

GEWONE ALGEMENE VERGADERING

VERSLAG

Datum: donderdag 23 januari 2025

Uur: 18h00

Oproepingen voor deze Gewone Algemene Vergadering zijn op 26 november 2024 per e-mail naar de werkende leden verstuurd; alsook een herinnering op 6 januari 2025. Een standaardkopie van de oproeping blijft bij dit verslag gevoegd.

In overeenstemming met artikel 14.1 Aanwezigheidsquorum van de gecoördineerde statuten van BVS VZW-BV, “ *kan de Gewone Algemene Vergadering geldig beslissingen nemen ongeacht het aantal aanwezige of geldig vertegenwoordigde werkende leden*”.

Er dient te worden opgemerkt dat 48 werkende leden aanwezig of geldig vertegenwoordigd waren op de Gewone Algemene Vergadering van 23 januari 2025.

De voorzitter, Dhr. Stéphan Sonnevile, opent de vergadering om 18.15 uur en verwelkomt de aanwezige, werkende leden. Hij bedankt het BVS-team voor hun werkzaamheden in 2024.

Punt 1 en 2 Goedkeuring van de dagorde Goedkeuring van het verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 25 januari 2024

Dagorde:

1. Goedkeuring van de dagorde
2. Goedkeuring van het verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 25 januari 2024
3. Activiteitenverslag 2024
4. Jaarrekening 2024 - Kwijting aan de bestuurders
5. Prioriteiten van de BVS en evenementen 2025
6. Voorstel van budget 2025
7. Varia

De dagorde en het verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 25 januari 2024 worden unaniem goedgekeurd.

Punt 3 Activiteitenverslag 2024

3.1. UPSI-BVS

De kerncijfers van UPSI-BVS van 2024 worden overlopen:

- Stijging van de omzet, een trend in overeenstemming met de afgelopen jaren sinds 2021;
- Een stijging van het aantal werkende leden en een lichte daling van het aantal steunende leden;
- Een explosieve stijging van het aantal YUB leden met 24% ten opzichte van 2023;
- Er werden 13 events georganiseerd met in totaal 2700 inschrijvingen. Vastgoedevent Gent en Antwerp Real Estate vonden niet plaats in 2024 maar worden opnieuw op de agenda gezet in 2025. De daling in het aantal georganiseerde events had geen impact aan de inkomstenzijde.

Voorzitter Stéphan Sonnevile herhaalt het essentiële belang en de toegevoegde waarde van de commissies van UPSI-BVS en maakt van de gelegenheid gebruik om alle commissievoorzitters te bedanken voor hun beschikbaarheid en inzet. De voorzitter merkt echter ook op dat sommige commissies een minder actieve werking hebben dan andere en spoort de minder actieve commissies aan om in 2025 hun werking te versterken, met de nodige support vanuit UPSI-BVS zelf.

Een aantal kernthema's van 2024 worden aangehaald:

- Federaal beleidsniveau:
 - o Herinvoering van 6% BTW regime voor afbraak en heropbouw bij werken in onroerende staat en langlopende verhuur;
 - o Publieke consultatieronde van wetsvoorstel houdende invoering nieuw Boek 7 BW – bijzondere overeenkomsten en in overweging name van opmerkingen van UPSI-BVS;
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest: RRU Good Living: gesprekken met UPSI-BVS met het oog op tekstuele wijzigingen tot de pre-finale goedkeuring op de ministerraad;
- Waals Gewest: 3% registratierechten op het grondaandeel bij de aankoop van woningen op plan;
- Vlaams Gewest: bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek rond de stedenbouwkundige lasten in Antwerpen en Gent.

3.2. YUB

In 2024 hebben de YUB's

- 79 nieuwe leden mogen verwelkomen, wat het totaal op ongeveer 370 brengt;
- 12 evenementen en een internationale missie naar Amsterdam georganiseerd.

Met ingang van 2025 vervoegt de Heer Charles Heymans (Ethias) het steering committee van YUB.

Punt 4 Jaarrekening 2024 - Kwijting aan de bestuurders

De jaarrekening van 2024 wordt overlopen door penningmeester Dhr. Kim Creten en gedelegeerd bestuurder Dhr. Olivier Carrette. De penningmeester herhaalt dat er een systeem van dubbele handtekening bestaat voor facturen boven de 5000 EUR excl. BTW. Een aantal facturen van 2024 werden steekproefgewijs gecontroleerd zonder opmerkingen. 2024 wordt afgesloten met een positief saldo en een aangevulde reserve.

De leden hebben geen opmerkingen over de financiële situatie op 31/12/2024.

De Gewone Algemene Vergadering van 23 januari 2025 keurt de financiële situatie de dato 31 december 2024 unaniem goed.

Overeenkomstig artikel 12 van de gecoördineerde statuten van UPSI-BVS verleent de Gewone Algemene Vergadering van 23 januari 2025 kwijting aan de leden van de Raad van Bestuur voor het boekjaar 2024.

Punt 5 Prioriteiten en evenementen 2025

Voor 2025 heeft de algemene vergadering volgende prioriteiten geïdentificeerd rond 4 centrale thema's.

1. Vastgoedfiscaliteit

Met medewerking van de voorzitter van de fiscale commissie wenst UPSI-BVS in 2025 een fiscaal seminarie te organiseren indien een federaal bestuursakkoord wordt bereikt.

2. EU Green Deal

De ESG-EU Taxonomy commissie zal in het eerste semester van 2025 werken rond aanbevelingen met betrekking tot de berekening en definitie van “embodied carbon”.

3. Ruimtelijke ordening – misbruik van beroep

Vanuit de leden aanwezig op de AV wordt gevraagd om het komende jaar de nadruk te leggen op misbruik van beroep/onrechtmatige beroepen: onze leden worden in toenemende mate geconfronteerd met opeenvolgende beroepen van derde partijen vanuit de beweegreden om promotoren om te kopen. De voorzitter werpt op dat ook de publieke projecten geconfronteerd worden met dergelijke beroepen; we hebben dus een gezamenlijke boodschap te brengen aan de beleidsmakers. Eén van de leden werpt op dat in Frankrijk (Loi Elan) de mogelijkheid bestaat om van beroepsindieners een schadevergoeding te vorderen ten persoonlijke titel in geval van misbruik van beroep. UPSI-BVS zal bekijken of dergelijke vorderingsmogelijkheid ook juridisch haalbaar is in België en desgevallend een wetsvoorstel formuleren, zich inspirerend op de Franse regelgeving. UPSI-BVS licht ook toe dat de zonet samengestelde expertencommissie in Vlaanderen op initiatief van Jo Brouns ongetwijfeld ook aanbevelingen zal formuleren over misbruik van beroep tegen omgevingsvergunningen. UPSI-BVS fungeert als klankbord van deze expertencommissie, samen met andere beroepsfederaties.

4. Betaalbaar wonen

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dient aandacht te worden besteed aan de huurprijsregulering en toekomstige wetgevende initiatieven in die richting. Verder wil Vlaams minister van Wonen ook een evaluatie doorvoeren van het instrument geconventioneerd wonen/budgethuurwonen; Marc Van Begin (AG Real Estate) en Nathalie Nieuwinkel (Vooruitzicht) zullen aanwezig zijn op een toekomstig overleg met minister Depraetere ter evaluatie van het instrument en om aanbevelingen te formuleren.

UPSI-BVS merkt op dat de aangehaalde prioriteitenlijst niet exhaustief is.

5.2 Lidmaatschap VBO

Met ingang van 1 januari 2025 zal UPSI-BVS toetredend lid worden van VBO. Daartoe werd eerder vandaag een overeenkomst getekend met VBO in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van UPSI-BVS op 20 november 2024. Het lidmaatschap moet UPSI-BVS ertoe in staat stellen haar standpunten nog beter tot uiting te brengen op politiek niveau.

In uitvoering van het toetredend lidmaatschap, zal UPSI-BVS deelnemen aan 5 werkgroepen/commissies van het VBO-FEB:

1. Platform Mobiliteit & Logistiek;
2. Platform Circulaire Economie;
3. Commissie Duurzame ontwikkeling;

4. Commissie Energie en Klimaat;
5. Fiscale Commissie.

Ter vertegenwoordiging van UPSI-BVS in deze werkgroepen en commissies, zal een uitnodiging worden verzonden aan de voorzitters van de huidige UPSI-BVS commissies die hun interesse tot deelname kunnen kenbaar maken. Tijdens de raad van bestuur van UPSI-BVS dient er verslag te worden uitgebracht van de deelname aan en de werkzaamheden van deze commissies. Indien na deelname blijkt dat de onderwerpen gebracht op de geselecteerde werkgroepen weinig pertinent zijn voor de vastgoedsector, kan overwogen worden om UPSI-BVS te vertegenwoordigen in andere commissies zoals bijvoorbeeld het Digitaal Platform.

Er wordt opgeworpen dat het interessant kan zijn om na te gaan van welke commissies/werkgroepen Embuild lid is om vervolgens desgevallend gezamenlijke standpunten te verdedigen.

Na verloop van 1 jaar, zal UPSI-BVS haar lidmaatschap evalueren en beslissen om het lidmaatschap van VBO te verlengen dan wel stop te zetten.

5.3 Lidmaatschap Belgian Green Building Council

World Green Building Council is het grootste lokale-regionale-wereldwijde netwerk dat streeft naar de verduurzaming van de bebouwde omgeving, over de sectoren heen in samenwerking met ondernemingen, andere sectororganisaties en overheden. In Europa is de Dutch Green Building Council reeds sinds 2008 een gevestigd lokaal Nederlands netwerk. ING heeft recent het initiatief genomen om een Belgische entiteit (Belgian Green Building Council) op te richten binnen het netwerk van de World Green Building Council, waarbij UPSI-BVS als stichtend lid zou optreden samen met andere sectorfederaties. De doelstelling bestaat erin om in België ontwikkelaars, investeerders, financiële instellingen, aannemers, consultants, ingenieurs, ... te verenigen in één netwerk met een zo breed mogelijk draagvlak en gemeenschappelijke ambities:

- Deregulering;
- Uniformiteit;
- Vereenvoudiging in duurzaamheidsrapporteringsverplichtingen.

De praktische modaliteiten van de toetreding van UPSI-BVS tot BGBC en de vertegenwoordiging van UPSI-BVS in BGBC zal worden overeengekomen tussen beide entiteiten onderling.

5.4 Events 2025

Naast deze Gewone Algemene Vergadering op 23 januari 2025 zal UPSI-BVS volgende evenementen organiseren:

- 4 vergaderingen van de Raad van Bestuur, eerstvolgende op 20 februari 2025;
- 3 business lunches, eerstvolgende op 15 mei 2025 met keynote van Dhr. Pierre Wunsch;
- Vergaderingen van elke commissie (data nog te bepalen).

Ook op de agenda voor 2025:

- 5 februari 2025: Futurebuild - Realty Talks 2025
- 12 februari 2025: Investors Forum ism JLL
- 8 april 2025: réforme CoDT: 1^{er} bilan et perspectives
- April 2025: Vastgoedevent Gent
- September 2025: vastgoedseminarie in Luik
- Oktober 2025: Vastgoedmissie in Londen

- Oktober 2025: Rechtspraak Raad van State Vlaams Gewest
- November 2025: Vastgoedevent Mechelen
- November 2025: Antwerp Real Estate
- *Seminarie vastgoedfiscaliteit*
- *Seminarie ESG EU Taxonomy*
- *Seminar Real Estate & AI*

YUB zal in 2025 een tiental evenementen organiseren en een internationale missie naar Parijs:

- Februari 2025: bezoek aan ZIN in Brussel
- Maart 2025: delivery center Delhaize in Brussel
- 24 april 2025: CEO talk Adel Yahia – Immobiel
- Mei 2025: bezoek DPG media – Antwerpen
- Juni 2025: YUB weekend Parijs
- 3 juli 2025: bezoek project Hoost van CAAP – summer BBQ Knokke
- Oktober 2025: huisvestingsdebat
- November 2025: CEO talk
- 11 december 2025: YUB Christmas Party

Mevrouw Dorien Fierens, co-voorzitter YUB, kondigt ook de lancering aan van YUB+, een uitbreiding van het YUB netwerk voor 36 tem 40 jarigen. Voor een jaarlijkse forfaitair bedrag kunnen YUB+ leden deelnemen aan een aantal YUB activiteiten en een aantal UPSI-BVS events, om zo de doorstroming te garanderen naar UPSI-BVS zelf.

Punt 5 Budgetvoorstel 2025

Het budgetvoorstel van 2025 is heel gelijkaardig als dat van 2024. Bij de uitgaven-werkingskosten stellen we een verhoging vast gerelateerd aan de aanwerving van 2 bijkomende FTE's: een executive assistant en een policy advisor. Eveneens werd aan de uitgavenzijde een kost gereserveerd voor de organisatie van de missie naar Londen.

Wat betreft de inkomsten uit de lidmaatschapsbijdragen uit YUB+, blijven we bescheiden en schatten we een bedrag in van 3600 EUR. De inkomsten uit de structurele partnerships werden verhoogd gezien 2 nieuw partners zich aansluiten bij UPSI-BVS: JLL en Schindler.

De ambitie is ook om een hogere omzet te realiseren in 2025.

Wat betreft de lidmaatschapsbijdragen, wordt voorgesteld eenzelfde tarificatie aan te houden als vorig jaar, uitgezonderd de YUB bijdragen die worden verhoogd en vastgesteld als volgt:

- YUB: verhoging van 325 naar 350 EUR
- YUB+: vaststelling van een lidmaatschapsbijdrage van 600 EUR, wat zal geëvalueerd worden eind 2025.

De Gewone Algemene Vergadering keurt het voorgestelde budget van 2025 unaniem goed.

De voorzitter, Stéphan Sonnevile, bedankt de leden die de Gewone Algemene Vergadering hebben bijgewoond en herhaalt zijn beste wensen voor een veelbelovend 2025.

De Gewone Algemene Vergadering wordt om 19.00 uur afgesloten.
