perfect turn key equestrian property on approx. 6,7 acres in ULESTRATEN (The Netherlands)

Beautiful country estate, 3 bedroom, 1 bath, 2 car garage and equestrian building containing 24-stall barn, indoor riding arena and grooms quarter. Also an outdoor arena (22m x 60m) and lots of wooden fenced pastures. Exquisite horse property!





ImmoFluisteraar.be



■ Equestrian property purely designed for the horse enthusiast on approx. 5,68 acres in BRASSCHAAT (Antwerp)

Largest available property in Brasschaat, containing a main equestrian building with indoor arena (35m x 70m), 16 luxury stalls, a horse walker, a lunging arena, a cafeteria, a separate villa, a grooms apartment and several pastures.

EPC: 224 KWh/m²/jaar - UC: 1967995 - Vg/Wp/Gdv/Gvkr/Gvv



■ Gorgeous equestrian property on approx. 13,6 acres in BOCHOLT (Limburg)

This beautiful property consists of a luxurious 5 bedroom, 2 bath home, a barn with 35 stalls, an indoor arena (20m x 60m), an outdoor arena (40m x 60m), both on geopad footing, a horse walker, a lunging pen and several pastures.

Share transaction



■ Exclusive and authentic country house on approx. 11,12 acres in KEERBERGEN (Flemish Brabant)

The property includes a charming 4 bed, 2 bath home, a luxuriously furnished outbuilding with covered terrace, a magnificent pond, a greenhouse, a 3-stall barn, a fully enclosed garden and meadows.

EPC: 267 KWh/m²/jaar - UC: 1954000 - Gvg/Ag/Gdv/Gvkr/Vv



verschillende wetgevingen zijn inzake stedenbouw en leefmilieu. Dat is niet zonder gevolgen voor de paardenvastgoedmarkt, voor de waarde van eigendommen en de evaluatie van hun potentieel. De Code de développement territorial wallon (het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, het CoDT) en het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verschillen wat de toekenningsvoorwaarden betreft voor de verplichte milieuvergunning.

Zowel de amateur als de professional die een onroerend goed aankopen en er a fortiori wijzigingen wensen aan te brengen, hebben er dus alle belang bij zich op voorhand te informeren over de wettelijk van kracht zijnde bepalingen in de streek van het geambieerde vastgoed. Zich informeren bij wie? Bij de betrokken administratie – gemakkelijk terug te vinden op internet door op Google de letters CoDT, BWRO of VCRO in te tikken – maar vooral bij de deskundigen. Ons beroep brengt met zich mee dat we deze regelgevingen van dichtbij volgen”, benadrukt Nathalie Berleur.

Zich richten op de toekomst

De liefhebber of professioneel die een paardenvastgoed zoekt, moet alle aspecten die de operatie met zich meebrengt, voor ogen hebben. Voor een nieuw project, de grondbelasting, de registratierechten, honoraria van de landmeter en de architect, eventuele sloopkosten, grondsondering en sanering, de uitgaven voor de aanpassing van het terrein, taksen en natuurlijk de aankoopprijs van het terrein zelf, “die varieert naargelang de ligging, maar ook naargelang de bestemming, stipt Nathalie Berleur aan”. Het is te zeggen de lokale planologische bepalingen, le Plan de Secteur (het Sectorplan) in Wallonië, het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) in Brussel en het Gewestplan in Vlaanderen. Volgt u nog?

Je kan dus beter attent zijn. Maar, vervolgt Nathalie Berleur Corrin, “het belangrijkste op dit moment, is zich richten op de toekomst”. Vandaag een hedendaagse stalhouderij ontwerpen en realiseren, is rekening houden met duurzame ontwikkeling,

nadenken over alle milieuaspecten en “meer in het algemeen, analyseren wat je wil doen met het oog op meer doeleinden, meer diensten, meer functionaliteit, etc.”. Een discours dat je ook hoort in het bedrijfsleven.

Dat is niet alles – verre van. En, nog eens, het is een alom aanwezige bezorgdheid: als de maatschappij waarin we leven (steeds meer) geconnecteerd is, “raakt het digitale ook de hippische sector. De stallen zijn ook geconnecteerd en dat is een goede zaak, zegt Nathalie Berleur Corrin, omdat de digitalisering een modern beleid toelaat, op afstand. Samengevat, men wint tijd op het globale beheer van de site, of het nu gaat om de ruiters, de paarden, de verzorgers, de eigenaars of de managers van de site. Een vereenvoudigd beheer opzetten, is meer rentabiliteit”. Alles is gezegd.

Jean Blavier.



L'homme qui murmurait à l'oreille des chevaux

Il ne faut pas être francophone pour s'étonner du nom que Dirk Van Ostaezen a choisi pour son agence immobilière. Même en néerlandais, Immo Fluisteraar est tout sauf un nom commun : que diable un agent immobilier peut-il « fluisteren » (trad. « chuchoter ») à sa clientèle, plus exactement à l'oreille de sa clientèle ?

Beaucoup auront compris le message et établi le lien avec « The Horse Whisperer », ce film de 1998 – ce n'est donc pas récent – qui a été traduit en français par « l'homme qui murmurait à l'oreille des chevaux ». Un film qui a reçu plusieurs récompenses – un Oscar et deux Golden Globes – et dont le succès est dû notamment au fait qu'il est entièrement porté par trois acteurs de talent, Robert Redford, Kristin Scott-Thomas et la toute jeune Scarlett Johansson, 13 ans à l'époque. Pour la petite histoire, le film est basé sur un roman (à succès aux États-Unis) qui, lui-même, est fondé sur des faits réels, notamment l'existence au 19^{ème} siècle d'un « chuchoteur » irlandais qui guérissait des chevaux rendus rétifs à la suite d'accidents ou de mauvais traitements (source : Wikipedia).

Dirk Van Ostaezen ne le nie pas : « il y a une connotation, bien sûr ».

Coup de projecteur sur l'immobilier équestre

De 500.000 euros à plus de 10 millions, le marché des biens équestres est quasiment aussi diversifié que son grand frère le marché immobilier. Là aussi, l'urbanisme impose des règles strictes et les transactions immobilières sont réglementées. Comme dans le monde économique, le développement durable et la digitalisation sont les critères de demain.

Est-ce de l'immobilier équestre ? De l'immobilier hippique ? Peu importe. Ce sont le plus souvent de belles propriétés appréciées par les amateurs de chevaux, qu'ils soient professionnels ou particuliers.

Le prix d'un 2 ch à Bruxelles

Certains agents immobiliers spécialisés dans les biens de haut de gamme ont prévu dans leur offre une rubrique « propriétés équestres ». C'est le cas de Patrick Froment, un agent immobilier bien connu dans le Tournaisis. Les prix des biens proposés vont de 450.000 à 2.500.000 euros, en Belgique (surtout dans le Hainaut) et en France (Picardie). Que peut-on trouver pour 450.000 euros – le prix d'un appartement 2 ch dans un beau quartier de Bruxelles ? Réponse : une ferme en carré sur 2 ha de pâture à proximité de la petite ville de Ath. Ou, pour 100.000 euros de plus, une autre ferme en carré sur 1 ha à Blandain (près de Tournai). Dans les deux cas, les bâtisses datent du 18^{ème} siècle, elles font partie du patrimoine

national mais il faut y prévoir d'importants travaux de rénovation. Entre ces deux extrêmes, que propose Patrick Froment ? Un château dans le Tournaisis sur 1 ha de terrain, une exploitation équestre de 6 h particulièrement bien équipée à Rumes (entre Tournai et la frontière française) ou une autre propriété équestre de 9 h celle-là à Silly, près du parc animalier Pairi Daiza. Ceux qui ne craignent pas les distances ou sont prêts à résider en France peuvent se tourner vers Soissons – sur l'autoroute de Paris à hauteur d'Amiens - ou vers Boulogne, où le même Patrick Froment propose pour 950.000 euros une superbe propriété située « à 3km à cheval de la plage ». Par contre, il faut être marathonien pour s'intéresser au Périgord : entre Sarlat et Périgueux, 2.500.000 euros pour une propriété de 25 ha comprenant six bâtiments (plusieurs gîtes, un corps de logis, un moulin, une grange...) et une piscine couverte. Avis aux amateurs.

Cette fourchette de prix – de 500.000 environ à 2.500.000 euros, en Belgique et en France - donne un aperçu relativement réaliste du marché des propriétés équestres. Même s'il y a toujours des exceptions, par exemple ce château avec écurie professionnelle sur un terrain de 25 ha situé près de Turnhout (province d'Anvers) que propose l'agent immobilier spécialisé Cofim (voir plus loin) et pour lequel le vendeur demande 9.500.000 euros. Tout y est évidemment, y compris « une impressionnante demeure ».

Trois sous-marchés

On peut parier que l'agent immobilier Dirk Van Ostaeyen (Immo Fluisteraar) dont le port d'attache est situé dans la province d'Anvers est au courant. C'est que ce diable d'homme est présent à peu partout dans le pays. Il a vendu l'an passé une superbe exploitation (qui n'avait rien d'équestre) située en face du château de Gaasbeek, près de Bruxelles, et il propose pour 1.250.000 euros une belle propriété équestre sur 1,5 ha à Lasne. Il est révélateur de constater que Dirk Van Ostaeyen fonctionne exactement comme son confrère wallon Patrick Froment, mais dans l'autre sens : il ne faut pas être géographe pour savoir que si la frontière française est proche de Tournai, la frontière néerlandaise est proche de Turnhout. Immo Fluisteraar propose plusieurs biens situés outre-Moerdijk, notamment à Ulestraten - près de Maastricht – une propriété de 2,7 ha pour 1.500.00 euros ou à Breda un manège sur 10 ha pour 3.750.000 euros.

Ces chiffres montrent une chose : « propriété hippique, ça ne veut rien dire, estime Dirk Van Ostaeyen, il y a plusieurs sous-marchés et il ne faut surtout pas les confondre ». De fait, qu'est-ce qu'une ferme à rénover sur 2 ha de pâture dans la région de Ath peut avoir de commun avec une propriété sur 1,5 ha à Lasne ou un manège aux Pays-Bas ? La réponse de Dirk Van Ostaeyen tient en un mot : « rien ».

Pour ce professionnel chevronné qui a fait des biens équestres sa spécialité, « il y a trois marchés différents ». Et bien sûr trois fourchettes de prix différentes. Le premier de ces sous-marchés démarre à... 300.000 euros : « c'est le budget à partir duquel on peut trouver quelque chose pour démarrer. Mais ce n'est qu'une base et sur cette base tout est à faire ». Pour qui ? « Un amateur, quelqu'un qui découvre le sport hippique. Ou même pas, quelqu'un par exemple dont les enfants se sont mis à l'équitation. Ils se sont inscrits dans un club, ils fréquentent un manège et petit à petit ils deviennent des passionnés. Bien souvent, il arrive un moment où ils veulent un cheval ».

Dirk Van Ostaeyen n'a aucune espèce de condescendance pour ce marché où, dit-il, on trouve surtout des pères de famille qui veulent faire plaisir à leur entourage ; « je sais que parfois certains estiment qu'avec un grand jardin on peut abriter une ou deux écuries. Je sais aussi que cela se fait. Je trouve pourtant qu'il faut au minimum 5.000 m², soit un demi-hectare ». Activons nos mémoires : nous sommes nombreux à nous remémorer que dans la périphérie des (grandes) villes il arrivait qu'une famille installe l'une ou l'autre écurie dans... son jardin. Un grand jardin, comme il y en a beaucoup dès qu'on quitte Bruxelles par exemple et qu'on pénètre dans la grande périphérie, c'est-à-dire dans les deux Brabant. Hélas, ce n'est plus (aussi facilement) possible qu'autrefois, les réglementations sur l'urbanisme sont devenues beaucoup plus strictes et la définition de zone d'habitat beaucoup plus étroite (voir plus loin).

Une terre d'équitation

Le deuxième sous-marché est plus vaste, poursuit Dirk Van Ostaeyen : « c'est le marché des exploitations hippiques, manèges, centres sportifs et autres facilités où l'on trouve souvent une cafétéria ». Ces biens sont proposés en nombre par les agents immobiliers, par Immo Fluisteraar, par Patrick Froment ou par Cofim – pour ne citer que ceux-là. La gamme des prix est fort large mais « la manière dont on aborde ces biens est tout à fait différente. C'est un marché de professionnels ».

Un marché à part parce que la gestion d'un manège ou d'un centre équestre est une affaire de professionnels spécialisés et que les agents immobiliers qui le pratiquent n'ont bien souvent que leur compétence et leur expérience pour guider la clientèle : « il n'y a pas, contrairement à ce que l'on voit sur la plupart des segments du marché immobilier, de points de comparaison, de références ». C'est aussi, ceci explique cela, « un marché sur lequel on travaille dans la discrétion » (voir plus loin).

Le troisième sous-marché cumule certaines des caractéristiques des deux premiers : on y trouve à

la fois des professionnels et des amateurs, mais des amateurs qui ont les moyens de cultiver leur passion. « C'est aussi un marché où l'on trouve beaucoup d'étrangers », insiste Dirk Van Ostaeyen, « il y a beaucoup de chevaux et beaucoup de cavaliers chez nous. En Belgique en général et en Flandre en particulier. On peut même dire que, chez nous, c'est une terre d'équitation ». C'est sur ce marché qu'on trouve ce que l'agent immobilier appelle « des perles, de très beaux objets » qui souvent font saliver les acheteurs étrangers. Si la chose est plus ou moins connue dans le monde hippique, elle est totalement ignorée du grand public et même du public amateur d'immobilier : « on vient de partout dans le monde pour acheter de très très belles propriétés équestres en Belgique. Même d'outre-Atlantique ».

En toute discrétion

Nathalie Berleur Corrin gère avec son mari l'agence immobilière Cofim, un ensemble, un groupe en fait qui est présent sur plusieurs marchés, celui, classique, de la vente et de la location de biens immobiliers résidentiels ou commerciaux, celui, moins classique, de l'acquisition et de la cession d'entreprises et de fonds de commerce, celui, enfin, beaucoup plus spécialisé, de l'immobilier équestre et agricole. Alors qu'elle a déjà l'expérience qu'elle a – une vingtaine d'années -, Nathalie Berleur Corrin a fait le choix de retourner à l'université où elle suit les cours de l'Executive Programme en Immobilier (Solvay Business School).

Cofim propose à sa clientèle des propriétés équestres avec ou sans logement dans une gamme de prix qui va d'environ 499.000 euros à... près de 10 millions d'euros (voir plus haut : une propriété près de Turnhout avec « une impressionnante demeure »). Mais l'agence immobilière bruxelloise a opté pour une approche diversifiée du marché : les complexes équestres, manèges et autres installations professionnelles font l'objet d'une section à part. Là aussi, les prix démarrent autour du demi-million d'euros – et même moins pour un petit manège (395.000 euros) – pour aller jusqu'à 12 millions d'euros pour un pôle équestre de niveau international sur une propriété de 8 ha entièrement dédiée à la compétition et adaptée à l'organisation de concours (bureaux, logements, nombreuses pistes).

Ce type de bien se négocie « off market », c'est-à-dire, traduction littérale donc non nuancée, « hors marché ». En fait, les biens proposés en « off market » ne font pas l'objet d'une communication auprès du grand public. Il n'y a donc pas de publication dans la presse ni sur internet. Ce sont des biens d'investissement pour lesquels vendeurs et acheteurs sont mis en contact en toute discrétion par des intermédiaires spécialisés. Pour le dire autrement, les biens « off market » sont proposés

Le « off market » et la réglementation

L'expression « hors marché » est relativement malheureuse. Elle pourrait sous-entendre qu'il n'y a aucun contrôle, ni aucune garantie, ni aucune transparence pour les opérations de ce type. C'est faux évidemment. Là comme ailleurs, une transaction immobilière ne peut être conduite que par un intermédiaire inscrit au tableau des professionnels – en Belgique, il s'agit de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) – ou par un notaire, la seule exception confirmant la règle générale.

Les agences immobilières qui travaillent sur ce marché sont obligatoirement soumises comme toutes les autres aux règles déontologiques et elles doivent disposer d'une assurance en responsabilité professionnelle et du cautionnement requis. Tout faux agent immobilier, c'est-à-dire tout intermédiaire qui n'est pas inscrit à l'IPI, commet une infraction pénale passible de peines correctionnelles. Et l'acheteur ou le vendeur qui feraient appel aux services d'un intermédiaire non agréé prennent de gros risques. D'ailleurs la réglementation belge en la matière a pour objectif premier de protéger ceux qui achètent ou vendent un bien immobilier.

Pour la petite histoire, l'IPI dispose d'une équipe de détectives privés dont la mission est justement de débusquer les intermédiaires non agréés.

Les écuries du futur

Nathalie Berleur Corrin (Cofim) voit loin – très loin même.

Dans un petit pensum qu'elle nous a transmis, elle écrit que « dessiner, concevoir durablement des écuries modernes fait partie des enjeux de demain ». Pour elle, « le bien-être des chevaux passe par une prise en compte de points fondamentaux à respecter lors de la conception et de la réalisation d'un projet de structure équestre. La qualité de l'air, la luminosité, l'acoustique, le confort olfactif, thermique et hydrique sont à prendre en compte. Ces facteurs peuvent générer du stress en cas de mauvaise conception des bâtiments équestres ».

Le design, continue Nathalie Berleur Corrin, « permet de réfléchir à la conception de toute structure et de tout environnement équestre. Le design équestre apporte une réflexion pour plus de fonctionnalité, de service et de sécurité pour les chevaux, les pratiquants, les soigneurs et l'ensemble des intervenants. Le design permet de concevoir des projets sur mesure personnalisables, en adéquation avec les possibilités techniques et budgétaires du site, des espaces communs équestres à vivre, des suites équestres, c'est-à-dire notamment des logements pour les cavaliers et les soigneurs, des « barns » et de toutes les structures équestres pour les rendre écoresponsables ».

sur un marché spécialisé, confidentiel, où ne se rencontrent que les « happy few ».

Trois législations

Nathalie Berleur Corrin rappelle – à ceux qui l'auraient oublié – que la régionalisation a pour effet qu'il y a dans notre pays trois législations différentes en matière d'urbanisme et d'environnement. Ce n'est pas sans conséquences sur le marché équestre, sur la valeur des biens et l'évaluation de leur potentiel. Le Code de développement territorial wallon (le CoDT, récemment revu), le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et le Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) divergent par exemple sur les conditions d'octroi des permis d'environnement, lesquels sont obligatoires.

L'amateur et le professionnel qui acquièrent un bien et a fortiori souhaitent y apporter des modifications ont donc tout intérêt à se renseigner au préalable sur les dispositions légales en vigueur dans la région où se situe le bien qu'ils convoitent. Se renseigner auprès de qui ? Auprès de l'administration concernée – elle est facile à trouver sur internet en tapant dans Google les lettres CoDT, CoBAT ou VCRO – mais « surtout auprès des professionnels. Notre métier fait que nous suivons ces réglementations de près », insiste Nathalie Berleur.

Se projeter dans le futur

L'amateur éclairé ou le professionnel qui cherche un bien équestre doivent envisager tous les aspects de l'opération qu'ils sont amenés à faire. Pour un projet neuf, l'ensemble des coûts du foncier, droits

d'enregistrement, honoraires du géomètre et de l'architecte, éventuels frais de démolition, sondage du sol et dépollution, dépenses d'aménagement du terrain, taxes et bien sûr prix d'achat du terrain, « lequel varie en fonction de sa localisation, note Nathalie Berleur Corrin, mais aussi de sa destination et de son affectation ». C'est-à-dire des dispositions planologiques locales, le Plan de secteur en Wallonie, le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) à Bruxelles et le Gewestplan (litt. « Plan régional ») en Flandre. Vous suivez toujours ?

Il convient donc d'être vigilant. Mais, poursuit Nathalie Berleur Corrin, « le plus important, à l'heure actuelle, est de se projeter dans le futur ». Aujourd'hui, concevoir et réaliser une écurie contemporaine, c'est prendre en compte le développement durable, réfléchir sur tous les aspects environnementaux et « analyser de manière plus générale ce que l'on veut faire pour plus d'usages, de services, de fonctionnalités, etc ». Un discours que l'on entend aussi dans le monde des entreprises.

Ce n'est pas tout – loin de là. Et, une fois encore, c'est une préoccupation que l'on rencontre partout : si la société dans laquelle nous vivons est (de plus en plus) connectée, « le digital concerne aussi le secteur hippique. Les écuries sont elles aussi connectées et c'est un bienfait, dit Nathalie Berleur Corrin, parce que la digitalisation permet une gestion moderne, à distance. En résumé, on gagne du temps sur la gestion globale du site, que ce soit pour les cavaliers, pour les chevaux, les soigneurs, les propriétaires ou pour les managers du site. Créer une gestion et une utilisation simplifiées, c'est plus de rentabilité ». Tout est dit.

Jean Blavier.



Focus on equestrian real estate

From 500,000 euro to over 10 million, the equestrian real estate market is almost as diversified as its big brother the property market. Here too, spatial planning imposes strict rules and property transactions are regulated. As in the economic sphere, sustainable development and digitisation are the criteria of the future.

It doesn't really matter what name it goes under, equestrian real estate in general consists of fine properties appreciated by horse lovers, whether they are professionals or private individuals.

The price of a 2-bedroom apartment in Brussels

Certain estate agents specialised in high-end properties have included a heading "equestrian real estate" for specific properties on offer. This is the case of Patrick Froment, a well-known estate agent in the Tournai area. The prices of the properties available range from 450,000 to 2,500,000 euro, in Belgium (especially in the province of Hainaut) and France (Picardy). What can be found for 450,000 euro – the price of a 2-bedroom apartment in an upscale residential area of Brussels? Reply: a farm built around a square courtyard on 2 hectares of pastureland close to the small town of Ath. Or, for 100,000 euro more, another farm built around a square courtyard on 1 hectare in Blandain (near Tournai). In both cases, the buildings date back to the 18th century, are part of the national heritage, but are in need of substantial renovation work.

Between these two extremes, what does Patrick Froment suggest? A stately home in the Tournai area on 1 hectare of land, a particularly well-appointed 6-hectare equestrian property in Rumes (between Tournai and the French border) or another equestrian property of 9 hectares in Silly, near the Pairi Daiza wildlife park.

Those who don't mind distances or who are prepared to live in France can turn their attention to Soissons – on the Paris motorway near Amiens – or to Boulogne, where Patrick Froment has a superb property on offer for 950,000 euro located "a 3 km ride from the beach". On the other hand, you need to be a marathon runner to be interested in Périgord: between Sarlat and Périgueux, 2,500,000 euro for a property of 25 hectares comprising six buildings (several holiday cottages, a main building, a mill, a barn, ...) and an indoor swimming pool. Calling all enthusiasts!

This price range – from about 500,000 to 2,500,000 euro, in Belgium and France – provides a relatively realistic glimpse of the equestrian real estate market. Even though there are always exceptions, for example the stately home with a professional stables on a 25 hectare site located

near Turnhout (province of Antwerp), available through specialised estate agent Cofim (see below), for which the seller is asking 9,500,000 euro. It has everything of course, including "an impressive residence".

Three submarkets

You can count on it that estate agent Dirk Van Ostaeyen (Immo Fluisteraar), whose home base is located in the province of Antwerp, is in the know. It's because this devil of a man is present more or less everywhere in the country. Last year, he sold a superb business (which had nothing equestrian about it) located opposite Gaasbeek Castle on the outskirts of Brussels, and he has a fine equestrian property on 1.5 hectares in Lasne on his books for 1,250,000 euro. It is telling that Dirk Van Ostaeyen operates in exactly the same way as his Walloon colleague Patrick Froment, but in the opposite direction: you don't need to be a geographer to know that while the French border is close to Tournai, the Dutch border is close to Turnhout. Immo Fluisteraar has several properties available located on the other side of Moerdijk, and notably a property of 2.7 hectares for 1,500,000 euro in Ulestraten – near Maastricht – or a riding school on 10 hectares for 3,750,000 euro in Breda.

These figures show something: "Equestrian real estate does not mean anything", Dirk Van Ostaeyen considers. "There are several submarkets and it is important not to confuse them." In fact, what can a farm in need of renovation on 2 hectares of pastureland in the Ath region have in common with a 1.5 hectare property in Lasne or a riding school in the Netherlands? Dirk Van Ostaeyen's reply in a nutshell: "nothing".

For this seasoned professional who makes equestrian properties his speciality: "there are three separate markets". And of course three different price ranges. The first of these submarkets starts at... 300,000 euro: "This is the budget from which a property suitable for a start-up can be found. But it is only a basis and everything needs to be done from this basis." For whom? "An amateur, someone who is discovering equestrian sports. Or not even, someone for example whose children have started horse riding. They have signed up with a club, they visit a riding school regularly and gradually they become hooked. Quite often, a time comes when they want a horse."

Dirk Van Ostaeyen is in no way condescending about this market, on which, he says, there are above all fathers who want to please their families: "I know that in some cases there are people who consider that with a large garden it is possible to put up one or two stalls. I also know that this happens. However, in my view, you need a minimum of 5,000 m², or half a hectare." Let us think back: many of us remember that on the outskirts of (large) towns, families would put up a stall or two in... their garden. A large garden, of which there are many as soon as you leave Brussels for example and enter the periphery, i.e.

Flemish and Walloon Brabant. Unfortunately, it is no longer possible (as easily) as in the old days, as the spatial planning regulations have become far stricter and the definition of residential area far narrower (see below).

A land of horse riding

The second submarket is larger, Dirk Van Ostaeyen continues: "It is the market of equestrian businesses, riding schools, sports centres and other facilities, which often include a cafeteria." A number of such properties are proposed by the estate agents: Immo Fluisteraar, Patrick Froment and Cofim – to name just a few. The price range is very wide but "the way in which these properties are handled is entirely different. It is a market for professionals."

A separate market because running a riding school or an equestrian centre is a matter for specialised professionals and the estate agents active on it often have only their competence and experience to guide the clientele: "In contrast to what is seen in the majority of segments of the property market, there are no points of comparison or benchmarks." It is also, which explains this, "a market on which the work requires discretion" (see below).

The third submarket unites certain characteristics of the first two: both professionals and amateurs are to be found there, but amateurs who have the wherewithal to develop their passion. "It is also a market on which a large number of foreigners are to be found", Dirk Van Ostaeyen emphasises. "There are a large number of

The horse whisperer

The name which Dirk Van Ostaeyen has chosen for his estate agency, Immo Fluisteraar, is anything but common: what on earth can an estate agent "fluisteren" (whisper) to his clientele and more precisely in the ear of his clientele?

Many will have understood the message and established the link with the film "The Horse Whisperer" – which dates back to 1988 so it is not recent – which was translated into French as "L'homme qui murmurait à l'oreille des chevaux" and into Dutch as "De paardenfluisteraar". A film which has received several awards – an Oscar and two Golden Globes – the success of which is attributable notably to three talented actors: Robert Redford, Kristin Scott-Thomas and the young Scarlett Johansson, who was 13 years old at the time. Anecdotally, the film is based on a successful novel in the United States which in turn was based on real life, notably the existence in the 19th century of an Irish "whisperer" who cured horses traumatised as a result of accidents or ill treatment (source: Wikipedia).

Dirk Van Ostaeyen does not deny it: "There is of course a connotation."

The “off market” and the regulations

The expression “off market” is rather misleading. It could imply that there is no control, no guarantee and no transparency for transactions of this type. That is obviously incorrect. There, as elsewhere, a property transaction can be undertaken only through an intermediary registered on the roster of professionals – in Belgium, this is the Professional Institute of Estate Agents (Institut professionnel des agents immobiliers – (IPI)) or a notary, the only exception confirming the general rule.

It is obligatory for estate agencies working on this market to be subject, like all the others, to the code of conduct and they must have taken out a professional liability insurance and the required suretyship. Any bogus estate agent, i.e. any intermediary who is not registered at the IPI, is committing a criminal offence punishable by custodial sentence. And buyers or sellers calling on the services of a non-accredited intermediary are running high risks. Moreover, the primary objective of the Belgian legislation on the subject is to protect buyers and sellers of real estate.

Anecdotally, the IPI has a team of private detectives whose task is precisely to track down non-accredited intermediaries.

.....

Stables of the future

Nathalie Berleur Corrin (Cofim) sees a long way ahead – even a very long way.

In a short text which she sent us, she wrote that “the design and sustainable conception of modern stables are among the challenges of tomorrow.”

In her view, “the wellbeing of the horses involves taking into account fundamental points to be respected in the design and realisation of an equestrian structure project. Air quality, light, acoustics, comfort in terms of odours, heating and humidity, must be borne in mind. These factors can generate stress if the equestrian buildings are poorly designed.”

“Design”, Nathalie Berleur Corrin continues, “permits reflection on the conception of any equestrian structure and environment. Equestrian design gives rise to reflection for greater functionality, service and security for the horses, the practitioners, the stable staff and all the persons involved. Design allows customised projects to be devised to personal specifications, consistent with the technical and budgetary possibilities of the site, equestrian common areas to be experienced, equestrian suites, which refers in particular to the accommodation for the riders and stable staff, barns and all the equestrian structures to ensure eco-friendliness.”

horses and a large number of riders in our neck of the woods. In Belgium in general and in Flanders in particular. It can even be said that our country is a land of horse riding.” It is on this market that it is possible to find what the estate agent calls “pearls, magnificent properties”, which often entice foreign buyers. Although this is more or less known in the equestrian world, the general public, and even property enthusiasts, are totally unaware of it: “People come from all over the world to buy absolutely magnificent equestrian properties in Belgium. Even from across the Atlantic.”

Discretion assured

Nathalie Berleur Corrin, together with her husband, runs the estate agency Cofim, a combination, a group in fact which is present on several markets: the traditional market of selling and renting residential or commercial properties, the less traditional market of buying and selling enterprises and business assets and, finally, the far more specialised market of equestrian and farm properties. Despite her extensive experience – gained over some twenty years – , Nathalie Berleur Corrin has chosen to return to university where she is following the Executive Programme in Real Estate (Solvay Business School).

Cofim proposes to its clientele equestrian properties with or without accommodation in a price range from about 499,000 euro to... nearly 10 million euro (see above: a property near Turnhout with “an impressive residence”). However, the Brussels estate agent has opted for a diversified approach to the market: equestrian complexes, riding schools and other professional installations are assigned to a separate section. There too, the prices start at around half a million euro – and even less for a small riding school (395,000 euro) – rising to up to 12 million euro for an international level equestrian centre within a property of 8 hectares entirely devoted to competition and adapted to the organisation of competitive events (offices, accommodation, a large number of tracks).

This type of property is negotiated “off market”. In fact, the properties on offer “off market” are not communicated to the general public. There is therefore no advertising in the press or on the internet. These are investments for which sellers and buyers are put into contact discreetly by specialised intermediaries. In other words, the “off market” properties are available on a specialised, confidential market confined to the happy few.

Legislation x 3

Nathalie Berleur Corrin recalls – for those who may have forgotten – that regionalisation has the effect that there are three different sets of legislation on spatial planning and the environment. This is not without its consequences on the equestrian market, the value of property and the

assessment of its potential. The Walloon Territorial Development Code (Code de développement territorial wallon) (the CoDT, recently revised), the Brussels Spatial Planning Code (Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)/Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening – (BWRO)) and the Flemish Spatial Planning Code (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)) diverge for example with respect to the conditions for the granting of environmental permits, which are compulsory.

It is therefore in the interests of both amateurs and professionals who acquire a property, and especially if they wish to make modifications, to make inquiries beforehand concerning the legislation in force in the region in which the property they are interested in is located. Make inquiries to whom? The relevant authority – it is easy to find on the internet by Googling the abbreviations CoDT, CoBAT or VCRO – but “above all to professionals. Our profession means that we monitor this legislation closely”, Nathalie Berleur emphasises.

Looking to the future

The enlightened amateur or professional seeking an equestrian property must consider all the aspects of the transaction they are undertaking. For a new project, all the land costs, registration fees, surveyor and architect fees, possible demolition costs, soil survey and decontamination, site development costs, taxes and of course the purchase price of the property, “which varies according to its location”, Nathalie Berleur Corrin points out, “but also its purpose and assignment”. In other words, the local planning provisions, the Sector Plan in Wallonia, the Regional Land Use Plan (PRAS) in Brussels and the Regional Plan in Flanders. Are you still following?

It is therefore necessary to be vigilant. “However”, Nathalie Berleur Corrin continues, “the most important thing, at present, is to look to the future”. Nowadays, design and realisation of a contemporary riding school involves taking sustainable development into account, reflecting on all the environmental aspects and “analysing more generally what you want to do to obtain more uses, services, functionalities, etc.” A discourse which is also heard in the business world.

This is not all – far from it. And once again, it is a concern which is encountered everywhere: given that the society in which we live is (increasingly) connected, “digitisation also concerns the equestrian sector. The riding schools are also connected and it is a boon”, says Nathalie Berleur Corrin, “because digitisation allows modern management, remotely. In short, time is saved in the overall management of the site, whether for the riders, the horses, the stable hands, the owners or the managers of the site. Creating simplified management and use leads to greater profitability.” This says it all.

Jean Blavier



Excellence

Products for Horses

TM



www.excellence-products.com





OPGLABBEK

07-10 / 12 / 2017









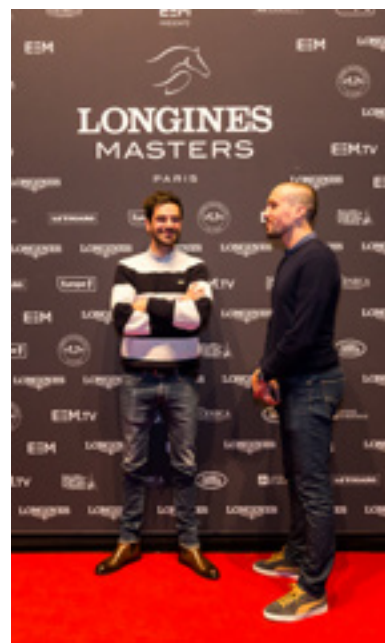




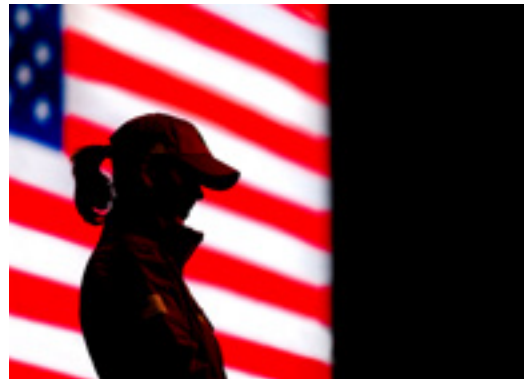
LONGINES MASTERS - PARIS

30.11 - 03.12 / 2017









EEM PRESENTS



THE ASIA HORSE WEEK

FEBRUARY 8-11, 2018

ASIAWORLD-EXPO

DON'T MISS THE NEW INTERNATIONAL MEETING POINT FOR THE ASIAN EQUESTRIAN COMMUNITY

HOSTED BY THE LONGINES MASTERS OF HONG KONG



BOOKING & INFO

Contact Europe: Elias El Mrabet / eelmrabet@eemworld.com / +32 (0) 67 79 49 34

Contact Asia: Aude Lataillade / alataillade@eemworld.com / +852 93 17 64 46

ASIAHORSEWEEK.COM

LONGINESMASTERS.COM

**Een parallelle
wereld
vol kleur en
acrobatie**



Compagnie NEWA, de acrobatische entr'acte

Feeëriek zoals Alice in Wonderland nestelt de compagnie NEWA zich in de hippische wereld met de voorstelling van spektakels tijdens de zeer gerenommeerde Brussels Stephex Masters en Knokke Hippique. Geleid door een voormalige beroepsdanseres, nodigt de compagnie NEWA u uit in haar wereld, een parallelle wereld vol kleur en acrobatie. Ontmoeting met Thao Nguyen, een vrouw die de wet van de zwaartekracht uitdaagt.

Dag Thao, wie bent u?

Ik ben artistiek leider van de compagnie NEWA, gespecialiseerd in luchtacrobatie en dans. De compagnie biedt op maat gemaakte spektakels aan.

Hoe werkt het op maat?

Naargelang de behoefte en de wensen van de klant passen we onze visuele spektakels aan. Maar we kunnen ook een volledig nieuwe show creëren, op aanvraag. Het hangt af van de vraag van de klant. Sommigen willen een uniek spektakel, speciaal voor hen gemaakt. Anderen verkiezen een reeds uitgevoerde performance te herinterpreteren met de mogelijkheid ze aan te passen.

Het moet niet evident zijn dergelijke spektakels te bedenken. Waar vindt u de inspiratie?

Laten we het voorbeeld nemen van ons laatste spektakel voor het Brussels Stephex Masters. Het idee kwam in me op tijdens een wandeling in Spanje. Ik had een straat vol met paraplu's gezien, ik vond dat visueel zeer sterk en wilde het beeld absoluut transformeren in een luchtshow. We hebben dus een

grote luchtstructuur gebouwd vol met paraplu's om een originele en bijzondere creatie voor te stellen. Je moet ook aan bepaalde details denken die ons werk betekenisvol maken zoals het gebruik van vuurwerk om de illusie te scheppen van bliksemschichten in de hemel.

We willen de kijker transporteren

Je voelt echte passie bij u.

Elke performance is zo speciaal en verschillend. Boven alles willen we de kijker transporteren naar een totaal andere wereld. We willen dat de geest van ons publiek elders reist en kan getuigen van onze savoir-faire. Heel eenvoudig dat elke aanwezige persoon zich enkele ogenblikken kan onderdompelen in een wereld parallel aan de ruimte.

Een performance opbouwen zoals die van het Brussels Stephex Masters moet enige tijd in beslag nemen...

Inderdaad je moet twee tot drie maanden werk rekenen. Het eerste deel is vooral creatief: je moet het idee vinden, de choreografie ontwikkelen, denken aan de muziek. Dat vergt al verschillende weken. Daarna, het tweede deel bestaat exclusief uit repetities, veel repetities.

Laten we bij het Brussels Stephex Masters blijven. Hoe verloopt de dag voor het cruciale moment van de voorstelling?

We brengen de dag daar door om ter plaatse te repeteren. Al het materiaal moet klaar zijn en de maquillage operationeel. We zijn allemaal al geconcentreerd op onze choreografieën, onze bewegingen. Mentaal en fysiek zijn we reeds klaar, in onze wereld, in symbiose met ons lichaam.

Het moet een bijzondere dimensie geven om te schitteren op paardenevents.

Natuurlijk! Het Brussels Stephex Masters en Knokke Hippique geven ons de kans ons te overtreffen via grote luchtspektakels. Elk jaar vragen zij ons om nieuwe performances te creëren. Gezien de creatie onze grootste passie blijft, is het een immense vreugde voor ons.

In het algemeen hebben zij een idee in het hoofd en laten zij ons nadien een grote, creatieve vrijheid. Er is tussen ons en de grote paardenevents een vertrouwensrelatie gegroeid.

Met het idee de paarden op een dag in te voegen in een van uw spektakels!

Oh neen, ik geloof het niet. Ik denk dat je een grote ervaring met paarden nodig hebt om met hen een spektakel in handen te kunnen houden. Persoonlijk beoefen ik het paardrijden niet, maar het is voor mij altijd een magisch moment deze dieren te zien, ze zijn magnifiek. Ik ben altijd ontroerd deel te nemen aan mooie paardenevents en te zien hoezeer de paarden met zorg worden behandeld.

Martin Van Laethem

Compagnie NEWA, l'entracte acrobatique

Féerique comme Alice aux pays des merveilles, la compagnie NEWA s'installe de manière durable dans le monde équestre en proposant des spectacles lors des célébrissimes Brussels Stephex Masters et Knokke Hippique. Emmenée par une ancienne danseuse professionnelle, la compagnie NEWA vous invite dans son monde, un monde parallèle rempli de couleurs et d'acrobaties. Rencontre avec Thao Nguyen, une femme défiant la loi de la gravitation.

Bonjour Thao, dites-nous qui vous êtes ?

Je suis la directrice artistique de la compagnie NEWA spécialisée dans les acrobaties aériennes et la danse. La compagnie propose des spectacles faits sur mesure.

Comment fonctionne le sur mesure ?

D'après le désir et souhait du client, nous adaptons nos spectacles visuels. Cependant nous sommes également en mesure de créer un tout nouveau show, à la demande. Cela dépend de la demande du client. Certains veulent un spectacle unique, confectionné spécialement pour eux. D'autres préfèrent remanier une performance déjà exécutée, avec possibilité de la remanier.

Cela ne doit pas être évident de concevoir de tels spectacles. Où trouvez-vous cette inspiration ?

Prenons l'exemple de notre dernier spectacle pour les Brussels Stephex Masters. L'idée est venue lors d'une promenade en Espagne. J'avais aperçu une rue remplie de parapluies, je trouvais cela visuellement très fort et voulais absolument retranscrire cela à travers un show aérien. On a donc construit une

grosse structure aérienne pleine de parapluies afin de proposer une création originale et particulière. Il faut aussi penser à certains détails qui rendront notre œuvre significative comme utiliser des feux d'artifice pour donner l'illusion d'éclairs dans le ciel.

Nous voulons que le spectateur soit transporté

On sent une réelle passion chez vous.

Chaque performance est tellement spéciale et différente. Avant tout, nous voulons que le spectateur soit transporté dans un monde totalement différent. Nous voulons que l'esprit de notre public voyage ailleurs et qu'il puisse témoigner de notre savoir-faire. Tout simplement que chaque personne présente puisse plonger dans un monde parallèle l'espace de quelques instants.

Ériger une performance telle que celle des Brussels Stephex Masters doit prendre un certain temps...

Effectivement, on peut compter deux à trois mois de boulot. La première partie est surtout créative : il faut trouver l'idée, développer les chorégraphies, penser aux musiques. Cela prend déjà plusieurs semaines. Ensuite, la seconde partie se compose exclusivement de répétitions, beaucoup de répétitions.

Restons sur les Brussels Stephex Masters. Comment se déroule la journée avant le moment fatidique de la représentation ?

On passe la journée là-bas pour répéter sur place. Tout le matériel doit être préparé et les maquillages opérationnels. Nous sommes déjà tous concentrés sur nos chorégraphies, nos mouvements. Mentalement et physiquement, nous sommes déjà tous prêts, dans notre monde, en symbiose avec notre corps.

Il doit y avoir une dimension particulière de briller dans des événements équestres.

Bien sûr ! Le Brussels Stephex Masters et Knokke Hippique nous donnent l'opportunité de nous surpasser au travers de grands spectacles aériens. Chaque année, ils nous demandent de créer de nouvelles performances. Compte tenu du fait que la création reste notre plus grande passion, c'est une joie immense pour nous.

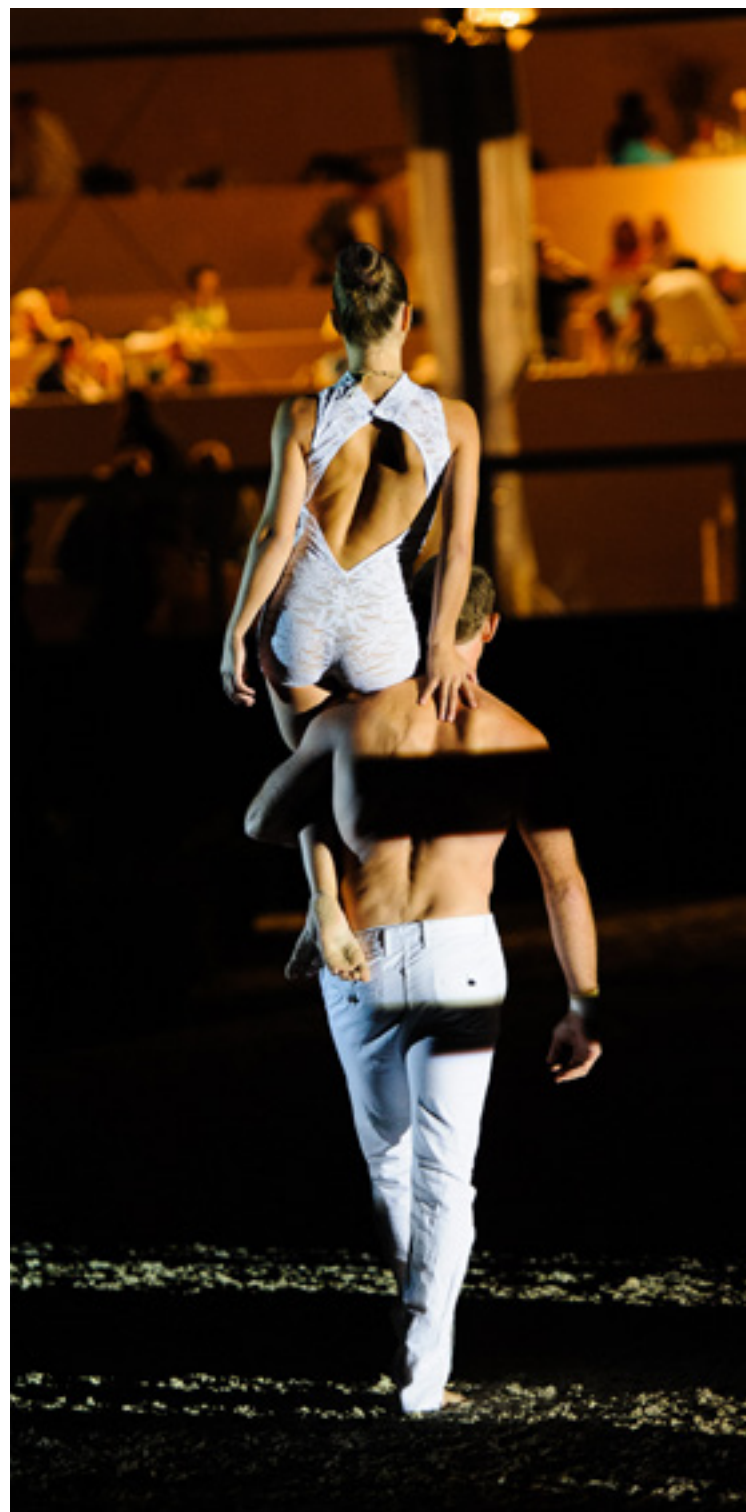
De manière générale, ils ont une idée en tête et nous laissent ensuite une grande liberté de création. Des relations de confiance se sont établies entre nous et les grands événements équestres.

Avec l'idée d'un jour inclure les chevaux dans l'un de vos spectacles !

Ho non, je ne crois pas. Je pense qu'il faut une grande expérience avec les chevaux pour pouvoir maîtriser un spectacle avec ceux-ci. Personnellement, je ne pratique pas l'équitation mais c'est toujours un moment magique pour moi de voir de tels animaux, ils sont magnifiques. Je suis toujours émue de participer à de beaux événements équestres et de voir à quel point les chevaux sont traités avec soin.

Martin Van Laethem

**Un monde parallèle
rempli de couleurs
et d'acrobaties**



NEWA troupe, acrobatic interlude

A parallel world full of colours and acrobatic feats

Magical as Alice in Wonderland, the NEWA troupe is becoming permanently established in the equestrian world by proposing entertainments during the world famous Brussels Stephex Masters and Knokke Hippique. Led by a former professional dancer, the NEWA troupe invites you to its world, a parallel world full of colours and acrobatic feats. Meeting with Thao Nguyen, a woman who defies the law of gravity.

Hello Thao, would you like to introduce yourself?

I am the artistic director of the NEWA troupe, specialised in aerial acrobatics and dance. The troupe offers customised performances.

How does the customisation work?

We adapt our visual performances according to the customer's wishes. However, we are also able to create an entirely new show, upon request. That depends on the customer's wishes. Some want a unique performance, designed especially for them. Others prefer a remake of a performance already executed, with the possibility for adaptation.

It cannot be self-evident to design such performances. Where do you find this inspiration?

Let's take the example of our last performance for the Brussels Stephex Masters. The idea came when I was out walking in Spain. I had seen a street full of umbrellas. I found that visually very impressive and absolutely wished to portray it through an aerial show. We therefore built a huge aerial structure full of umbrellas to offer an original, special creation. It is also necessary to consider certain details which add meaning to our work, such as the use of fireworks to give the illusion of lightning in the sky.

Our wish is for the spectator to be transported

A true passion radiates from you.

Each performance is so special and different. Above all, our wish is for the spectator to be transported into a totally different world. We want the spirit of our public to travel to a different plane and testify to our know-how. Quite simply that each person present can plunge into a parallel world for a few moments.

Building a performance such as that of the Brussels Stephex Masters must take quite some time...

Yes, indeed. It can take two to three months of work. The first part is mainly creative: it is necessary to find

the idea, develop the choreographies, think of the music. This already takes several weeks. Then the second part consists exclusively of rehearsals, lots of rehearsals.

Staying with the Brussels Stephex Masters. How is the day spent before the key moment of the performance?

We spend the day rehearsing on site. All the equipment has to be prepared and the make-up operational. We are already all focusing on our choreographies, on our movements. Mentally and physically, all of us are already prepared, in our world, in symbiosis with our bodies.

There must be a special dimension to shining in equestrian events.

Of course! The Brussels Stephex Masters and Knokke Hippique give us the opportunity to surpass ourselves through major aerial shows. Every year, they ask us to create new performances. Since creation remains our greatest passion, it is an immense pleasure for us.

In general, they have an idea in mind and then leave us great freedom of creation. Relationships of trust have been established between us and the major equestrian events.

With the idea of one day including horses in one of your shows!

Oh no, I don't think so. I think that vast experience with horses is needed to be able to master a show with them. Personally, I do not ride, but it is always a magical moment for me to see such animals – they are magnificent. I am always moved to be part of beautiful equestrian events and to see the care with which the horses are treated.

Martin Van Laethem



COMPAGNIE NEWA
CREATION | PRODUCTION | PERFORMANCE



Antwerp | Belgium
Tel: +32 4 91 734 506
Tel: +32 4 76 992 006

Nijmegen | The Netherlands
Tel: +31 6 29 838 466

info@CompagnieNEWA.com



LIEGE

30.10 - 05.11 / 2017









Zangersheide

20-24 / 09 / 2017



PCARD+

Your access
to the city



The Pcard+
is free

➤ **No need
to pay at the payment machine**

No queues, no tickets, no cash. Simplicity itself.

➤ **Direct discounts
and promotions**

- ➔ **Up to 30% off** your parking fee*
- ➔ **Evening tariff** from 19h00 (min €2.25 - max €5)
- ➔ **Special cinema tariff** : €3*
- ➔ **30 mins free** in P1, P2, P3 at Brussels Airport**
- ➔ **Exclusive offers** via the monthly newsletter
- ➔ And lots more reductions

➤ **Pcard+ also offers you**

- ➔ Access to a network of **70 Interparking car parks in Belgium**
- ➔ The possibility of activating the **MOBIB basic** function for total intermodal mobility in Brussels
- ➔ Access to the **Fleet Wash network of car washes**

Ask your Pcard+
www.pcard.be

*See conditions and list of participating car parks on www.pcard.be ** 2 x per day max.

 **Interparking**
ALWAYS NEAR