

De (on)betaalbaarheid van wonen

“Waarom de woonbonus niet afschaffen?”

Geert Noels
(hoofdeconoom Econopolis)

“Waarom niet het overheidsbeslag op gezinsinkomens wat temperen?”

Luc Machon
(BIV-voorzitter)





'Help, ze zeggen dat het niet meer betaalbaar is'

4-7 Topeconoom Geert Noels en BIV-voorzitter Luc Machon over betaalbaar wonen



'Overgrote meerderheid vastgoedmakelaars werkt correct en professioneel'

8 Portret: Vincent Branders, de nieuwe BIV-regeringscommissaris



'Geen enkel gevaar dat bevolking hypotheekaf trek ziet verdwijnen'

16 Column van Servais Verherstraeten, staatssecretaris voor Staatsvorming en Regie der Gebouwen

colofon

BIV-NEWS is het ledenblad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

Zetel

Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Tel: 02/505.38.50
Website: www.biv.be

Concept & realisatie

Dajo Hermans
Steven Lee

Verantwoordelijk uitgever

Luc Machon

Lay-out

Gecko & co

Drukkerij

GS Graphics

Werken mee aan deze uitgave

Jurgen Vansteene, Stefaan Jonckheere, Olivier Aoust,
Bruno Kerckhof, Ellen Dejonckheere, Danielle Verrees

Volg het BIV op BIV Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars

Volg het BIV op via [LucMachon](https://twitter.com/LucMachon) en/of [dajo_hermans](https://twitter.com/dajo_hermans)

inhoudstafel

- 3 **'Politiek draagvlak creëren'**
Edito
- 9 De dubieuze praktijken van Billionhomes
- 10-11 **'Nóg meer nepmakelaars voor de rechter'**
Het BIV in cijfers: eerste trimester 2012
- 12 **'Bijna 8 op 10 makelaars in orde met nieuwe EPC-publicatieverplichting'**
- 13 De hertekening van ons vastgoedlandschap: een stand van zaken
- 14 Juridische vastgoedkwesties: vraag & antwoord
- 15 Vastgoedmakelaars mogen online panden veilen

Jaarverslag 2011

Het BIV is een controle-
orgaan, maar ook méér
dan dat alleen... Het BIV
informeert, sensibiliseert,
probeert haar praktijker-
varing door te geven aan
onze politici, geeft duiding
en vorming, en bewaakt het
imago van de sector. In het
jongste BIV-jaarverslag, dat

rond deze periode van de drukpers rolt, kijken we daarom
achterom naar 2011, een jaar waarin de professionalise-
ring van de vastgoedmakelaardij nog duidelijker zichtbaar
werd. Straks vind je het nieuwe jaarverslag alvast online
terug. Of laat ons weten als je nog altijd de printversie
verkiest.



Hetzelfde geldt voor deze BIV-News. Heb je opmerkin-
gen, vragen, suggesties of gewoon een memorabel ver-
haal, geef dan zeker een seintje. Contact opnemen kan
via onze communicatieverantwoordelijke op het nummer
0478/84 42 45 of via dajo.hermans@biv.be. Neem zeker
ook een kijkje op onze Facebookpagina of volg ons via
Twitter.

'Politiek draagvlak creëren'

De voorbije maanden schoven we aan bij tal van politici. Om er maar enkele te noemen: federaal vicepremier Johan Vande Lanotte (SP.A), staatssecretaris Servais Verherstraeten (CD&V), partijvoorzitter Alexander De Croo (Open Vld), N-VA-fractie leider Jan Jambon, enz. Zoete broodjes werden er niet gebakken, met allen hadden we een constructief maar kritisch gesprek over de sector. En dat is nodig, want de noodzakelijke hervormingen die onze richting uitkomen, zijn tatrijk.

Zoals het er nu naar uitziet, lijkt 2014 een kanteljaar te worden. Herinner je de woelige discussie toen er nog maar even gefluisterd werd dat de woonbonus in 2014 naar de gewesten zou worden overgeheveld. Wie de column van staatssecretaris Verherstraeten leest, achteraan ons magazine, zal moeten vaststellen dat het nog maar een voorbode is. Want nog meer vastgoedgerelateerde bevoegdheden worden geregionaliseerd. En daarbij zal niet zelden een hervorming gepaard gaan. Het is aan ons om daarbij onze praktijkervaring en kennis te laten spelen.

In 2011 werd op de Belgische vastgoedmarkt een recordaantal van 127.000 transacties afgesloten. Dit om maar te zeggen dat we wel wat economisch en maatschappelijke impact hebben. Maar wie daadwerkelijk iets wil bijbrengen, weet dat constructieve voorstellen – gedragen door de sector – minstens van even groot belang zijn.

2014 is in elk geval niet veraf meer. Precies daarom worden de politieke contacten nu al gelegd. Om de prioritaire dossiers van de vastgoedmakelaardij aan te kaarten, maar evenzeer om gehoord te worden wanneer straks het debat écht op gang wordt getrokken. Als de politie-

ke gesprekken van de voorbije maanden en weken ons alvast één iets leerden, dan gelukkig wel dat er een ruim draagvlak is voor de wensen van de vastgoedmakelaars.

Wie de reportage met Geert Noels, hoofdeconoom bij Econopolis, op de volgende pagina's leest, zal merken dat hij een gelijkaardig geluid laat horen. Over de zogenaamde (on)betaalbaarheid van wonen zijn we het niet altijd eens, maar des te meer over het feit dat een diepgaand, sereen debat zich opdringt. En laten we dan straks ook een aantal cruciale elementen niet vergeten in de discussie. Bijvoorbeeld dat de perceptie van onbetaalbare woningen ook wel eens te wijten zou kunnen zijn aan het almaar toenemende overheidsbeslag op de gezinsinkomens. Of dat Vadertje Staat steeds meer eisen voor nieuwbouw oplegt, zonder daarbij altijd aan de betaalbaarheid op korte of middellange termijn te denken.

Private huurmarkt

Maar terwijl de ene discussie zich vanzelf op gang trekt, zijn er andere die maar niet aan de vlakke willen komen. Die over de krapte op de private huurmarkt bijvoorbeeld, het doodzieke broertje van het huisvestingsbeleid. De private huurmarkt ligt namelijk op ape-gapen. Wij, makelaars, zien het elke dag gebeuren. Iedereen die zich een eigen woning kan veroorloven, heeft er een of zal er straks een kopen, waardoor de huurmarkt vandaag een restmarkt is geworden. En intussen moet je mijlslaarzen aantrekken om de kloof tussen de sociale en private huurmarkt nog te kunnen overbruggen.

Het aantal insolvable huurders neemt toe, het aantal eigenaars zakt zienderogen weg. Tegelijkertijd beseft elke politicus in dit land dat men nooit genoeg sociale woningen zal kunnen

bouwen om aan de vraag te voldoen. Maar wat stellen we vast? Nog liever dan de private huurmarkt mee te laten stappen in een maatschappelijk, geëngageerd verhaal, treedt de overheid in de plaats van de markt.

Huursubsidies voor privéverhuurders? Renovatiepremies voor eigenaars? Tot nu toe blijft de discussie uit en gaan de gunstregimes veelal naar woningen bestemd voor de sociale verhuur. Een debat over hoe we de private huurmarkt weer aantrekkelijk kunnen maken voor de individuele belegger, dringt

fessional als voor de consument voelbaar wordt.

Even interessant is de discussie over de nieuwe antiwitwasverplichtingen. Met de meldingsplicht is onze sector intussen al meer dan tien jaar onderworpen aan de antiwitwaswet. Zelfs bij het minste vermoeden van witwaspraktijken is het onze plicht een melding te doen. Maar in haar strijd tegen fraude en witwas maakt de overheid het niet gemakkelijk en zal ze ons straks nog extra verplichtingen opleggen.



Het Bureau, vlnr. L. Machon, H. de Bellefroid, R. d'Oultremont, K. Berkein

zich dan ook op. Nog even en de overheidsbestedingen die straks nodig zullen zijn om de 'arme huurders' op te vangen, zullen tien keer hoger liggen dan de investeringen noodzakelijk om de private huurmarkt nieuw leven in te blazen.

Bijkomende verplichting

Wat de vastgoedsector betreft, nemen we deel aan de woon- en vastgoeddiscussies die op ons afkomen. Niet toevallig proberen we daarom ook een partner te zijn met diezelfde overheid als het gaat over minder populaire items zoals de reorganisatie of de antiwitwasverplichtingen.

Wat de reorganisatie betreft, kan je verderop in deze BIV-News lezen hoever we daarmee staan. Onthou vooral dat de realisatie ervan een serieuze impact zal hebben op de dagelijkse praktijk van elke vastgoedmakelaar. Heel wat noden zullen efficiënter en sneller opgelost kunnen worden, wat zowel voor de pro-

Precies daarom is het BIV volop in onderhandeling met de FOD Economie: zo zullen we er alles aan doen om deze nieuwe opgelegde verplichting ook praktisch werkbaar te maken. Een populair item is het allicht niet, maar door de nieuwe verplichtingen in een geautomatiseerd, digitaal systeem te stoppen, zal elke makelaar zijn verplichtingen tegenover de overheid kunnen nakomen én toch nog efficiënt en consumentvriendelijk kunnen blijven werken.


Bovendien zal dit alles niet alleen bijdragen tot de professionalisering van ons beroep, maar ook tot ons imago.

Maak er alvast een aangename zomer van en hou je klaar voor een productief najaar.

Luc Machon, voorzitter
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester
Kristien Berkein, raadgeefster

Toeconoom Geert Noels en BIV-voorzitter Luc Machon over wonen en onze portefeuille

Help, ze zeggen dat het niet meer betaalbaar is



De (on)betaalbaarheid van wonen. Als het debat tegenwoordig ergens over gaat, dan is het daarover wel. Geert Noels, hoofdeconoom bij Econopolis, gooit de stok in het hoenderhok en roept de vastgoedmakelaars op om "dringend aan zelfreflectie te doen". BIV-voorzitter Luc Machon repliceert: "Overschot van gelijk heeft hij. En wees gerust, we nemen onze verantwoordelijkheid. Maar heeft er iemand al eens gezegd dat het probleem mogelijk ook bij het almaar stijgende overheidsbeslag zou kunnen liggen?"

Begin dit jaar dook het debat plots in alle hevigheid op. De woonbonus zou namelijk afgeschaft worden, in 2014. Nog geen 24 uur later repten de beleidsmakers zich op de publiektribune om duidelijk te maken dat het om een gewestelijke overheveling zou gaan. Niet om een afschaffing dus.

En dan was er nog het Britse blad *The Economist* dat onze vastgoedmarkt "zwaar overgewaardeerd" noemde. Het haalde meteen de voorpagina's met

knallende krantenkoppen. Toen een week later een studie van Deloitte het tegendeel bewees en bleek dat de Britten zich op irrelevante indicatoren hadden gebaseerd, werd er met geen woord meer over gerept.

Hoog tijd dus om een aantal feiten scherp te stellen. We serveerden de problematiek elk apart aan Geert Noels en Luc Machon. Het resultaat: zes stellingen, twee verschillende visies, maar finaal toch heel wat eensgezindheid.

Luc Machon
BIV-voorzitter



Geert Noels
Hoofdeconoom bij Econopolis

1

“Men zegt graag dat wonen onbetaalbaar is. Alleen vergeet men dat de eisen qua woonkwaliteit steeds hoger komen te liggen, terwijl men niet aan het budget wil raken”

Luc Machon

“De vastgoedmarkt is genormaliseerd, laten we daarmee beginnen. De prijsstijgingen betreffen momenteel nog maar 2 à 3 procent in plaats van de 10 procent van vroeger. Dat is een goeie zaak, want daarmee evolueert de markt op inflatieritme. Maar ik heb mijn twijfels over zij die beweren dat wonen niet meer betaalbaar is. Wonen is altijd duur geweest. Dat was vroeger zo en dat is vandaag niet anders. Wat wel opmerkelijk is, is dat kopers steeds hogere eisen stellen wat hun woonkwaliteit betreft, maar niet accepteren dat er dan ook een groter stuk van hun inkomen naar wonen gaat. Onbetaalbaar is dus behoorlijk relatief. Laat ons nu eens op Europees niveau vergelijken: met 250.000 euro koop je tegenwoordig een studio in Berlijn, een ondergrondse parkeergarage in Londen, en in Brussel... nog altijd een appartement met twee slaapkamers. Dat argument verdwijnt te vaak uit de discussie.”

“Een opmerkelijke vaststelling in heel die discussie is trouwens dat iedereen rond zijn dertigste voorstander is van betaalbaar wonen. En op hun 55ste willen ze allemaal ook een stevige meerwaarde. Hoe rijm je zo iets, dat is de werkelijke vraag die we ons moeten durven stellen.”

Geert Noels

“Laten we eerst al eens stellen dat dé woningmarkt niet bestaat. Je hebt minstens een aantal submarkten, die elk hun eigen dynamiek en prijstendensen hebben. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met het ecologische aspect dat in de toekomst almaar aan belang zal winnen. En dan zit je met het crisiseffect, ook dat laat zich voelen op het metier van de makelaar. De tijd van lage rentes begint achter ons te liggen en dus zal ook de overheid keuzes moeten maken. En nog: er komt hoe langer hoe meer spanning op de koopkracht van heel wat gezinnen. Is het daarom nog zo evident voor de Belg om een huis te kopen? Of zal er méér naar de huurmarkt gelonkt worden?”

“Met dat alles in het achterhoofd moet de sector aan zelfreflectie durven doen. De periode van de makkelijke kredietverstrekking is voorbij, de koopkracht gaat er niet op vooruit, er is een overaanbod in diverse markten en je hebt het demografische effect wat zich bijvoorbeeld in kleinere gezinsunits uit. Een aantal dingen zijn bijgevolg onhoudbaar geworden. Een drastische verandering dringt zich op, de tijd van free lunches is voorbij.”

2

“De discussie gaat nog teveel over de prijs, terwijl het ook over de vraag moet gaan”

Luc Machon

“Voor eens en altijd: makelaars hebben geen invloed op de prijzen, laat staan dat ze ze kunstmatig hoog zouden kunnen houden. Wij proberen de vastgoedprijzen te waarderen, niet te determineren. Vergeet niet dat we volgens het principe ‘no cure, no pay’ werken. Als er niet verkocht wordt, mag de makelaar zijn vergoeding doorgaans ook vergeten. We hebben dus belang bij correcte prijsbepalingen in een zeer transparante markt.”

“Wij zijn gebaat bij hoge transactievolumes, niet met hoge prijzen. Op dat vlak zijn we het dus helemaal eens! Maar voor de makelaars is dat absoluut niet nieuw, sinds jaar en dag wordt er zo geredeneerd in de sector. Trouwens, wij kunnen geen schaarste creëren. Vastgoedmakelaars zijn nog altijd geen grondspeculanten.”

Geert Noels

“De sector had tot nu toe altijd een groot belang bij hogere prijzen, maar daartegenover staan eveneens hogere transactievolumes. Makelaars moeten daarover rationeel durven nadenken. Is men niet beter gesteld met gezonde volumes dan vast te houden aan bepaalde prijzen die op termijn onhoudbaar zullen zijn? In tegenstelling tot heel wat andere markten kunnen makelaars altijd zeker zijn van een natuurlijke omzet. Maar als makelaar is het vandaag belangrijker dan ooit te weten dat je alleen maar baat kan hebben bij voldoende transacties. En niet zozeer bij torenhoge prijzen.”

“Zij die te lang bij het oude model blijven hangen, zullen straks de verliezers zijn. Dat geldt voor alle sectoren. Alleen zal het veranderingsproces in de vastgoedsector wat langer duren. Eenvoudigweg omdat de omloopfase van een huis verkopen langer duurt dan bij vele andere markten het geval is. Maar laat dat eerder een voordeel dan een nadeel zijn.”

3

“Je kan de woonbonus niet zomaar afschaffen zonder de markt te verstoren”

Luc Machon

“Het klopt grotendeels dat een subsidie zoals de woonbonus in veel gevallen prijsverhogend werkt, maar men mag niet vergeten dat de particuliere koper dankzij diezelfde woonbonus een enorm voordeel krijgt tegenover de institutionele koper. Los daarvan sluit ik me aan bij de analyse dat het hervormen van de woonbonus de betaalbaarheid in de longrun zou kunnen verhogen. Máár vandaag is het wel een verworvenheid, waar een pak mensen van genieten. Je kan dat dus echt niet zomaar wegnemen zonder de marktwerking te verstoren.”

“De vraag wordt nu beïnvloed door de rentestand, bancaire producten, het fiscale gegeven en het beschikbaar inkomen. Als je één van die pilaren onderuit haalt gaat de vraag dalen, terwijl de aanbodzijde juist de omgekeerde beweging maakt. Dan krijg je een onevenwicht, terwijl onze markt juist nog altijd één van de gezondste van Europa is.”

Geert Noels

“De manier waarop de overheid de markt heeft beïnvloed met maatregelen zoals de woonbonus, was goed voor de korte termijn. Maar uiteindelijk is het een vergiftigd geschenk gebleken. Het heeft de prijzen naar boven getild en voor een verlenging van de hypothecaire looptijd gezorgd.

De gemiddelde termijn om een hypotheek aan te gaan, bevond zich lange tijd ergens tussen 15 tot 17 jaar, maar intussen zitten we bijna aan 25 jaar. Als je een eerlijke analyse maakt, moet je concluderen dat het niet betaalbarer is geworden. Hoewel juist dat altijd de bedoeling van de woonbonus is geweest.”

4

“Het huizenbezit is in België altijd zeer hoog geweest. Maar nog even en almaar meer mensen gaan moeten huren.”

Luc Machon

“Het woonbudget en het besteedbaar inkomen zouden gelijk moeten evolueren. Maar één ding wordt altijd vergeten: de woonkwaliteit ligt vandaag een pak hoger dan vroeger. Verplicht zelfs, want onder meer voor nieuwbouwprojecten legt de overheid almaar meer voorwaarden op. Dan is het evident dat wonen tegenwoordig een grotere impact op het inkomen heeft. En dan hebben we het nog niet over het toenemende overheidsbeslag dat op het beschikbaar inkomen van de gezinnen wordt gelegd. Licht daar voor een stuk ook niet het probleem als zoveel mensen aanvoelen dat wonen ‘te duur’ is?”

“Wat de huurmarkt betreft: vooraleer die markt verruimd kan worden, moet de overheid er eerst aandacht voor hebben. De private huurmarkt is al jaren het vergeten broertje van onze woningmarkt. De sector zou niet liever hebben dan dat er bijvoorbeeld nagedacht wordt over een uitbreiding van het systeem van huursubsidies.”

Geert Noels

“Terwijl de huurdersmarkt altijd een afvalmarkt is geweest, zien we in heel wat andere landen dat de koop- en huurmarkt veeleer twee communicerende vaten zijn. Zoals de situatie vandaag is, stevent België daar mogelijk ook op af. De markt is in beweging, het consumentengedrag verandert. De vraag die de sector zich nu moet stellen is: willen we krampachtig vasthouden aan een echte koopmarkt – met alle negatieve gevolgen vandien – of willen we meevolueren naar een evenwichtige markt met gezonde transacties? Misschien zelfs naar een markt waarin huren een belangrijker rol speelt.”



5

“Het belangrijkste is dat we in ons land nooit vastgoedexcessen gekend hebben”

Luc Machon

“De woonbonus moet inderdaad aangepakt worden, maar daarvoor is een grondig debat nodig. Gaan we het afschaffen en een gezonde markt plots destabiliseren? Je zou het ook kunnen koppelen aan bv. renovatie of ecologie. Maar is het dat wat we willen? Iets met onze linkerhand gaan pakken om het daarna met onze rechterhand terug te geven? Of neem nu de piste van een beter vergunningsbeleid. Dat zou niet de makelaars, maar de speculanten goed uitkomen.”

“Het belangrijkste in die hele discussie is dat we in ons land nooit vastgoedexcessen gekend hebben, die het woningaanbod kunstmatig hebben opgeklapt. Bovendien kent België geen speculatieve luchtbel. De hypothecaire kredieten zijn zelfs altijd zeer goed omringd geweest. Misschien moeten zaken zoals de woonbonus herbekeken worden, maar we moeten niet doen alsof er een crash op ons afkomt. Vastgoed is altijd al duur geweest. En dat zal allicht niet verbeteren als de overheid ook almaar meer beslag legt op het beschikbaar inkomen. Maar vastgoed zal in ons land altijd een zekere (vlucht)waarde blijven hebben. Dat is duidelijk.”

Geert Noels

“De sector heeft in het verleden heel wat rugwind gekregen, maar die tijd lijkt voorbij. Waarom niet de woonbonus gewoon afschaffen. Het alternatief? Zorg dat er opnieuw meer leven in de markt wordt gepompt door een aantal cruciale obstakels te laten wegwerken: via een sneller vergunningsbeleid, allerhande premies die inspelen op het ecologische of op de vergrijzing, enz. Voor de vastgoedmakelaars kan dat veeleer een opportuniteit dan een verlies betekenen.”

“Was de vastgoedmarkt trouwens echt wel zo gezond? Daarover moet men durven nadenken. We beklemtonen steeds dat er geen vastgoedbubbel in ons land op komt is, maar betekent dit dat we dan geen probleem hebben? Hou op met naar het buitenland te kijken, waar het inderdaad soms veel dramatischer is. Hoe zit het hier en nu? De prijzen zijn te hoog, de looptijd van kredieten stijgt, de gemiddelde oppervlakte per unit ligt hoger dan in het buitenland en de overheden hebben foute keuzes gemaakt waardoor ze nu minder kunnen stimuleren.”

6

“Als de sector wil standhouden of groeien, moet ze durven meegaan in de nieuwe realiteit”

Luc Machon

“Er wacht de sector een grote uitdaging. We moeten beseffen dat het regionaliseren van quasi alle beleidsdomeinen die vastgoed bestrijken een serieuze impact zal hebben. Maar weet dat we nu al gestart zijn met een politieke ronde om onze eigen voorstellen op tafel te leggen. De vastgoedmakelaars hebben hier zeker een voorname rol in te spelen.”

Geert Noels

“Net zoals een weerman geen invloed kan hebben op het klimaat, kan een econoom niet de markt bepalen. Het laatste wat ik met deze analyse dan ook wil doen, is onrust wekken. Feit is echter dat de sector de boodschap niet graag hoort, maar behoud is een logische reactie. Er heerst flink wat nervositeit, geprikkeld door het proces van verandering. Maar uiteindelijk waarschuw ik alleen voor een nieuwe realiteit, iets waar de sector in moet durven meegaan als ze wil standhouden, of zelfs groeien. Als je weet dat 2014 cruciaal wordt qua woonbeleid, moet je als sector vandaag zelf naar de overheid durven stappen en zeggen wat ze voor de toekomst kan betekenen. Uiteraard goed wetende dat de overheid niet meer de mogelijkheid heeft om gul in de zakken te tasten. Anticipeer op datgene wat een economische logica aan het worden is en niet meer valt tegen te houden.”

Portret: Vincent Branders, de nieuwe regeringscommissaris van het BIV

“Overgrote meerderheid vastgoedmakelaars werkt correct en professioneel”

Het BIV heeft een nieuwe regeringscommissaris: Vincent Branders, adviseur bij de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Op 6 april 2012 verscheen in het Belgisch Staatsblad het koninklijk besluit dat de opvolger benoemde van Edwin Wolfs, de man die de voorbije jaren de honneurs waarnam. “De rol van het Instituut is belangrijk voor ons allemaal”, stelt de kersverse regeringscommissaris. “Maar het BIV heeft al een enorm lange weg afgelegd.”



Een regeringscommissaris is niet alleen een vertegenwoordiger van de regering, hij wordt ook uitgestuurd met een duidelijke missie. In het geval van Vincent Branders is die duidelijk: “Erop toezien dat binnen het Beroepsinstituut alles optimaal verloopt en dat de Nationale Raad optreedt in het kader van de opdrachten die hen is toevertrouwd.”

Branders' mandaat begon officieel op 16 april 2012. Samen met hem werd ook een plaatsvervanger aangewezen: mevrouw Margaretha Vermeulen, attaché bij de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Het BIV heette Branders alvast welkom tijdens de Nationale Raad van 26 april. Zijn eerste indruk? “Bijzonder positief. Er heerst een zeer aangename sfeer en de visies en ideeën die worden uitgewisseld zijn interessant en constructief.”

Veelzijdig

Hoe je het ook draait of keert, voor Branders is het de eerste keer dat hij zo specifiek met het beroep van vastgoedmakelaars te maken krijgt. Maar om z'n missie als regeringscommissaris tot een goed einde te brengen, kan hij terugvallen op 15 jaar ervaring in de Hoge Raad voor Zelfstandigen en KMO's. Nieuw is zijn job als regeringscommissaris dus niet helemaal. “Het Instituut heeft een andere structuur dan de Hoge Raad”, aldus Branders. “Maar fundamenteel is de werking gelijkaardig.”

Eén opmerking is alvast op z'n plaats: de functie die hij binnen het BIV bekleedt, is slechts een onderdeelje van zijn activiteiten. Het grootste deel van z'n tijd gaat echter naar de beleidscel KMO's van de Algemene Directie van de FOD, waar hij verantwoordelijk is voor het administratief personeel. Hij bekommert er zich over

de dagelijkse operationele en strategische werking, zoals budget, human resources en informatica. Al stopt het daar niet bij. Branders is ook nog lid van de erkenningscommissies voor automobielexperts, lid van de Raad van Beroep van landmeters-experten, enz.

Die veelzijdigheid weerspiegelt zich ook in z'n gevarieerde carrière. Als licentiaat in de rechten ging hij in 1987 aan de slag bij de administratieve dienst - vlak nadat hij zijn militaire dienstplicht in Duitsland voltooide. Hij begon zijn loopbaan bij de juridische dienst van Binnenlandse Zaken. En na een korte zijsprong naar het belastingkantoor van Sint-Jans-Molenbeek ging hij aan de slag bij de dienst Justel van het ministerie van Justitie.

Vervolgens stapte hij over naar het ministerie van Middenstand en een tiental jaar geleden maakte hij zijn entree bij de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie.

Delicaat onderwerp

Als het op vastgoed aankomt, spreekt hij van “een gezonde interesse”. “Dit is zo'n typisch onderwerp, waarin iedereen geïnteresseerd is”, meent hij. Branders woont zelf in Brussel. En als hij enkel nog maar naar zijn naaste omgeving kijkt, ziet hij veel jonge gezinnen die geen eigenaar meer kunnen worden in de Belgische hoofdstad. “Al besef ik zeer goed dat Brussel zeker nog niet de duurste hoofdstad van Europa is.”

En wat vindt hij van het imago van de vastgoedmakelaars? “Een delicaat onderwerp. Maar dat is zeker niet alleen zo voor de vastgoedmakelaars. De kranten hebben er vaak baat bij om de dingen negatief voor te stellen.”

De nieuwe regeringscommissaris is er alvast van overtuigd dat er onder de vastgoedmakelaars - net zoals in zoveel andere beroepen - spijtig genoeg een aantal mensen zijn die niet correct handelen. “Maar de overgrote meerderheid doet alles wat mogelijk is om correct en professioneel te werken.”

“Het BIV heeft op dat vlak al een enorme weg afgelegd. Zeker wat aanwezigheid, communicatie en contacten betreft. Daarom is de rol van het BIV ook niet te onderschatten voor de makelaars. Weliswaar zonder in protectionisme te vervallen, want dat moet vermeden worden”, besluit Branders.

Met de komst van Vincent Branders neemt het Beroepsinstituut afscheid van zijn vorige regeringscommissaris en z'n plaatsvervanger. Het BIV wenst beide heren, Albert Wauthier en Edwin Wolfs, dan ook uitdrukkelijk te danken voor de constructieve samenwerking tijdens de afgelopen jaren.



Edwin Wolfs



Albert Wauthier

Vastgoedmakelaars waarschuwen voor dubieuze praktijken van immowebsite **billionhomes.com**

Werd jij al gecontacteerd door de 'diensten' van Billionhomes.com? Samen met de vastgoedmakelaars waarschuwt het BIV voor dit nieuwe fenomeen dat op het eerste gezicht een doordeweekse immowebsite lijkt, maar er uiteindelijk dubieuze praktijken op nahoudt. Woordvoerster Chantal De Pauw van de FOD Economie spreekt van 'pure oplichting' en raadt aan onmiddellijk klacht in te dienen bij de politie. Het BIV bezorgde de makelaars intussen al algemene gebruiksvoorwaarden, waarmee makelaarssites extra beschermd worden tegen dit soort praktijken.

Het BIV werd recent door een aantal alerte vastgoedmakelaars gewezen op het bestaan van de site www.billionhomes.com. De praktijk van deze site bestaat erin om via 'scraping' het vastgoedaanbod van andere vastgoedsites te kopiëren en op hun eigen site te plaatsen. Op zich niet zo'n probleem zou je kunnen denken, maar helaas hanteert de website ook een dubieus systeem, dat zowel consumenten als vastgoedprofessionals schade kan berokkenen.

Van elk pand dat op de bewuste site voorkomt, worden een aantal gegevens weergegeven, zo-

als foto's en/of de vraagprijs. Soms is de info correct, maar minstens even vaak ook niet, of toch niet up-to-date. Zo blijven woningen die al lang verkocht werden nog maanden te zien. En ook eventuele prijswijzigingen worden niet weergegeven. Straffer nog: ze plaatsen geregeld eigen schattingen bij de panden en zetten die vervolgens ongevraagd onder de vraagprijs. Hoe de schattingen exact gebeuren, wordt nergens duidelijk uitgelegd.

Wanneer je als eigenaar of vastgoedmakelaar jouw pand(en) opmerkt en de foute info wil

aanpassen, duiken de eerste problemen op. Je kan de site contacteren om aanvullingen of wijzigingen door te geven, maar... volgens Billionhomes is het wijzigen van de (eigen!) gegevens op zich gratis. Alleen moeten zij een vergoeding aanrekenen die de kosten van de verificatieprocedure moet compenseren.

Alsof dat nog niet genoeg is, stuurt de website willekeurig mailings uit naar vastgoedmakelaars met verzoeken tot schatting van panden.

Het spreekt voor zich dat we dit soort praktijken niet onder-

schrijven. Het BIV lichtte dan ook de bevoegde diensten van de FOD Economie in, die een onderzoek opende. Daarnaast stelde het BIV enkele nieuwe standaard-gebruiksvoorwaarden op (zie www.biv.be) die makelaars op hun persoonlijke website kunnen plaatsen. Zo geniet zowel de vastgoedmakelaar als de consument die via een makelaar werkt in elk geval al een extra bescherming tegen dit soort praktijken.

Noot: sinds onze waarschuwing voor Billionhomes.com is de website grondig aangepast en bewerkt.

Méer dan 3.300 vastgoedmakelaars scholen zich bij via het BIV

De Belgische vastgoedmakelaars hechten veel belang aan bijscholing. Zeker nu de regelgeving en het administratieve kluwen er steeds complexer op worden. Vorig jaar werden er vanuit het BIV 27 verschillende opleidingen gegeven, waarvoor liefst 3.349 vastgoedmakelaars zich inschreven. Aan Nederlandstalige zijde ging het om 1.948 vastgoedmakelaars, aan Franstalige zijde om 1.401. De populairste opleiding is en blijft alvast die over de bepalingen rond het verkoopscmpromis. Steden die het meest makelaars aantrekken om een BIV-vormingscursus te volgen, zijn Brussel en Hasselt.

Elke makelaar is deontologisch verplicht om gemiddeld 10 uur vorming per jaar te volgen, of 20 uur verspreid over twee jaar.

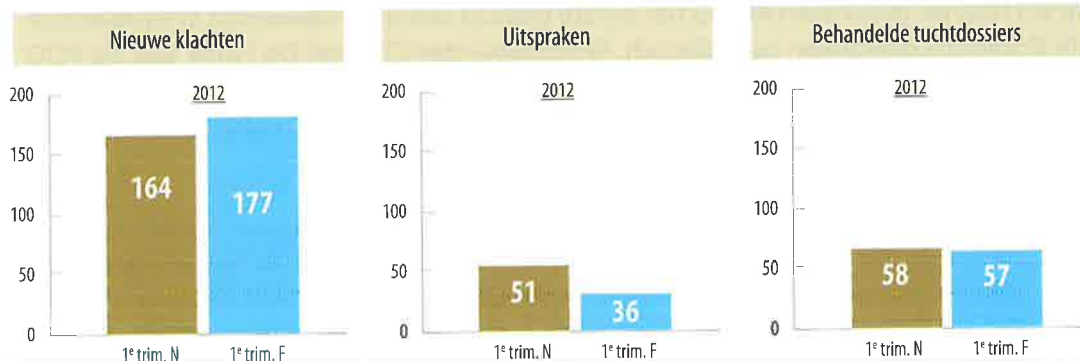


Het BIV in cijfers: eerste trimester 2012

IPI

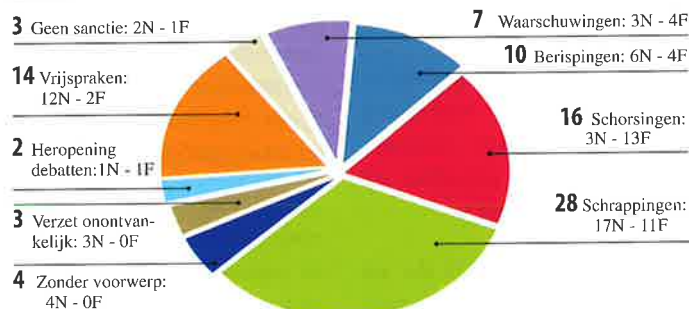
UITVOERENDE KAMERS

Tuchtdossiers



Tuchtspraken in detail (N + F)

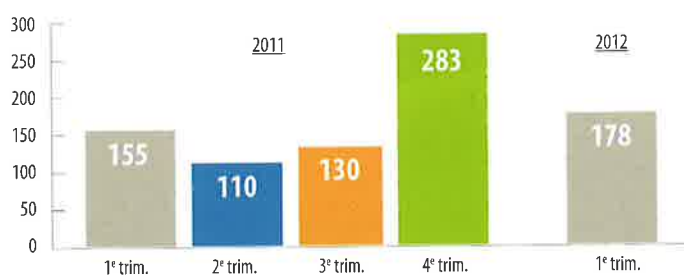
TOTAAL 2011



Met een totaal van 87 tuchtrechtelijke uitspraken (51 N + 36 F) tijdens het eerste trimester zitten de Uitvoerende Kamers dit jaar weer op het gebruikelijke niveau. Hetzelfde wat het aantal nieuwe binnengelopen klachten betreft: dat waren er 164 aan Nederlandstalige en 177 aan Franstalige zijde. Bovendien kunnen we vaststellen dat zowel de Nederlandstalige als Franstalige Uitvoerende Kamer ongeveer evenveel dossiers behandelden tijdens de eerste drie maanden van 2012: 57 aan Franstalige zijde, 58 aan Nederlandstalige zijde.

Administratieve dossiers

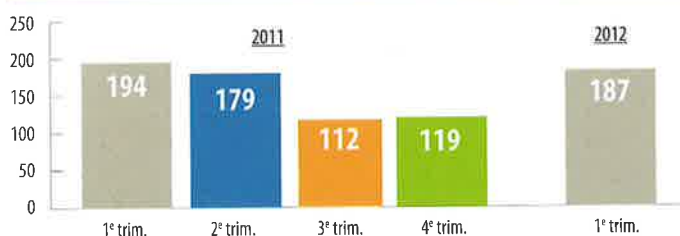
Inschrijvingen lijst stagiairs (N + F)



De eerste drie maanden van 2012 deden de Uitvoerende Kamers van het BIV 781 uitspraken inzake administratieve dossiers. Ter vergelijking: in heel 2011 werden er in dit soort dossiers 2.697 beslissingen genomen.

Wat het aantal nieuwe stagiairs betreft, werden er tijdens het eerste trimester van 2012 178 (97 N + 81 F) nieuwe stagiairs ingeschreven. Tenslotte was er ook sprake van 187 weglatingen (110 N + 77 F). In de meeste gevallen vraagt een makelaar die zelf aan, bijvoorbeeld wegens stopzetting van z'n activiteiten.

Weglatingen (N + F)



Nóg meer nepmakelaars voor de rechter

DIENST OPSPORING

Nieuwe dossiers (informatieverzoeken) (N + F)



Sinds het BIV vorig jaar de strijd tegen de illegale makelaars opdreef, zit het aantal dossiers in een stroomversnelling. Sinds het eerste trimester van dit jaar bracht het BIV zo al 14 nepmakelaars voor de rechtbank, wat neerkomt op alle zes dagen één juridische procedure tegen een illegale vastgoedmakelaar. Vorig jaar bracht het BIV nog alle 10 dagen één makelaar voor de rechter.

Toegesplitst op het aantal veroordelingen, noteren we dat het BIV tijdens de eerste drie maanden van 2012 elf keer zijn slag thuishaalde in een dossier rond illegale makelaardij. Dit komt neer op één veroordeelde nepmakelaar om de acht dagen. Vorig jaar lag dat aantal op één veroordeling om de elf dagen.

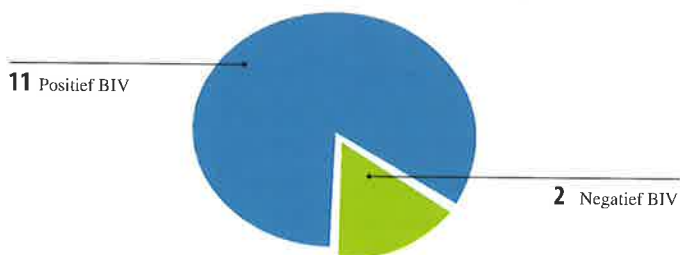
Ook opmerkelijk is dat de lijst van erkende vastgoedmakelaars, kortweg de witte lijst, frequenter geraadpleegd wordt door de vastgoedconsument. Dat blijkt deels uit het gedaalde aantal informatieverzoeken dat op het Instituut binnenliep. De consument lijkt almaar beter zijn weg te vinden naar onze tool, waarbij de consument zelf kan verifiëren of een makelaar effectief erkend is.

Tijdens het eerste trimester van dit jaar liepen er alvast 130 vragen binnen op de dienst Opsporing, tegenover 218 tijdens het laatste trimester van 2011.

Om de Witte Lijst te raadplegen, surf naar www.biv.be of www.mijnvastgoedmakelaar.be.

Vonnissen (N + F)

TOTAAL 1^e trimester 2012: **14** (13 + 1 verwijzing van de zaak na cassatie)



KAMERS VAN BEROEP

Nieuwe dossiers (N + F)



Het aantal uitspraken in Beroep schoot tijdens het eerste trimester van 2012 de hoogte in. In totaal werden er zo 32 beslissingen genomen, waarvan de meeste (26) aan Franstalige zijde. Oorzaak hiervan is grotendeels de verzekeringsactie, die vorig jaar in Wallonië werd opgestart en waarbij vastgoedmakelaars gecontroleerd werden op hun beroepsaansprakelijkheidspolis. Toen dezelfde actie bijna twee jaar geleden in Vlaanderen werd ondernomen, zagen we aan Nederlandstalige zijde een gelijkaardige beweging in de statistieken.

Uitspraken (N + F)



EPC-SCREENING WEBSITES:

bijna 8 op 10 makelaars in orde met nieuwe regelgeving

Ruim 76 procent van de makelaars in Vlaanderen blijkt in regel te zijn met de EPC-publicatieverplichting.

Dat blijkt uit de screenings die het BIV begin april uitvoerde op de unieke websites van goed 5000 Vlaamse vastgoedmakelaars. “Reden om voorzichtig positief te zijn”, stelt BIV-voorzitter Luc Machon. “Een kleine, maar harde kern van 24 procent past de regels spijtig genoeg nog steeds niet toe. En dat terwijl de consument almaar vaker vragende partij is voor EPC-informatie en de overheid volop informeert en controleert.

De EPC-publicatieverplichting - met name het vermelden van de EPC-score en de unieke code in quasi elke publiciteit - is sinds begin dit jaar een verplichting in het Vlaamse Gewest. In Brussel moet enkel de EPC-score vermeld worden, in het Waalse gewest is het nog even wachten op precieze regelgeving hierover.

Bij de Vlaamse makelaars en notarissen voerde Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche begin dit jaar alvast een eerste mini-steekproef uit. Daaruit bleek dat 60 procent van de vastgoed-

makelaars de EPC-publicatieverplichtingen aan z'n laars lapte. Niet goed dus. “Het BIV werd op tijd ingelicht over de nieuwe regelgeving, trachtte ook haar leden correct en tijdig te informeren, maar jammer genoeg vroeg de implementatie door elk van ons (te) veel tijd”, aldus Luc Machon.

Het BIV werd gelukkig vooraf op de hoogte gebracht van de perscommunicatie rond de steekproef. “Dat gaf ons, makelaars, meteen de kans om krachtig te reageren en enige nuance in het media-verhaal te brengen. Centraal daarbij stond het recente ka-

rakter van de regelgeving, samen met de vaststelling dat de particulieren niet werden gecontroleerd.”

Het feit dat we vooraf ingelicht werden, mag niet als louter toeval beschouwd worden, zo meent de voorzitter van het BIV. “De voorbije weken en maanden onderhield de vastgoedmakelaardij diverse contacten met tal van ministers, staatssecretarissen en beleidsmakers. Constructief was daarbij het ordewoord. Het gevolg? Als vastgoedmakelaars worden we niet meer zo vlug over het hoofd gezien wanneer het debat over wonen gevoerd wordt – al dan

niet publiek. Tal van dossiers die cruciaal zijn voor de dagelijkse praktijk van alle makelaars, zitten in een stroomversnelling. Of ze zijn minstens een ernstige bekommernis van onze politici geworden.”

Maar dus: de resultaten van de laatste EPC-screening die het BIV uitvoerde, gaan de positieve kant uit. Bij een eerste controleronde van het BIV, in februari, moesten we pijnlijk genoeg vaststellen dat 63 procent de EPC-publicatieverplichting nog niet correct toepaste op zijn website. Na een preventieve mailing voerde het BIV begin april een nieuwe screening uit. Met een merkbare verbetering als gevolg: 76,3 procent past de EPC-verplichting correct toe op z'n website, 23,7 procent heeft zich nog niet in regel gesteld.

“Dit bewijst de professionaliteit en gedrevenheid van een grote meerderheid van de vastgoedmakelaars”, aldus Machon. “Alleen moeten we goed beseffen dat de strijd nog niet gestreden is.”



De hertekening van ons vastgoedlandschap: een stand van zaken

'Finaal zal dit een mijlpaal betekenen voor elke vastgoedmakelaar en -consument'

Het ziet er soms 'ver-van-mijn-bed' uit, maar de veelbesproken reorganisatie van het Beroepsinstituut en de realisatie van de vastgoedmakelaarswet houdt letterlijk een hertekening van ons vastgoedlandschap in. Het zal zich laten voelen in de dagelijkse praktijk van elke vastgoedmakelaar en -consument. In een gezamenlijk opgestelde tekst geven de drie politieke onderhandelaars van de sector – Kristien Berkein, Jan Jassogne en Luc Machon – een stand van zaken. Alle drie zijn ze aangesloten bij CIB Vlaanderen, alle drie zijn ze mandataris binnen het BIV.

Vrijdag 25 mei 2012, de dag dat de ministerraad het ontwerp van de vastgoedmakelaarswet goedkeurde, was een belangrijk moment voor de sector. In een persbericht dat toen vanuit de vastgoedmakelaardij verstuurd werd, lezen we: "Een belangrijke stap in de goede richting". Een titel die alles samenvat: we hebben een belangrijke stap gezet, maar we zijn er nog niet.

Watvoerafging...

In de aanloop naar de BIV-verkiezingen van december 2008 was de hervorming van het BIV één van de belangrijke te realiseren verkiezingsbeloften. Binnen het Beroepsinstituut kwamen CIB Vlaanderen en Réflexions Immobilières uiteindelijk tot een stevig bestuursakkoord, waarin een duidelijk kader werd getrokken om de reorganisatie

tot stand te brengen. In het najaar van 2011 was het dan zover en werd de hervorming met unanimité aanvaard. De goedgekeurde tekst, het ontwerp van de nieuwe vastgoedmakelaarswet, bevatte een omvattend en evenwichtig antwoord op alle noden en sloot nauw aan bij de desiderata van alle betrokkenen.

De vastgoedmakelaarswet lag op tafel, een historisch moment. Maar meteen was er ook het besef dat er nog een lange parlementaire weg af te leggen was.

Waar staan we vandaag, acht maanden na de unanime goedkeuring door de Nationale Raad van het BIV?

Het duurde tot eind 2011 alvorens de nieuwe federale regering de eed kon afleggen. Pas op 18 januari van dit jaar

kon er over de voorgenomen hervorming concreet overlegd worden tussen de sector en haar voorgedijminister. Minister Laruelle nam kennis van het uitgewerkte ontwerp en maakte het voor advies over aan haar administratie. In de daarop volgende weken vernamen de vastgoedmakelaars dat de minister het ontwerp wenste te herbekijken. Twee belangrijke pijlers van de hervorming - met name de hervorming van de structuren en de hervorming van het tuchtprocesrecht - zag ze wettelijk regelbaar. Twee andere belangrijke pijlers - de toegang tot het beroep en de relatie met aanverwante beroepen - wenste ze bij KB te organiseren.

Een stappenplan werd vooropgezet, waarbij de hervorming van de wet de eerste logische stap is. Een nieuwe tekst, die evenwel nauw aanleunt bij het ontwerp van de sector voor wat betreft de hervorming van de structuren en het tuchtprocesrecht, werd onderhandeld en gereviseerd. Het ontwerp bevatte onder meer een reorganisatie van het BIV naar twee gemeenschapsraden met volheid van bevoegdheid, een federale raad met beperkte bevoegdheden, maar ook meer aandacht voor de deelberoepen met eigen tableaux voor bemiddelaars en syndici (en een keuzerecht voor rentmeesters).

Deze tekst werd begin mei op een interkabinettenwerkgroep aan de andere regeringspartijen voorgelegd. De consternatie was groot toen bleek dat de socialistische familie een verwijzing van de communautaire hervorming naar het octopusoverleg voorstond. Niet veel later voltrok zich dan ook een periode van intens overleg. Uiteindelijk zou de ministerraad het voorstel aanvaarden, maar dan met de weglating van de voorgestelde hervorming van de structuren. Al moet het gezegd, de sector acht de kans vandaag reëel dat de betreffende passages, via amendement, opnieuw in de tekst worden ingevoegd tijdens de behandeling in het parlement.

Wat nu in de ministerraad werd goedgekeurd, is voor het BIV nog altijd onvoldoende. Maar

het is een stap in de goede richting. Het bijhouden van twee tableaux, één voor de bemiddelaars en één voor de syndici, met de mogelijkheid om zich op beide tableaux in te schrijven, is een goeie zaak. Net zoals de hervorming van het tuchtprocesrecht, iets waar enkel makelaars die flagrant de plichttenleer overtreden zich zorgen over moeten maken.

En hoe moet het nu verder?

Na het advies van de Raad van State komt er een tweede lezing in de ministerraad waarna het wetsontwerp door minister Laruelle in de Kamer kan worden ingediend. De behandeling in de bevoegde Kamercommissie kan snel gebeuren en mogelijk kan de vastgoedmakelaarswet nog dit jaar worden goedgekeurd.

Intussen wordt er gewerkt aan de redactie van de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten. Het blijft voor ons een belangrijke uitdaging om bepaalde delen van de tekst die nu werden geschrapt, opnieuw in het wetsontwerp te krijgen. De interne reorganisatie met de installatie van twee gemeenschapsraden staat daarbij met stip op 1, gevolgd door de hervorming van de toegang tot het beroep. De hervorming van het quasi monopolie staat dan op 3.

De vastgoedsector mocht de afgelopen maanden trouwens met zo goed als alle partijen samen zitten om haar ideeën te verdedigen. Als deze gesprekken ons iets leerden, dan is het wel dat er ook politiek een ruim draagvlak bestaat voor de wensen van de vastgoedmakelaars.

Intussen is er een belangrijke stap gezet. Het alternatief is geen stap zetten, of moeten aanzien dat er een stap in de foute richting wordt gezet. We stellen ons constructief maar kritisch op, een houding die tot resultaat leidt. Het finale doel dat we als sector voor ogen hebben, primeert: ervoor zorgen dat de professionaliteit van elke vastgoedmakelaar nog kan toenemen, iets dat ook de consument geen wind-eieren zal leggen.

"Bij onze politici bestaat er een ruim draagvlak voor de wensen van de vastgoedmakelaars"

VASTGOEDkwesties deel 4

antwoorden

vragen
wetgeving
RECHTEN
plichten
reglementering

Wie nog altijd dacht dat vastgoedmakelaars zomaar kunnen doen en laten wat ze willen, heeft het bij het foute eind. De Belgische vastgoedsector is goed georganiseerd en streng gereguleerd. De regelgeving er rond mag dan ook behoorlijk 'gesofistikeerd' genoemd worden. Niet toevallig sijpelen er geregeld vragen binnen bij het BIV over de meest uiteenlopende vastgoedkwesties. Wij maakten alvast een selectie van de meest gestelde vragen.

Vraag 1

Ik zou mijn beroep in een vennootschap willen uitoefenen. Wie moet daarvoor over een BIV-erkenning beschikken?

Als het beroep van vastgoedmakelaar in het kader van een rechtspersoon (vennootschap) wordt uitgeoefend, dan gelden de volgende regels voor de BIV-erkenning:

- dat de erkenningsverplichting voor alle bestuurders, zaakvoerders en actieve vennoten geldt, die het beroep uitoefenen binnen deze vennootschap of die daadwerkelijk de leiding hebben over diensten waarbinnen het beroep wordt uitgeoefend;
- dat wanneer je te maken hebt met een kantoor waarbij alleen bedienden actief zijn als makelaar, hiervoor een bestuurder, zaakvoerder of actieve vennoot mét een BIV-erkenning moet worden aangesteld;
- dat bestuurders, zaakvoerders of actieve vennoten die het beroep uitoefenen of diensten leiden waarbinnen het beroep wordt uitgeoefend, verondersteld worden zelfstandigen te zijn. Zelfs als ze met de betrokken vennootschap een arbeidsovereenkomst hebben gesloten (de veronderstelling wordt 'onweerlegbaar' genoemd).

Belangrijkste conclusie: iedereen die als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten ontwikkelt, moet over een BIV-erkenning beschikken. Het volstaat echter niet dat er binnen de vennootschap iemand met een BIV-erkenning aanwezig is om alle anderen vrij te stellen, die op zelfstandige basis het beroep zouden uitoefenen of de betrokken diensten zouden leiden. Let op: ook als men naast bestuurder, zaakvoerder of vennoot bediende zou zijn in het kantoor, is dat voor de betrokkene nog geen vrijstelling van de verplichting om over een BIV-erkenning te beschikken.

Heb je als BIV-lid juridische vragen, dan kan je terecht bij onze helpdesk, een gratis eerste advieslijn. Juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, staan ter beschikking op het nummer 070/211.211.

Vraag 2

Moet men als BIV-lid een lidkaart aanvragen of de oude lidkaart hernieuwen?

Nee, de BIV-lidkaart werd enkele jaren geleden uitgegeven in het kader van het project voor digitale toegang tot het Kadaster. Maar zoals we pas bekendmaakten, kan elke erkende makelaar zich intussen met een eID-lezer officieel inschrijven op Kadasterfinder. Lidkaarten zijn bijgevolg nutteloos geworden en worden niet meer hernieuwd.

Als je oude lidkaart verstreken is, betekent dit dus helemaal niet dat ook je inschrijving bij het BIV zou vervallen zijn.

Vraag 3

Mijn stagiair heeft zijn stage afgerond. Wat moet ik doen?

Een vastgoedmakelaar mag maximaal twee stagiairs begeleiden. Uitzonderingen zijn mogelijk, maar alleen als die door het BIV zijn toegestaan op basis van gegronde redenen.

Sommige makelaars – wiens stagiair al een tijd vertrokken is – krijgen echter toch nog een negatief advies als ze een nieuwe stagiair aanvragen. Reden voor die weigering is dan dikwijls dat ze vergeten zijn om het evaluatieformulier voor de uitgevoerde stage te bezorgen aan de Uitvoerende Kamer van het BIV. Nochtans is dat een verplichting, voorgeschreven door artikel 20 van het stageglement.

Een makelaar die dat vergeet, kan natuurlijk ook de stagiair zelf in de problemen brengen. Die heeft dat verplichte document na zijn stage immers nodig voor zijn inschrijving op het tableau van titularissen. Heeft hij dat niet, dan kan dat een serieuze rem op zijn inschrijving zetten.

Vraag 4

Ik heb al wat ervaring als vastgoedmakelaar opgedaan. Kan ik die laten meetellen, nadat ik me bij het BIV als stagiair heb ingeschreven?

Heel wat mensen die zich als stagiair inschrijven, hebben inderdaad als bediende of als stagiair via een opleidingscentrum (bijvoorbeeld via een schoolstage) al wat ervaring opgedaan in de sector. Ze denken dan ook vaak dat die ervaring voor een stuk kan meetellen, maar helaas is dat niet het geval.

De stageperiode begint pas te lopen op de effectieve dag dat de Uitvoerende Kamer (of de Kamer van Beroep) de stagiair inschrijft op de lijst van de stagiairs en niet bij ondertekening van een stageovereenkomst. De inschrijvingsdatum is dus de datum waarop het dossier in een openbare zitting door de Uitvoerende Kamer wordt goedgekeurd.

Van terugwerkende kracht kan helemaal geen sprake zijn. Met eender welke ervaring die vóór de inschrijvingsdatum werd opgedaan, wordt geen rekening gehouden in het stageverslag. Personen die het beroep als zelfstandige hebben uitgeoefend vóór de datum waarop ze als stagiair-vastgoedmakelaar werden ingeschreven, hebben het beroep in die periode illegaal uitgeoefend.

Vastgoedmakelaars scoren tegen notarissen

Wat hebben vastgoed en sport met elkaar gemeen? Wel, véél! Zeker als het om het eerste officieel voetbaltreffen tussen vastgoedmakelaars en notarissen gaat. We schrijven woensdag 23 mei. Plaats van afspraak: het Gentse Ottenstadion. De samenvatting van de match behoeft weinig

uitleg: de vastgoedmakelaars werden vertegenwoordigd door de Oost-Vlaamse CIB Kamer en blikte het team van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat in met een vooroorlogse score van 8-3. Het makelaarsteam mocht



dan ook meteen de eerste wisselbeker mee naar huis nemen.

Hof van Beroep in Antwerpen bevestigt: vastgoedmakelaars mogen online panden veilen

Het organiseren van een online bieding op onroerende goederen is niet noodzakelijk een openbare verkoop, iets dat enkel voorbehouden is aan de notarissen. Vastgoedmakelaars mogen dus online panden veilen. De uitspraak hierover van de correctionele rechtbank van Antwerpen werd onlangs nog eens bevestigd door het Hof van Beroep in Antwerpen.

Aanleiding van de hele discussie over online veilen zijn de activiteiten van Eenmaal-andermaal.be. Via deze website kan iedereen die het wil een bod uitbrengen op onroerende goederen. Eenmaal-andermaal.be werkt hiervoor samen met vastgoedmakelaars. In de gebruikersvoorwaarden van de website staat echter gestipuleerd dat aan de kopers de mogelijkheid geboden wordt om online een gunstig niet-bindend bod uit te brengen om ver-

volgens bij voorrang gecontacteerd te worden door de vastgoedmakelaar met het oog op de verdere contractshandelingen.

Het notariaat noemde het initiatief 'inmenging in het openbaar ambt'. Met andere woorden: concurrentie voor de openbare verkopen. De correctionele rechtbank dacht er echter anders over en sprak begin vorig jaar de organisatoren van Eenmaal-andermaal.be vrij. De rechter volgde de argumenten van de ver-

dediging dat de website geen openbare verkopen inhoudt, aangezien de biedingen niet bindend zijn en er geen sprake is van een 'openbare toewijzing' (wat naast de openbare tekoopstelling en de openbare mededinging als een essentieel kenmerk van de openbare verkoop wordt gezien).

Nu wordt de uitspraak dus ook bevestigd door het Hof van Beroep. De Nationale Kamer van Notarissen liet weten in Cassatie te gaan.

Correctie

In de vorige BIV-News, de eerste van 2012, sloop spijtig genoeg een fout. In het artikel 'Het BIV in de bres voor de syndici' schreven we zo dat het BIV zich moest verweren tegen het Beroepsinstituut van Boekhouders en Fiscalisten (BIBF) en het Instituut van Bedrijfsrevisoren (IBR), omdat zij ervan uitgingen dat het voeren van een boekhouding van een VME voorbehouden moest zijn aan hun leden. Dit klopt echter niet, waarvoor onze excuses. Wel is het zo dat er door het Instituut van de Accountants en Belastingconsulenten (IAB) en IBR een procedure tegen de nieuwe wet op de mede-eigendom werd ingesteld bij het Grondwettelijk Hof, inzake de commissaris van de rekeningen binnen een VME.

Uw Beroepsinstituut present op Realty

Samen met de beroepsorganisaties tekende het BIV einde mei present op Realty, de driedaagse vastgoedbeurs in Tour & Taxis in Brussel. Zo proberen we de vastgoedprofessional bij te staan met woord en daad. Van dinsdag 22 tot en met donderdag 24 mei ontving het Beroepsinstituut alvast samen met 122 andere exposanten 5.293 bezoekers. Dat is ruim 9 procent meer dan vorig jaar. Opmerkelijk, maar meteen ook

de bevestiging dat vastgoed een vaste waarde blijft, zelfs in tijden van crisis.



GASTCOLUMN

In elke editie van BIV-News geven we het laatste woord aan een hij of zij met een eigengereide mening en een kritische blik op de vastgoedsector. Van politicus over industrieel tot journalist of federatievoorzitter: in onze gastcolumn krijgen zij het woord. Wat ze ermee doen, is aan hen. Deze keer maken we plaats voor staatssecretaris voor Staatshervorming en Regie der Gebouwen Servais Verherstraeten (CD&V).



Servais Verherstraeten
Staatssecretaris voor
Staatshervorming en Regie der
Gebouwen

Men zou kunnen verwachten dat een Staatssecretaris voor Staatshervorming en de Regie der Gebouwen in de kolommen van BIV-news eerst over de Regie en het vastgoedpatrimonium van de overheid zou spreken. Toch zal ik dat niet doen, omdat op dit ogenblik de actualiteit vooral bij de staats-hervorming ligt, ook voor de vastgoedsector. De zesde staats-hervorming wordt de grootste ooit en bevat de overheveling van heel wat bevoegdheden met betrekking tot vastgoed.

In de eerste plaats gaat het om de overheveling van de zogenaamde hypotheekafrek van het federale niveau naar de deelstaten. Het gaat niet alleen om de bevoegdheid inzake het toekennen van een fiscaal voordeel bij een lening voor het verwerven van een woning, maar tegelijk

huis of appartement te behouden. Dat is ook de logica zelf: bij vorige staats-hervormingen werden bijvoorbeeld het onderwijs of de bussen van de Lijn overgeheveld. 's Anderendaags reden die bussen toch ook, en gingen de schoolpoorten eveneens open.

Ik herhaal dus nogmaals voor de duidelijkheid: er bestaat geen enkel gevaar dat de bevolking zijn hypotheekafrek ziet verdwijnen. In de mediastorm van enkele uren na de aankondiging van de overheveling circuleerden allerhande verregaande speculaties. Grote woorden als contractbreuk werden niet geschuwd. Ik hoorde zelfs een collega-politicus die de bevolking aanraade om nog gauw vóór 2014 een lening af te sluiten. Maar ... ook wie ná 2014 een woning koopt of bouwt, zal

'Geen enkel gevaar dat bevolking hypotheekafrek ziet verdwijnen'

om 100 procent van de geldmiddelen die daaraan door de federale overheid worden besteed. Samen met de bevoegdheid verhuizen dus ook alle geldmiddelen mee naar de deelstaten. De deelstaten hebben al nadrukkelijk bevestigd dat zij dat geld opnieuw gaan gebruiken om het fiscaal voordeel bij een lening voor de aankoop van een

fiscale voordelen genieten. Ik verwacht dat de regeringen van de deelstaten daaromtrent de komende maanden en jaren een eigen beleid zullen uitwerken.

We hebben slechts 2,5 jaar om die omvangrijke staats-hervorming uit te voeren, dus we volgen een strakke timing. De voorbereidingen op alle onderdelen van de staats-hervorming werden gelijktijdig gestart in december 2011. Vóór de zomer van 2012 komen de hervorming van de Senaat en de splitsing van BHV met aanverwante kwesties aan bod. Nadien, in de tweede helft

"Niet alleen de hypotheekafrek wordt overgeheveld, ook de huurwetgeving, aankoopcomités en onteigeningsprocedure"

van 2012 en in 2013, moeten de financieringswet en de overdracht van de bevoegdheden in het parlement worden behandeld. In de loop van 2014 volgt dan de praktische uitvoering, die inderdaad heel wat terreinwerk en overleg zal vergen, eerst intern binnen de verschillende overheden en vervolgens tussen die overheden onderling.

Ook de huurwetgeving zal worden overgeheveld naar de deelstaten, volgens dezelfde timing: in 2012-2013 behandeld in het parlement en in 2014 uitgevoerd.

Het gaat concreet om de handels-huur, de woninghuur en de pacht. Vast staat dat hier de continuïteit van het belcïd speelt: zolang de deelstaten na de overdracht de wetgeving niet wijzigen, blijft zij gewoon van kracht.

Daarnaast gaan tevens de aankoopcomités naar de deelstaten, maar bijvoorbeeld ook de onteigeningsprocedure - behalve de onteigeningen die door de federale staat gebeuren en waarvoor de federale procedure blijft gelden. De belangrijkste conclusie van de zesde staats-hervorming is echter niet de afzonderlijke overdracht van al de individuele bevoegdheden, maar hun onderlinge samenhang. De deelstaten hadden totnogtoe een aantal bevoegdheden op het gebied van huisvesting, vooral dan in de sociale huisvesting, maar kunnen nu door de hypotheekafrek en door de huurwetgeving een integraal woonbeleid op maat uittekenen. Zeker Vlaanderen was daarvoor al lange tijd vragende partij en zal dat binnenkort ook effectief kunnen realiseren. Dat lijkt mij op vastgoedgebied het belangrijkste voordeel van de zesde staats-hervorming.

Servais Verherstraeten
Staatssecretaris voor Staatshervorming en
Regie der Gebouwen