



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

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

VERSLAG

Datum donderdag 23 januari 2020
Uur 17u30
Plaats Autoworld
Jubelpark 11
1000 Brussel

In afwezigheid van de Voorzitter, de heer Serge Fautré, verontschuldigd, opent de heer Olivier Carrette, Gedelegeerd Bestuurder, de zitting om 17u45 en verwelkomt de aanwezige werkende leden.

Ter nagedachtenis van de heer Jean Thomas, Voorzitter van de BVS tussen 2000 en 2005 en overleden eind december 2019, vraagt de heer Olivier Carrette aan de leden om één minuut stilte te houden.

De heer Olivier Carrette herinnert er vervolgens aan dat alle mandaten van de Bestuurders op 23 januari 2020 komen ter vervallen en dat de Buitengewone Algemene Vergadering dus 27 nieuwe Bestuurders zal moeten verkiezen voor een termijn van drie jaar (2020 – 2023).

De convocaties op de huidige Buitengewone Algemene Vergadering werden op 11 december 2019 naar alle werkende leden verstuurd. Een modelexemplaar van de convocatie zal in bijlage van het huidige verslag toegevoegd worden.

Uit de aanwezigheidslijst resulteert dat 79 werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn (aantal werkende leden: 150). Overeenkomstig artikel 14 van de nieuwe statuten worden « *de besluiten van de Algemene Vergadering genomen met de gewone meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde leden.* »



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** **Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 24 januari 2019**

Dagorde :

1. Dagorde
Verslag van de Algemene vergadering van 24 januari 2019
2. Financiële situatie op 31/12/2019
Kwijting van de bestuurders
Voorstel indexatie van de lidgelden 2020
Voorstel budget 2020
3. Voorstel statutaire wijziging : BVS VZW - BV
4. Verkiezing van de leden van de Raad van Bestuur 2020-2023
RVB van 20/02/2020 : benoeming van Voorzitter, Vice-Voorzitters, Secretaris, Penningmeester, BVS dagelijks bestuur, Voorzitters van de Commissies en YUB Voorzitter
5. Activiteitenverslag 2019
6. BVS prioriteiten en evenementen 2020

De dagorde en het verslag van de Algemene Vergadering van 24 januari 2019 worden unaniem goedgekeurd.

Punt 2

2.1. Financiële situatie op 31/12/2019 & Kwijting van de Bestuurders

De heer Olivier Carrette overloopt en bespreekt de verschillende posten van de financiële situatie op 31 december 2019.

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

De leden hebben geen enkele opmerking inzake de financiële situatie.

Daar de financiën van de BVS transparent en correct zijn, keurt de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 unaniem de financiële situatie op 31 december 2019 goed en geeft kwijting aan de Bestuurders.

De heer Olivier Carrette bedankt nogmaals de Penningmeester, de heer Kim Creten, voor zijn samenwerking en voor de aandacht die hij besteedt aan de controle van de BVS rekeningen.

2.2. Voorstel van indexatie van de lidgelden

De heer Olivier Carrette stelt een indexatie van de lidgelden voor van ongeveer 2% voor het jaar 2020.

Deze verhoging wordt verantwoord door de aanwerving van een bijkomende FTE.

Hieronder een samenvatting van de indexaties :

Werkende leden :

8.900 € -> 9.000 €

4.500 € -> 4.600 €

2.700 € -> 2.750 €

Steunende leden :

1.000 € -> 1.000 €

2.700 € -> 2.750 €



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 indexatie van de lidgelden 2020 wordt unaniem goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering.

2.2. Voorstel budget 2020

De aanwezige werkende leden nemen kennis van het voorstel van budget 2020, post per post toegelicht door de heer Olivier Carrette.

Het voorstel budget 2020 werd voorbereid door rekening te houden met de inkomsten die voortvloeien uit de lidgelden, de zakenlunches, de seminars, de structurele partners, alsook door de aanwerving van een nieuwe FTE.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 keurt unaniem het voorstel budget 2020 goed.

Punt 3 Voorstel statutaire wijziging : BVS - BV

De Raad van Bestuur heeft eind 2019 beslist om de statuten van de BVS aan te passen in functie van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en om stappen te ondernemen opdat de BVS een VZW zou worden, met erkenning van een beroepsvereniging.

De nieuwe statuten werden voorbereid door Deloitte & Laga, volgens het nieuwe Wetboek. Het ontwerp van de statutaire wijziging werd op 11 december 2019 naar alle werkende leden verstuurd, op het moment van het versturen van de convocaties voor de BAV.

Artikel 14 van de statuten van 2012 voorziet : « *De besluiten van de Algemene Vergadering worden genomen met de gewone meerderheid van de stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde leden, behalve wat betreft de ontbinding van de Vereniging of de wijziging aan haar statuten, welke slechts geldig kunnen besloten worden met de meerderheid van minstens 3/4 der aanwezige leden bij een Algemene Vergadering, te dien einde bijzonder samengeroepen, bestaande uit minstens de helft van de leden met stemrecht.* »

De Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 keurt de nieuwe statuten van de BVS goed.

Punt 4 Verkiezing van de leden van de Raad van Bestuur

Art.15 van de nieuwe statuten bepaalt : « *De Raad van Bestuur zal samengesteld zijn uit minstens zeven (7) en ten hoogste zevenentwintig (27) bestuurders, natuurlijke, dan wel rechtspersonen. Wanneer een rechtspersoon een mandaat opneemt van Bestuurder of gedelegeerde tot het dagelijks bestuur, benoemt zij een natuurlijke persoon als vaste vertegenwoordiger die wordt belast met de uitvoering van dat mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon.* »

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

De Buitengewone Algemene Vergadering van 23 januari 2020 zal met geheime stemmingen, 27 bestuurders verkiezen van de lijst die aan de aanwezige leden werd overhandigd.



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

Art. 14 van de nieuwe statuten bepaalt : « *Geen enkel werkend lid mag gebruik maken van meer dan vijf (5) volmachten bij de stemming in de Algemene Vergadering. In het geval de leden meer dan vijf (5) volmachten hebben ontvangen, zal er evenwel rekening worden gehouden met alle volmachten voor het berekenen van het aanwezigheidsquotum. In het kader van de voorgaande paragrafen, zal het « surplus » van deze volmachten in voorkomend geval trapsgewijs worden verdeeld door de Voorzitter als volgt : 1. Voorzitter 2. Ere-Voorzitter(s) 3. Vice-Voorzitter(s) 4. Secretaris 5. Penningmeester. De verdeling van het eventuele saldo van de « surplus » volmachten zal het voorwerp uitmaken van een loting ten gunste van de werkende leden die aanwezig zijn op de Algemene Vergadering. »*

In functie van dit nieuwe artikel 14, werden de procuraties ter plaatse uitgedeeld.

Na nauwkeurig onderzoek van de stemmen, wordt vastgesteld dat 79 geldige stemmen uitgebracht werden (op een totaal van 150).

De 27 verkozen kandidaten voor een termijn van drie jaar (2020-2023) zijn :

1. AG Real Estate, vertegenwoordigd door de heer Serge Fautré
2. Alides, vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes
3. Atenor, vertegenwoordigd door de heer Stéphan Sonnevile
4. Axa REIM, vertegenwoordigd door de heer Jérôme Delaunay
5. Befimmo, vertegenwoordigd door de heer Benoît De Blicck
6. Bostoën, vertegenwoordigd door de heer Johan De Vlioger
7. BPI Real Estate, vertegenwoordigd door de heer Jacques Lefèvre
8. Burco, vertegenwoordigd door de heer Thibaut Dumortier
9. Cofinimmo, vertegenwoordigd door de heer Jean-Pierre Hanin
10. Cores Development, vertegenwoordigd door de heer Jürgen Van Bogaert
11. Eaglestone, vertegenwoordigd door mevrouw Theresia Landell
12. Eiffage Development, vertegenwoordigd door de heer Thierry Collard
13. Equilis, vertegenwoordigd door mevrouw Nadia Vrancken
14. Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Sven Janssens
15. Immobil Group, vertegenwoordigd door de heer Adel Yahia
16. Ion, vertegenwoordigd door de heer Davy Demuynck
17. Kairos, vertegenwoordigd door de heer Wim Straetmans
18. KBC Real Estate, vertegenwoordigd door de heer Kim Creten
19. Macan Development, vertegenwoordigd door de heer Philippe Gillion
20. Matexi, vertegenwoordigd door de heer Kristoff De Winne
21. Montea, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf
22. Parfinim, vertegenwoordigd door de heer Jeff Cavens
23. Redet, vertegenwoordigd door de heer Stéphane Verbeeck
24. Thomas & Piron, vertegenwoordigd door de heer Bernard Piron
25. Wereldhave Belgium, vertegenwoordigd door de heer Kasper Deforche
26. Policam nv, vertegenwoordigd door de heer Olivier Carrette
27. P.A. Franck bvba, vertegenwoordigd door de heer Pierre-Alain Franck

De benoeming van de Voorzitter, Vice-Voorzitters, Secretaris, Penningmeester, BVS dagelijks bestuur, Voorzitters van de Commissies en YUB Voorzitter zal plaatsvinden tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur op 20 februari 2020.



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 5 Activiteitenverslag 2019

Het activiteitenverslag 2019 wordt ter plaatse uitgedeeld en toont in detail alle onderwerpen die door de verschillende groepen en werkgroepen van de BVS gevolgd werden.

Op basis van een PowerPoint presentatie, lichten de heren Olivier Carrette en Pierre-Alain Franck de verschillende onderwerpen die opgevolgd werden op federaal en op gewestelijk niveau.

Hieronder samengevat de onderwerpen die door de BVS in 2019 gevolgd werden :

Op federaal niveau :

- De (optionele) BTW op verhuur professioneel vastgoed
- De BTW op korte termijn verhuur
- De BTW in de logistieke sector
- De nieuwe regelgevingen inzake de GVBF
- Het Investeringspact en de Werkgroep « Beroepsprocedures »
- De hervorming van het Wetboek vennootschappen en verenigingen
- De uitvoering van Y-U-B
- De verplichte verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid
- Ventilatie arbeidsplaatsen

Op niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

- De analyse van de algemene Beleidsverklaring + contacten
- De wijzigingen van het BWLKE
- De GSV
- De problematiek inzake de afleveringstermijn van de vergunningen en het beheer van beroepen
- De deelname van de private sector aan het sociaal huisvestingsbeleid
- De stedenbouwkundige lasten
- De opvolging van het RVA
- Het vastgoedfonds voor de productieve activiteiten

Op niveau van het Waals Gewest :

- De analyse van de algemene Beleidsverklaring + contacten
- De klimaatuitdaging en de vastgoedsector
- De PPS-Woningen en de samenwerking met SWL
- De problematiek inzake de afleveringstermijn van de vergunningen en het beheer van de beroepen
- Het Schéma de Développement du Territoire
- De lokale en regionale stedenbouwkundige lasten
- Het Lucht Klimaat Energie Plan
- De problematiek van de braakliggende terreinen
- Het strategisch renovatieplan van het Waalse onroerend erfgoed
- De SVK-Pro – Sociale Vastgoedkantoren

Op niveau van het Vlaams Gewest :

- De analyse van het Regeeraakkoord + contacten
- De evolutie van « Betonstop » naar « Bouwshift »
- Het « Instrumentendecreet »
- De conflicten inzake de afleveringstermijn van de vergunningen en het beheer van beroepen



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 belasting op het ruimtelijk rendement
- De brownfields
- De woonuitbreidingsgebieden
- De Antwerpse Bouwcode
- De regelgevingen inzake « Wonen in Eigen streek »
- De SVK-Pro – Sociale Vastgoedkantoren

De bovenstaande vermelde lijsten zijn niet limitatief.

De meeste van de behandelde onderwerpen door de Commissies en werkgroepen van de BVS in 2019 worden uitvoerig beschreven in het jaarverslag.

De heer Olivier Carrette maakt van deze Buitengewone Algemene Vergadering gebruik om zijn dank uit te spreken aan de Voorzitters van de BVS-Commissies, voor hun toewijding en hun opvolging van alle actualiteitonderwerpen van hun respectievelijke Commissie.

De heer Olivier Carrette licht kort het initiatief Y-U-B toe dat door de BVS eind 2019 opgericht werd en die reeds 72 leden telt. De toegang tot Y-U-B vereist geen lidmaatschap tot de BVS als zijnde lid ; er wordt daarentegen een jaarlijks lidmaatschap van 250 € (excl. BTW) aan ieder Y-U-B lid gevraagd.

Punt 6 BVS Prioriteiten 2020 / Evenementen

De kalender van de voorziene evenementen die in 2020 worden verwacht :

23/01/2020	Nieuwjaarsreceptie met bijna 1000 inschrijvingen
06/02/2020	Diner van de Voorzitter, voorbehouden aan de leden van de voormalige Raad van Bestuur, aan de Voorzitters van de Commissies en aan de Y-U-B Voorzitter
18/02/2020	Seminarie Vlaams Gewest – huidige actuele rechtspraak en vastgoedsector
19/02/2020	Member & Partnerday
20/02/2020	Raad van Bestuur met benoeming van Voorzitter, Vice-Voorzitters, Penningmeester, Secretaris, BVS dagelijks Bestuur, Voorzitters van de Commissies en Y-U-B Voorzitter Lunch seminarie in aanwezigheid van dhr. Georges-Louis Bouchez, Voorzitter MR
24/03/2020	Seminarie Stad Bergen
03/06/2020	Raad van Bestuur Lunch-conferentie
17/06/2020	Vastgoedmissie UPSI&BVS – VOKA – Warschau
23/09/2020	Raad van Bestuur Lunch-conferentie



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 vraag van een BVS deelname aan Realty in 2020 blijft open en zal op de volgende Raad van Bestuur besproken worden.

- - -

De heer Olivier Carrette bedankt alle aanwezige leden en alle voormalige Bestuurders voor hun steun aan de vele BVS initiatieven en acties.

Hij feliciteert eveneens de herverkozen of nieuw gekozen Bestuurders en hij bedankt hen op voorhand voor hun aanwezigheid op de Raad van Bestuur.

De Algemene Vergadering wordt beëindigd om 18u45.

- - -