



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

ALGEMENE VERGADERING

VERSLAG

Datum woensdag 21 januari 2015

Uur 18u00

Plaats Hotel Le Plaza
Adolphe Maxlaan 118-126
1000 Brussel

De heer Etienne Dewulf opent de zitting om 18u00 en verwelkomt de aanwezige werkende leden.

De samenroepingen op de huidige Algemene Vergadering werden op 11 december 2014 naar de werkende leden verstuurd. Een modelexemplaar van de smenroeping zit in bijlage van het huidige verslag.

Uit de aanwezigheidslijst resulteert dat 76 werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Overeenkomstig artikel 14 van de statuten « *de besluiten van de Algemene Vergadering worden genomen met de gewone meerderheid van de stemmen der aanwezige vertegenwoordigde leden* ».



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

Punt 1 Goedkeuring van de dagorde

Dagorde:

1. Goedkeuring van de dagorde
2. Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 23 januari 2014
3. Voorstel van statutenwijzigingen
4. Lidgelden
5. Activiteitenverslag 2014 – Mondelinge verslagen van de Voorzitters van de Werkgroepen
6. Goedkeuring van de Balans 2014 – Kwijting van de Bestuurders
7. Goedkeuring van het Budgetvoorstel 2015
8. Prioriteiten van de BVS in 2015

De dagorde wordt unaniem goedgekeurd.

Punt 2 Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 23 januari 2014

Het verslag van de Algemene Vergadering van 23 januari 2014 heeft geen enkele reactie opgeroepen. Het verslag wordt unaniem goedgekeurd en ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris.

Punt 3 Voorstel van statutenwijzigingen

Vanaf 1 januari 2016 zullen de lonen van de Bestuurders die optreden als rechtspersonen in een vennootschap aan de BTW onderworpen worden.

Te weten dat de BVS momenteel niet onderworpen is aan de BTW (statuut beroepsvereniging) zal deze regelgeving bijkomende uitgaven voor de BVS met zich meebrengen.

De BVS heeft advies gevraagd aan een gespecialiseerde advocaat inzake een eventuele wijziging van statuten en een onderworpenheid van de BVS aan de BTW.

Een beperkte werkgroep zal in samenwerking met Deloitte het onderwerp in 2015 behandelen.

Een voorstel van statutenwijzigingen zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van 21 januari 2016.



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

Punt 4 Lidgelden

De eventuele onderwerping van de BVS aan de BTW zal onvermijdelijk een impact hebben op de lidgelden in 2016.

De heer O. Carrette geeft aan dat de lidgelden van de leden al 5 jaar niet meer werden aangepast :

- Werkende leden: 3 niveaus van lidgelden (2.500 €, 4.150 € en 8.250 €) in functie van hun eigen vermogen en het totaal aan activa.
- Steunende leden : 2 niveaus van lidgelden (950 € en 2.500 €) in functie van het belang (# FTE) en de impact van het lid op de vastgoedsector.

Een voorstel van wijzigingen van de lidgelden zal ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van 21 januari 2016 voorgelegd worden.

Punt 5 Activiteitenverslag 2014

Het activiteitenverslag 2014 wordt ter plaatse uitgedeeld en toont in detail alle onderwerpen die door de verschillende subwerkgroepen en werkgroepen van de BVS gevolgd werden.

De heer **Rik Missault**, Voorzitter van de **Werkgroep Residentiële Ontwikkelaars & Verkavelaars** overloopt de belangrijke onderwerpen die door zijn Werkgroep in 2014 gevolgd werden :

Op Europees niveau,

- Betaalbaarheid van woningen ondersteunen : « Help to Buy scheme » - uiteenzetting van de heer J. Slaughter, afgevaardigde van de Engelse federatie van vastgoedontwikkelaars (HBF – Home Builders Federation)
- Verlaging van het BTW-tarief voor nieuwbouw naar 6%

Op regionaal niveau : analyse van de regeerakkoorden en vaststelling van de prioriteiten voor 2015 :

Vlaams gewest :

- Principe “Wonen in eigen streek”
- Verantwoorde ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden en verzoek tot compensatie
- Opstelling van een “onteigeningsdecreet”
- Huursubsidies

De BVS heeft al haar eisen tijdens haar gesprekken bij de Kabinetten van de Ministers J. Schauvliege, L. Homans en A. Turtelboom verdedigd en gerechtvaardigd.

De BVS zal eveneens vertegenwoordigd zijn op de vergadering van het Vlaams Bouw Overleg Comité van 2 februari 2015 en zal er haar prioriteiten voor het Vlaams gewest uiteenzetten.





BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

Brussels Hoofdstedelijk gewest :

- Invoering van een recht van voorkoop voor de zittende huurders
- Privé-eigenaars van meerdere vastgoedpanden ertoe aanzetten om 15% van deze woningen te besteden aan een sociale bestemming
- Behoud van de fiscale aftrekbaarheid van de “woonlening” die algemeen geanalyseerd zal worden

Waals gewest :

- Woonbonus: behoud van het fiscale voordeel dat toegekend werd aan afgesloten hypothecaire leningen
- Toenadering tot het voorstel om woningen te bouwen – door de private sector – aan een BTW-tarief van 6% in PPS
- De toegang tot de eigendomsverwerving voor de jongeren vergemakkelijken via aanvullende leningen bij de kredieten die door de banken verstrekt werden
- Onderhandelingen met de banksector voeren om de kredietvoorwaarden, voor het bekomen van een hypothecair krediet, te versoepelen
- Een belangrijk deel van nieuwbouwgebieden begrenzen die vanaf heden tot 2030 in de gerenoveerde stads- of plattelandswijken of nieuwe woonwijken gebouwd worden, alsook in één of meerdere nieuwe steden in uitbreiding van bestaande stedelijke polen, voorbeeldig op het stedenbouwkundig plan
- Stedenbouwkundige lasten: een dialoog aangaan met het Kabinet van Minsiter C. Di Antonio over de beginselen van de stedenbouwkundige lasten die in de CoDT zouden kunnen opgenomen worden.

De heer Etienne Dewulf bedankt de heer Rik Missault voor zijn toewijding aan de Werkgroep Residentiële Ontwikkelaars & Verkavelaars.

De heer O. Carrette geeft aan dat de Werkgroepen van de BVS open zijn voor alle werkende leden van de Vereniging en dat de deelname aan de vergaderingen kosteloos is.

Ter vervanging van

Mevrouw **Françoise Roels** (Voorzitter van de Werkgroep Fiscaliteit),

De heer **Xavier Denis** (Voorzitter van de Werkgroep Beleggers),

De heer **Chris Lee** (Voorzitter van de technische Werkgroep),

De heer **Filiep Loosveldt** (Voorzitter van de Werkgroep Wetgeving en Europa)

De heer **Philippe Weicker** (Voorzitter van de Werkgroep Retail & Kantoren & Logistiek),
verhinderd voor de huidige Algemene Vergadering,



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

overlopen de heren Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck de belangrijkste onderwerpen die door de verschillende Werkgroepen gevolgd werden en vatten de verschillende acties samen die door de BVS uitgevoerd werden.

Op federaal niveau, meer bepaald :

- Meerdere ontmoetingen met politici en Administraties naar aanleiding van het memorandum
- Samenvatting van het regeerakkoord
- Contact met dhr. J.C. Laes, Voorzitter van de Waarnemingspost Gewestelijke Fiscaliteit, met als doel de oprichting van een werkgroep « Staat/Gewesten » en om de BTW te bespreken (op professionele verhuur, op de aankoopprijs van een nieuwe middenklasse woning of afgebroken/heropgebouwd)
- Contact met het Kabinet van Minister A. Turtelboom inzake de dubbele heffing (federaal en regionaal) voor de vastgoedmakelaars
- Contacten met CEA Insurance die het mogelijk maakte, middels wijziging van de wet (Wet Breyne), aan niet-erkende aannemers en aan ontwikkelaars een beroep te doen op de verzekeringsmaatschappijen (op dezelfde wijze als de banken) bij de afgifte van de voltooiingswaarborg
- Concreet voorstel opdat een termijn bij de Raad van State wordt opgelegd voor zowel de beroepen tot schorsing als voor de beroepen tot vernietiging.

Op niveau van het Vlaams gewest, meer bepaald :

- Meerdere ontmoetingen met politici en Administraties naar aanleiding van het memorandum
- Samenvatting van het regeerakkoord
- Verbetering van de betaalbaarheid van nieuwe middenklasse woningen (o.a. aspecten EPB & duurzaamheid)
- Invoering van een verzekering voor de helft van de eigen vermogens in een hypothecaire lening
- Versterking van de private huurmarkt
- Verlaging van de BTW voor woningen die door de private sector gebouwd werden, evenals de woningen die door de publieke sector gebouwd werden
- Versnelling voor de oproepen van de « brownfield » conventies voor de multifunctionele projecten
- Verzet tegen de versterking van de regelgeving en van de belastingen op gemeentelijk niveau
- Belangrijkere verantwoordelijkheid voor de « Raad voor Vergunningbetwistingen »
- Verzoek tot een planschadevergoeding in geval van afschaffing van de woonuitbreidingsgebieden
- Verzoek om de vergunningen van handelsvestigingen te integreren in de stedenbouwkundige vergunningen
- Verzoek om toegang te hebben tot het Archeologisch Fonds voor professionals / privé-ontwikkelaars, op vrijwillige basis en in geval van buitensporige kosten
- Zelfrealisatiebeginsel in plaats van onteigening : punt uitdrukkelijk opgenomen in het vlaams regeerakkoord.



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

De BVS zal eveneens al haar eisen tijdens de vergadering van het VBOC (Vlaams Bouw Overleg Comité) op 2 februari 2015 voorleggen.

Op niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, meer bepaald :

- Meerdere ontmoetingen met politici en Administraties naar aanleiding van het memorandum
- Samenvatting van het regeerakkoord
- Herziening van de Registratierechten op grote vastgoedtransacties – Op vraag van het Kabinet van Minister G. Vanhengel en om een antwoord te bieden op de wens van het BHG om 30 Mio € bijkomende inkomsten te genereren heeft de BVS een voorstel gedaan van 3,25% registratierechten voor transacties hoger dan 2 Mio €. Dit voorstel zal opnieuw besproken worden met Minister-President R. Vervoort op 27 januari 2015.
- Verzoek voor een BTW-tarief van 6% voor de aankoop van een nieuwe woning door huishoudens met een gemiddeld inkomen
- Een seminarie organiseren over de praktische aspecten van de stedenbouwkundige lasten – omzendbrief wordt verwacht – onderwerp om opnieuw te bespreken op het Kabinet van Minister-President R. Vervoort op 27 januari 2015
- EPB : verzoek voor een moratorium van één jaar voor de toepassing van de verstrenging van de « passieve » normen ; overleg met BIM en het Kabinet van Minister C. Frémault om enkele regels te herzien (compactheid van de woningen, criteria van oververhitting, enz)
- Voorstel van tekstherzieningen over verontreinigde bodems in samenwerking met BIM
- BWLKE : de BVS heeft haar beroep tot vernietiging van de bepalingen van de Ordonnantie verloren, dewelke zij essentieel achtte voor een inbreuk op het eigendomsrecht (vorm van onteigening van de overtollige parkeerplaatsen) – De werkgroep Beleggers zal binnenkort de concrete toepassing van het BWLKE behandelen.
- Ordonnantie over de handelsvestigingen : zelfs als de specifieke goedgekeurde procedure door de autoriteiten niet toeliet aan de BVS om gehoord te worden, veroorzaken de voorgestelde teksten op het eerste gezicht geen problemen voor de vastgoedsector.

Op niveau van het Waals gewest, meer bepaald :

- Het pact voor de huisvesting met het verzoek voor de invoering van een BTW-tarief aan 6% (in plaats van 21%) voor de aankoop van een nieuwe woning
- De socio-economische vergunning : de BVS heeft kritiek gegeven op de duur van de gelimiteerde vergunning tot 20 jaar en werd dankzij haar intens lobbyen in de parlementaire Commissie gehoord ; de pers heeft de positie van de BVS aanzienlijk uitgelicht, gesteund door BLSC, Comeos, UWE en de Middenklasse.
- De CoDT (Code du Développement Territorial) : goedgekeurd door het Parlement maar onmiddellijk afgekeurd door Minister Di Antonio. Deelname van de BVS aan meerdere rondetafelgesprekken bij het Kabinet en het behalen van een consensus teneinde de procedures te versnellen en meer bepaald de afleveringstermijn van de vergunningen ; de BVS heeft eveneens gepleit opdat het beginsel van de stilzwijgende verleende vergunning aanvaard zou worden op



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

positief advies van de gemachtigde ambtenaar of als antwoord op het toekennen van een 'permis d'urbanisation'

- Stedenbouwkundige lasten : het waals Gewest wil naar het voorbeeld van het brussels Gewest de stedenbouwkundige lasten invoeren ; deze lasten zullen een belangrijke impact op de sector hebben. Een overleg BVS – Kabinet Minister Di Antonio is opgestart en zal in 2015 vervolgd worden.
- EPB : De BVS werd uitgenodigd door het Kabinet van Minister Furlan voor een overleg over de impact van de EPB eisen (NZEB) op de prijs van de woningen
- Verontreinigde bodems : de problematiek zal in 2015 verder blijven opgevolgd worden.

- - -

De Voorzitter geeft het belang van de Werkgroepen van de BVS weer en bedankt alle werkende leden die hieraan deelnemen en hun steun en know-how aan verlenen.

Punt 6 Balans 2014 – Kwijting van de Bestuurders

De heer Kim Creten, Penningmeester, overloopt punt per punt de financiële situatie op 31/12/2014 en de Balans 2014.

Hij bevestigt de boekhouding van de BVS via steekproeftrekking te hebben gecontroleerd en bevestigt de nauwkeurigheid van de voorgelegde cijfers.

De Algemene Vergadering van 21 januari 2015 keurt de Balans 2014 unaniem goed en geeft kwijting aan de bestuurders.

Punt 7 Budgetvoorstel 2015

De aanwezige werkende leden nemen kennis van het Budgetvoorstel 2015 dat door de heer Olivier Carrette punt per punt verklaard werd.

Het Budgetvoorstel 2015 werd voorbereid op basis van de financiële situaties van eind 2013 en van 2014 door rekening te houden met onder meer de inkomsten gegenereerd uit de lidgelden, zakenlunches, seminars en de structurele partnerships.

De Algemene Vergadering van 21 januari 2015 keurt unaniem het budgetvoorstel 2015 goed.



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Violetstraat 43 - B-1000 Brussel - Tel: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be \ Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

Punt 8 Prioriteiten van de BVS in 2015

De heer O. Carrette bevestigt dat de bovengenoemde lopende onderwerpen (federaal en regionaal) door de BVS in 2015 zullen opgevolgd worden. De BVS zal eveneens iedere eventuele nieuwe regelgeving behandelen die een impact op haar leden zou kunnen hebben.

- - -

De heer Etienne Dewulf bedankt alle leden voor hun steun aan talrijke initiatieven en acties van de BVS.

De Algemene Vergadering eindigt om 19u00.

- - -



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars