



BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

ALGEMENE VERGADERING

VERSLAG

Datum	donderdag 19 januari 2017
Uur	17u00
Plaats	Hotel Le Plaza Adolphe Maxlaan 118-126 1000 Brussel

De heer Etienne Dewulf opent de zitting om 17u00 en verwelkomt de aanwezige werkende leden.

Hij geeft aan dat alle bestuurdersmandaten op 19 januari 2017 vervallen en dat de Algemene Vergadering de nieuwe bestuurders voor een termijn van drie jaar zal moeten benoemen (2017 – 2020).

De convocaties op de huidige Algemene Vergadering werden op 7 december 2016 naar alle werkende leden verstuurd. Een modelexemplaar van de convocatie zal in bijlage van het huidige verslag gezet worden.

Uit de aanwezigheidslijst resulteert dat 58 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 of vertegenwoordigde leden* ».

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Punt 1 Goedkeuring van de dagorde

Dagorde:

1. Goedkeuring van de dagorde
2. Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 21 januari 2016
3. Activiteitenverslag 2016
4. Balans 2016 – Kwijting van de bestuurders
5. Budgetvoorstel 2017
6. Verkiezing van de leden van de Raad van Bestuur (2017-2020)
7. Prioriteiten van de BVS in 2017

De dagorde wordt unaniem goedgekeurd.

Punt 2 Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 21 januari 2016

De heer O. Carrette overloopt mondeling de verschillende punten van het verslag van de Algemene Vergadering van 21 januari 2016 ; dit heeft geen enkele reactie opgeroepen.

Het verslag van de Algemene Vergadering van 21 januari 2016 wordt unaniem goedgekeurd en ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris.

Punt 3 Activiteitenverslag 2016

Het activiteitenverslag 2016 wordt ter plaatste uitgedeeld en toont in detail alle onderwerpen die door de verschillende subwerkgroepen en werkgroepen van de BVS gevolgd werden.

De heren Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck lichten op basis van een PowerPoint-presentatie de « lobby scorecard » voor het Federaal en de 3 Gewesten toe.

Hieronder kort samengevat de onderwerpen die door de BVS in 2016 gevolgd werden:

Op federaal niveau, onder andere :

- De BTW op beroepsverhuur
- De BTW aan 6% op afbraak-heropbouw
- De herziening van het kadastraal inkomen tijdens zware renovatiewerken
- De BTW en het Registratierecht : nieuw gebouw / gerenoveerd gebouw
- De BTW bij overdracht van zakelijke rechten op grond & verkoop van gebouw
- De hervorming van de vastgoedfiscaliteit (GVBF, GVV, Belasting op de meerwaarde,..)





BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

- De anti-misbruikwet & ruling
- De verplichte verzekering BA voor de actoren van de bouwsector
- Verplichte verzekering tienjarige aansprakelijkheid
- De werk- en aanwezigheidsmelding op bouwwerf
- De Brexit
- De nieuwe veiligheidsnormen tegen brand in de parkings
- De versterking van de ventilatienormen op de arbeidsplaatsen

Op niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waaronder

- De impact van de EPB-normen
- Het huisvestingspact
- De herziening van de GSV
- De registratierechten op grote vastgoedtransacties
- De tax shift & woonbonus
- De regionalisering van de huurwetgeving
- De herziening van het BWRO
- Het indicatieve huurrooster
- De follow-up van het BWLKE en de toepassing van het GLKE
- Het Huurwaarborgfonds
- De mobiliteit/ autovrij gebied/ voetgangerszone stadscentrum
- Het decreet over de SVK
- De asbestproblematiek
- Het bodembeheer

Op niveau van het Vlaams Gewest, waaronder

- De impact van de EPB-normen
- Het beleid inzake handelsvestigingsvergunningen
- De verhandelbare ontwikkelingsrechten
- Het zelfrealisatiebeginsel in plaats van onteigening
- Het verlaagd BTW-tarief voor nieuwbouw/gerenoveerd gebouw
- De Commissie ruling en fiscaliteit in het Vlaams Gewest
- De onrechtmatige beroepsprocedures van derden tegen de vergunningen
- De woonuitbreidingsgebieden
- Het onroerend erfgoed
- De verhoging van het ruimtelijk rendement
- De nutsvoorzieningen
- De regionalisering van de handelshuurovereenkomsten
- De problematiek van de studentenwoningen
- De regionalisering van de huurwetgeving

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Op niveau van het Waals Gewest, waaronder

- De evolutie van de EPB-normen
- Het huisvestingspact
- De tax shift
- De toepassing van het handelsvestigingsdecreet
- De CoDT
- De problematiek van de nutsvoorzieningen
- De stedenbouwkundige lasten
- De nieuwe wijken
- Het bodembeheer
- De regionalisering van de huurwetgeving
- Het indicatieve huurrooster
- De ruimtelijke ontwikkeling van de Stad Luik
- De herwaardering van het vastgoedpatrimonium

De hierboven vermelde lijsten zijn onvolledig.

De meest behandelde onderwerpen door de subwerkgroepen en werkgroepen van de BVS in 2016 zijn uitvoerig beschreven in het jaarverslag.

Andere punten die mondeling door de heren O. Carrette en P.A. Franck, op basis van een PowerPoint presentatie werden toegelicht, zijn :

- de evolutie van het aantal werkende en steunende leden
- het aantal evenementen dat in 2016 door de BVS georganiseerd werd
- het aantal vergaderingen dat in 2016 door de BVS georganiseerd werd en het aantal gevolgde onderwerpen
- de ambities van de BVS voor 2017, waarvan de reorganisatie van de Werkgroepen, meer bepaald :
 - 5 Werkgroepen per bedrijfsactiviteit
 - Werkgroep Residentiële Ontwikkelaars
 - Werkgroep Ontwikkelaars van Kantoren
 - Werkgroep Ontwikkelaars van Retail
 - Werkgroep Logistiek
 - Werkgroep Beleggers
 - 4 transversale Werkgroepen voor de verschillende bedrijfsactiviteiten
 - Werkgroep Fiscaliteit
 - Werkgroep Wetgeving & Europa
 - Technische Werkgroep
 - Werkgroep Public Relations



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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Punt 4 Balans 2016 – kwijting van de bestuurders

In afwezigheid van de heer Kim Creten, Penningmeester, verontschuldigd, licht de heer O. Carrette de financiële situatie op 31 december 2016 toe.

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

De heer O. Carrette licht de balans 2016 punt per punt toe en besluit dat de resultaten positief zijn.

De Algemene Vergadering van 19 januari 2017 keurt de balans 2016 unaniem goed en geeft kwijting aan de bestuurders.

Punt 5 Budgetvoorstel 2017

De aanwezige werkende leden nemen kennis van het budgetvoorstel 2017, dat punt per punt door de heer Olivier Carrette wordt toegelicht.

Het budgetvoorstel 2017 werd voorbereid op basis van de financiële situaties van 2015 & 2016, door rekening te houden met onder meer de inkomsten gegenereerd uit de lidgeden, de zakenlunches, de seminars en de structurele partnerships.

De Algemene Vergadering van 19 januari 2017 keurt het budgetvoorstel 2017 unaniem goed.

Punt 6 Verkiezing van de leden van de Raad van Bestuur

De deelnemers ontvangen ter plaatse de lijst van de leden die kandidaat zijn voor een zetel binnen de Raad van Bestuur.

Hebben hun kandidatuur als bestuurder ingediend:

1. Anglade Patrick, vertegenwoordiger van ImmoFlandria
2. Carbonnelle Jean-Edouard, vertegenwoordiger van Cofinimmo
3. Carrette Olivier, Afgevaardigd Bestuurder van de BVS belast met het dagelijks beheer
4. Cavens Jeff, vertegenwoordiger van Parfinim
5. Collard Thierry, vertegenwoordiger van Eiffage Development
6. Creten Kim, vertegenwoordiger van KBC Real Estate
7. De Blicq Benoît, vertegenwoordiger van Befimmo
8. Deforche Kasper, vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium
9. De Vlioger Johan, vertegenwoordiger van Bouw Francis Bostoën
10. De Wolf Jo, vertegenwoordiger van Montea





BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

11. Dumortier Thibaut, vertegenwoordiger van Burco
12. Fautré Serge, vertegenwoordiger van AG Real Estate
13. Franck Pierre-Alain, Bestuurder van de BVS belast met het dagelijks beheer
14. Gillion Philippe, vertegenwoordiger van Macan Development
15. Gurickx Michaël, vertegenwoordiger van Novus Projects
16. Hodac Alexander, vertegenwoordiger van Immobel
17. Jacobs Christophe, vertegenwoordiger van Codic
18. Lambrighs Sophie, vertegenwoordiger van Home Invest Belgium
19. Landell Theresia, vertegenwoordiger van Eaglestone
20. Lebens Alain, vertegenwoordiger van Entreprises Louis de Waele
21. Lefèvre Jacques, vertegenwoordiger van BPI
22. Maes Sophie, vertegenwoordiger van Group Maes / Alides
23. Mertens de Wilmars Patrick, vertegenwoordiger van Banimmo
24. Missault Rik, vertegenwoordiger van Matexi
25. Piron Bernard, vertegenwoordiger van Thomas & Piron
26. Sonnevile Stéphan, vertegenwoordiger van Atenor
27. Van Bogaert, Jurgén vertegenwoordiger van Cores Development
28. Van Wymersch Guy, vertegenwoordiger van Axa REIM Belgium
29. Verbeeck Stephane, vertegenwoordiger van Gands
30. Verhaeghe Bart, vertegenwoordiger van UPlace
31. Verhellen Kris, vertegenwoordiger van Extensa Group
32. Wagner Caroline, vertegenwoordiger van Warehouses Estates Belgium

Overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de BVS « *de Raad zal samengesteld zijn uit minstens (7) en hoogstens zevenentwintig (27) Bestuurders* ».

De Algemene Vergadering van dd. 19 januari 2017 zal dus door een geheime stemming 27 Bestuurders, opgenomen in bovenstaande lijst, moeten benoemen.

De Vergadering benoemt de heer André Sougné, Erevoorzitter, als stemmenteller.

Na nauwkeurig onderzoek is er vastgesteld dat 58 geldige stemmen zijn uitgebracht en dat overeenkomstig de tabel die aan het huidige verslag bevestigd zal blijven, de 27 kandidaten die het meeste aantal stemmen hebben verkregen, verkozen zijn voor een periode van drie jaar (2017-2020) en zijn, **in alfabetische volgorde** :





BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Bestuurders :

1. Anglade Patrick, vertegenwoordiger van Immoflandria
2. Carbonnelle Jean-Edouard, vertegenwoordiger van Cofinimmo
3. Carrette Olivier, Afgevaardigd Bestuurder van de BVS belast met het dagelijks beheer
4. Cavens Jeff, vertegenwoordiger van Parfinim
5. Collard Thierry, vertegenwoordiger van Eiffage Development
6. Creten Kim, vertegenwoordiger van KBC Real Estate
7. De Blicq Benoît, vertegenwoordiger van Befimmo
8. Deforche Kasper, vertegenwoordiger van Wereldhave Belgium
9. De Vlieger Johan, vertegenwoordiger van Bouw Francis Bostoën
10. De Wolf Jo, vertegenwoordiger van Montea
11. Dumortier Thibaut, vertegenwoordiger van Burco
12. Fautré Serge, vertegenwoordiger van AG Real Estate
13. Franck Pierre-Alain, Bestuurder van de BVS belast met het dagelijks beheer
14. Gillion Philippe, vertegenwoordiger van Macan Development
15. Gurickx Michaël, vertegenwoordiger van Novus Projects
16. Hodac Alexander, vertegenwoordiger van Immobel
17. Lambrighs Sophie, vertegenwoordiger van Home Invest Belgium
18. Landell Thercia, vertegenwoordiger van Eaglestone
19. Lefèvre Jacques, vertegenwoordiger van BPI
20. Maes Sophie, vertegenwoordiger van Group Maes / Alides
21. Missault Rik, vertegenwoordiger van Matexi
22. Piron Bernard, vertegenwoordiger van Thomas & Piron
23. Sonnevillie Stéphan, vertegenwoordiger van Atenor
24. Van Bogaert Jurgen, vertegenwoordiger van Cores Development
25. Van Wymersch Guy, vertegenwoordiger van Axa REIM Belgium
26. Verbeeck Stephane, vertegenwoordiger van Gands
27. Verhaeghe Bart, vertegenwoordiger van UPlace

De eerste vergadering van de nieuwe Raad van Bestuur zal plaatsvinden op donderdag 19 januari 2017 om 18u00.

Tijdens deze vergadering zal de nieuwe Raad van Bestuur onder zijn leden moeten benoemen:

- een Voorzitter
- drie Ondervoorzitters (Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Waals Gewest en Vlaams Gewest)
- een Secretaris
- een Penningmeester
- een afgevaardigd bestuurder en een bestuurder belast met het dagelijks beheer





BVS

BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Punt 7 Prioriteiten van de BVS in 2017

De heer Olivier Carrette brengt de leden, op basis van een PowerPoint presentatie, op de hoogte van de prioriteiten van de BVS in 2017:

Op Europees niveau, waaronder:

- De herziening van het BTW-tarief
- De reglementering NZEB

De heer F. Loosveldt brengt eveneens de leden van de BVS op de hoogte van de verkiezingen die in mei 2017 binnen UEPC zullen plaatsvinden voor de samenstelling van een nieuwe Raad van Bestuur UEPC.

UEPC zal in 2018 haar 60-jarig bestaan vieren; het zal de Belgische federatie (UPSI/BVS) zijn die de vertegenwoordigers van UEPC, dat werd opgericht in België, ter gelegenheid van deze verjaardag zal ontvangen.

Op federaal niveau, waaronder:

- De hervorming van de vastgoedfiscaliteit & anti-misbruikwet
- Het wetsontwerp over de tienjarige verzekering & verplichte BA
- De brandveiligheidsnormen in de parkings/ ventilatie
- De BTW aan 6% voor de aankoop van een nieuwe woning (hoofdverblijf)
- De BTW aan 6% op afbraakwerken/heropbouw
- De BTW op beroepsverhuur: kantoorgebouwen & logistiek

Op niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waaronder:

- De herziening van het BWRO & beheer van beroepsprocedures & verkrijgen van vergunningen
- De tax shift (onroerende voorheffing, woonbonus, registratierechten)
- De herziening van de GSV
- Het huisvestingspact
- De regionalisering van de huurwetgeving
- Het indicatieve huurrooster
- Het bodembeheer
- De problematiek van de nutsvoorzieningen
- Het Memorandum verkiezingen 2018

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



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

BTW BE 0850 070 881 | Bank: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Op niveau van het Waals Gewest, waaronder :

- Het beheer van de onrechtmatige beroepsprocedures
- De invoering van de CoDT & decreet over de stedenbouwkundige lasten
- De regionalisering van de huurwetgeving
- Het indicatieve huurrooster
- De fiscale druk (gemeente- en gewestbelastingen) op het vastgoed
- Het bodembeheer
- De problematiek van de nutsvoorzieningen
- Het Memorandum verkiezingen 2018

Op niveau van het Vlaams Gewest, waaronder:

- De onrechtmatige beroepsprocedures
- Het decreet Onroerend Erfgoed
- De woonuitbreidingsgebieden
- De verhandelbare ontwikkelingsrechten
- Het Onteigeningsdecreet en het zelfrealisatiebeginsel
- De hervorming van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Het huisvestingsbeleid
- De problematiek van de nutsvoorzieningen
- Regionalisering van de handelshuurovereenkomsten
- Het Memorandum verkiezingen 2018

- - -

De heer Etienne Dewulf beëindigt vandaag zijn mandaat als Voorzitter van de BVS (2012 – 2017). Hij bedankt alle leden voor hun steun aan de talrijke initiatieven en acties van de BVS, alsook het vaste team van de BVS en de Voorzitters van de Werkgroepen.

De heer Eric E. Verbeeck, Erevoorzitter van de BVS, bedankt hartelijk de heer Etienne Dewulf voor de manier waarop hij de BVS de voorbije 5 jaren beheerd heeft en voor de manier waarop hij de verschillende belangen van de BVS leden bij wist te behartigen.

De Algemene Vergadering eindigt om 18u00.

- - -

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars