



# Stem!

**Niet alleen  
op 14 oktober,  
maar ook op 5 december**



### Op welke manier krijgt de vastgoedmakelaar een stem in uw gemeente?

4-6 Sectorspecialisten **Philippe Janssens** en **Jan Jassogne** laten hun licht schijnen over de antwoorden van onze politici



### De Waalse Freya Van den Bossche heet Jean-Marc Nollet

15 Interview met de Waalse minister voor Huisvesting, Energie en Duurzame Ontwikkeling



### 'Historische kansen voor het Vlaamse woonbeleid'

16 Column van **Sien Winters**, onderzoeksleider Wonen aan het HIVA Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving van de K.U.L.

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](http://www.biv.be)

#### Concept & realisatie

Anne-Sophie Chevalier  
Dajo Hermans  
Steven Lee

#### Verantwoordelijke uitgever

Luc Machon

#### Lay-out

Gecko & co

#### Drukkerij

GS Graphics

#### Werkten mee aan deze uitgave

Olivier Aoust, Ellen Dejonckheere, Stefaan Jonckheere, Bruno Kerckhof, Mathilda Vangelderden, Jurgen Vansteene en Danielle Verrees.

Volg het BIV op  BIV Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars

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

## inhoudstafel

- 3 **'Samen verder bouwen'**  
Edito

---

- 7 Vastgoedactua: Gedaan met misverstanden rond 'wonen in eigen streek'

---

- 8-9 De belangrijkste BIV-verkiezingen ooit.  
**Breng je stem uit!**

---

- 10-11 Het BIV in cijfers: tweede trimester 2012

---

- 12 Juridische vastgoedkwesties: vraag & antwoord

---

- 13 Gelezen & goedgekeurd

---

- 14 Vastgoedactua:  
**'Notarissen zijn te commercieel geworden'**

## Sterke BIV-koers

De BIV-verkiezingen van 2012 worden beschouwd als één van de belangrijkste ooit in vastgoedland. Het BIV staat namelijk voor grootse hervormingen en de financieel-economische crisis vraagt de nodige professionaliteit voor de Belgische vastgoedmarkt. Precies daarom is het noodzakelijk een sterke BIV-koers te kunnen varen. Dit alles met de nodige kennis en expertise aan het roer om zo alle kleine en grote uitdagingen tot een goed einde te brengen.

Straks ontvang je als makelaar allicht de verschillende programmapunten van de kandidaten. Er rest ons niets anders dan te vragen om zeker je stem uit te brengen. Met gezond verstand én tijdig. Waarom dat zo belangrijk is, kan je in dit magazine lezen. Hoe je dat als vastgoedmakelaar precies doet, daarover zullen we je de komende weken en maanden zeker nog gedetailleerd informeren.

In elk geval, nog voor de Sint gepasseerd is, zullen we weten hoe het nieuwe BIV-bestuur eruit zal zien. Een belangrijk moment voor vastgoedland.

Heb je vragen, opmerkingen of suggesties, aarzel dan niet om ons te contacteren. Contact opnemen kan via het algemene nummer. Wat communicatie en pers betreft, kan je terecht bij onze communicatieverantwoordelijke op het nummer 0478 84 42 45 of via [dajo.hermans@biv.be](mailto:dajo.hermans@biv.be). Neem zeker ook een kijkje op onze Facebookpagina of volg ons via Twitter.

# Samen verder bouwen

Op 14 oktober stemmen we voor een nieuw gemeente- en provinciebestuur, de beleidsniveau's die het dichtst bij ons allen staan. En laat nu juist 'wonen' een thema zijn dat quasi alle politieke partijen naar voren schuiven. Maar voor vastgoedmakelaars stopt het stemmen niet op 14 oktober. Het immowereldje kiest op 5 december namelijk ook een nieuwe bestuursploeg voor het Beroepsinstituut. En ook dat is niet onbelangrijk voor de sector. Niet alleen staan er grote hervormingen voor de deur, de financieel-economische crisis dwingt de makelaardij tot een zekere standvastigheid.

We moeten je dus niet vertellen hoe bepalend het najaar wordt voor onze sector. Als vastgoedmakelaar is het moment aangebroken waarop jezelf kan meebepalen welke richting we uitgaan. Net zoals je ook de beleidsrichting op lokaal niveau kan aansturen. Of het nu gaat over de grote politiek of de sectoriële bekommernissen, je stem doet er wel degelijk toe. Precies daarom vragen we je om massaal je stem uit te brengen. Los van het soort beleid er gevoerd wordt, zal de makelaardij de komende jaren met heel wat veranderingen te maken krijgen. De keuze van de marsrichting, die kan je zelf aangeven.

## Kies!

De afgelopen vier jaar werd hoog ingezet op de strijd tegen nepmakelaars. Ook niet-verzekerden konden op weinig clementie rekenen. Een ingrijpende hervorming van ons regelgevend kader werd voorbereid en overgemaakt aan onze beleidsmakers. Aan de communicatie werd fors gesleuteld...

En wees gerust, het werk is nog niet af. De uitdagingen die ons

te wachten staan, zijn niet van de minste. 1) De strijd tegen nepmakelaars is nog niet gestreden. 2) De perceptie tegenover de vastgoedmakelaar kan nog beter. 3) De sensibiliseringsacties en preventieve screenings voor de makelaars kunnen zowel de sector als de consument ten goede komen. 4) Een hervorming die de toegang tot het beroep herzielt, moet ook de kwaliteit nog meer naar boven kunnen tillen. 5) Aan de overheidsrelaties moet nog elke dag gewerkt worden. 6) ...

Straks zullen tal van kandidaten zich aan je voorstellen, misschien voel je jezelf geroepen om kandidaat te worden. Maar aarzel vooral niet om jouw stem uit te brengen. Door te stem-

betaalbaar wonen gelanceerd is. De voorbije maanden verschenen in de media meermaals titels die beweerden dat de Belgische vastgoedmarkt overgevaardeerd zou zijn. Nochtans stellen meerdere studies het tegendeel. Op de laatste pagina van het BIV-News lees je

*'Bepaal mee de marsrichting van het BIV en aarzel vooral niet om jouw stem uit te brengen'*

het zwart op wit. Sien Winters, een autoriteit voor de Vlaamse overheid als het over wonen gaat, zegt het letterlijk: "Vanuit het wetenschappelijk onderzoek verzamelen we al jaren gegevens over de betaalbaarheid van wonen. En al bij al valt het nogal mee."

Het staat niet zo goed in een krantenkop, maar het is wel de genuanceerde visie van de expert terzake. Oftewel: "De

Philippe Janssens (Stadim) in zijn analyse terecht voor politici die volop stemmen ronselen. Maar één ding is in elk geval wel heel duidelijk: de makelaars nemen een almaar belangrijker rol in het maatschappelijk debat in. Nu de vastgoedwetgeving met de dag complexer wordt, slagen we er blijkbaar in een gids voor de vastgoedconsument te vormen.

Een sectorstudie wees begin dit jaar al uit dat 50 procent van de transacties via een vastgoedprofessional verloopt, terwijl 43 procent via een particulier geschiedt en 7 procent via de notaris. Twintig jaar geleden was dit ondenkbaar en ging het respectievelijk om 32 procent, 57 procent en 11 procent. De voorbije weken deed Test-Aankoop een gelijkaardige oefening, die binnenkort publiek gemaakt zal worden. Het BIV kreeg



In volgorde: R. d'Oultremont, L. Machon, H. de Bellefroid, K. Berkein

men bepaal je uiteindelijk de marsrichting van jouw instituut. Bouwen we samen verder? Of bouwen we samen anders? Misschien kies je voor continuïteit, misschien voor verandering. Het belangrijkste is dat je kiest.

## Herwonnen vertrouwen

Ook de Dorp- en Wetstraat is voor de makelaardij van groot belang. Zeker nu het debat over

betaalbaarheid van de eigen woning is in ons land nog redelijk", dixit Winters.

Maar dus, onze politici en hun visie over wonen. Op de volgende pagina's zal je kunnen lezen welke oplossingen zij aanreiken om wonen betaalbaar te houden. En in welke mate de makelaar straks mee een rol zal mogen spelen in het lokaal beleid. Op enkele weken van de verkiezingen waarschuwt

alvast de bevestiging dat ook uit hun cijfers een herwonnen vertrouwen blijkt. Laat dat het goede nieuws zijn waarop we straks samen kunnen verder bouwen.

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

Gemeente- en provincieraadsverkiezingen 2012: alle

# Een prominente ste in uw g

Al wekenlang dingen de politici naar uw hand. Op 14 oktober kiezen we namelijk een nieuw gemeente- en provinciebestuur en laat nu juist 'betaalbaar wonen' één van de grote verkiezingsitems zijn. Wat denken onze politici in Vlaanderen

**Vraag 1:** Op welke manier wil uw partij de vastgoedmakelaar maximaal laten participeren in de gemeente?

**Vraag 2:** Wat is uw belangrijkste antwoord op de discussie rond betaalbaar wonen?



ALEXANDER DE CROO



**1** Omwille van hun expertise en kennis van de woonmarkt kunnen vastgoedmakelaars zorgen voor een gewaardeerde, adviseerende inbreng in het bepalen van een gemeentelijk woonbeleid. We opteren voor structureel overleg op lokaal niveau met daarin alle betrokken actoren. In dat overleg kan dus ook een plaats gereserveerd worden voor de vertegenwoordigers van de vastgoedmakelaars.

**2** De druk op de markt van koop- en huurwoningen moet verlicht worden. Dat gebeurt nu al door maatregelen die vanuit de markt zelf worden ingegeven, zoals het kleiner maken van bouwkavels en woningen. Open Vld is tevens van mening dat alle gronden en gebouwen, die in overheidshanden zijn, geïnventariseerd moeten worden en op de markt moeten worden gebracht, voor zover ze niet door de betrokken overheid worden gebruikt. Open Vld wil ook inzetten op een groter aanbod, dit onder andere door vergunningen en verkavelingsaanvragen sneller door de administratie te loodsen.



WOUTER BEKE



**1** Vastgoedmakelaars hebben de laatste jaren een steeds prominentere plaats ingenomen. Zij hebben dan ook een belangrijke rol te spelen in het bij elkaar brengen van vraag en aanbod op de private markt. Vanuit hun expertise kunnen zij zeker ook een rol spelen bij de uittekening van het gemeentelijk woonbeleid, onder meer door actief te participeren in een gemeentelijke woonraad.

**2** Een huis bouwen of kopen is voor vele Vlaamse gezinnen de grootste investering die ze ooit doen. Zo'n inspanning moet blijvend door de overheid ondersteund worden. Wie niet kan bouwen of kopen, moet een degelijke woning kunnen huren. Daarom moeten er meer sociale huurwoningen komen en dienen investeringen in de private huurmarkt aangemoedigd te worden - onder meer door de rol van sociale verhuurkantoren te versterken. Concreet pleit CD&V voor de bouw van "starterswoningen", oftewel huurwoningen voor jonge gezinnen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar voor wie de prijzen op de private markt te hoog zijn.



BRUNO TOBBACK



**1** Vastgoedmakelaars zouden partner moeten zijn van het lokale woonbeleid. Ze kennen de woningmarkt als geen ander. Vanuit die expertise kunnen ze een zinvolle bijdrage leveren aan het lokaal woonoverleg. Claim deze rol! Ook van bepaalde instrumenten, zoals bijvoorbeeld de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) maken ze te weinig gebruik. Een structurele samenwerking hiermee kan immers ook hun eigen cliënteel ten goede komen.

**2** Er is geen alomvattende remedie. We willen er voor zorgen dat mensen keuze hebben. Door zowel het aanbod uit te breiden, als door te ondersteunen. Het aanbod moet worden uitgebreid door de bouw van meer sociale woningen. Maar ook de private huurmarkt dient ondersteund, in het belang van huurder en verhuurder. Daarom werden de huursubsidies onlangs uitgebreid en wordt het huurgarantiefonds opgericht.

# Vlaamse politieke partijen over vastgoed en wonen m voor de makelaars emeente

daarover? En welke rol zien zij weggelegd voor de makelaardij? Om dat te weten, vroegen we alle Vlaamse politieke partijen om hun mening. Geen geleuter, maar concrete antwoorden op twee cruciale vragen. Dit is hoe zij erover denken.



LIESBETH HOMANS



**1** Een immohandelaar heeft informatie die voor een gemeente of stad van onschatbare waarde is. Zij heeft de constante vinger aan de pols over wat de burger wil en wat hij kan betalen voor zijn huur- of koopwoning. Al te vaak legt een administratie via het bestuur vandaag onrealistische wensbeelden op aan ontwikkelaars, waardoor er enerzijds een groot aantal nieuwe woningen onverkoopbaar is en er anderzijds een woningschaarste is. We willen hiervoor beroep doen op de kennis van de immosector om een beter woonbeleid te kunnen voeren, gebaseerd op reële marktcondities.

**2** Betaalbaar wonen kan maar op drie wijzen: 1. Door de marktwaarde te verlagen via vastlegging verkoopprijzen, gesubsidieerde woningen, enz. 2. Door minder m<sup>2</sup> per woning aan te bieden en zo de totaalprijs te drukken. Of 3. Door bij een identieke vraag het aanbod te verhogen, waardoor m<sup>2</sup> prijzen onder controle blijven. Optie 1 is voor ons geen goede optie zoals het huidig socialistisch falen aantoonde. Optie 2 is goed voor sommige ontwikkelaars die enkel aan opbrengst per m<sup>2</sup> denken. Wij zijn voorstander van optie 3: voldoende aanbod mogelijk maken door het gecontroleerd uitbreiden en inbreiden.



JORIS VAN HAUTHEM



**1** De open ruimte in Vlaanderen wordt steeds schaarser. Het Vlaams Belang pleit voor een beperking inzake woonuitbreiding. Inbreiding in plaats van uitbreiding moet het ordewoord worden. Gemeenten moeten wat dat betreft samen met de makelaars gecoördineerd tewerk gaan. Daarnaast moet er een strenger toezicht komen op belangenvermenging, zodat alle makelaars gelijke kansen krijgen.

**2** Het Vlaams Belang heeft er meermaals op aangedrongen dat de bevoegde overheden gepaste maatregelen treffen (o.m. het verstrekken van subsidies en het toekennen van kortingen), zodat mensen in hun eigen streek kunnen blijven wonen. Wie reeds geruime tijd op een wachtlijst staat voor een sociale woning, heeft wat ons betreft recht op een subsidie voor een huurwoning op de private markt.



MIEKE VOGELS



**1** Alsmar meer gezinnen hebben moeite om een goede en betaalbare woning te vinden. De overheid moet daarom vooruit denken en de middelen die er zijn zo slim mogelijk inzetten. Dat kan alleen als ze goed overlegt met alle spelers op de vastgoedmarkt. De vastgoedmakelaars horen daar zeker bij. Zij zijn voor Groen een belangrijke partner in het lokaal woonbeleid. Samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW, de SVK's, en de private ontwikkelaars moeten ze nauw betrokken worden bij het opstellen en uitvoeren van een lokaal woonbeleidsplan.

**2** Steden en gemeenten verkopen nog steeds hun bouwgronden en patrimonium. Je zou kunnen zeggen dat ze de koe verkopen, net op het moment dat de melk schaarser wordt. Groen pleit voor een ommekeer: overheidsgronden en -patrimonium mogen niet meer verkocht worden, maar moeten ter beschikking gesteld worden aan gezinnen via recht van opstal of erfpacht. Dat zorgt voor een win-win: de overheid behoudt haar grond, en wie koopt betaalt enkel het huis en dus niet de grond.



PATRICIA DE WAELE



**1** De overheid moet de private woonmarkt als partner zien, vermits beide noodzakelijk zijn om het recht op wonen in goede banen te leiden. De expertise van erkende vastgoedmakelaars is een meerwaarde. Het beroepsinstituut controleert op beroepsbekwaamheid, dus kan de overheid zich focussen op zijn taak om snelle en correcte stedenbouwkundige informatie te leveren bijvoorbeeld ivm verkoop/vergunningen.

**2** De overheid kan de kost van wonen indirect drukken door schrappen van belastingen op onbebouwde percelen, lagere onroerende voorheffingen en lagere rioolwaterheffingen. Lang aanslepende vergunningendossiers en overdreven opgelegde verkavelingeninfrastructuur doen de kostprijs ook stijgen. Een eigentijds stedenbouwbeleid doet de bouwer naar eigen vermogen en op eigen ritme bouwen.

## ANALYSE

**'Ze zijn zo lief, mijnheer'**

Philippe Janssens, algemeen directeur Stadim

Ze zijn zo lief, mijnheer (of mevrouw). De titel van het spraakmakend boek van Kris De Stoop vormt de rode draad doorheen de standpunten die we hier op de vorige pagina's kunnen lezen. Het is zo klaar als een klontje: alle partijen dingen naar uw stem, zonder enige zweem van kritiek en met heel veel lof voor uw deskundigheid, uw positie als scharnier tussen vraag en aanbod. De hamvraag is voor mij zelfs niet of ze het menen. Voor mij blijft de basisgedachte dat er in vastgoed twee groepen zijn:

- de korte termijn-actoren zoals aannemers, promotoren, architecten,... die vanuit de structuur van hun inkomens zoveel mogelijk stenen wensen te verzeffen
- en de lange termijn-actoren, de investeerders die door een langdurig gebruik of huurinkomen hun investering willen rentabiliseren en hiervoor afhankelijk zijn van duurzame kwaliteit van zowel de stenen als van de omgeving.

Niet te onderschatten is dat zo'n 80% van de Vlamingen op het ogenblik van hun pensioen vrij en onbelast eigenaar zijn van hun woonst. Deze vormt hun tweede pensioenpijler die we niet door gebrek aan kwaliteit of flexibiliteit mogen laten eroderen. Vaak ontbreekt het deze investeerder echter aan deskundigheid en zeker aan organisatie om als spreekbuis te kunnen fungeren.



In de mate dat de vastgoedmakelaar zich engageert de belangen van deze laatste groep te verdedigen, ook als bemiddelaar t.o.v. de eerste groep, heeft hij zeker - maar ook pas dan - een belangrijke rol te vervullen naar het beleid toe.

Wat betaalbaar wonen betreft, komt enkel de problematiek van de huurmarkt en van de nieuwbouw aan bod. En dan nog vooral in kwantitatieve zin om het aanbod te verhogen. Over het gros van de verwervingen, namelijk bestaande woonhuizen en appartementen, geven de politici geen enkele visie omtrent de woonbonus, registratierechten, keuring van kwaliteitsaspecten,...

Hoofdzakelijk weerklinken de verzuchtingen van de sociale woningbouw en de lokroep van de promotoren en de aannemerswereld om zoveel en dus zo klein mogelijk te kunnen bouwen en dit zonder enige kritische vraag naar leefbaarheid op langere of zelfs middellange termijn. Enkel N-VA vormt op dit laatste punt de uitzondering.

De politici hebben hun zeg gedaan, nu is het woord aan de specialisten ter zake. Wij legden de antwoorden van alle politieke partijen voor aan Philippe Janssens van onderzoeksbureau Stadim en Jan Jassogne, BIV-mandataris en afgevaardigd bestuurder van CIB Vlaanderen, en vroegen wat zij ervan vinden.

**'Betrouwbare gesprekspartner voor de overheid'**

Jan Jassogne, lid Uitvoerende Kamer BIV, afgevaardigd bestuurder CIB Vlaanderen



Het is ontroerend vast te stellen dat elke politieke partij voortaan op gemeentelijk niveau beroep wil doen op de expertise van de vastgoedmakelaars voor het uitstippelen van het gemeentelijk woonbeleid. Al zal er wel nog enige overtuigingskracht nodig zijn om in elke gemeentelijke woonraad en lokale adviesraad voor ruimtelijke ordening een vastgoedmakelaar te laten zetelen.

In sommige van die raden zetelen echter nu al vastgoedmakelaars en hebben ze door hun expertise en actieve inbreng invloed op de besluitvorming. Ook CIB Vlaanderen is op dat vlak trouwens bijzonder actief en is zo onder meer vertegenwoordigd in de Vlaamse Woonraad en de Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO). De standpunten van de vastgoedmakelaardij inzake betaalbaar wonen werden bovendien recentelijk nog bij zowat alle politieke partijen toegelicht door een gemeenschappelijke delegatie van het BIV en CIB Vlaanderen.

Het werk van de voorbije maanden en jaren is er dan ook niet vreemd aan dat alle partijen nu poneren dat de vastgoedmakelaars in elke gemeente betrokken moeten worden bij het woonbeleid. Het wordt een hele uitdaging om straks in elke gemeente met de hier gedrukte uitspraken van de partijvoorzitters een zeteltje te gaan claimen in elke Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) en in elke Woonraad.

Gelukkig zijn zowat alle politieke partijen ervan overtuigd dat er meerdere maatregelen nodig zullen zijn om 'wonen betaalbaar te houden'. Toch zijn er belangrijke verschillen in de standpunten. Vandaag is de vrije markt goed voor 94% van de woonbehoefte, 6% zijn sociale woningen. Meer sociale woningen zijn dus niet de oplossing, opdat er geen middelen voor zijn en dat zelfs een verdubbeling van 6% naar 12% nog steeds tot gevolg heeft dat 88% van de woonbehoefte moet worden ingevuld door de vrije markt. De oplossing voor betaalbaar wonen ligt dus vooral - zo niet uitsluitend - in de vrije markt. En laat juist dat het terrein van de vastgoedmakelaars zijn.

Het verder zetten van de huidige goede samenwerking tussen het BIV als beroepsinstituut en CIB Vlaanderen als beroepsvereniging zorgt ervoor dat de vastgoedmakelaars een betrouwbare gesprekspartner zijn voor de overheid. Gelet op de belangrijke beleidsbeslissingen die de Vlaamse overheid de komende jaren inzake betaalbaar wonen moet nemen, wordt de kwaliteit van onze beleidsvoorstellen cruciaal. Met de expertise van onze studiediensten en de terreinkennis van de vastgoedmakelaars kunnen we alvast kwalitatieve en realiseerbare beleidsvoorstellen formuleren en verdedigen.

## Gedaan met misverstanden rond 'wonen in eigen streek'

De Vlaamse vastgoedmakelaars, gesteund door het BIV, willen een einde maken aan de bestaande misverstanden rond de regels voor 'wonen in eigen streek', de maatregel waarmee de Vlaamse overheid gronden/panden wil voorbehouden aan mensen die een band hebben met een bepaalde gemeente. Eén van de hardnekkigste fabeltjes is namelijk dat Franstaligen geen tweede verblijf meer zouden kunnen kopen in de kustgemeenten.



Midden september stuurde de sector een persbericht uit om de problematiek aan te kaarten, waarna zowel de Nederlandstalige als Franstalige pers er dieper op inging. De problematiek draait rond de regelgeving 'wonen in eigen streek', die onder meer vastlegt dat alleen zij die een

zekere band hebben met een gemeente bepaalde gronden en panden kunnen kopen.

De vastgoedmakelaars noemden het doel van de maatregel in eerste instantie "nobil". "Door meer kapitaalcrachtige

kandidaat-kopers van buiten de gemeente het recht te ontzeggen om van sommige kavels eigenaar te worden, hoopt de Vlaamse overheid een deel van de gronden en woningen nog betaalbaar te houden voor de eigen inwoners", luidde het.

Maar de maatregel wordt nog te vaak verkeerd begrepen. Zeker nu de lijst van gemeenten van 'wonen in eigen streek' op 1 september geactualiseerd werd, regent het misverstanden. Zo denken veel Walen of Franstalige Brusselaars blijkbaar dat ze geen tweede verblijf aan de kust mogen kopen. Al klopt dat niet. De regel van 'wonen in eigen streek' geldt namelijk enkel voor nieuw aangesneden woonuitbreidingsgebieden.

"Franstaligen of anderen die dus een vakantiewoning aan de kust willen kopen, zullen bijgevolg geen hinder ondervinden van de regelgeving. Zeker als je weet dat de beperking nergens geldt voor appartementen met zicht op zee, noch voor de toeristische zones, de stedelijke kernen en de dorpskernen", aldus de vastgoedmakelaars.

## Gevraagd: meer zuurstof voor private huurmarkt

De Vlaamse vastgoedmakelaars, gesteund door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), vroegen vlak na het zomerreces zowel de federale als de Vlaamse overheid om van de private huurmarkt opnieuw een volwaardige pijler te maken.

In Vlaanderen zijn verhuurders vooral eigenaars die hun tweede woning als een vorm van pensioensparen zien. In bijna 95% gaat het om particuliere verhuurders die meestal één woning verhuren. De Vlaamse vastgoedmakelaars stellen echter vooral in die categorie een uitstroom van verhuurders vast.

Een aanbodbeleid waarbij eigenaars op een positieve manier gestimuleerd worden om te verhuren, is dus cruciaal. Jammer genoeg moet worden vastgesteld dat van positieve stimuli weinig in huis komt en er soms

meer aandacht wordt geschonken aan het opleggen van bijkomende verplichtingen en restricties lastens de verhuurders.

De vastgoedmakelaars verwachten van de overheid dan ook dat ze op de private huurmarkt uitdrukkelijk een tweesporenbeleid voert. Met name enerzijds het ondersteunen van de inkomenszwakke doelgroepen die niet in de sociale huisvesting terecht kunnen, maar anderzijds ook een stimulerend beleid om het aanbod in Vlaanderen te verhogen.

### Weinig veil voor vrije huurmarkt

Als we de volledige rekening maken van de middelen die de federale en Vlaamse overheid besteedt voor wonen en woonbeleid, gaat slechts een minimaal deel van die middelen naar de private huurmarkt. De fiscale uitgaven van de federale overheid voor wonen gaan integraal naar eigenaars (enige en eigen woning). Van de Vlaamse middelen voor

woonbeleid gaat 60 procent naar eigenaars (519 miljoen euro), 35 procent naar sociale huur (300 miljoen euro) en 5 procent naar de vrije huurmarkt (44 miljoen euro).

Het fiscaal stelsel moedigt zo investeren in een eigen woning aan en kent een aantal voordelen toe voor sociale woningen, maar niet voor private huurwoningen. Het stelsel van huursubsidies kent dan weer wel voordelen toe aan private huurders, maar de voorwaarden om deze te bekomen zijn strenger en een stuk minder voordelig dan voor een sociale woning. Met zo'n beleid dreigt de private huurmarkt hoe langer hoe meer een wachtkamer voor sociale verhuur te worden. En dat terwijl het sociale woningpark nu al voor 20 procent wordt ingenomen door huishoudens die ook zouden kunnen huren op de private markt.

### Positieve stimuli

De Vlaamse vastgoedmakelaars hebben de problematiek

in kaart gebracht en zien drie noodzakelijke ingrepen om de private huurmarkt weer aantrekkelijker te maken. Allereerst verdienen fiscale stimuli prioriteit, waarbij de focus komt te liggen op structurele renovatie en energiebesparende investeringen.

Daarnaast kan men via het invoeren van een vrijstellings- of verminderingregeling voor successie- en schenkingsrechten ervoor zorgen dat een pand in de 'verhuring' blijft en niet vroegtijdig wordt verkocht. De vrijstelling of vermindering kan gekoppeld worden aan de voorwaarde om als eigenaar de woning verplicht te blijven verhuren gedurende een bepaalde periode en te investeren in renovatie en energie-efficiëntie.

Tot slot denken de vastgoedmakelaars, naar analogie met het renovatie-abattement, in de richting van een energie-abattement, dat wordt toegekend bij de aankoop van een onroerend goed met het oog op verhuring.

## De belangrijkste BIV-verkiezingen ooit

# Breng je stem

Niet alleen de lokale verkiezingen staan voor de deur, ook de vastgoedmakelaarsverkiezingen komen er weer aan. In het voorjaar van 2013 zal een nieuwe ploeg zijn intrede nemen in het Beroepsinstituut. Wil ook jij je ideeën realiseren of vertegenwoordigd zien, stel je dan kandidaat of breng als vastgoedmakelaar tenminste je stem uit.

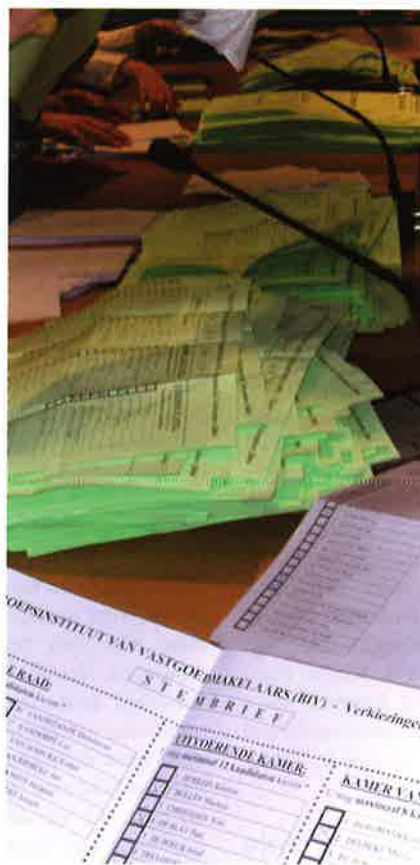
**D**e verkiezingen van 2012 voor het BIV zijn één van de belangrijkste ooit in de jonge geschiedenis van onze vastgoedmarkt. Het Beroepsinstituut staat immers voor grootse hervormingen en de economische en financiële crisis is ook voelbaar in de vastgoedsector. Breng dus zeker je stem uit! Het BIV dat je morgen zal hebben, is tenslotte het BIV dat je op 5 december kiest.

Indedaad, 5 december, dat is de grote verkiezingsdag voor de vastgoedmakelaars. Midden november ontvang je als makelaar thuis een brief met daarin het stembiljet en de nodige concrete uitleg. Breng je stem uit en bezorg ons zo snel mogelijk je stembrief. Die moet ten laatste op 5 december om 8 uur toekomen in de kantoren van het BIV, waarna de stemmen - onder het wakend oog van een deurwaarder - geteld zullen worden.

### Het verschil maken

Het Beroepsinstituut won de afgelopen jaren aan geloofwaardigheid en slaagde erin een paar forse stappen vooruit te zetten. Precies daarom zijn deze verkiezingen van niet te onderschatten belang. Het Beroepsinstituut tracht zijn eigen lijn uit te zetten, maar minstens even belangrijk daarbij is de stem van elke vastgoedmakelaar. Alleen zo kan het BIV echt het verschil maken in de immobiliënwereld.

Om maar een voorbeeld te geven: in 2011 slaagde het BIV erin om elke tien



dagen een nepmakelaar voor de rechter te brengen. Dit jaar wordt er zelfs nog een versnelling hoger geschakeld. En dat is echt geen toeval. Door de klemtoon onder meer op de opsporing van illegale makelaars te leggen, hopen we niet alleen de vastgoedconsument te beschermen, maar ook het imago van de sector te optimaliseren. En laat juist dat laatste iets zijn waar het BIV zich om bekommert.

Precies daarom maakt het Beroepsinstituut werk van een gedegen communicatie-aanpak: informeren en sensibiliseren, en dat over de meest uiteenlopende thema's. Op die manier krijgen de vastgoedmakelaars langzaam maar zeker de perceptie aan hun kant. En terecht, de jongste jaren worden alle makelaars up-to-date gehouden en geïnformeerd over de meest diverse vastgoedonderwerpen. Maar het BIV schuwt ook het publieke debat niet en claimt zo verschillende actuele thema's.

### Constructief maar kritisch

En dan is er nog het politiek overleg, waar het BIV minstens evenveel belang aan hecht. Constructief maar kritisch, zo kan het Wetstraatoverleg soms nog het best genoemd worden. In elk geval, de meest prioritaire dossiers binnen de makelaardij komen aan bod. Maar ook op Europees niveau tekent het BIV present. Zeker nu Europa op alle beleidsdomeinen een steeds belangrijkere rol begint te spelen. Zo wordt de band met CEPI, de Europese koepelorganisatie van vastgoedmakelaars, aangetrokken en wordt het BIV gezien als een voorbeeld voor tal van Europese lidstaten.

Dus ja, breng je stem uit voor de komende makelaarsverkiezingen. De weg die het BIV de komende jaren zal inslaan, is bepalend voor elke vastgoedmakelaar. En vergeet niet, als makelaar ben jij diegene die nu kan kiezen.





# uit!

Ik ben makelaar  
en wil me kandidaat stellen.  
Wat moet ik doen?

- Iedereen die tenminste drie jaar is ingeschreven op het tableau van titularissen en geen tuchtstraf heeft opgelopen – tenzij men een eerherstel kreeg – kan zich kandidaat stellen voor de BIV-verkiezingen.
- De kandidaturen, ondersteund door meer dan vijf kiezers behorend tot dezelfde taalgroep als de kandidaat, moeten ten laatste voor 5 november aan de voorzitter worden overgemaakt per aangetekende brief of aan hem worden afgegeven tegen ontvangstbewijs.
- Elke kandidaat moet volgende zaken vermelden: naam, voornaam/voornamen, en de woonplaats. Daarnaast moet deze kandidaatstelling ondertekend worden door de kandidaat zelf en door de kiezers die hem voordragen. Men kan zich slechts voor één mandaat kandidaatstellen. Dat betekent dus: ofwel voor de Nationale Raad, ofwel voor de Uitvoerende Kamer, ofwel voor de Kamer van Beroep. Bovendien kan je tijdens je carrière als makelaar maximum twee keer hetzelfde mandaat uitvoeren binnen hetzelfde orgaan.
- De Nederlandstalige leden worden verkozen uit en door de Nederlandse taalgroep. Hetzelfde principe geldt voor de Franstalige leden.

Voor wie en waarvoor  
moeten de vastgoedmakelaars  
nu precies stemmen?

Eén keer om de vier jaar kan elke vastgoedmakelaar voor een nieuw BIV-bestuur stemmen. Zo zijn er opnieuw zitjes in te vullen bij het Bureau, de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep. Allen spelen ze een bepalende rol voor de toekomst van het Belgische vastgoedlandschap.

### Het Bureau

Het dagelijkse bestuur van het BIV wordt waargenomen door de leden van het Bureau. Deze mandatarissen kan je niet rechtstreeks verkiezen, maar worden geselecteerd door en uit de leden van de Nationale Raad.

### De Nationale Raad

Deze raad mag gerust het parlement van het BIV worden genoemd en bestaat uit 18 effectieve leden en 18 plaatsvervangende leden (respectievelijk telkens 9 van de Nederlandstalige taalrol en evenveel van de Franstalige taalrol). De Raad komt minstens 4 keer per jaar samen, onder toezicht van een regeringscommissaris.

### De Uitvoerende Kamers

De Kamers mogen beschouwd worden als de rechtbanken van het Instituut. Deze bestaan per taalrol uit drie werkende en 6 plaatsvervangende leden, en doen uitspraak over de aanvragen tot inschrijving, weglating en wederinschrijving bij het BIV. Bijkomend waken ze over de toepassing van het stagerglement en de plichtenleer. Ze zijn belast met het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, titularissen en stagemeeesters. Ze doen, op gezamenlijk verzoek van de betrokkenen, arbitraal uitspraak in laatste aanleg rond betwistingen, die te maken hebben met de honoraria die door een vastgoedmakelaar/BIV-lid aan zijn of haar cliënt worden gevraagd. En tot slot kunnen de Uitvoerende Kamers ook, op vraag van de rechtbanken of in geval van discussie tussen de leden, advies uitbrengen over de berekening van die honoraria.

### De Kamers van Beroep

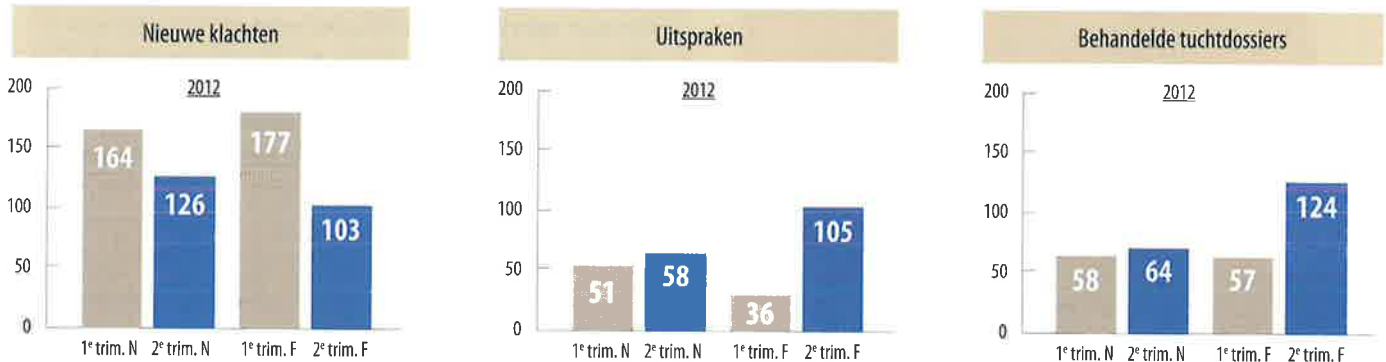
Deze bestaan per taalrol (Nederlandstalig en Franstalig) uit twee werkende leden en zes plaatsvervangers. Zij spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen en beslissen over aanvragen tot eerherstel.

# Het BIV in cijfers: tweede trimester 2012

## IPI

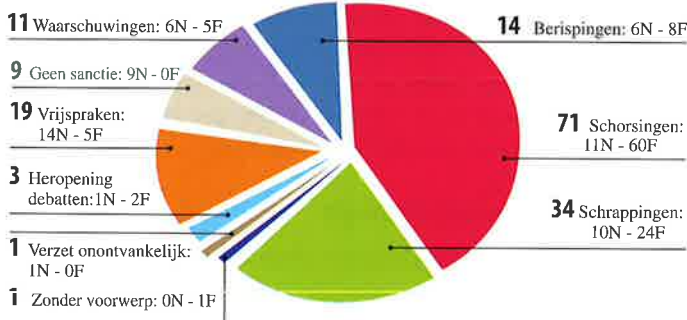
### UITVOERENDE KAMERS

#### Tuchtdossiers



#### Tuchtuitspraken in detail (N + F)

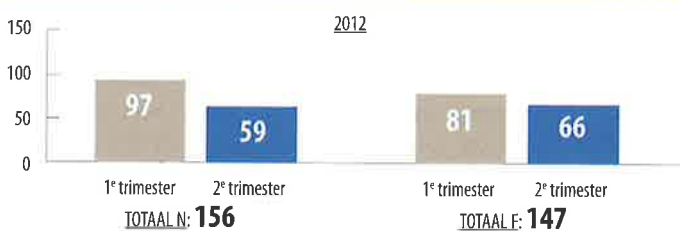
TOTAAL 2<sup>e</sup> trimester 2012



De Uitvoerende Kamers namen in het tweede trimester van 2012 liefst 163 beslissingen (105 F + 58 N). Dat is veel, bijzonder veel. Als we de cijfers analyseren, constateren we dat vooral de Franstalige Uitvoerende Kamer een uitzonderlijk hoog aantal beslissingen nam. De verklaring daarvoor moet gezocht worden bij de controleactie verzekeringen over de taalgrens. Net zoals dat ook gedaan moet worden voor de grote hoeveelheid schorsingen (60) en schrappingen (24) aan Franstalige kant.

#### Administratieve dossiers

##### Inschrijvingen lijst stagiairs



In de loop van het tweede trimester namen de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamers alles samen 603 beslissingen in het kader van de administratieve dossiers (301 F + 302 N). In de grafieken hiernaast zoomen we dieper in op de inschrijvingen (stagiairs) en de weglatingen. Zo stellen we vast dat er in het tweede trimester meer inschrijvingen dan weglatingen waren, waardoor het ledenaantal een sprong nam.

##### Weglatingen



# Nepmakelaars: nu al één veroordeling per week

## DIENST OPSPORING

### Nieuwe dossiers (informatieverzoeken) (N + F)



De strijd tegen nepmakelaars zet zich in een sneltempo voort. In het eerste trimester slaagde het BIV erin 11 illegale makelaars te veroordelen, wat neerkomt op één veroordeling om de acht dagen.

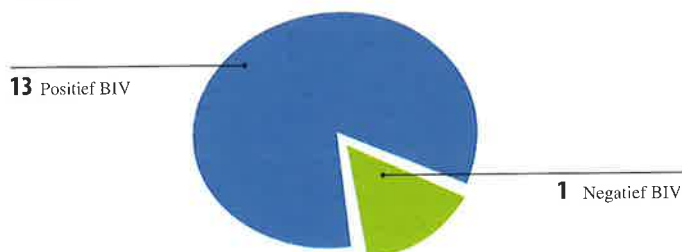
Het tweede trimester zette zich nog beter in. Van april tot en met juni van dit jaar slaagde het BIV erin 14 nepmakelaars voor de rechtbank te brengen. In 13 dossiers, een absoluut record, haalde het Beroepsinstituut ook effectief zijn slag thuis. Met andere woorden: elke week wordt er minstens één nepmakelaar veroordeeld.

Ook opmerkelijk is dat de online lijst van erkende vastgoedmakelaars frequenter geraadpleegd wordt door de vastgoedconsument. Dat blijkt uit het dalend aantal informatieverzoeken dat bij het Instituut zelf binnenloopt. Tijdens het tweede semester van 2012 ging het om 168 informatieverzoeken, in diezelfde periode in 2011 liepen er 263 vragen binnen.

Om de zogenaamde 'Witte Lijst' te raadplegen, surf naar [www.biv.be](http://www.biv.be) of [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be).

### Vonnissen (N + F)

TOTAAL 2<sup>e</sup> trimester 2012: 14



## KAMERS VAN BEROEP

### Nieuwe dossiers (N + F)



Wat de administratieve dossiers en beslissingen betreft, is er sprake van een stabilisering. Voor de tuchtdossiers en de beslissingen die daarbij genomen worden, zien we dat de cijfers opnieuw aan het normaliseren zijn. Als er iets meer beslissingen genomen zijn, dan is dat, net zoals bij de Uitvoerende Kamers, vooral te wijten aan de controleactie verzekeringen aan Franstalige zijde.

### Uitspraken (N + F)



## VASTGOEDkwesties deel 5

vragen RECHTEN antwoorden  
wetgeving 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 sijn er geregeld vragen binnen bij het BIV over de meest uiteenlopende vastgoedkwesties. Wij maakten alvast een selectie van de meest gestelde vragen.

### Vraag 1

Wij zijn al enkele jaren als vastgoedmakelaar actief in Spanje. Sinds kort merken we heel wat interesse van Belgen die een (tweede) woning in Spanje willen kopen. Bijgevolg hadden we graag een kantoor of een aanspreekpunt in België geopend om zo ook deze klanten beter te kunnen begeleiden naar Spanje. Op dit kantoor willen we enkel ons aanbod in Spanje aanbieden. Aangezien we in Spanje volledig geregistreerd zijn en met alles in orde zijn, hadden we graag van u geweten of wij als makelaar in Spanje een BIV-nummer in België nodig hebben om een kantoor uit te baten?

Volgens artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar mag niemand als zelfstandige in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel van "erkend vastgoedmakelaar B.I.V." of "stagiair vastgoedmakelaar" voeren, tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de titularissen of op de lijst van de stagiairs. Een makelaar die in het buitenland gevestigd is, moet op zijn beurt toestemming verkrijgen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

Wat het 'occasioneel uitoefenen' van het beroep betreft, gaat het over buitenlandse makelaars (die niet over de Belgische nationaliteit beschikken) die occasioneel in België zouden bemiddelen om een onroerend goed te verkopen of verhuren, en dit ongeacht de ligging van het goed.

Iedereen die vanuit België de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar wil uitoefenen moet een BIV-erkenning bekomen om op een rechtmatige manier zijn activiteiten te kunnen ontplooiën. Volledigheidshalve moeten we nog vermelden dat het voor bepaalde personen wel toegelaten is om dit te doen op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen, of van vaste beroepsgebruiken. Dit alles voor zover zij onderworpen zijn aan de tucht van een erkende beroepsinstantie.

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

Wat is vandaag het maximale bedrag dat in contanten mag betaald worden bij een compromis?

Sinds de programmawet van 29 maart 2012 werd de antiwitwaswet gewijzigd. Daarbij werd de Belgische wetgeving verder in overeenstemming gebracht met de praktijk in onze buurlanden. Dit om te vermijden dat de Belgische financiële en niet-financiële sector zou worden geïsoleerd voor uit het uitvoeren van witwaspraktijken, zeker nu dat in onze buurlanden moeilijker is geworden.

De belangrijkste wijziging voor de vastgoedsector is de verdere beperking van de mogelijkheid van betalingen in contanten. Zo mag sinds 16 april 2012 bij de verkoop van een onroerend goed nog slechts een bedrag tot 5.000 euro in contanten betaald worden en dat met een maximum van 10 procent van de totale prijs (art. 20 witwaswet).

Vanaf 1 januari 2014 mag de prijs van een onroerend goed enkel nog via cheque of overschrijving worden betaald, en helemaal niet meer in contanten.

Een vastgoedmakelaar die geconfronteerd wordt met partijen die zich hier niet aan houden, is verplicht dit te melden bij de witwascel. Meer info omtrent de antiwitwaswet en de manier waarop deze melding moet gebeuren is terug te vinden op de website van het BIV.

### Vraag 3

Ik heb als vastgoedmakelaar recht op mijn ereloon, indien het bewuste goed binnen de 6 maanden na de beëindiging van mijn opdracht wordt verkocht aan een koper die op mijn kandidatenlijst staat. Dit uiteraard indien aan alle voorwaarden is voldaan (lijst van personen aan wie precieze en individuele informatie werd bezorgd binnen 7 dagen afleveren, ..). Geldt dit ook indien er wordt verkocht via een openbare verkoop?

Op voorwaarde dat effectief aan alle voorwaarden is voldaan, maakt het geen verschil uit of er verkocht wordt middels een openbare dan wel een onderhandse verkoop.

### Vraag 4

Wie in Vlaanderen een woning wil kopen, bouwen of renoveren en daarvoor een hypothecaire lening aangaat, kan onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op de verzekering gewaarborgd wonen. Wat doe ik wanneer ik als vastgoedmakelaar mijn cliënteel hierover wil informeren?

De verzekering gewaarborgd wonen is een gratis verzekering die je als werkende – zowel werknemers als zelfstandigen – voor 10 jaar kan afsluiten. De Vlaamse overheid betaalt de verzekeringspremie. Wanneer je tijdens die 10 jaar onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, kan je een tegemoetkoming in de aflossing van je lening krijgen.

Maar de verzekering gewaarborgd wonen verliest aan populariteit en dus kondigde Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche (SP.A) een informatiecampaagne aan. Die zal in eerste instantie gericht zijn tot de notarissen, maar als dienstverleners staan de Belgische vastgoedmakelaars uiteraard ook op de eerste rij om hun cliënteel correct te informeren.

Voor meer info surf naar [www.biv.be](http://www.biv.be) (juridische teksten/nota's). Indien gewenst, kan je het document afdrukken en ter info aan jouw kandidaat-kopers bezorgen.

“De waarschuwingen die *The Economist*, de OESO en tal van economen al jarenlang publiceren mogen met een dikke korrel zout genomen worden. Er komt geen vastgoedcrash, tenzij de intresten snel de hoogte zouden ingaan of de overheid huurprijzen zou belasten. Zolang dat niet gebeurt hebben de Belgen een baksteen waar het hoort: in de maag. Laat hem elders maar zwaar op de maag liggen.”

Financieel analist (VRT) Pascal Paepe,  
20 augustus 2012,  
De Morgen



“Door te investeren in een basisbehoefte zoals bakstenen, weten de mensen dat ze geen L&H-scenario moeten vrezen.”

BIV-voorzitter Luc Machon,  
september 2012, Netto



“Als je ziet dat bijna 90 procent van de 80-plussers in dezelfde woning als vroeger wonen, dan moet daar iets veranderen.”

Vlaams minister van Wonen, Freya Van den Bossche,  
13 september 2012,  
presentatie Woonbeleidsplan Vlaanderen



## BIV-docenten over bijscholing in de vastgoedmakelaardij

# ‘Een uitgelezen kans om hun kennis te perfectioneren’

De spelregels rond vastgoed en wonen veranderen zo snel, dat een vastgoedmakelaar niet up-to-date genoeg kan zijn. Elke vastgoedmakelaar moet jaarlijks dan ook minstens 10 uur vorming volgen. Hij kan dat doen via het BIV, maar evenzeer via andere opleidingscentra. Een kort gesprek met twee doorwinterde BIV-docenten, Carole De Ruyt en Gilles Carnoy.



“Ik doe dit nu al vijf jaar en het is elke keer opnieuw een plezier”, zegt Carole De Ruyt. “De deelnemers zijn enthousiast en de opleidingen zijn bijzonder interactief. Al moet ik toegeven dat er wel eens wordt afgedwaald om ‘vraagstukken’ uit de dagelijkse praktijk te behandelen. Maar ook dat heeft z’n nut. Wij proberen voornamelijk praktische opleidingen te geven, zodat de vastgoedmakelaars niet alleen de wetten kennen, maar eveneens gepast kunnen reageren bij juridische problemen.”

En dat gebeurt niet zelden, want de spelregels wijzigen meer dan eens. Gilles Carnoy: “Wat het thema van de opleiding ook is, de actualiteit speelt voor mij altijd een belangrijke rol. Datgene wat op dat moment in de schijnwerpers staat, wordt zeker besproken. Zo wordt een opleiding direct levendiger en informeler, en krijg je

interessante discussies. Zo gaat het tegenwoordig vaak over de invoering van de nieuwe antifraudemaatregelen bijvoorbeeld, iets dat ongetwijfeld een grote invloed zal hebben op de fiscale gewoonten bij eigendomsverwerving.”



**BIV-News: Hoe verlopen die opleidingen? Is dat echt ‘back to school’?**

**Carole De Ruyt:** “We zorgen ervoor dat ze vooral niet het gevoel hebben dat ze opnieuw op de schoolbanken zijn beland. Precies daarom trachten we onderwerpen aan te snijden die zo dicht mogelijk bij de makelaarspraktijk liggen. Je moet in

elk geval echt je hoofd erbij houden om het lesmateriaal zo up-to-date mogelijk te kunnen houden. Er verandert constant zoveel in de rechtspraak, en je moet ook rekening houden met vragen die meermaals terugkeren tijdens de opleidingen.”

**BIV-News: Wat is nu precies het belang van bijscholing voor een vastgoedmakelaar?**

**Carole De Ruyt:** “Uiteraard is het een deontologische verplichting, maar los daarvan is het voor vastgoedmakelaars een uitgelezen moment om hun juridische kennis te perfectioneren. Bovendien creëer je via die lesmomenten ook een moment waarop makelaars uit dezelfde regio elkaar ontmoeten en ervaringen kunnen uitwisselen.”

**Gilles Carnoy:** “Makelaars moeten hun klanten helpen om niet in de valkuilen te trappen en te handelen volgens de wet. Dat is niet altijd evident, want er is nog geregeld een verschil tussen de wetgeving en de vastgoedpraktijk. Vandaar het immense belang van bijscholing.”

**BIV-News: Hoe reageren vastgoedmakelaars in het algemeen op de verplichte bijscholing?**

**Carole de Ruyt:** “Bijzonder positief en constructief.”

**Gilles Carnoy:** “Sommigen zijn echt ‘vaste klanten’ geworden. Beter kan het toch niet.”

**Carole De Ruyt:** “Ik kan alleen maar bevestigen dat de overgrote meerderheid van de vastgoedmakelaars zeer goed weet waarmee ze bezig is. Ze verdienen terecht de status van professionele dienstverlener.”

# Notarissen zijn te commercieel geworden

'Alle taken die niet wezenlijk tot het pakket van de notaris behoren, moeten worden afgestoten. Laat vastgoedmakelaars bemiddelen in de verkoop van onroerende goederen.' Die stelling verdedigde notaris Aloïs Van den Bossche, een autoriteit binnen het notariaat, onlangs tijdens een voordracht aan de VUB en in de krant De Morgen. 'Tegenover de vastgoedmakelaardij wijst dit op een positieve mentaliteitsverandering binnen het notariaat', liet BIV-voorzitter Luc Machon in een reactie optekenen.

Het is intussen een discussie die al jaren meegaat: in welke mate kunnen notarissen de activiteit van vastgoedbemiddeling uitoefenen? Het Hof van Beroep oordeelde in 2009 dat vastgoedbemiddeling als daad van koophandel strijdig is met de wet op het notarisambt en dus niet te combineren valt. Het Hof van Cassatie verwierp die uitspraak nadien, maar wees



op het feit dat het wel degelijk om een aanvullende activiteit moet gaan. 'De vastgoedmakelaardij schikt zich naar de visie van het Hof van Cassatie en onthoudt zich van verdere kritiek, maar hoe dan ook blijven we van oordeel dat de klassieke rol van onafhankelijk regulator binnen het rechtsverkeer niet verenigbaar is met commerciële activiteiten', aldus Luc Machon.

Het pleidooi dat momenteel gehouden wordt, kan echter op de volle steun van de vastgoedmakelaars rekenen. Volgens notaris Van den Bossche legden diverse

actoren binnen het notariaat het laatste decennium te zeer de nadruk op het aspect 'vrij beroep' ten nadele van het aspect 'openbaar beroep'. Niet alleen zou er volgens de notaris in kwestie opnieuw een beter begrip moeten komen over de taakomschrijving van het beroep van notaris, ook zou opnieuw meer het accent gelegd moeten worden op het 'openbaar ambt'.

'Het aantal commerciële notarissen daalt, gelukkig', aldus de notaris in De Morgen. 'Maar er blijven er nog altijd te veel over. Men moet terug naar de hoofdplicht. De goede uitvoering van de hoofdplicht is maar mogelijk als men geen tijd en moeite moet verliezen aan nevenactiviteiten die niet altijd stroken met het ambt.'

De vastgoedmakelaardij reageerde in diezelfde krant dat het voorstel alvast een debat verdient. 'Uiteraard ondersteunen we dit voorstel en staan we open voor elke vorm van overleg hierover', stelt de voorzitter van het BIV. 'Uiteindelijk is het belangrijk dat de notaris een degelijk raadsman blijft en geen concurrent wordt van de vastgoedmakelaars. Dat zou niet alleen nadelig zijn voor beide sectoren, maar zeker ook voor de consument.'

## Makelaar niet de pineut bij foute overheidsinfo

Een makelaar die te goeder trouw handelt, maar zijn klant foutief aangeleverde overheidsinformatie bezorgt, is niet a priori aansprakelijk. Dat antwoordde Vlaams minister-president Kris Peeters (CD&V) op een parlementaire vraag. Tegelijkertijd liet de minister-president verstaan dat het departement Ruimtelijke Ordening in de afgelopen vijf jaar slechts weet heeft van een 5-tal aansprakelijkheidsprocedures die werden opgestart ten gevolge van onvolledige of onjuiste overheidsinformatie.

Vastgoedmakelaars moeten aan almaar meer informatieverplichtingen voldoen, ook voor wat het samenstellen van een verkoopdossier betreft. Precies daarom wordt ook het digitaliseren en het ontsluiten van overheidsinformatie almaar belangrijker. Maar kan het dat de overheid nu en dan foutieve informatie verschaft, waardoor de vastgoedmakelaar de 'pineut' is? Minister-president Kris Peeters



maakte alvast duidelijk dat het departement Ruimtelijke Ordening in de afgelopen vijf jaar slechts weet heeft van een 5-tal aansprakelijkheidsprocedures die werden opgestart ten gevolge van onvol-

ledige of onjuiste overheidsinformatie.

Naast dat aantal zouden er volgens Peeters in datzelfde beleidsveld ook gevallen bekend zijn van gewestelijke, gemeentelijke en/of notariële aansprakelijkheden. Om hoeveel gevallen het precies gaat, is echter niet geweten wegens 'geen cijfers bijgehouden'.

In zijn parlementair antwoord had de Vlaams minister-president ook een boodschap voor de makelaars zelf: 'Een vastgoedmakelaar heeft ui-

terdaard een zorgvuldigheidsplicht en gaat bijvoorbeeld manifest in de fout als hij essentiële informatie zou wijzigen of weglaten. Voor zo'n handelingen is hij onbetwistbaar aansprakelijk', aldus Peeters. 'Maar wanneer hij te goeder trouw handelt en informatie bezorgt die hij voor derden heeft bekomen – zelfs indien zou blijken dat die informatie foutief is – is hij daarvoor zeker niet a priori aansprakelijk. Bij betwisting zal het finaal de rechtbank zijn die in een dergelijke feitenkwestie een oordeel velt.'

Voor de vastgoedmakelaars is het alvast een reden om te blijven hameren op een verdere digitalisering en ontsluiting van overheidsinformatie.

# De Waalse Freya Van den Bossche heet **JEAN-MARC NOLLET**

Het zou een quizvraag kunnen zijn: wie is de Waalse evenknie van Freya Van den Bossche? Het antwoord luidt: Jean-Marc Nollet (Ecolo), Waals minister voor Huisvesting, Energie en Duurzame Ontwikkeling. Onze Franstalige collega's hadden een uitgebreid gesprek met hem. Wij pikten er de meest relevante kwesties uit.

**BIV-News: In Brussel wordt een appartement met twee kamers verkocht aan de prijs van een studio in Berlijn of een garage in Londen. Het BIV, zoals vele anderen, oordeelt dat de onbetaalbaarheid van wonen zeer relatief is. Wat is uw standpunt?**

Onlangs kon men in de pers lezen dat de woningmarkt in België overgewaardeerd is. Voor Franstalig België is dat effectief het geval in Brussel en in Waals-Brabant. Maar alles in acht genomen, konden we die hoge prijzen tot nu toe altijd al verteren. En dat dankzij de lage rentes, de langere duurtijd van de leningen en de inbreng van heel wat eigen vermogen. Maar in de toekomst bestaat de kans dat er strengere maatregelen zullen volgen inzake sociaal hypotheecair krediet, en dat om in de duurste regio's toch nog een sociale mix te kunnen handhaven.

**BIV-News: Welke maatregelen heeft het Waals Gewest tot nu toe genomen om mensen met een bescheiden inkomen aan een woning te helpen?**

Het Waals Gewest ontwikkelt onder meer een gediversifieerd beleid dat wonen betaalbaarder moet maken. Dat beleid bevordert niet alleen de toegang tot eigendom dankzij het programma 'Habitat pour Tous' - met voordelige rentevoeten, de mogelijkheid om een bedrag tot 110 procent van de venale waarde van het gekochte goed te ontfemen, lening op 30 jaar, enz. - maar zorgt ook voor een sterk gereguleerd kader. Op die manier kunnen toestanden zoals zich in Amerika of Spanje hebben voorgedaan, vermeden worden.

**BIV-News: Welke huisvestingspolitiek zal Wallonië de komende jaren voeren?**

Wallonië evolueert naar een beleid waarin de kwaliteit van de huisvesting centraal



*'Binnenkort zal ook in Wallonië de energiescore vermeld moeten worden in de publiciteit'*

staat, en dat onder meer door dimensies zoals energiekwaliteit en veiligheid te integreren. Gezien de kostprijs van de lasten en de plotse stijging van de energieprijzen, moet de huisvestingspolitiek zowel sociale als milieu-aspecten integreren. En door het demografisch perspectief zullen er jaarlijks een aantal woningen moeten bijkomen.

**BIV-News: Servais Verherstraeten, staatssecretaris voor Staatshervorming en Regie der Gebouwen, verzekert dat de toekomstige regionalisering van de hypotheekafrek de consument niet zal benadelen. Deelt u zijn mening?**

Voor eigenaars die vandaag al van een hypotheekafrek genieten, wijzigt er niets. Bij hen gaat het duidelijk om een verworven recht. Wanneer echter het

Gewest bevoegd zal zijn, is het mogelijk dat de criteria voor de aftrekbaarheid worden aangescherpt. Maar het doel blijft om elke privé-investering in een eigen woning te ondersteunen.

**BIV-News: Wie een pand in Brussel en Vlaanderen verkoopt, moet onder meer de energiescore in de publiciteit vermelden. In Wallonië bestaat er voorlopig nog niets op dat vlak.**

In het Waals Gewest werden de bepalingen ter omzetting van de Europese richtlijn 2002/91/CE (Richtlijn EPC) geïntegreerd in het CWATUP via het decreet van 19 april 2007 (...). Dus, het huidige kader van het decreet voorziet niet dat de energiescore moet worden aangekondigd op het ogenblik dat een pand te koop of te huur wordt aangeboden. In de toekomst zal dat veranderen, want momenteel werken we een nieuw decreet uit dat binnen enkele weken voor een eerste lezing zal worden overgemaakt aan de Waalse Regering.

**BIV-News: Kennen de energieprijzen in het Waals Gewest een groot succes?**

Als Waals minister van Energie en Huisvesting ben ik bijzonder fier op het premiesysteem in Wallonië. Wij hebben inderdaad een ruim aanbod aan hulpmiddelen voor zij die energiebesparende werken willen uitvoeren. Zo zijn er premies voor het isoleren van muren, het plaatsen van dubbele beglazing of voor het installeren van een warmtepomp. Allemaal variëren ze naargelang de inkomsten en liggen ze dus iets hoger voor de lagere inkomens.

Daarnaast bestaat er ook een bijkomende premie voor het gebruik van natuurlijk isolatiemateriaal en hebben wij dit jaar het ecopack gelanceerd. Dat is een totaalpakket samengesteld uit een lening aan nul procent, premies en gepersonaliseerd advies voor gezinnen die grote renovatiewerken willen uitvoeren om de energetische doeltreffendheid van hun woning te verhogen.

# 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 **Sien Winters, onderzoeksleider Wonen aan het HIVA Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving van de K.U.L. en coördinator van het Steunpunt Wonen.**



Met de regelmaat van de klok worden we in de media gewezen op de sterk gestegen prijzen van woningen en bouwgronden. De 'onbetaalbaarheid' van de eigen woning lijkt daarmee zowat gemeengoed geworden. In aanloop naar de lokale verkiezingen zullen ook de politieke debatten ongetwijfeld dit thema aansnijden. Hoe erg is het gesteld? Vanuit het wetenschappelijk onderzoek verzamelen we al jaren gegevens over de betaalbaarheid van wonen. En al bij al valt het nogal mee.

Een fout die men meestal maakt bij de beoordeling van de betaalbaarheid van wonen, is dat men alleen afgaat op de evolutie van de prijzen op de vastgoedmarkt. Om de betaalbaarheid te beoordelen moet men echter de relatie leggen tussen uitgaven (en niet prijzen) en het inkomen waarover het huishouden beschikt. Aldus beoordeeld blijkt de betaalbaarheid van de eigen woning redelijk. Zo gaven in 2008 de eigenaars met een nog lopende lening gemiddeld 18% van het inkomen uit voor de afbetaling van die lening. Ten opzichte van 1976 betekent dit wel een stijging, toen was dit 12%.

Zelden wordt echter in de media de betaalbaarheid van huren onder de aandacht gebracht. Noch-

ring voor deze evolutie is niet zo zeer te zoeken in de evolutie van de huurprijzen, want deze blijft namelijk ver achter op de evolutie van de woningprijzen (zie fig. 1). Het probleem zit vooral aan de zijde van de inkomens. Al wie het zich in Vlaanderen kan permitteren, wordt eigenaar. Wie daarvoor onvoldoende middelen heeft, blijft achter op de huurmarkt. Zo daalt het gemiddelde inkomen van de huurdersgroep, en gaat de betaalbaarheid achteruit.

Hebben de eigenaars met de stijging van de woningprijzen hun uitgaven dan niet zien stijgen? Uiteraard wel. Maar ook hun

*"Vanuit het wetenschappelijk onderzoek verzamelen we al jaren gegevens over de betaalbaarheid van wonen. En al bij al valt dat nogal mee"*

inkomens zijn gestegen. En de historisch lage rentevoeten voor hypotheekleningen hebben de prijsstijgingen deels gecompenseerd. Bovendien is men ook gaan lenen op langere termijn, wat trouwens mede het gevolg was van de invoering van de woonbonus in 2005, die tegelijkertijd betekende dat de subsidies voor woningverwerving sterk stegen. We vermoeden dat deze factoren

## 'Historische kansen voor het Vlaamse woonbeleid'

een belangrijk deel van de verklaring zijn achter de prijsstijging op de vastgoedmarkt.

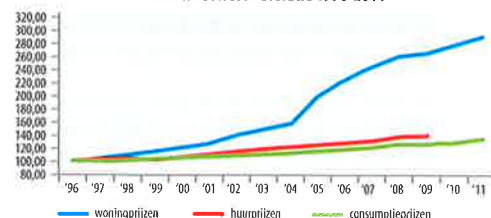
Dit alles in acht nemend, moeten we ons durven afvragen of we het bestaande beleidsinstrumentarium niet kritisch moeten durven evalueren. Is er niet dringend nood aan een echt huurbeleid? Tot nu toe is het woonbeleid sterk gericht op eigendomsverwerving. Vanwege de federale overheid ging in 2011 1,1 miljard euro naar eigendomsverwerving onder de vorm van de fiscale aftrek voor de eigen woning. Van de Vlaamse begroting voor wonen, goed voor 865 miljoen euro in 2011, ging 60% naar eigenaars, 35% gaat naar sociale huur en slechts 5% naar private huur.

Hiermee blijven we ver onder de inspanningen die andere landen leveren voor de huurmarkt, bijvoorbeeld onder de vorm van huursubsidies of van sociale huisvesting. Vlaanderen beschikt over een erg goede sociale huisvesting, maar met een marktaandeel van 6% is deze ontoereikend om alle noden op te vangen. Zo komt het dat een grote groep huishoudens met een laag inkomen noodgedwongen terecht komt op de private huurmarkt. Uit onderzoek weten we dat de woningkwaliteit hier gemiddeld minder goed is dan op de twee andere deelmarkten. En er is ook een duidelijk slecht segment, waarvoor er echter ook een doelpubliek blijft bestaan bij gebrek aan betaalbare alternatieven. Investeren in nieuwbouw en renovatie is voor private verhuurders ook niet echt aantrekkelijk. Het rendement op verhuuringen is immers niet al te hoog. En in een markt van stijgende woningprijzen is het begrijpelijk dat verhuurders kiezen voor verkoop omwille van de kapitaalwinst die dit oplevert.

In het licht van dit alles biedt de nakende overdracht van bevoegd-

heden van het federale naar het gewestelijke niveau een historische kans. In de Vlaamse Wooncode heeft Vlaanderen zichzelf tot doel gesteld het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen te realiseren. Het eigendomsbeleid

Woningprijzen en huurprijzen  
Vlaams Gewest - evolutie 1996-2011



Bronnen: ADSEI (eigen bewerking); Vlastmans & De Vries (2012)

heeft zeker positieve vruchten afgeleverd, maar in termen van de doelstellingen van het woonbeleid kan de effectiviteit worden verbeterd. Daarnaast verdient de sociale huur verdere uitbouw. Maar ook de private huurmarkt kunnen we meer inschakelen in een beleid dat beoogt het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen binnen ieders bereik te brengen.

*Sien Winters, onderzoeksleider Wonen aan het HIVA Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving van de K.U.L. en coördinator van het Steunpunt Wonen.*

### Jaarverslag 2011

Het BIV-jaarverslag is enkele maanden geleden van de pers gerold. Wat realiseerden we het voorbije jaar? Welke sporen hopen we de komende jaren te kunnen trekken? Je leest het allemaal in het jaarverslag van 2011, een jaar waarin de professionalisering van de vastgoedmakelaardij nog duidelijker zichtbaar werd. Geïnteresseerd? Surf dan naar [www.biv.be](http://www.biv.be) of laat ons weten dat je de printversie verkiest en we doen het nodige.

