



# 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 21 januari 2016
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 uitnodigingen voor de huidige Algemene Vergadering werden op 11 december 2014 naar de werkende leden verstuurd. Een modelexemplaar zal in bijlage van het huidige verslag blijven zitten.

Uit de aanwezigheidslijst resulteert dat 69 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

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 2015
3. Samenstelling van de Raad van Bestuur
4. Onderwerping aan de BTW – Aanpassing van de lidgelden
5. Heractivering Werkgroep Public Relations
6. Activiteitenverslag 2015 – Mondelinge verslagen van de Voorzitters van de Werkgroepen
7. Goedkeuring van de balans 2015 – Kwijting van de Bestuurders
8. Goedkeuring van het Budgetvoorstel 2016
9. Prioriteiten van de BVS in 2016

De dagorde wordt unaniem goedgekeurd.

## **Punt 2 Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 21 januari 2015**

Het verslag van de Algemene Vergadering van 21 januari 2015 heeft geen enkele reactie opgeroepen. Het verslag wordt unaniem goedgekeurd en ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris.

## **Punt 3 Samenstelling van de Raad van Bestuur**

Ratificatie van de wijzigingen die werden aangebracht aan de samenstelling van de Raad van Bestuur sinds de Algemene Vergadering van 21 februari 2015 :

### **De Algemene Vergadering neemt nota van het volgende :**

- 1) **Het einde van de mandaten van Bestuurder van**
  - De heer Gaëtan Piret als vertegenwoordiger van Immobel
  - De heer Edouard Herinckx als vertegenwoordiger van Eiffage Benelux
- 2) **Het einde van het mandaat van de Algemeen Raadgever van de heer Philippe Helleputte**
- 3) **De benoeming als Bestuurder van de heer Alexander Hodac, vertegenwoordiger van Immobel**
- 4) **De benoeming van de heer Philippe Helleputte als Algemeen Ereraadgever.**





# 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](mailto:info@upsi-bvs.be) - [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be)

Naar aanleiding van de ratificaties van de Algemene Vergadering van 21 januari 2016, wordt de Raad van Bestuur als volgt samengesteld:

1. Patrick Anglade, vertegenwoordiger van ImmoFlandria
2. Jean-Edouard Carbonnelle, vertegenwoordiger van Cofinimmo
3. Kim Creten, vertegenwoordiger van KBC Real Estate
4. Benoît De Blieck, vertegenwoordiger van Befimmo
5. Johan De Vlioger, vertegenwoordiger van Bouw Francis Bostoën
6. Jo De Wolf, vertegenwoordiger van Montea
7. Etienne Dewulf, vertegenwoordiger van Etienne Dewulf bvba
8. Thibaut Dumortier, vertegenwoordiger van Burco
9. Serge Fautré, vertegenwoordiger van AG Real Estate
10. Philippe Gillion vertegenwoordiger van Macan Development
11. Michaël Gurickx, vertegenwoordiger van Novus Projects
12. Gaëtan Hannecart, vertegenwoordiger van Matexi
13. Alexander Hodac, vertegenwoordiger van Immobel
14. Sophie Le Clercq, vertegenwoordiger van JCX Immo
15. Jacques Lefèvre vertegenwoordiger van Bâtipont Immobilier
16. Sophie Maes, vertegenwoordiger van Group Maes
17. Louis-Marie Piron, vertegenwoordiger van Thomas & Piron
18. Stephan Sonnevile vertegenwoordiger van Atenor Group
19. Didrik van Caloen vertegenwoordiger van Banimmo
20. Guy Van Wymersch, vertegenwoordiger van Axa Belgium
21. Stephane Verbeeck, vertegenwoordiger van Gands
22. Bart Verhaeghe, vertegenwoordiger van U Place
23. Kris Verhellen, vertegenwoordiger van Extensa Group
24. Philippe Weicker, vertegenwoordiger van Codic Belgium
25. Olivier Carrette, die optreedt als Afgevaardigd Bestuurder
26. Pierre-Alain Franck, die optreedt als Bestuurder

De nieuwe verkiezingen voor de samenstelling van de Raad van Bestuur van de BVS zullen tijdens de Algemene Vergadering van 2017 plaatsvinden.



Lid van de Europese Unie van Vastgoedontwikkelaars

## Punt 4 Lidgelden

Sinds 1 januari 2016 is de BVS onderworpen aan de BTW (21%).

De heer O. Carrette licht de tabel toe die twee scenario's bevat met de BTW-impact op de bedragen van de lidgelden 2016 :

- Scenario 1: BTW-impact voor alle werkende leden -> behoud van 3 verschillende bedragen van lidgelden voor de werkende leden (in het geel in onderstaande tabel)
- Scenario 2: BTW-impact voor alle werkende leden BEHALVE voor de beleggers, de banken en de verzekeringsmaatschappijen -> verschillende bedragen van lidgelden voor de werkende leden (in het rood in onderstaande tabel)

### MEMBERSHIP 2016 : VAT impact UPSI-BVS

REMARK : only negative VAT impact (21%) : investors – bank & insurance companies

SCENARIO 1				SCENARIO 2			
€ Membership 3 categories	#	100% VAT impact (21%)	Membership 2016 VAT included	€ Membership 6 categories	#	Negative VAT impact (21%)	Membership 2016 Negative VAT included
Members	<b>137</b>			Members	<b>137</b>		
2.500 €	<b>62</b>	525 €	3.025 €	2.066,11 €	6	433,89 €	<b>2.500 €</b>
				2.500 €	56	525 €	3.025 €
4.150 €	<b>46</b>	871,5 €	5.021,5 €	3.429,75 €	5	720,25 €	<b>4.150 €</b>
				4.150 €	41	871,5 €	5.021,5 €
8.250 €	<b>29</b>	1.732,5 €	9.982,5 €	6.818,19 €	10	1.431,81 €	<b>8.250 €</b>
				8.250 €	19	1.732,5 €	9.982,5 €
Subtotal	585.150 €	122.881,5 €	708.031,5 €	Subtotal	564.627,31 €	118.571,69 €	683.199 €
Non members	<b>142</b>			Non members	<b>142</b>		
950 €	114	199,5 €	1.149,5 €	950 €	114	199,5 €	1.149,5 €
2.500 €	28	525 €	3.025 €	2.500 €	28	525 €	3.025 €
Subtotal	178.300 €	37.443 €	215.743 €	Subtotal	178.300 €	37.443 €	215.743 €
<b>TOTAL</b>	<b>763.450 €</b>	<b>160.324,5 €</b>	<b>923.774,5 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>742.927,31 €</b>	<b>156.014,69 €</b>	<b>898.942 €</b>



# 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

**Besluit:** op voorstel van de Raad van Bestuur (26/11/2015) keurt de Algemene Vergadering unaniem scenario 1 goed zoals hierboven werd voorgesteld.

De bedragen van de volgende lidgelden zullen dus van toepassing zijn voor de lidgelden 2016:

- **Werkende leden :**
  - 2.500 € + 525 € (BTW) = 3.025 €
  - 4.150 € + 871,5 € (BTW) = 5.021,5 €
  - 8.250 € + 1.732,5 € (BTW) = 9.982,5 €
- **Steunende leden :**
  - 950 € + 199,5 € (BTW) = 1.149,5 €
  - 2.500 € + 525 € (BTW) = 3.025 €

## Punt 5 Heractivering van de Werkgroep Public Relations

In het kader van de inspanningen die door de BVS werden geleverd voor een betere communicatie via de media, heeft de Raad van Bestuur de samenwerking tussen de BVS en het communicatiebureau Be Real goedgekeurd.

Deze samenwerking zou de BVS de mogelijkheid moeten geven om één keer per maand in de media te verschijnen (geschreven en audiovisuele media) over belangrijke en interessante thema's zowel voor haar leden als voor de eindgebruiker.

Het samenwerkingscontract heeft een beperkte duur van één jaar (die aanvangt in januari 2016) en haar nut en relevantie zullen begin 2017 beoordeeld worden.

**Besluit :** de Algemene Vergadering keurt het voorstel van de Raad van Bestuur van 26/11/2015 goed, alsook de samenwerking van de BVS met Be Real, mits evaluatie begin 2017.

## Punt 6 Activiteitenverslag 2015

Het activiteitenverslag 2015 wordt ter plaatse uitgedeeld en toont in detail alle onderwerpen die door de verschillende subwerkgroepen en werkgroepen van de BVS gevolgd werden.

---

De heer **Chris Lee**, Voorzitter van de **Technische Werkgroep**, overloopt de belangrijkste punten die door zijn Werkgroep en subwerkgroepen tijdens verschillende vergaderingen in 2015 gevolgd werden.

Op federaal niveau :

- Werkmelding en aanwezigheidsregistratie op werven
- Brandnormen in de parkings





# 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 regionaal niveau:

### *Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

- GLKE (Gewestelijk Lucht- Klimaat en Energieplan)
- PLAGE (Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie)
- EPB (Energieprestatie van Gebouwen)
- Beheer en sanering van verontreinigde gronden
- Asbest problematiek
- Problematiek inzake nutsvoorzieningen

### *Vlaams Gewest en Waals Gewest*

- NZEB (Nearly Zero Energy Building)

De heer Etienne Dewulf bedankt de heer Chris Lee voor zijn toewijding aan de Technische Werkgroep.

- - -

De heer **Rik Missault**, Voorzitter van de **Werkgroep Verkavelaars & Residentiële Ontwikkelaars** overloopt de belangrijke onderwerpen die door zijn Werkgroep in 2015 gevolgd werden:

## Op federaal niveau:

- Statistieken over de ontwikkelingen van het residentiële vastgoed

## Op regionaal niveau:

### *Brussels Hoofdstedelijk Gewest:*

- Pact voor de Huisvesting
- Bonus Huisvesting

### *Vlaams Gewest:*

- Ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden en verzoek tot vergoeding in geval van afschaffing van de gebieden
- VOR (Verhandelbare OntwikkelingsRechten)
- Bonus Huisvesting

### *Waals Gewest:*

- Stedenbouwkundige lasten
- Bonus Huisvesting



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

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

- - -

De heer **Filiep Loosveldt**, Voorzitter van de **Werkgroep Wetgeving & Europa**, overloopt de belangrijke onderwerpen die door zijn Werkgroep in 2015 gevolgd werden:

Op Europees niveau:

- Verlaagd Btw-tarief voor privé-woningen
- Stadsontwikkelingen en vereenvoudiging van de procedures

Op federaal niveau:

- Verplichte verzekering BA voor de actoren van de bouwsector
- Werkmelding en aanwezigheidsregistratie op werven

Op regionaal niveau:

*Brussels Hoofdstedelijk Gewest:*

- Stedenbouwkundige geschillen – vergunningsbetwistingen en onrechtmatige beroepsprocedures
- BWRO – Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening
- GSV – Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
- Woningverhuur

*Vlaams Gewest:*

- Onroerend erfgoed – luik Archeologie
- Stedenbouwkundige geschillen – vergunningsbetwistingen en onrechtmatige beroepsprocedures
- Brownfields
- Onteigening en zelfrealisatiebeginsel

*Waals Gewest:*

- CoDT – Code du Développement territorial
- Woningverhuur

De heer Etienne Dewulf bedankt de heer Filiep Loosveldt voor zijn toewijding aan de Werkgroep Wetgeving & Europa.

- - -

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



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

De heer **Xavier Denis** (Voorzitter van de Werkgroep Beleggers) en  
De heer **Philippe Weicker** (Voorzitter van de Werkgroep Retail & Kantoren & Logistiek)  
waren verontschuldigd voor de huidige Algemene Vergadering.

Wij hervatten hieronder de belangrijkste onderwerpen die door hun respectievelijke Werkgroepen behandeld werden:

Op federaal niveau :

- Pre-cadastratie voor nieuwbouwappartementen
- Anti-misbruik maatregel – verkavelingen/ ruling
- Verkoop van een nieuw gebouw en overdracht van zakelijk recht op het grondaandeel
- Registratierecht – overdracht van infrastructuurwerken
- Renovatie van gebouwen & Bestemmingswijziging – Onderwerping aan het BTW-regime
- BTW aan 6% voor afbraak/ heropbouw
- Tax shift
- Aantrekkelijkheid van België voor buitenlandse investeerders
- Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfondsen

Op niveau van de Gewesten:

- Tax shift
- Registratierechten voor professionals (Vlaams Gewest)
- Ruling – Vlabel (Vlaams Gewest)
- Handelsvestigingsbeleid (Waals & Vlaams Gewest)

- - -

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 7                      Balans 2015 – Kwijting van de Bestuurders**

De heer Kim Creten, Penningmeester, overloopt punt per punt de financiële situatie op 31/12/2015 en de Balans 2015.

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 2016 keurt de Balans 2015 unaniem goed en geeft kwijting aan de bestuurders.





# 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 8                    Budgetvoorstel 2016**

De aanwezige werkende leden nemen kennis van het Budgetvoorstel 2016, dat door de heren Kim Creten en Olivier Carrette punt per punt verklaard werd.

Het budgetvoorstel 2016 werd voorbereid op basis van de financiële situaties van eind 2014 en van 2015, door rekening te houden met onder meer de inkomsten gegenereerd uit de lidgelden, de zakenlunches, de seminars, de structurele partnerships en de BTW-impact.

De Algemene Vergadering van 21 januari 2016 keurt de balans 2016 unaniem goed.

## **Punt 9                    Prioriteiten van de BVS in 2016**

De heer O. Carrette bevestigt dat de bovengenoemde lopende onderwerpen (federaal en regionaal) door de BVS in 2016 zullen opgevolgd worden. Een prioriteitenlijst (onvolledig) wordt aan de aanwezige leden overhandigd.

De BVS zal eveneens iedere mogelijke & 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 aan de BVS.

De Algemene Vergadering eindigt om 19u00.

- - -

