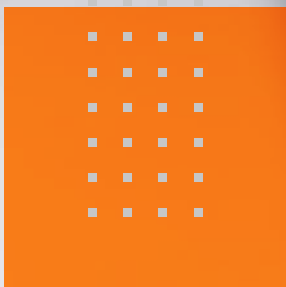
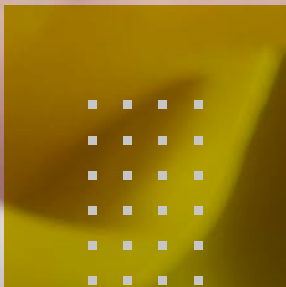
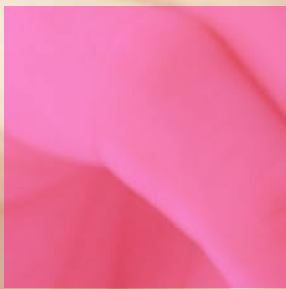


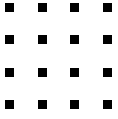
2021-4 BIV NEWS

OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2021 - 24^e JAARGANG • BRU X AFGIFTEKANTOOR • P705210



DOSSIER RESULTATEN VAN DE TEVREDENHEIDSENQUÊTES

HET NIEUWE GOEDERENRECHT:
DIT IS VAN BELANG



INHOUD

3 EDITO
Goed rapport,
al kan het altijd beter

4-5 ACTUA
Rechtspersoon: denk eraan een
erkende natuurlijke persoon te
benoemen

6-7 NIEUW GOEDERENRECHT
voornaamste wijzigingen

8-12 DOSSIER
Resultaten tevredenheidsenquêtes
in beeld

13 PEOPLE

14 NIEUWE TITULARISSEN

15 VASTGOEDKWESTIES

16 GASTCOLUMN

BIV-NEWS

is het ledenblad van het
Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

VERANT- WOORDELIJKE UITGEVER

Olivier Morobé

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene
Ellen Dejonckheere
Christian Stoop
Frank Damen
Thomas Blairon
Nationale Bank
van België




LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

 02/505 38 50
 communicatie@biv.be
 /immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)



 Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
 @immoBIV
 @biv_ipi



EDITO

OLIVIER MOROBÉ
FREDERIEK THIERS

GOED RAPPORT, AL KAN HET ALTIJD BETER

In augustus voerde een onderzoeksbureau telefonische tevredenheidsenquêtes uit bij 300 leden. Diverse aspecten van onze dienstverlening werden daarbij tegen het licht gehouden, denk aan het fysieke onthaal, maar ook aan het telefonische contact, de opvolging bij het indienen van een klacht of de kwaliteit van het opleidingsaanbod. En het mag gezegd, het BIV heeft deze kritische oefening goed doorstaan. Onze dienstverlening kent een hoge mate van tevredenheid, al is dit uiteraard geen eindhalte.

De voorgaande grote ledenbevraging dateert van 2014. Het eerste jaar van ons mandaat leek een geschikt moment om opnieuw een dergelijke bevraging af te nemen en een beeld te krijgen op de wensen en mening van jullie, onze leden. Wat loopt vlot, wat kan beter, en waar liggen er opportuniteiten voor het BIV? Onze dienstverlening is over het algemeen goed bekend bij de leden en de meeste diensten kennen een tevredenheidsscore van 9 op 10. Het aandeel zeer tevreden is zelfs toegenomen tegenover 2014. Het toont aan dat de inspanningen die dagdagelijks door de medewerkers worden geleverd ook gewaardeerd worden.

Zo kwamen het fysieke onthaal en de juridische helpdesk als beste elementen uit onze dienstverlening naar voor. De tevredenheid over het BIV is ook positief gecorrigeerd met de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de diensten. En onze leden hebben doorgaans een positief beeld van hun tuchtorgaan, met name over wat het nut en de geloofwaardigheid ervan betreft. We zijn verheugd met deze bevindingen, al beseffen we dat we dit niveau moeten aanhouden en dat het altijd beter kan.

De weg naar beter willen we dan ook blijven bewandelen. Door jullie nog vriendelijker te woord te staan, door in een goede follow-up van dossiers te blijven voorzien, door jullie accurate en heldere informatie aan te leveren die makkelijk vindbaar is... Kortom, door te blijven luisteren naar jullie ervaringen. De volledige enquêteresultaten kan je terugvinden in ons dossier vanaf p. 8.

In dit magazine staan we ook stil bij het nieuwe goederenrecht dat sinds 1 september in voege is getreden. Het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zorgt voor enkele belangrijke wijzigingen in bepalingen rond o.a. erfpacht, erfdienstbaarheden, vruchtgebruik... Professor Vincent Sagaert, die o.a. goederenrecht en verbintenisrecht doceert aan de KU Leuven en eerder al uitvoerig het nieuwe goederenrecht analyseerde, schreef een verhelderend artikel dat zich toespitst op praktijksituaties waar je als vastgoedmakelaar mee wordt geconfronteerd.

Het is je wellicht ook niet ontgaan dat de Europese Bankenautoriteit (EBA) recent in een richtlijn stelde dat banken het kredietbedrag bij een hypothecaire lening vanaf 2022 moeten baseren op een objectieve waardeschatting. Voor onze gastcolumn (p. 16) hieromtrent klopten we aan bij de Nationale Bank, die enkele zaken scherpstelt.

We wensen je alvast veel leesplezier, fijne eindejaarsfeesten en een succesvol en gezond 2022 toe!

Olivier Morobé, 1^{ste} Ondervoorzitter (links)
Frederiek Thiers, Penningmeester (rechts)



ACTUA

VANAF 1 JANUARI 2022 ENKEL NOG VERNIEUWDE EPC'S GELDIG BIJ VERKOOP

We herinneren dat vanaf 1 januari 2022 bij de verkoop van huizen en appartementen enkel nog EPC's in aanmerking komen die opgemaakt zijn sinds 1 januari 2019. Bij een te-huurstelling geldt deze verplichting niet.

Belangrijk is dat wanneer een woning te koop wordt aangeboden en het compromis voor 1 januari 2022 wordt getekend, een EPC tot 10 jaar oud mag worden aangeboden. Wordt daarna de authentieke akte verleden vanaf 1 januari e.k., dan moet op dat moment een EPC opgemaakt sinds 1 januari 2019 voorhanden zijn. Indien het compromis na 1 januari 2022 wordt ondertekend, dan moet de opmaker vermelden of er voor het gebouw een geldig EPC residentiële gebouwen bestaat en of het ter kennis werd gebracht van de koper. Een geldig EPC is er op dat moment een dat is opgemaakt sinds 1 januari 2019. Er is met andere woorden geen overgangsmaatregel voorzien voor panden die in 2021 te koop worden aangeboden, en waarvan het compromis of de authentieke akte (of beiden) na 1 januari worden ondertekend.

Sinds 1 januari 2019 werd het EPC residentiële gebouwen vernieuwd en toont het certificaat een energielabel waardoor de energetische toestand van de woning meteen duidelijk wordt. Ook moeten adviezen op maat van de woning aanzetten tot energetische renovaties. Iets wat het oude EPC in mindere mate deed. Iedereen die een onderhandse akte voor de verkoop van een residentieel gebouw opmaakt, moet vermelden of er voor het gebouw een geldig EPC residentiële gebouwen bestaat en of het ter kennis werd gebracht van de koper. Idem voor de authentieke akte.

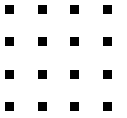
RECHTSPERSOON: DENK ERAAN EEN ERKENDE NATUURLIJKE PERSOON TE BENOEMEN

De dienst Opsporing merkt steeds vaker een onwettige praktijk op. Het gaat om vennootschappen waar vastgoedmakelaarsactiviteiten worden gesteld die louter door andere rechtspersonen worden beheerd. In de praktijk besluiten erkende vastgoedmakelaars samen een vennootschap op te richten. In plaats van zichzelf als bestuurders en aandeelhouders te laten benoemen, laten ze een andere vennootschap benoemen, waarvan ze zelf bestuurders zijn. Hoewel dit uit fiscaal oogpunt een aantrekkelijke regeling is, is dit in strijd met de wetgeving betreffende het beroep van vastgoedmakelaar.

Een dergelijke regeling maakt dat het beroep onwettig wordt uitgeoefend door de rechtspersoon, zelfs al zijn de personen achter deze vennootschap erkende vastgoedmakelaars.

Ingevolge artikel 10§2 van de Vastgoedmakelaarswet van 2013 moet een vennootschap, opdat ze legaal het beroep van vastgoedmakelaar zou uitoefenen, verplicht beschikken over een erkende natuurlijke persoon die rechtstreeks benoemd is als bestuurder en/of zaakvoerder en/of werkend vennoot (aandeelhouder) binnen de vennootschap waar de vastgoedmakelaarsactiviteiten worden gesteld.

In de vennootschap moet er minstens één iemand zijn die m.a.w. de verantwoordelijkheid draagt (op deontologisch, arbeidsrechtelijk, vennootschapsrechtelijk, ... vlak) en hiervoor ook ter verantwoording kan geroepen worden door het BIV, de overheid enz.



HUURPRIJS NIET LANGER VEREIST OP IMMOBORDEN EN AFFICHES VOOR ZOVER EEN DIGITAAL ZOEKERTJE BESTAAT

Het Vlaams Woninghuurdecreet legt in artikel 4 op dat bij elke officiële of publieke mededeling van een pand dat verhuurd wordt minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld moet worden.

Maar zoekertjes bestaan steeds vaker digitaal waar deze vereiste info ook kan worden opgenomen. Daarom hebben huurders- en verhuurdersorganisaties een consensus bereikt over een versoepelde aanpak van de afficheringsverplichting: de huurprijs en de kosten en lasten moeten niet verplicht worden vermeld op een immobord, op voorwaarde dat deze info in het digitale zoekertje terug te vinden is. Dat werd ons in oktober officieel bevestigd door het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Dit betekent dus dat wanneer er geen digitaal zoekertje bestaat, of wanneer de nodige info daar niet opgenomen is, dat deze info wél nog op het immobord geplaatst moet worden. De gemeenten zijn belast met de handhaving hierop, en het richtlijn kader voor de activiteiten binnen het lokaal woonbeleid werd aangepast aan de versoepelde verplichting.

BIV LANCEERT TWEE GLOEDNIEUWE INFOBROCHURES

In het najaar lanceerden we twee nieuwe brochures. Een eerste gaat over het Instituut als dusdanig en de werking ervan. De organisatie, onze drie wettelijke taken en de tuchtprocedure worden er op een bevattelijke manier uitgelegd. Deze brochure is voornamelijk bedoeld voor personen die het BIV nog niet kennen, of weinig vertrouwd zijn met de werking ervan. In het FAQ-gedeelte geven we antwoord op enkele veelgestelde vragen rond bemiddeling en syndicschap. Deze brochure kan ook dienstig zijn naar je klanten toe.

Een tweede uitgave werd getiteld 'vastgoedmakelaar worden' en beschrijft het traject dat stagiairs moeten afleggen vanaf de digitale inschrijving bij het BIV tot het moment waarop ze worden opgenomen op het Tableau van titularissen. Uiteraard werd er veel aandacht besteed aan de stage, het belang van de stagemester en het gebruik van de stagetool. Deze publicatie komt van pas voor studenten vastgoed of voor kandidaat-stagiairs met een andere diploma-achtergrond. We hopen hiermee een leidraad aan te reiken en een eerste antwoord te kunnen bieden op de vele vragen die leven.

Beide brochures zijn te vinden op het BIV en zijn ook in pdf-formaat beschikbaar op onze site (zie 'Over het BIV'). Ze bestaan bovendien in vier talen: Nederlands, Frans, Duits en Engels.



HET NIEUWE GOEDERENRECHT IN HET BURGERLIJK WETBOEK

De Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek is in werking getreden op 1 september 2021. Deze wet hervormt substantieel het Belgische vastgoedrecht, en dan met name de regeling inzake zakelijke rechten. Vincent Sagaert, die o.a. goederenrecht en verbintenissenrecht aan de KU Leuven doceert en tevens advocaat is bij Eubelius, was mee penhouder bij deze hervorming in opdracht van de minister van Justitie. Wat volgt is dus geen evaluatie van de hervorming maar wel een verhelderend artikel waarin hij de belangrijkste aandachtspunten voor de vastgoedmakelaar aanstipt.



Vincent Sagaert

De wet bevat voor het eerst sinds de periode van Napoleon nieuwe bepalingen inzake eigendom, mede-eigendom, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, hypothecaire publiciteit, enz. Boek II van het oud Burgerlijk Wetboek van 1804 en onder andere de Erfpachtwet en Opstalwet (beide van 10 januari 1824), worden afgeschaft. Hoewel de wet vooral in de media is geweest in verband met de hond op de bal die in andermans tuin terechtkomt, heeft ze een belangrijke impact op de vastgoedpraktijk, ook op die van de vastgoedmakelaar.

De wet heeft de mogelijkheden voor de vastgoedpraktijk bij zakelijke rechten verruimd. We beperken ons hier tot een aantal knipperlichten die voor makelaars van belang kunnen zijn.

VRIJWILLIGE EN GEDWONGEN MEDE- EIGENDOM

Een ongehuwd koppel koopt een onroerend goed aan, elk voor 50%. Dan is een klassiek twistpunt wat het lot van die mede-eigendom is indien het koppel uit elkaar

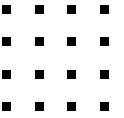
gaat. Volgens de rechtspraak kan geen enkele mede-eigenaar de verdeling vorderen, zelfs niet indien een einde aan de relatie is gekomen (onder voorbehoud van rechtsmisbruik, enz.). In het nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een rechtszekere regeling uitgewerkt: ofwel wordt de mede-eigendom aangegaan voor bepaalde duur (die eventueel stilzwijgend hernieuwd kan worden of bv. voor de duur van de feitelijke relatie), in dat geval zijn partijen gebonden voor die duurtijd. Ofwel is er geen bepaalde duurtijd overeengekomen, dan kan elk van de mede-eigenaars de mede-eigendom opzeggen, met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn (van maximaal vijf jaar). Het is dus goed om hier in de aankoopovereenkomst al op te anticiperen en hierover een regeling op te nemen. Er is rekening mee te houden dat in beide hypothesen de schuldeisers van elk van de mede-eigenaars beslag kunnen leggen en het goed na een wachtperiode van maximaal vijf jaar kunnen doen verkopen in het kader van de beslagprocedure.

Aan de regeling inzake appartementsmede-eigendom is inhoudelijk niet geraakt, omdat die nog maar gewijzigd was in 2018. Wel zijn de artikelen hernummerd: de oude artikelen 577-3 e.v. oud BW worden hernummerd naar artikel 3.84 e.v. BW.

VRUCHTGEBRUIK, EEN RUIMER GEBRUIKSRECHT

Vruchtgebruik blijft een ‘precair’ recht: de maximumduur van het vruchtgebruik blijft het leven van de vruchtgebruiker. Als die overlijdt (bij mensen) of failliet verklaard wordt of in vereffening gaat (bij vennootschappen/verenigingen), komt een einde aan het vruchtgebruik. Bij vennootschappen en





verenigingen was er vroeger nog een tweede beperking, nl. dat het vruchtgebruik beperkt was tot 30 jaar. Dat wordt nu opgetrokken tot 99 jaar (art. 3.141 BW). Van belang voor de vastgoedmakelaar is ook de nieuwe regeling indien de vruchtgebruiker het goed in vruchtgebruik verhuurt: eindigt het vruchtgebruik tijdens de huurovereenkomst n.a.v. het overlijden van de vruchtgebruiker, dan mag de huurder ten hoogste drie jaar in het gehuurde goed blijven of de resterende duurtijd van de huur uitzitten indien deze minder dan 3 jaar bedraagt. Om te waarborgen dat de huurder de gehele huurtermijn mag uitdoen, is nodig dat de blote eigenaar heeft ingestemd met de huurovereenkomst.

Ook op het vlak van de herstellingsplichten zijn een aantal verfijningen doorgevoerd. De vruchtgebruiker blijft ertoe gehouden om de onderhoudsherstellingen aan het goed uit te voeren die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht. Met uitzondering van de bebouwingen of beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht en de herstellingen die aan de vruchtgebruiker te wijten zijn, is de blote eigenaar er dan weer toe gehouden om de grove herstellingen uit te voeren. Een belangrijke innovatie is dat de blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, van de vruchtgebruiker kan eisen dat deze proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom¹. Partijen kunnen hiervan vrij contractueel afwijken, zodat ook hierover best een contractuele regeling wordt gesloten.

ERFPACHT, EEN VERSTERKTE HUUR

Het vestigen van een erfpacht kan soms een aantrekkelijk alternatief zijn voor een aankoop, onder andere omdat de registratierechten slechts 2% bedragen. Ook hier is de termijn versoepeld: vroeger moest een erfpacht een duurtijd hebben van 27 tot 99 jaar, voortaan is dat tussen de 15 en 99 jaar (art. 3.169 BW). Om een erfpachtrecht langer dan 99 jaar te laten duren, heeft men de wilsovereenstemming van beide partijen nodig. Het is bv. niet mogelijk om een erfpacht toe te staan voor 99 x 99 jaar, eenzijdig verlengbaar of hernieuwbaar. Verder is de verplichting voor de erfpachter om een periodieke canon te betalen geen essentieel element van het erfpachtrecht meer. Bijgevolg staat het de partijen nu vrij om zelf een betalingsregeling in de erfpachtovereenkomst te bepalen (bv. een eenmalige vergoeding, een periodieke vergoeding, geen vergoeding, ...), zodat ook de huidige regelmatig voorkomende praktijk, waarbij in de erfpachtovereenkomst wordt voorzien in de betaling van een jaarlijkse symbolische canon, niet meer nodig zal zijn.

OPSTALRECHT, DE NIEUWE VOLUME-EIGENDOM

Innovatief is de nieuwe regeling inzake opstalrechten, die tot doel heeft om een optimalere commercialisatie (en dus gebruik) van de ruimte boven de grond en de ruimte onder de grond te waarborgen. Opstalrechten doen een eigendomsrecht op een volume boven of onder de grond ontstaan. Een opstalrecht kan "algemeen" zijn, in de zin dat het de volledige ruimte

boven en onder de grond dekt, maar kan ook afgebakend worden in de hoogte en de diepte. De maximumduur van het opstalrecht wordt verhoogd tot 99 jaar. Van deze maximumduur kan in principe contractueel niet worden afgeweken.

Een belangrijke noviteit in het goederenrecht is echter de wettelijke mogelijkheid om een eeuwigdurend opstalrecht te vestigen². Voor de vastgoedpraktijk betekent deze nieuwe wettelijke mogelijkheid dat, indien men een eeuwigdurende eigendomssplitsing tot stand wenst te brengen tussen verschillende volumes boven en onder elkaar op eenzelfde grond, men niet meer genoodzaakt is om een beroep te doen op de (dwingende) regels inzake appartementsmede-eigendom. In een private situatie kan dergelijke 'volume-eigendom' wel enkel worden gevestigd door de eigenaar van de grond, en onder de volgende voorwaarden:

- (1) er moet sprake zijn van (I) een complex en heterogeen onroerend geheel, (II) gelegen op eenzelfde grond, (III) bestaande uit minstens 2 volumes, (IV) met verschillende bestemmingen en (V) vatbaar voor een zelfstandig beheer. Bijvoorbeeld: een residentieel gebouw, een openbare plaats of een bovengronds winkelcentrum met een ondergrondse parking of, in het algemeen, tal van constructies en werken op of onder een gemeenschappelijke overkapping; en
- (2) er mogen geen gemeenschappelijke delen in het complex en heterogeen onroerend geheel aanwezig zijn, hetgeen echter niet belet dat er een aantal collectieve voorzieningen kunnen bestaan die door de verschillende opstalhouders op de volumes worden gebruikt; en
- (3) er moet blijvend aan deze voorwaarden zijn voldaan. Van zodra dit niet meer het geval is, zal het opstalrecht worden beperkt tot 99 jaar, in principe te rekenen vanaf de verdwijning van het heterogeen complex van volumes met diverse bestemmingen en vatbaar voor autonoom beheer.

ONROERENDE PUBLICITEIT: OPTIES EN VOORKOOPRECHTEN 2.0

Wat de onroerende publiciteit betreft, is te wijzen op de mogelijkheid (vanaf uiterlijk 1 juli 2022) tot overschrijving van bijkomende akten in de hypothecaire registers, zoals de aankoopoptie op onroerend goed en het voorkooprecht. Door die hypothecaire overschrijving zal een aankoopoptie of voorkooprecht toegekend kunnen worden bij authentieke akte, die aan iedereen tegenwerpelijk zal zijn.

IEDEREEN BOUWMEESTER

Er verandert heel wat, maar eerder in een geest van evolutie. Na meer dan 200 jaar ongewijzigde wetgeving kon dat ook niet anders. Bovenstaand overzicht is uiteraard onvolledig. Het is zo dat elke actor in de vastgoedpraktijk mee zal bouwen aan het bouwwerk dat de nieuwe wetgeving vormt.

¹ Art. 3.154 BW., ² Art. 3.180, 2^{de} lid BW.

RESULTATEN VAN ONZE GROTE TEVREDENHEIDSENQUÊTE

Onze laatste grote tevredenheidsbevraging werd uitgevoerd in 2014. Op al die jaren is er heel wat veranderd, denk aan de digitalisering, de uitbreiding van het vormingsaanbod, de vernieuwingen binnen de stage... Tijd dus om in het jaar waarin een nieuw Bureau is aangetreden, opnieuw de vinger aan de pols te houden en onze leden te bevragen over hun ervaringen met het Instituut. Nagenoeg alle diensten werden daarbij kritisch tegen het licht gehouden zoals het telefonische en fysieke onthaal, de stagedienst, de opsporingsdienst, het opleidingsaanbod enz. Vastgoedmakelaars over heel het land werden in augustus gecontacteerd om hun mening telefonisch en anoniem door te geven. Zijn onze leden net zo tevreden als in 2014? Hoe de diensten beoordeeld werden en welk gevoel er leeft ten aanzien van het BIV lees je hierna.

DE STEEKPROEF

In totaal namen 300 vastgoedmakelaars deel aan de bevraging. We willen hen graag nogmaals bedanken voor hun tijd!

De leden werden bevraagd op basis van verschillende criteria zoals taal, geslacht, provincie, de kolom waarop ze actief zijn en de anciënniteit. De onderzochte steekproef stemt min of meer overeen met de werkelijke verdeling van de leden. 85% van de deelnemers was titularis, 15% was stagiair.

LEDEN ACTIEF ALS:

| | | |
|-------------------|------|------|
| bemiddelaar* | 259* | 86 % |
| enkel syndicus | 28 | 9 % |
| enkel rentmeester | 7 | 3 % |
| andere | 6 | 2 % |

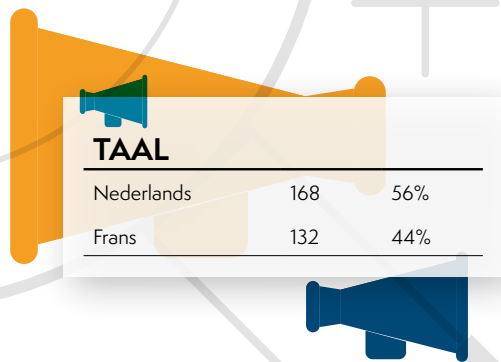
*enkel bemiddelaars (219), bemiddelaars + syndici (17) en bemiddelaars + syndici + rentmeesters (23)

STATUUT

| | | |
|--------------|-----|------|
| titularissen | 255 | 85 % |
| stagiairs | 45 | 15 % |

PROVINCIE

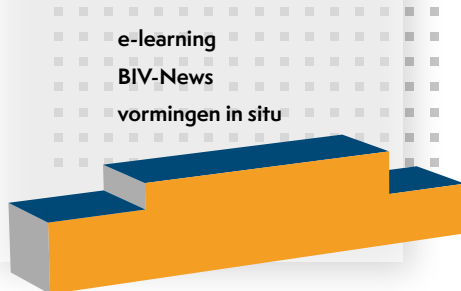
| | | |
|-----------------|----|------|
| Antwerpen | 43 | 15 % |
| Vlaams-Brabant | 25 | 8 % |
| Waals-Brabant | 21 | 7 % |
| Brussel | 60 | 20 % |
| West-Vlaanderen | 45 | 15 % |
| Oost-Vlaanderen | 40 | 13 % |
| Henegouwen | 18 | 6 % |
| Luik | 16 | 5 % |
| Limburg | 16 | 5 % |
| Luxemburg | 5 | 2 % |
| Namen | 11 | 4 % |



KENNIS EN GEBRUIK VAN ONZE DIENSTEN

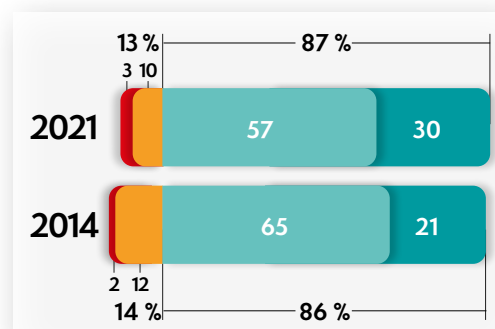
De aan de leden aangeboden diensten zijn bij meer dan 90% van de ondervraagden goed gekend. Enkel de tool Kadasterfinder is wat minder gekend (84%). De e-learning, het magazine BIV-News en de vormingen die ter plaatse worden aangeboden zijn door 98% van de bevroagden gekend. Deze worden ook het vaakst gebruikt (84%). Tegelijk merken we dat de dienst Opsporing (42%), de tool Kadasterfinder (58%) en de juridische hulplijn (61%) het minst gebruikt worden door de bevroagde vastgoedmakelaars. Toch is er een verhoging te merken in vergelijking met 2014, in het bijzonder voor wat betreft de hulplijn. 2 op 3 vastgoedmakelaars gaf aan ze nu te gebruiken, in 2014 was dat slechts 1 op 3.

DE BEKENDSTE EN MEEST GEBRUIKTE DIENSTEN:



MATE VAN TEVREDENHEID OVER DE DIENSTVERLENING VAN HET INSTITUUT

Het BIV bestaat uit diverse diensten die toelaten om haar wettelijke taken dag na dag vlot te kunnen uitvoeren. Er werd gepeild naar de tevredenheid over deze diensten. Het gaat hierbij om het onthaal (zowel telefonisch als face-to-face), de stage (inschrijving en beheer van de stagedossiers), de juridische hulplijn, de tuchtdienst en de Opsporingsdienst. Globaal bekeken is men tevreden over deze diensten. 87% van de bevroagden gaf aan tevreden of zeer tevreden te zijn. 13% blijkt niet tevreden. Deze percentages zijn vergelijkbaar met de voorgaande ledenbevroaging uit 2014, al ging het aandeel zeer tevreden er wel op vooruit, van 21% in 2014 naar 30% nu. Het blijkt ook dat de mate van tevredenheid samenhangt met de frequentie waarmee leden de diensten gebruiken. Hoe vaker men beroep doet op de BIV-dienstverlening, hoe hoger de tevredenheid is.



DOSSIER



1 Het telefonisch onthaal en het face-to-facecontact

Ongeveer 9 op de 10 respondenten zijn tevreden over het onthaal, ongeacht of het om telefonisch dan wel om rechtstreeks contact gaat. Het aandeel zeer tevreden over het face-to-facecontact steeg van 29% in 2014 naar 54% dit jaar. Bij het telefonische onthaal gaf 43% aan heel tevreden te zijn, zeven jaar terug was dat nog 21%. De Nederlandstaligen zijn wel wat vaker ontevreden over het telefonische onthaal.

Ook waren we geïnteresseerd in de frequentie van contacten. Een kwart van de bevrageden heeft nog nooit naar het BIV gebeld. 52% geeft aan zelden telefonisch contact te zoeken. 53% gaf aan zich nog nooit fysiek naar het BIV te hebben begeven, in 2014 was dat nog 65%. Leden begeven zich enkel maar naar het BIV als ze er een goede reden voor hebben, het afleggen van een examen of competentietest, een oproeping om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer...

2 De stage

Wie de beschermde titel van vastgoedmakelaar wil dragen, en wie over de toelatingsvoorwaarden tot de stage beschikt, dient zich in te schrijven bij het BIV. De inschrijving tot de stage behaalt een tevredenheidspercentage van 85%. Niemand gaf aan heel ontevreden te zijn over de dienst. 24% is wel minder tevreden over de informatie rond de toelatingsvoorwaarden die ze krijgen. Positief is dan weer de vriendelijkheid van de contactpersoon. Ook over de behandeling van de stagedossiers geeft 85% aan tevreden te zijn. Het ontevredenheidspercentage over de informatie aangaande de stage en de hieruit voortvloeiende verplichtingen alsook over de duidelijkheid van deze informatie ligt beide op 15%. Ook hier komt opnieuw het vriendelijke contact met de medewerkers naar voor alsook een snelle reactie op e-mails.

3 De juridische hulplijn

Voor eerstelijns hulp kunnen onze leden terecht bij de juridische hulplijn, die bemand wordt door een team van ervaren vastgoedjuristen. Eerder bleek al dat deze dienstverlening bij 90% van de ondervraagden bekend is. Exact een kwart geeft nu aan de hulplijn zeer vaak te gebruiken, in 2014 was dat slechts 2%. Bijna de helft (45%) geeft aan er van tijd tot tijd een beroep op te doen. Een derde zegt zelden de hulplijn te contacteren.

92% blijkt tevreden te zijn over de service van de hulplijn. 54% gaf aan heel tevreden te zijn, een aanzienlijk hoger percentage dan de 36% uit 2014. Het is voornamelijk de vriendelijkheid van de contactpersoon die de bevrageden heel tevreden stemt (65%). 12% is minder tevreden aangaande de duidelijkheid van de informatie en 13% geeft aan dat de info of de adviezen niet volledig beantwoorden aan waar ze op dat moment nood aan hebben.

4 Klachtenbehandeling

De Uitvoerende Kamers van het BIV waken over de naleving van de deontologie bij onze leden en leggen sancties op wanneer er aantoonbare inbreuken plaatsvinden. Van alle bevrageden gaf 10% aan dat ze al een klacht neerlegden bij het Instituut. Hoewel de werkzaamheden van de Kamers essentieel zijn om een halt toe te roepen aan diegenen die niet volgens de regels werken en die een smet werpen op het imago van het beroep, is dit de dienst waar de grootste ontevredenheid over heerst. 27% is ontevreden over de manier waarop zijn of haar klacht wordt behandeld. Hoewel dit percentage eerder hoog blijft, is het wel een opmerkelijke verbetering ten aanzien van 2014, toen 61% nog aangaf ontevreden te zijn. Dit jaar gaf 73% aan tevreden te zijn, waarvan zelfs 35% zeer tevreden is. 76% geeft aan dat de medewerkers beschikbaar zijn en in zeven gevallen op de tien is de informatie duidelijk. Verder wordt de vriendelijkheid van de medewerkers gewaardeerd (76%). 46% is dan weer ontevreden over de opvolging van de klacht. 42% is hier wel zeer tevreden, ook een aanzienlijke verbetering in vergelijking met de voorgaande bevraging.

5 De dienst Opsporing

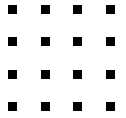
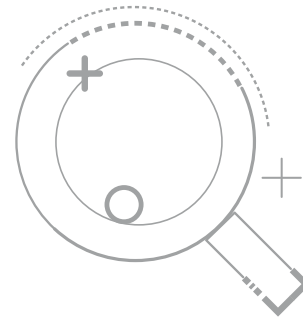
De dienst Opsporing bijt zich dagelijks vast in de kleine maar hardnekkige groep niet-erkenden die het beroep uitoefent en doet het nodige om hen uit de markt te halen. We merkten al dat deze dienst goed gekend is bij de leden, mede door onze website en ook door waar nodig rechtstreeks contact te nemen met de dienst. Slechts 8% van de respondenten diende al een vraag of klacht in. In 2014 werd dit aspect niet bevraged waardoor geen vergelijking mogelijk is. De vriendelijkheid van de medewerkers zorgt voor een hoge mate van tevredenheid. Algemeen kent de dienst een tevredenheidsscore van bijna 90%. 86% geeft ook aan de info te verkrijgen die men nodig heeft.

TEVREDENHEID OVER HET OPLEIDINGSAANBOD

Onze leden moeten aan een jaarlijkse vormingsplicht voldoen. Door zich permanent bij te scholen en op de hoogte te blijven van de laatste wet- en regelgeving, kan er een feilloze service geleverd worden aan consumenten. Tularissen dienen 10 uur permanente vorming per dekolom per kalenderjaar te volgen. Stagiairs dienen verplicht alle e-learningcursussen af te leggen.

1 E-learning

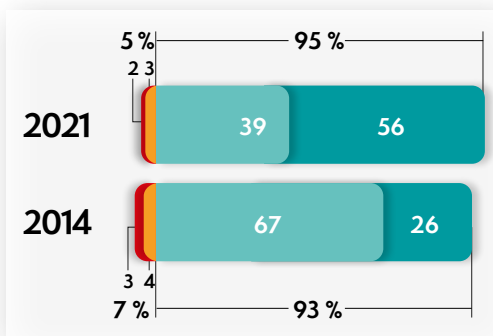
Via de e-learning biedt het BIV gratis online vastgoedcursussen aan over uiteenlopende thema's, denk aan de wet Breyne, de vastgoedfiscaliteit, technische aspecten in een mede-eigendom... De e-learning kan jaarlijks voor max. 2 uur permanente vorming meetellen voor titularissen.



De mate van tevredenheid over de e-learning blijft zeer hoog. 48% geeft aan enigszins tevreden te zijn, waar 46% zelfs zeer tevreden blijkt. 11% van de bevroegden is van mening dat de inhoud wat aantrekkelijker gepresenteerd mag worden. Eenzelfde aandeel vindt dat de interface gebruiksvriendelijker kan. Op de vraag of via de e-learning veel nieuwigheden worden bijgeleerd, reageert 91% instemmend.

We merken ook op dat Nederlandstaligen significant meer gebruik maken van de e-learning dan hun Franstalige collega's (41% tegenover 20%). De Nederlandstaligen zijn ook over de gehele e-learning ook iets tevredener dan de Franstaligen.

Algehele tevredenheid over deze cursussen



2 Gratis vormingen

Parallel aan de e-learning hebben we ook een gratis vormingsaanbod klaarstaan waar de leden voor kunnen inschrijven. Met een tevredenheidsscore van 95% wordt dit aanbod uitermate goed beoordeeld. 93% geeft bovendien aan dat de cursusinhouden absoluut of eerder wel aan de professionele behoeften beantwoorden. 90% van de ondervraagden is van mening dat de vormingen voldoende gebaseerd zijn op concrete praktijkgevallen en ongeveer 93% vindt ook de ter beschikking gestelde syllabi van de opleidingen nuttig. Op alle vragen binnen dit luik werd door de Franstaligen iets tevredener gereageerd dan door de Nederlandstaligen.

Tijdgebrek wordt het vaakst aangehaald als reden om niet aan deze vormingen deel te nemen. Dit komt iets vaker voor bij oudere leden (ingeschreven van voor 2006) en bij Nederlandstaligen. Ongeveer 20% geeft aan deel te nemen aan opleidingen van externe vormingsverstrekkers.

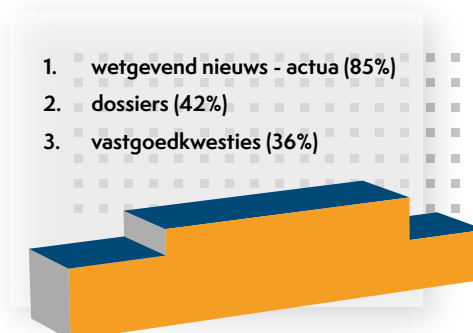
COMMUNICATIE

Het BIV hecht eraan om haar leden nauwgezet te informeren over alles wat reilt en zeilt in de vastgoedwereld, gaande van veranderde wetgeving over nieuwe verplichtingen, interne cijfers, BIV-tuchtrechtspraak enz. In de publicaties, met name de BIV-Mail en de BIV-News wordt relevant nieuws aangekondigd en uitgediept.

1 BIV-News

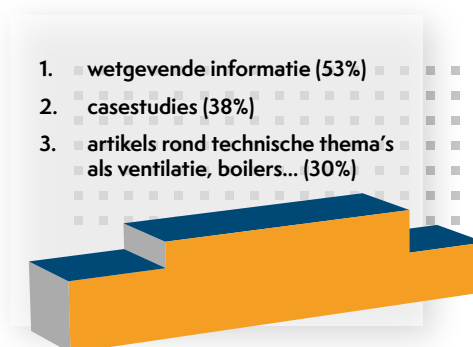
Het trimestrieel magazine BIV-News wordt minder vaak gelezen dan in 2014. Destijds gaf bijna de helft aan het altijd te lezen, waar dat nu nog een derde is. Onder die 33% bevindt zich 43% die frequent beroep doet op de diensten van het BIV. Toch voldoet het magazine nog steeds aan de verwachtingen van 9 op de 10 leden. De bemiddelaars blijken het meest tevreden te zijn. De nieuwe leden (ingeschreven sinds 2019) zijn wat vaker ontevreden. 91% beschouwt de inhoud als relevant. 41% is zelfs zeer tevreden over de relevantie, waarvan meer dan de helft syndici. 91% van de respondenten geeft aan dat de info bruikbaar is bij de uitoefening van zijn beroep en een even groot percentage zegt door het magazine mee te blijven met de ontwikkelingen in de vastgoedwetgeving.

De top-drie van de meest gewaardeerde thema's in de News ziet er als volgt uit:



De interne cijfers van het Instituut worden minder gewaardeerd dan bij de voorgaande bevraging (nog slechts 9%). Interviews vallen bij 27% in de smaak, maar meer bij Franstaligen dan bij Nederlandstaligen. De minst gesmaakte rubriek blijkt die van de gastcolumnist(e) te zijn.

Op de vraag welke artikels het meest gewenst zijn, kwam het volgende naar voor:



34% ziet de papieren versie graag verdwijnen, waar dit in 2014 nog 45% was. De overstap naar een digitale versie wordt aantrekkelijker bevonden door leden die regelmatig beroep doen op de diensten van het BIV.

DOSSIER

2 BIV-Mail

Onze wekelijkse nieuwsbrief, de BIV-Mail wordt door 47% van de bevrageden altijd gelezen. Tellen we daar ook diegenen bij die aangeven hem vaak te lezen, dan bereiken we 70% van de bevrageden met onze nieuwsbrief. Slechts 5% gaf aan de BIV-Mail in het verleden te hebben gelezen, maar dat intussen niet meer te doen.

De nieuwsbrief beantwoordt aan de verwachtingen van 9 op de 10 leden, waarvan bijna de helft aangeeft zeer tevreden te zijn. De inhoud reflecteert in hoge mate de vastgoedactualiteit waardoor 93% hier aangeeft tevreden tot heel tevreden te zijn. Wat de bruikbaarheid van de informatie betreft in de beroepspraktijk is nog steeds 92% tevreden. Syndici en nieuwe leden zijn hier iets minder tevreden over.

3 BIV-Flash

De BIV-Flash is onze nieuwsflits waarin we *breaking news* meegeven. 51% van de respondenten leest hem altijd. De Franstaligen lezen hem vaker dan de Nederlandstaligen, maar 13% onder hen gaf aan de flits nog nooit te hebben gelezen, tegenover 3% van de Nederlandstaligen.

BEHOUD OF WIJZIGING BINNEN DE DIENSTVERLENING?

De respondenten werden ook bevraged of ze interesse hadden in mogelijke veranderingen binnen de aangeboden diensten.

Zo werd gevraagd of de huidige dienstverlening, bestaande uit de helpdesk, het vormingsaanbod en de publicaties tegen de huidige kost mocht worden voortgezet. 7 op de 10 is daarvan overtuigd. In 2014 was dit nog 86%. De overtuiging is opmerkelijk groter aan Nederlandstalige dan aan Franstalige zijde (81% tegenover 64%).

Op de vraag of men nieuwe vormen van dienstverlening aangeboden wil krijgen in ruil voor een verhoging van de ledenbijdrage antwoordt zeven op de tien van niet. 15% wenst zich niet uit te spreken en 13% waarvan bijna de helft nieuwe leden is dit idee wel genegen. Opnieuw onthalen de Nederlandstaligen dit voorstel wat positiever dan de Franstaligen.

IMAGO

Tijdens de bevraging werd ook gepolst naar het imago van het BIV. Op de vraag hoe men de rol van het BIV zou omschrijven zag de top-5 er zo uit:

1. als controle instantie (50%)
2. als waker over de naleving van de deontologie (40%)
3. als verdediger van de belangen van de vastgoedmakelaar (38%)

4. als vormingsaanbieder (25%)

5. als ordehandhaver (23%)

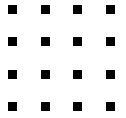
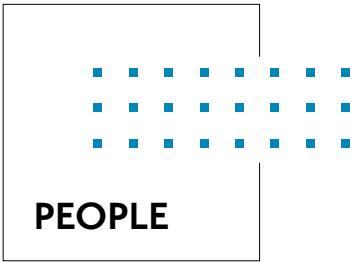
De respondenten zien het BIV vooral als een controle- en toezichtsorgaan en als een organisme dat waakt over de naleving van de deontologische regels. 23% beschouwt ons als ordehandhaver (*gendarme was de aangehaalde term in de Franstalige bevraging*), wat toch een wat negatievere bijklank heeft. In deze groep zitten 40% oudere leden en dit gevoel leeft ook sterker aan Franstalige kant. Ook het voorzien van vorming en het verdedigen van de belangen van de makelaar worden vaak aangehaald wanneer hen gevraagd wordt hoe ze de rol van het BIV aan een buitenstaander zouden uitleggen.

Verder wordt het BIV in zeer hoge mate (94%) als nuttig voor de sector en als geloofwaardig ervaren. In 9 op de 10 beoordelingen voldoen we aan de juridische en administratieve behoeften die bij de leden leven. Ook geeft 87% te kennen dat we doeltreffend werken. Het beeld dat het BIV als een repressieve organisatie optreedt, leeft evenwel sterker dan in 2014. 73% van de bevrageden is deze mening toegedaan. 7 op de 10 van de bevrageden geeft aan dat het BIV luisterbereidheid toont naar de leden. Een even groot aandeel aanziet het Instituut als een dynamische instelling.

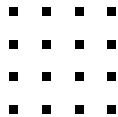


Reactie van Frederiek Thiers, BIV-penningmeester:

"We zijn opgetogen met de resultaten van deze bevraging. De diensten zijn goed gekend en de tevredenheidsgraad ligt hoog, in sommige gevallen is het aandeel zeer tevreden zelfs nog toegenomen in vergelijking met 2014. Bepaalde aspecten of diensten kunnen inderdaad nog wat meer in de verf worden gezet. Ook het feit dat het BIV als geloofwaardig en vooral als nuttig voor de sector wordt ervaren, beschouwen we als een echte sterkte. De bevraging weerspiegelt natuurlijk de ervaringen van de leden tijdens de voorgaande legislatuur. Wij, als nieuw Bureau, hebben nog ruim drie jaar de tijd om dat goede beeld verder te bestendigen. Dat kunnen we enkel doen door met een goed geoliede groep medewerkers blijvend in te zetten op onze kerntaken, door kwalitatieve vorming aan te bieden, luisterbereidheid te tonen en door veelvuldig te communiceren."



RECEPTIE INHULDIGING NIEUW ONTHAAL



Eind september werd ons nieuwe onthaal feestelijk ingehuldigd. We nodigden onze voogdijminister, de heer David Clarinval uit, om het resultaat te aanschouwen. Nadien volgde een receptie waarop de minister ons uitgebreid feliciteerde en ons professionalisme toejuichte. Ook onze voorzitter Nicolas Watillon nam het woord. Hij sprak over de digitalisering waar het BIV verder op zal inzetten en over de nakende hervorming van het stagereglement.



De Bureauleden in het gezelschap van onze voogdijminister, de heer David Clarinval.



BIV VERWELKOMT STUDENTEN VAN DE UCLL

Eind oktober mochten we een lichter van 45 enthousiaste studenten van het postgraduaat vastgoed aan de UCLL ontvangen. Naar goede gewoonte kwamen ze langs om kennis te maken met het BIV en kregen ze een toelichting bij de inschrijvingsprocedure en het stagetraject. Want die info kan niet vroeg genoeg gedeeld worden.



GESLAAGDE BIV- STAGEMEESTERVORMING IN LATEM

Op 19 november streken we samen met zo'n 70 vastgoedmakelaars neer in Sint-Martens-Latem voor onze stagemee-ster- vorming. Onze succesformule bestond uit een demo van de stagetool, een toelichting bij vaakgestelde stagevragen, een gesprek waarin twee ervaren stagemee-sters hun manier van werken delen en een workshop met een externe coach die tips gaf om succesvol met de stagiair samen te werken.

We maakten er een coronaproof dagprogramma van waar- mee 6 uur permanente vorming verdiend kon worden. De reacties waren positief en zelf haalden we veel voldoening

DANIELLE VERREES MET PENSIOEN

Haar naam doet misschien niet meteen een belletje rinkelen, maar toch had deze dame 26 dienstjaren op de teller toen ze in oktober van een welverdiend pensioen kon gaan genieten. Danielle was een medewerker van het eerste uur en werd initieel aangeworven als vertaalster. Ze voerde diverse functies uit en vormde zowat het collectieve geheugen van het Instituut. De laatste jaren was ze verantwoordelijk voor de stagemee-sterdossiers, een taak die ze met veel toewijding vervulde. We willen haar graag bedanken voor de jarenlange inzet!





DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

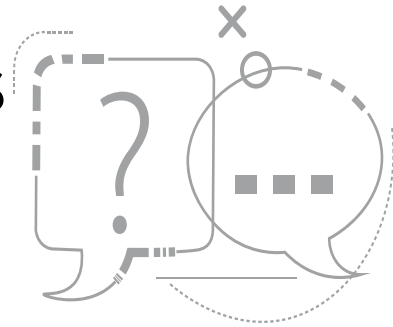
Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 13 augustus, 24 september en 22 oktober werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!

| | | | |
|------------|---------------|------------------|-----------|
| BAELE | Kris | LENAERTS | Simon |
| BAELEN | Lorentz | MAES | Jan |
| BEARELLE | Matthias | MEYERS | Julien |
| BECK | Samantha | MOERS | Sofie |
| BELLEFROID | Sophie | NEIRINCK | Kelly |
| BOSSUYT | Victoria | PEETERS | Naomi |
| CARETTE | Christophe | PERVOLARAKIS | Anthony |
| CECAT | Glenn | PRÉAUX | Nathan |
| CROES | Karolien | QUICK | Naomi |
| CUYPERS | Kris | RAETS | Anne |
| DE BLOCK | Didrik | RUYSSCHAERT | Pauline |
| DE BRUYN | Pieter-Jan | SACK | Alexandra |
| DE BUCK | Steven | SCHEIRE | Kevin |
| DE CREMER | Nicolas | SERLET | Kristof |
| DE KEYSER | Floris | SEYNAEVE | Alexander |
| DE KNAEP | Tom | SMET | Ben |
| DE POOTER | Chiara | STEVENS | Charissa |
| DE ROP | Sandra | TABBOUCHE | Sigalit |
| DE SMET | Rinus | THEYS | Timmy |
| DECLERCK | Johan | VAN DE MAELE | Dieter |
| DELIËN | Rob | VAN DER CRUYSSSE | An |
| DEMUYNCK | Jean-Philippe | VANDAMME | Nele |
| DREESSEN | Margot | VANDEN BOGAERDE | Lore |
| ENGELS | Stef | VANDENBUSSCHE | Tim |
| FONTEYNE | David | VERDOOLAEGE | Emma |
| FRAEYE | Daphne | VERHAEGHE | Dries |
| GENTENS | Maxim | VERMAERCKE | Delphine |
| GOOSSENS | Ken | VERMEULEN | Bram |
| HANCI | Aydin | VERVAEKE | Aïsha |
| JACQUEMYN | Olivier | WECKX | Stefan |
| KOCKX | Nathalie | WILLEMS | Jorrit |
| LEMAIRE | Jean-Baptist | WOLFERS | Vincent |

VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'



Een huurder veroorzaakt overlast in een mede-eigendom. Kan de vereniging van mede-eigenaars in zo'n geval de ontbinding van de huuroverkomst vorderen?

De mede-eigenaars wensen dat er iets gedaan wordt aan een huurder die overlast veroorzaakt en geven de syndicus op de Algemene Vergadering de opdracht een procedure tot ontbinding van de huur en uithuiszetting tegen de huurder op te starten.

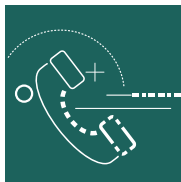
De syndicus neemt de zaak ter harte en laat een procedure tot ontbinding van de huur en uithuiszetting jegens de huurder opstarten. De VME wordt door de Vrederechter van haar vordering tegenover de huurder evenwel afgewezen. Immers, zo oordeelt de Vrederechter van Bergen in zijn vonnis van 5 oktober 2020 (T.Not., 2021,431), de VME is geen betrokken partij in de huurovereenkomst. De huurovereenkomst creëert geen verbintenissen in hoofde van de VME. Daarom heeft ze geen hoedanigheid om deze procedure op te starten.

De VME probeert dan de huur te laten ontbinden door middel van een zijdelingse vordering waarbij de VME in naam en voor rekening van de verhuurder een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en uithuiszetting jegens de huurder instelt. Ook hier vangt de VME bot. De zijdelingse vordering kan niet ingesteld worden in het belang van het persoonlijk voordeel van de VME, zijnde de uiteindelijke uithuiszetting van de huurder.

Kortom, men kan de verhuurder aanmanen de nodige acties ten aanzien van de overlast veroorzakende huurder te nemen maar als deze niet wil meewerken, kan de VME niet zelf het heft in handen nemen.

Een andere mogelijkheid is het opstarten van een procedure wegens burenhinder jegens de huurder. In dit kader kan de huurder niet gedwongen uit huis worden gezet maar er kan wel aan de rechter gevraagd worden bepaalde handelingen te verbieden, desgevallend onder de verbeurte van een dwangsom.

Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze HELPDESK. De specialisten in vastgoedrecht van Reyns Advocaten geven je graag antwoord via deze advieslijn op het nummer 070/ 211 211.

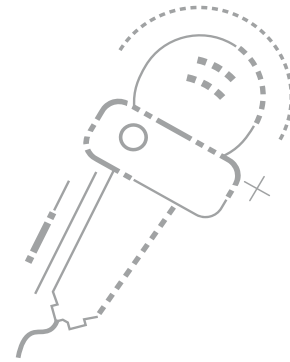


Voor de verkoop van een woning heeft een makelaar een drone gebruikt om beelden van een pand te maken, die hij vervolgens op zijn website publiceert. Op de beelden is ook de woning en een gedeelte van de tuin van de buur zichtbaar. Vormt dit een schending van diens privacy?

Vastgoedmakelaars maken steeds vaker gebruik van drones om vastgoed vanuit de lucht in beeld te brengen. Hoewel dit ongetwijfeld het goed op een unieke wijze in beeld brengt, kan men als makelaar niet zomaar doen wat men wil. Naast heel wat reglementering gericht op vlak van veilig gebruik van drones, moet men ook oog hebben voor het recht op privacy van de medeburger. Dit is immers een grondrecht dat vervat zit in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Indien een makelaar beelden wil maken met een drone, doet hij er goed aan om na te gaan of er personen aanwezig zijn op naburige percelen die bijgevolg zichtbaar zullen zijn op de dronebeelden. Deze personen hebben namelijk een 'recht op afbeelding', zodat deze personen niet alleen moeten toestemmen met het maken van de beelden zelf, maar ook met iedere vorm van publicatie.

Ook als er geen personen zichtbaar zijn op de dronebeelden is voorzichtigheid geboden. Hoewel een tuin of een gebouw als zodanig geen persoonsgegevens is, kan het wel nog steeds worden gezien als een element dat tot de persoonlijke levenssfeer van de betrokken personen behoort. Afhankelijk van de situatie kan hieruit bepaalde informatie over het privéleven van de buur worden afgeleid die de 'buitenwereld' niet zomaar mag opslaan en verspreiden. Het is daarom aangewezen om steeds voorafgaandelijk contact op te nemen met de eigenaars/bewoners van de naburige panden en hun (bij voorkeur schriftelijke) toestemming te vragen voor het maken én voor het publiceren van de beelden op de website.



De initiële berichtgeving in de pers over de richtsnoeren van de Europese Bankautoriteit (EBA) inzake de schatting van de waarde van woningen was niet accuraat. Daarom publiceerde de Nationale Bank van België (NBB) op 22 september ll. een persbericht om een en ander te verduidelijken. Dit artikel geeft een samenvatting van de belangrijkste elementen en conclusies in dit verband en herinnert aan het beleid van de NBB op het gebied van woonkredieten.

De ‘Guidelines on loan origination and monitoring’ van de EBA, die gelden voor alle banken in Europa, moeten ervoor zorgen dat de instellingen prudente normen hanteren voor het beheer van het kredietrisico. De Europese Centrale Bank (via het Gemeenschappelijk Toezichtsmechanisme) en de NBB zullen toezien op de juiste toepassing van deze richtsnoeren door respectievelijk de grote en kleinere banken.

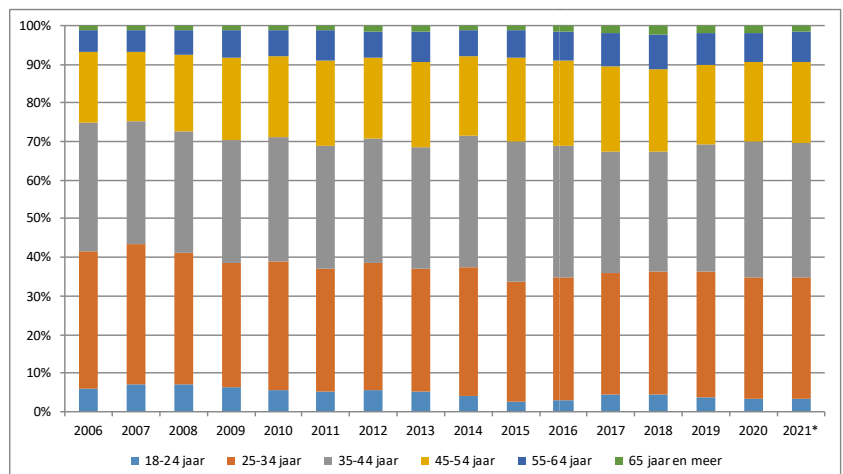
De volgende vier feiten temperen de inaccuraten berichtgeving over deze richtsnoeren:

- *Deze bepalingen zijn niet nieuw:* de Europese regelgeving bepaalt sinds jaar en dag dat banken voorzichtig moeten zijn bij het bepalen van de waarde van woningen die als onderpand dienen. Sommige banken deden daarvoor reeds een beroep op (externe) schatters. De EBA heeft deze regels nu verduidelijkt en geharmoniseerd voor heel Europa.
- *Banken kunnen gebruikmaken van een intern statistisch model in plaats van een beroep te doen op (externe) schatters:* ze moeten een beleid vastleggen voor de bepaling van de waarde van de woning en krijgen de tijd om een statistisch model te ontwikkelen en dit geleidelijk in overeenstemming te brengen met de vereisten. De NBB verwacht dat een duidelijk pad naar een dergelijk statistisch model wordt uitgestippeld, maar de wijze waarop de relevante parameters zullen worden gebruikt, kan geleidelijk worden bepaald. De meeste banken zullen geen probleem hebben om aan deze verwachting te voldoen.
- *Aangezien er geen beroep moet worden gedaan op een schatter (al kunnen de banken daar wel voor opteren), zijn er geen extra kosten voor de consument.*
- *Wanneer er een groot verschil is tussen de aankoop prijs en de op basis van het statistisch model geschatte waarde, moet de klant het verschil niet met eigen middelen bijpassen om een lening te kunnen krijgen.* Het zogenaamde macro-prudentieel beleid van de NBB - dat erop gericht is financiële crisissen te voorkomen - heeft immers aandacht voor jonge of minder kapitaalkrachtige woonkredietnemers en staat toe dat de banken en verzekeringsondernemingen kredieten met een hogere leenquoteit (loan-to-value, LTV) toekennen. De prudentiële verwachtingen die sedert 1 januari 2020 gelden voor banken en verzekeringsondernemingen maken een duidelijk verschil tussen verschillende types

woonkredieten. Voor woonkredieten voor de aankoop van een huurwoning mag de quotiteit niet meer dan 80% bedragen, behalve voor 10% van het kredietvolume, waarvoor een quotiteit tot 90% is toegestaan. Voor de aankoop van een eerste eigen woning (first time buyer-leningen) zijn de voorwaarden veel soepeler. Hier geldt een maximale quotiteit van 90%, maar 35% van de kredieten mag worden verstrekt met een quotiteit van meer dan 90% (en van die 35% mag 5% zelfs een quotiteit van meer dan 100% hebben). Op die manier wordt de toegang tot woonkrediet voor solvabele kredietnemers, ook jongeren en starters, gegarandeerd.

De cijfers voor 2020 en de eerste helft van 2021 en interviews met de 17 belangrijkste verstrekkers van woonkredieten bevestigen dat de prudentiële verwachtingen hun tweeledig doel bereiken: bijna alle kredietverstrekkers hanteren nu voorzichtige kredietvoorwaarden, zodat de risico's voor de financiële stabiliteit worden beperkt, zonder dat het dynamisme van de markt echter wordt gefnuikt of de toegang van jongeren tot woonkredieten wordt beperkt. In 2021 werd een recordvolume aan nieuwe woonkredieten verstrekt. Eind augustus stond de teller op 50 miljard euro voor de laatste 12 maanden, wat nog meer is dan in de recordjaren 2019 en 2020. De laatste drie jaren zijn dus duidelijk grand cru-jaren, uitgaand van het totaal bedrag aan nieuwe woonkredieten. Voor het marktaandeel van de kredietnemers jonger dan 35 jaar blijft het percentage (35%) gelijk aan dat van de voorgaande jaren. In absolute bedragen werden er dus nooit meer woonkredieten verstrekt aan jongeren dan in 2021 en in de twee voorgaande jaren.

VERDELING VAN DE NIEUWE WOONKREDIETEN VOLGENS LEEFTIJD VAN DE KREDIETNEMER



Bron: Nationale Bank van België, Centrale voor kredieten aan particulieren.
* cijfers voor de eerste 10 maanden.