

2013 - 2

BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



Wat verandert er in september?

De vastgoedmakelaarswet in de praktijk



Interview BVK/Febelfin

“Makelaars moeten durven zeggen als het *too risky* wordt”

BIV-cijfers

De gemiddelde makelaar: man, 40 jaar, harde werker

Inhoud



8-9
Minister Sabine Laruelle

“Als minister van Landbouw weet ik dat je er niets mee opschiet als je de kar voor het paard spant”

12-13

Beroepsvereniging van het krediet

“Makelaar moet durven zeggen als het *too risky* wordt”



14
Vastgoedprofessional in cijfers

Van de makelaarsmicrobe raak je niet makkelijk verlost

opinie
3
 Ideeën durven aftoetsen

dossier
6-7
 De vastgoedmakelaarswet: wat verandert er vanaf september?

12-13
 BVK-topman (Febelfin) over de strengere hypotheekverstrekking

actua
4
 Voorstel: nieuwe verlaging én vereenvoudiging registratierechten
5
 Antiwitwas: 2000 vastgoedmakelaars testen hun vakkennis

8-9
 Laruelle over de implicaties van de nieuwe sectorwet

BIV
14
 Bijna 9 procent werkt door na z'n 65°
15
 Vastgoedkwesties

10
 Vijf ernstige redenen voor sterke prestaties Belgische immomarkt
11
 Motor kusttoerisme niet aan het sputteren brengen

16
 Europees parlementslid Philippe De Backer over het hypothecair krediet

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

Zetel
 Luxemburgstraat 16 B,
 1000 Brussel
 www.biv.be

Concept & realisatie
 Dajo Hermans
 Anne-Sophie Chevalier

Verantwoordelijke uitgever
 Luc Machon

Werkten mee aan deze uitgave
 Olivier Aoust
 Ellen Dejonckheere
 Bruno Kerckhof
 Steven Lee
 Jurgen Vansteene
 Danielle Verrees

Layout
 Grégory Ellinger

Drukkerij
 GS Graphics

Heb je vragen, voorstellen of ideeën, aarzel dan niet ons te contacteren. Dat kan via het algemene nummer op **02/505 38 50** of via de pers-communicatiedienst van het BIV op het rechtstreekse nummer **0478/84 42 45**. Mailen kan ook naar dajo.hermans@biv.be.

©2013 – Niets uit deze publicatie mag openbaar gemaakt worden of veeleenvoudigd worden mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.

Volg ons

BIV Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars

@LucMachon
 @dajo_hermans

Ideeën durven aftoetsen



Als het de voorbije maanden over onze immomarkt ging, werden de superlatieven niet geschuwd: van onbetaalbaar over onbetaalbaarder tot onbetaalbaarst. Maar weten we dat onze woningmarkt het qua prijs/kwaliteit bijna nergens zo goed doet? Dat de Belg bijzonder ruim woont in vergelijking met andere landen? Of dat de Belgische vastgoedfiscaliteit jarenlang supervoordelig was en vandaag nog altijd als goed mag beschouwd worden? Als we zeggen dat onze immomarkt tot de gezondste van Europa behoort, is dat vooral de realiteit.

Dat moeten we zeker in het achterhoofd houden wanneer het stormachtige jaar 2014 nadert. Volgend jaar tekent zich af als een cruciale periode voor de Vlaamse woningmarkt, waarbij het woonbeleid - inclusief woonbonus - fundamenteel zal worden hertekend. Voor het eerst krijgen de gewesten echt de instrumenten in handen die nodig zijn om een volwaardig woonbeleid uit te denken.

Expertise

In dat opzicht is het cruciaal om het belang van een stabiele vastgoedmarkt te wijzen. En daarbij speelt de overheid een niet te onderschatten rol. Zij moet zorgen voor een stabiel en duidelijk beleidskader, waarop de burger zijn beslissing kan afstemmen. De vastgoedmakelaar is zich bijzonder grondig aan het voorbereiden op 2014. Juist omdat we inzien dat dit moment een historisch perspectief biedt.

Elk geformuleerd voorstel is maatschappelijk gezien goed gewikt en gewogen. Meer dan ooit is de sector zich bewust van haar rol in deze samenleving. En van de maatschappelijke realiteit. In dat opzicht rekent de sector op politici die hun voorstellen en ideeën durven aftoetsen daar waar de nodige expertise en ervaring zit.

Moeizame hypotheekverstrekking

Als het over maatschappelijk belang gaat, zullen de vastgoedmakelaars er trouwens alles aan doen om hun rol te verstevigen. Het beste bewijs daarvan is de nieuwe vastgoedmakelaarswet, die normaal gezien vanaf september in werking treedt. Het tableau van titularissen wordt zo opgesplitst in twee kolommen. Voor de vastgoedprofessional is het een belangrijke stap qua professionalisering, voor de consument zal het eerder als Chinees in de oren klinken. In elk geval betekent het dat het beroep van vastgoedmakelaar, syndicus en rentmeester nog beter kan worden afgestemd op de doelgroep.

Bij een verhoogde transparantie bij syndici kan de consument zich wel iets voorstellen. Net zoals bij het feit dat vastgoedprofessionals die een misstap begaan, straks alternatieve sancties kunnen opgelegd krijgen door het BIV. Of dat nepmakelaars worden afgeschrikt met hogere geldboetes.

Dezelfde vastberadenheid toont de sector bovendien in heel de discussie rond de moeizame hypotheekverstrekking door de banken. Een lening afsluiten voor een woning is moeilijker geworden. De sector mag er van uitgaan dat daar gegronde redenen voor zijn en moet in eerste instantie zijn informatieplicht vervullen. Met name: de consument begeleiden en bijsturen als de verwachtingen zo onrealistisch hoog liggen dat het risicovol wordt. De sector is er zich van bewust dat de meeste mensen slechts eenmaal in hun leven een woning kopen. En dan moet het ook goed zijn.

Wij wensen je een warme zomer toe.

Het Bureau (NL),

*Luc Machon
Filip Van der Veken*

Sector denkt na over toekomstig woonbeleid

Nieuwe verlaging én vereenvoudiging registratierechten

Een vereenvoudiging en een nieuwe verlaging van de registratierechten, het is een mogelijke piste die geopperd wordt in het hele discours rond betaalbaar wonen. Bovendien zal het eigenaars ook mobieler maken en hen bijgevolg een betere toegang tot de arbeidsmarkt geven.

Het voorstel werd recent naar voren geschoven, nadat sector, academici en politici het voorstel bespraken op een nieuw denk- en discussieplatform over de meest uiteenlopende vastgoedthema's. Onder meer CIB-voorzitter Kristien Berkeim, voormalig minister van Wonen Marino Keulen, professor Carine Smolders (HoGent en UGent), fiscaal advocaat Wim Vermeulen en algemeen directeur van de Nederlandse beroepsorganisatie VastgoedPRO drs. Ed W.M. van de Bijl schoven mee aan tafel om het woonbeleid en de mogelijke denkpistes te bespreken. Een nieuwe, grondige evaluatie van de registratierechten was alvast één van meest gehoorde voorstellen om betaalbaar wonen op een directe en onmiddellijke wijze te stimuleren.

Maatschappelijke impact

Met 10 procent registratierechten beschikt onze regio over de hoogste transactiekosten van Europa. Dat heeft in eerste instantie zijn impact op de mogelijkheden om een woning te verwerven. Maar het heeft ook zware maatschappelijke consequenties. Door de hoge transactiekosten is de Vlaming zo nog altijd weinig bereid om te verhuizen. Zelfs niet als dat de jobmogelijkheden zou bevorderen, hem uit de werkloosheid zou halen, of het minstens tot een betere woonwerksituatie zou leiden.

O.a. door die hoge transactiekosten, zo blijkt uit internationaal onderzoek, zijn eigenaars minder mobiel op de arbeidsmarkt, wat kan leiden tot zwakkere arbeidsmarktprestaties. In dat verband concluderen onderzoekers aan de UGent dat een toename van het aantal eigenaars met 1% de tewerkstelling in ons land zelfs met 0.3% kan doen afnemen.

De sector, die net zoals de Vlaamse overheid een groot voorstander is van eigendomsverwerving, vraagt diezelfde overheid dan ook de oorzaak van deze problematiek aan te pakken.

Meer overheidsinkomsten

De vorige verlaging van de registratierechten in 2002 bewees dat dit soort beleidsmaatregelen een win-winsituatie kan creëren voor zowel de burger als de overheid. Toen de Vlaamse overheid begin 2002 de registratierechten voor het groot beschrijf van 12,5% naar 10% verlaagde en voor het klein beschrijf van 6% naar 5%, had dit namelijk een bijzondere impact: nooit hadden er meer vastgoedtransacties plaats en nooit werd er minder in het zwart betaald.

In beide gevallen zorgde dit ervoor dat de overheid een veelheid aan opbrengsten binnenkreeg. Lage tarieven zetten namelijk aan tot correct betalen van belastingen en tot minder fraude en meer burgerzin. Door de toegenomen

volume-effecten deed zich een toename van de ontvangsten voor met 30 procent over de periode 2001-2006 – of 2.800 bijkomende transacties per jaar.

Vereenvoudiging gunstmaatregelen

Daarnaast weerklinkt een pleidooi voor een vereenvoudiging van alle gunstmaatregelen die de registratierechten voor sommige kopers kunnen verlagen. Zo zou er onder meer een einde moeten worden gemaakt aan de onevenwichtige toekenning van de korting op de registratierechten op basis van het kadastraal inkomen, het zogenaamde "klein beschrijf".

Bovendien kunnen ook andere complexe gunstmaatregelen in de evaluatie worden meegenomen, zoals het abatement en de meeneembaarheid. Zowel de mogelijkheid voor een eventuele vereenvoudiging als van een hogere vrijstelling verdienen het onderzocht te worden.

Bij een herziening van het woonbeleid wordt alvast geopperd voor een zo evenwichtig en gediversifieerd mogelijke aanpak die alle segmenten van de woningmarkt ondersteunt. In dat opzicht zal de denkoefening ongetwijfeld nog worden uitgebreid. ■



Koen Geens

© Belga

Financiënminister Koen Geens

“Problematisch gesplitste aankoop aan bijkomend onderzoek onderwerpen”

Er werd opgelucht gereageerd toen een tijd geleden bleek dat de gesplitste aankoop van vastgoed niet langer op de "zwarte lijst" van de fiscus zou staan. Maar niet veel later bleek dat de techniek wél gevijsd zou blijven.

In de commissie Financiën van half mei werd minister van Financiën Koen Geens om duidelijkheid gevraagd. *“Ik zal mijn administratie verzoeken het geheel van de problematiek aan een bijkomend nieuw onderzoek te onderwerpen”*, aldus Geens. *“Ik zal hen ook vragen hun standpunt bij te stellen, mocht daar op basis van alle bekende feitelijke en juridische gegevens die reeds een kleine honderd jaar teruggaan, aanleiding toe bestaan.”* Wordt vervolgd. ■

2.000 vastgoedmakelaars testen hun kennis over antiwitwas

Het BIV informeerde de sector de voorbije weken en maanden uitgebreid over de antiwitwasverplichtingen waar vastgoedprofessionals aan moeten voldoen. Zo'n 2.000 vastgoedmakelaars peilden zo naar hun vakkennis en namen deel aan de antiwitwasQUIZ. Verschillende vastgoedkantoren lieten intussen weten zich te organiseren om hun verplichtingen inzake antiwitwas optimaal te kunnen vervullen.

Zorg dat je als vastgoedprofessional niet uit de lucht komt gevallen wanneer de economische politie - oftewel de Federale Overheidsdienst Economie - straks vraagt wie de antiwitwasverantwoordelijke van het kantoor is. Onder meer met die boodschap probeerde het BIV de aandacht van de vastgoedprofessionals te winnen voor het actuele onderwerp. De overheid kondigde bovendien al controles aan, waarbij mogelijk onder meer wordt nagegaan of het vastgoedkantoor effectief een antiwitwasverantwoordelijke in huis heeft. Zoniet, dan riskeert het kantoor een geldboete van 250 euro en meer.

Zoals de antiwitwaswet voorschrijft, moet elk vastgoedkantoor vandaag al over een antiwitwasverantwoordelijke beschikken. Elke vastgoedmakelaar- of bediende moet aan hem of haar elke verdachte transactie rapporteren. Zodra een verrichting verdacht blijkt door zijn aard, ongebruikelijk karakter of de omstandigheden, moet deze automatisch gemeld worden. Binnenkort zal elke antiwitwasverantwoordelijke trouwens ook een jaarverslag aan de FOD Economie moeten bezorgen.

Dit is slechts één van de belangrijke verplichtingen die de antiwitwaswet aan elke vastgoedprofessional oplegt. Wil je meer weten? Schrijf je dan in voor de opleidingen die het BIV provinciaal organiseert. Of surf naar onze website en test je vakkennis via de antiwitwasQUIZ. ■

“**Waakzaam blijven** voor gesubsidieerde concurrentie”

De sector was half april aanwezig bij de voorstelling van het Vlaams Verhuurplan van minister van Wonen Freya Van den Bossche. Met dit plan hoopt de minister een antwoord te kunnen bieden op de problemen waar de private huurmarkt al jaren mee kampt.

Het plan omvat onder meer een publieks-campagne die eigenaars moet overtuigen via een sociaal verhuurkantoor (SVK) te verhuren. Met een extra subsidie van 2 miljoen euro per jaar en een tv-spot wil Van den Bossche de SVK's meer promoten. Daarnaast stelde ze de webtool Huurschatter voor, “waar zowel huurders als verhuurders terecht kunnen om uit te zoeken of ze een faire prijs betalen dan

wel vragen voor hun woning”. Voorts werd er gerefereerd naar het Huurgarantiefonds en de premies voor sociale dakisolatie.

De Vlaamse vastgoedmakelaardij kaartte eerder het gebrek aan zuurstof op de private huurmarkt aan, maar was niet op de hoogte van alle punten van het Vlaams Verhuurplan. De sector blijft intussen constructief werken aan voorstellen die alle betrokken partijen ten goede komen. De vastgoedmakelaardij blijft bovendien op een opbouwende manier meewerken aan elke steunmaatregel die de private huurmarkt vooruit helpt. Wél toont de sector zich erg waakzaam voor elke vorm van gesubsidieerde concurrentie door SVK's. ■

Freya Van den Bossche



Alles over de **nieuwe wet** in de praktijk



De vastgoedmakelaardij in ons land staat voor een cruciaal moment. Begin september treedt namelijk naar alle verwachting de nieuwe vastgoedmakelaarswet in werking. En dat betekent heel wat praktische nieuwigheden voor zowel de vastgoedprofessional als de consument.

Tot vandaag is het beroep gereguleerd door de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, een tekst bestemd voor zowel vastgoedmakelaars als boekhouders-fiscalisten. Merkwaardig, want zo lang de wet al bestaat, zo lang weerklinkt ook de nood aan een eigen wetgeving.

De kaderwet is intussen zeker nog niet verdwenen, maar begin dit jaar kreeg de sector ook haar eigen vastgoedmakelaarswet. Die werd in januari gestemd en zal weldra, na publicatie in het Staatsblad, in werking treden. Allicht op 1 september dus.

De nieuwe wet moet de professionalisering van de sector vooruithelpen, maar ook de consument meer transparantie garanderen. Enkele zaken die elke vastgoedmakelaar persoonlijk aanbelangen, zullen vanaf september dan ook veranderen. Maar wees gerust, de overgang zal geleidelijk gebeuren.

Bemiddelaar of syndicus?

Eén van de belangrijke punten van de nieuwe wet is dat zowel het tableau van titularissen als de lijst van stagiairs in twee kolommen wordt opgedeeld. Vanaf september zal iedereen die op 31 augustus 2013 al over een BIV-erkenning beschikte dan ook automatisch en zonder onderscheid worden ingeschreven op deze twee kolommen: die van de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en die van de vastgoedmakelaars-syndici. Later zullen ze een brief ontvangen, waarbij duidelijk gevraagd wordt om te preciseren op welke kolom(men) ze wensen ingeschreven te blijven.

Die keuze moet gemaakt worden tegen eind 2013. Vastgoedmakelaars die zowel de activiteiten van bemiddelaar als syndicus uitoefenen, moeten hun inschrijving op beide kolommen behouden. Voor wie rentmeesteractiviteiten uitoefent, volstaat het ingeschreven te zijn op de ene of andere kolom.

Wie lid wordt in september - als makelaar, syndicus of rentmeester - zal trouwens meteen een keuze moeten maken.

Nieuw voor stagiairs

De nieuwe wet brengt ook wat nieuwigheden met zich mee voor stagiairs die hun inschrijving vanaf 1 september aanvragen. Zij zullen onmiddellijk, en in functie van hun activiteiten, moeten melden op welke kolom(men) ze willen ingeschreven worden.

Vanaf september moet de stagemester trouwens ook op dezelfde kolom zijn ingeschreven als zijn stagiair. Ter verduidelijking: indien de stagiair het beroep wenst uit te oefenen als bemiddelaar, dan moet hij stage lopen bij een stagemester ingeschreven op de kolom van de vastgoedmakelaar-bemiddelaars. Hetzelfde geldt voor zij die syndicusactiviteiten wensen uit te oefenen.

Wanneer een stagiair echter beslist om zich op beide kolommen van de lijst van stagiairs in te schrijven, zullen er zich wellicht twee opties aanbieden: ofwel laat hij zich begeleiden door een stagemester die op beide kolommen is ingeschreven, ofwel opteert hij voor twee stagemesters waarvan de ene als bemiddelaar is ingeschreven en de andere als syndicus.

Nog een belangrijke wijziging voor stagiairs: wanneer ze zich op beide kolommen van de lijst - al dan niet gelijktijdig - inschrijven, dan zal de tweede stage uit 100 dagen beroepspraktijk bestaan. Dit voor zover de eerste stage van 200 dagen aan het einde werd gevalideerd. Deze regeling moest bij publicatie van BIV-News nog door de ministerraad worden goedgekeurd, waardoor we graag een licht voorbehoud inculceren.

Let wel, het huidige regime blijft hoe dan ook van toepassing voor de stagiairs waarvan de stage vóór 1 september 2013 van start ging. Zij zullen automatisch op de twee kolommen worden ingeschreven en zullen nadien hun weglating op één van de kolommen kunnen aanvragen.

De "Comori"

De vastgoedmakelaarswet die begin 2013 werd gestemd, had wellicht nog iets ambitieuzer kunnen zijn, maar gaat zeker en vast de goede richting uit. Zowel op tuchtrechtelijk vlak als wat de aanpak van de eerder zeer beperkte groep van oneerlijke syndici betreft, wordt vooruitgang geboekt. Op die manier zal de ernst van het beroep nog meer in de verf worden gezet, net zoals de consumentenbescherming verder geoptimaliseerd wordt.

Een aantal punten die initieel in het sectorvoorstel zaten, zijn nog niet in de nieuwe wet opgenomen. Denk onder meer maar aan de interne reorganisatie van het Instituut, die ervoor moet zorgen dat nog meer regionale accenten gelegd kunnen worden. Verschillende van deze punten werden echter verwezen naar de Comori, het Uitvoeringscomité voor de Institutionele Hervormingen.

De reorganisatie van het Instituut - of globaal gezien de wil om al dan niet over te gaan tot een splitsing van de Belgische Ordes en Instituten - zou binnenkort op tafel liggen in het kader van de institutionele onderhandelingen. Hetzelfde geldt voor de herziening van de lijst met alle diploma's die toegang verlenen tot het beroep. ■

Wat verandert er vanaf september?

Opsplitsing van het tableau

Eén van de belangrijkste wijzigingen die eraan komen, is dat zowel het tableau van titularissen als de lijst van stagiairs in twee kolommen wordt opgesplitst. Dit om het beroep op een meer specifieke manier te kunnen organiseren. De ene kolom zal de vastgoedmakelaars-bemiddelaars overkoepelen, de andere de vastgoedmakelaars-syndici. Zij die daarnaast de activiteiten van rentmeester uitoefenen, zullen kunnen kiezen op welke kolom ze zich inschrijven. Vastgoedmakelaars die zowel bemiddelingsactiviteiten als syndicusactiviteiten uitoefenen, zullen zich op beide kolommen moeten inschrijven. Door deze nieuwe regeling zal het straks in elk geval mogelijk worden om specifieke regels uit te vaardigen voor bv. de verzekering of vorming.

Verhoogde transparantie bij syndici

Professionele syndici zullen jaarlijks aan het BIV een lijst moeten overmaken van alle mede-eigendommen waar ze als syndicus actief zijn. Deze verplichting geldt niet alleen voor professionele syndici met een BIV-erkenning. Maar ook voor die beperkte groep van vrije beroepers die syndicusactiviteiten uitoefent, maar hiervoor geen BIV-nummer nodig heeft. Denk bijvoorbeeld aan de advocaten. Het verplicht indienen van een lijst zal de transparantie inzake beheer van mede-eigendommen alvast verhogen en kan de 'opsporing' van ongeoorloofde praktijken vereenvoudigen.

Vorming als alternatieve straf

Het BIV krijgt de mogelijkheid om sancties met uitstel uit te spreken of de uitspraak van een sanctie op te schorten in functie van de ernst van de vastgestelde inbreuk. Een verplichte vorming die verband houdt met de inbreuk, kan in dat geval aan het uitstel of de opschorting gekoppeld worden. Zo zal het BIV op een slimme, educatieve en zinvolle manier kunnen optreden wanneer de bemiddelaar, de syndicus of de rentmeester een geringe overtreding begaat.

Erkenning rechtspersonen

Rechtspersonen zullen onder bepaalde voorwaarden bij het BIV kunnen worden ingeschreven. Hierdoor kan de vastgoedmakelaar zijn persoonlijk risico verminderen. Let wel, het is niet de bedoeling een vennootschap te laten erkennen in plaats van de natuurlijke personen die binnen de vennootschap werken. Elke natuurlijke persoon die als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefent, zal nog steeds erkend moeten zijn. Het gaat er echter om dat men zijn beroepsaansprakelijkheid zal kunnen beperken en door de rechtspersoon kan laten dragen. Voor de rechtspersoon blijft het uiteraard mogelijk om niet ingeschreven te zijn op het tableau. In dat geval nemen de werkende vennoten en/of zaakvoerders de volledige burgerlijke aansprakelijkheid op zich.

Hogere geldboetes voor nepmakelaars

Nepmakelaars zullen straks strenger bestraft kunnen worden. De opgelegde geldboetes kunnen gaan van 3.000 tot 30.000 euro (500 tot 5.000 euro x gerechtelijke opcentiemen), wat een verhoging van 150 procent inhoudt in vergelijking met vandaag. Daarnaast kan de rechter nog altijd een staking van de activiteiten bevelen met een dwangsom per vastgestelde inbreuk, of een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden.

Meer transparantie in tuchtdossiers

Wie tot nu toe een klacht bij het BIV indiende, werd niet automatisch op de hoogte gehouden van de uiteindelijke beslissing in het dossier. Ook niet wanneer het voor hem niet lukte om de zitting bij te wonen en zo de tuchtspraak te vernemen. De reden daarvoor was simpel: de wet liet het spijtig genoeg niet toe. Dat zal nu veranderen, precies dankzij de vastgoedmakelaarswet. Op verzoek van de klager kan hem het beschikkend gedeelte van de beslissing worden meegedeeld. Ook het grote publiek zal in sommige gevallen geïnformeerd kunnen worden over een tuchtspraak, mits een gemotiveerde beslissing van de Uitvoerende Kamer van het BIV. ■

De nieuwe vastgoedmakelaarswet: het oordeel van minister Sabine Laruelle

“Dit moet het **positieve imago** van de sector versterken”

“Is dit de ultieme en definitieve wet? Neen, natuurlijk niet! Laten we zeggen dat dit het arsenaal aan maatregelen serieus aanvult om een aantal dingen concreet aan te pakken.” Dat zegt minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw Sabine Laruelle, die zich tevreden in de handen wrijft dat het parlement begin januari de nieuwe vastgoedmakelaarswet goedkeurde. Die moet zorgen voor eerlijke concurrentie binnen de sector en een verfijning van de consumentenbescherming.

Wat verwacht u van de goedgekeurde wettekst?

Minister Laruelle: “Dit is een nieuwe stap die we gezet hebben en die aansluit bij de talrijke wijzigingen die we de voorbije jaren al doorvoerden. De nieuwe wet zal op verschillende vlakken voor een verbetering zorgen. Om te beginnen zal het in de toekomst makkelijker worden om bepaalde aanpassingen door te voeren. Tot nu toe was er bijvoorbeeld één enkele kaderwet die het beroep van boekhouder én vastgoedmakelaar regelde. Voor elke wijziging was er overleg met beide sectoren nodig, die nochtans niet hetzelfde beroep uitoefenen. Voortaan heeft elk beroep dus zijn eigen wet. Vervolgens krijgt het Instituut meer instrumenten in handen om de strijd aan te gaan met bepaalde ongewenste, bedrieglijke praktijken. Dit zal zeker het positieve imago van het beroep moeten versterken.”

Wat zijn de belangrijkste doorbraken uit deze wettekst?

“Ik denk vooral aan de opsplitsing van het tableau van de beoefenaars in twee kolommen, één voor de makelaars en één voor de syndici. Dat levert een veel duidelijker beeld op van hun activiteiten. De syndici zullen zo bv. verplicht worden om de mede-eigendommen die ze beheren, bekend te maken. Maar de wettekst geeft de consument ook een pak meer rechten. Wie een klacht neerlegt bij het BIV, zal onder andere op meer transparantie kunnen rekenen.

En dan zijn er mijns inziens nog twee andere zeer belangrijke punten: de verplichting voor elke vastgoedprofessional om zich te verzekeren en de mogelijkheid om het beroep in een vennootschap uit te oefenen. Met dit alles zorgen we enerzijds voor eerlijke, correcte en evenwichtige concurrentie tussen de vastgoedmakelaars. En anderzijds beschermen we de consumenten beter, onder meer ten opzichte van oneerlijke syndici en beoefenaars die geen verzekering hebben.”

Denkt u dat deze wet dé oplossing is om de sector te moderniseren en tegelijk het vertrouwen van de consument te herstellen?

“Is dit de ultieme en definitieve maatregel? Neen, natuurlijk niet! Laten we zeggen dat dit het arsenaal aan maatregelen serieus aanvult. Men moet blijven opletten. De wet bepaalt dat er straks twee tableaux zullen zijn. In de praktijk zullen we nog moeten zien of deze aanpassing relevant is. Ik behoor niet tot de politici die geloven dat een wet alles kan oplossen. Elke nieuwe wet moet na een jaar of twee worden geëvalueerd. Een wettekst kan altijd worden verbeterd. Er zal zowel naar de sector als de consument geluisterd moeten worden om vervolgens in overleg met alle spelers vooruit te kunnen gaan.”

Correcte syndici

Bent u 100 procent tevreden over deze wet die toch een zekere impact heeft op de makelaardij?

“De regering werkt aan een grootschalige institutionele hervorming en moet nagaan of het al dan niet opportuun is om de Ordes en Instituten te splitsen. De vastgoedmakelaars hadden in dit verband een voorstel tot herstructurering van het BIV ingediend. Als ik over iets ontgoocheld ben, dan is het dat wij er niet in geslaagd zijn om dit met de rest te laten goedkeuren. Maar op federaal niveau is dit uitstel volledig logisch. De regering telt zes partijen en aan de institutionele hervorming werken acht partijen. Wij moeten dit dus gestructureerd aanpakken.

Hetzelfde geldt voor de discussie omtrent de toegang tot het beroep die ook tot de bevoegdheden van de Gemeenschappen en Gewesten behoort. Het is soms beter niet

overhaast te werk te gaan, maar om rustig te analyseren en overleg te plegen. Ik moet mijn opvolgers ook nog een beetje werk laten! (lacht) Ik ben trouwens ook

minister van Landbouw en weet als geen ander dat je er niets mee opschiet als je de kar voor het paard spant.” ▶



Sabine Laruelle

Wat is uw persoonlijke visie over de sector?

“Vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters kunnen met hun uitgebreide dienstverlening een meerwaarde betekenen. Maar ik behoor niet tot degenen die vinden dat alles moet worden geprofessionaliseerd. Als de eigenaar van een appartement in een gebouw de taken van een syndicus wil uitoefenen, dan moet dat kunnen. Je mag ook niet alle consumenten verplichten om een beroep te doen op een vastgoedmakelaar. Er moet een zekere vrijheid blijven.

Aan een beter imago van het beroep moet je elke dag werken. Een klant die één slechte ervaring heeft, kan het imago van de sector al schaden. En dat geldt voor alle sectoren: één zwart schaap is soms voldoende om de hele sector te benadelen.”

Het lijkt er soms wel op dat deze nieuwe wet vooral ook iets wil doen aan het probleem van de oneerlijke syndici, een debat dat in Franstalig België al een tijd woedt...

“Het Instituut heeft al veel hervormingen doorgevoerd en een aantal mechanismen uitgewerkt voor de vastgoedmakelaars. Voor de syndici moest er nog een serieuze weg worden afgelegd. Ik ben ervan overtuigd dat de meerderheid van de syndici goed werk levert. Maar soms moeten er wetten komen, omdat enkelen zonder scrupules de achterpoortjes gebruiken. En dus moeten we erover waken dat eigenaars en huurders van een gebouw over een correcte syndicus kunnen beschikken.

“Ik ben ook minister van Landbouw en weet als geen ander dat je er niets mee opschiet als je de kar voor het paard spant.”

Zonder daarbij alle syndici over dezelfde kam te scheren. Het Instituut moet op dat vlak de kans krijgen om overgangsmatregelen te kunnen treffen. Als een syndicus een gebouw op een problematische manier beheert, moeten wij het beheer van alle andere gebouwen onder zijn hoede ook kunnen controleren. En juist op dat punt vergroot de wet het arsenaal aan instrumenten waarover het BIV beschikt.”

Geen exclusieve reflex

Iemand die vandaag een woning koopt via een vastgoedmakelaar geniet een andere bescherming dan iemand die dat bv. via een notaris, advocaat, boekhouder, architect of landmeter doet. Hoe kan dit opgelost worden, niet in het minst in het belang van de consument?

“De onlangs goedgekeurde tekst biedt mijn inziens de oplossing. Verwante beroepen die activiteiten van een vastgoedmakelaar uitoefenen, moeten hun plichtenleer aanpassen en de specifieke deontologie van de vastgoedmakelaar respecteren. Wij voeren overleg met de diverse beroepen en ze zijn behoorlijk geïnteresseerd. Wat goed is, want iedereen moet zich in een correcte concurrentiesituatie bevinden.

In de regering werken we trouwens aan de toepassing van de richtlijn op de markt wetten voor vrije beroepen. De vastgoedmakelaars dienen deze tekst al na te leven. Het komt erop aan het juiste evenwicht te vinden. In

geen enkel beroep is een protectionistische en exclusieve reflex toegelaten. Maar als je de activiteiten van een ander beroep wil stellen, is het logisch dat je ook de plichtenleer van dat beroep naleeft.”

Een juist evenwicht voor een rechtvaardige concurrentie...

“Precies. Voor alle beroepen waarvoor ik bevoegd ben, let ik er daarom op dat de lidgelden niet de hoogte inschieten. Een vastgoedmakelaar die alleen werkt, moet nog altijd zijn bijdrage kunnen betalen. Niemand mag uitgesloten worden omwille van bv. te hoog lidgeld. Dit alles gebeurt in goede verstandhouding en in overleg met de sectoren.”

Hoe zit het met de collectieve aansprakelijkheidsverzekering die aan het BIV wordt opgelegd en op termijn realiteit moet worden?

“We zullen erop moeten toezien dat een vastgoedmakelaar die al een verzekering heeft, straks geen twee keer betaalt. Het is niet de bedoeling om de verzekeringskosten te verdubbelen. Ideaal zou het bedrag van de collectieve verzekering lager moeten liggen, aangezien de risico's meer gespreid worden.”

Heeft u nog een boodschap voor de sector?

“Streef naar uitmuntendheid! Ik ben ervan overtuigd dat als iedereen dit doet, het algemene imago van de sector sterk zal verbeteren.” ■

Vijf ernstige redenen voor sterke prestaties Belgische immomarkt

“Gelukkig kent ons land geen crashende vastgoedprijzen”

De Belgische vastgoedmarkt is één van de gezondste van Europa. Dat is de reden waarom de woningprijzen in ons land stabiliseren en niet crashen zoals in vele andere landen. Op die nagel klopt de Vlaamse vastgoedmakelaardij al een tijd. Een aantal ernstige argumenten tonen zwart op wit aan dat onze woningmarkt zeker niet zo onbetaalbaar en overgewaardeerd is als sommigen beweren.

Tien jaar geleden zat ons land in de middenmoot, maar vandaag staan we qua prijsstijgingen aan de kop van het klassement. The Economist praat al jaren over de zogenaamde overwaardering van het Belgisch vastgoed. 65 procent te duur, op basis van de huurprijzen die worden betaald, stelt het gezaghebbende tijdschrift. Intussen werd al duidelijk gemaakt dat met huurprijzen vergelijken geen goed idee is in ons land. Al was het maar omdat de huurmarkt nauwelijks 20 procent vertegenwoordigd. Experts allerhande bevestigden, maar het onheil was al geschied. Wij geven vijf goede redenen waarom de woningprijzen in België nog niet gekelderde zijn.

1 Vastgoed was in België jarenlang bijzonder goedkoop in vergelijking met andere landen. De voorbije jaren werd een inhaalbeweging ingezet, maar de gemiddelde verkoopprijs van een gewoon huis in België is vandaag nog altijd 15 tot 25 procent lager dan in onze buurlanden.

2 De Belgische woningkwaliteit ligt in België bijzonder hoog in vergelijking met heel wat andere landen. Belgische eensgezinswoningen zijn gemiddeld 40% ruimer dan hun buitenlandse evenknieën. Een Belgische eensgezinswoning beschikt gemiddeld over 119m² bewoonbare oppervlakte, daar waar buitenlandse eensgezinswoningen over 87m² bewoonbare oppervlakte beschikken. Niet toevallig verhuist de gemiddelde Belg om de 33 jaar, terwijl dit voor vele andere landen ruim onder de 20 jaar ligt. Qua prijs/kwaliteit doen weinig woningmarkten het beter dan de Belgische.

3 In 1980 waren er 1.130 wooneenheden per 1.000 gezinnen. Vandaag zijn er dat 1.090. Bovendien zit ook het aantal bouwvergunningen op een laag peil, waardoor van een overaanbod geen sprake is. Hierdoor gaan vergelijkingen met landen als Spanje en Ierland niet op, waar een bouwwoede voor overaanbod en een negatieve prijszendraal zorgde.

4 De wanbetalingsgraad voor hypotheekleningen bedraagt 1,7 procent. De Belgen staan bekend om hun groot financieel vermogen, wat ertoe leidt dat de eigen inbreng vaak oploopt tot 30 procent en meer. Heel wat landen introduceerden decennia geleden al bijzonder lange looptijden van 30 jaar en meer voor hypothecaire kredieten. In België speelde dat veel later en beperkter. De recente verstrakking van de voorwaarden voor hypothecaire leningen, wijst bovendien op een waakzaamheid die men in sommige andere landen niet heeft gekend. Bijkomend stellen we ook vast dat de Belg massaal kiest voor vaste rentevoeten en heeft onze markt nooit “gekke” financiële producten gekend die het woonkrediet in andere landen onderuit hebben gehaald.

5 Zowel de federale als gewestelijke overheden zetten in op eigendomsverwerving, wat zich tot nu toe uitte in een reeks fiscale stimuli. Door de overheveling van onder meer de woonbonus staat de vastgoedfiscaliteit opnieuw ter discussie, maar op dat vlak liet de Vlaamse regering recent nog verstaan zich achter eigendomsverwerving te scharen.

De Vlaamse vastgoedmakelaars zijn zich bewust van de impact die een wijziging aan de rente of de fiscaliteit kan teweegbrengen. Maar precies daarom grijpt de sector de gelegenheid aan om het belang van de overheden en de sector om tijdig te anticiperen te onderstrepen. Wat de Vlaamse vastgoedmakelaars betreft, zal de sector er alles aan doen om de betaalbaarheid van wonen te blijven garanderen. De makelaars roepen alvast op om de nuance te bewaren en de rust op de markt te vrijwaren. ■

Vlaamse vastgoedmakelaars present op realty

Net zoals vorig jaar tekende het BIV, samen met verschillende beroepsorganisaties, ook dit jaar present op Realty, de driedaagse vastgoedbeurs in Tour & Taxis in Brussel. Zowel op 28, 29 als 30 mei probeerden we de vastgoedprofessional met woord en daad bij te staan. De beurs zag haar bezoekersaantal met 20 procent groeien. Vorig jaar bezochten meer dan 5.000 bezoekers Realty, deze keer waren het er meer dan 6.000. ■



Belastingverhoging tweede verblijven

“Motor **kusttoerisme** niet aan het sputteren brengen”

Vier op de tien kustgemeenten hebben de taks op tweede verblijven fors verhoogd. En twee tot drie gemeenten overwegen volgend jaar een verhoging door te voeren. De vastgoedmakelaars aan de kust trokken de voorbije weken en maanden aan de alarmbel.

Met een surplus van 54% tot 1000 euro is Oostende dit jaar de absolute uitschieter wat de belastingverhoging op tweede verblijven betreft. Maar ook Koksijde, Blankenberge en Knokke-Heist sparen de tweede verblijvers niet. De Panne, Nieuwpoort, Middelkerke, Bredene, De Haan en Zeebrugge doen dat voorlopig wel, maar precies daardoor blijft het bezit van een tweede verblijf aan de kust nog altijd een betaalbare en veilige belegging voor heel wat gezinnen. Onze kust telt dan ook niet toevallig ruim 85.000 tweede verblijven, waarop zowel provinciale als gemeentelijke belastingen geheven worden.

Uit een bevraging van CIB Vlaanderen bij zo'n 220 vastgoedmakelaars aan de kust blijkt alvast dat er zware implicaties voor de kusteconomie verwacht mogen worden als straks nog meer kustgemeenten een belastingverhoging invoeren. Belangrijke nuancering daarbij is dat het heersende clichébeeld over de tweede verblijvers vaak niet met de werkelijkheid strookt. Zo blijkt slechts een minderheid (35%) tot de echte kapitaalkrachtigen te behoren. De grote meerderheid van de tweede verblijvers aan de kust (62%) zou een doorsnee gezin zijn voor wie een eventuele prijsverhoging eveneens doorweegt op het budget.

Veilige belegging

Een doorgedreven belastingverhoging zou zich dan ook direct laten voelen. 60% van de bevroegde vastgoedmakelaars vreest in dat geval een beperkte impact op het kusttoerisme en de -economie in het algemeen, 38,5% meent dat een belastingverhoging een grotere impact zou hebben. Indien het ook in andere kustgemeenten effectief tot een belastingverhoging zou komen, verwacht 82% dat heel wat tweede verblijvers hun pand op termijn te koop zullen stellen.

Veel eigenaars van een tweede verblijf zien hun studio, appartement of villa aan zee als een goede en veilige belegging waar ze tijdens hun vrije tijd van kunnen genieten. Een deel van deze verblijven wordt ook verhuurd als vakantiewoning. De sector dringt er bij de gemeentelijke overheden op aan om deze motor van het kusttoerisme niet aan het sputteren te brengen met belastingverhogingen.

Intussen raakte bekend dat een aantal eigenaars van tweede verblijven mogelijk naar de Raad van State trekt. ■



Welk profiel hebben de meeste 2^{de} verblijvers?

62%
Doorsnee
gezin

35%
Kapitaal-
krachtigen

6% Nee

3% Andere

49%
Ja

45%
Men is
nog niet op
de hoogte

Merkt u argwaan bij (potentiële) 2^{de} verblijvers?

18% Nee

Verwacht u een impact op uw vastgoedactiviteiten?

82%
Ja

38,5%
Grote
invloed

60%
Beperkte
invloed

Verwacht u impact op kusttoerisme en -economie?

12% 20 - 50

9,5% Niet te voorspellen

9%
Geen

Verwacht te koop stellen van 2^{de} verblijven? (%)

60%
10 - 20 procent
v/h cliënteel

9,5%
0 - 10

14%
Ja

77%
Nee

9%
Geen idee

Weten 2^{de} verblijvers welke diensten ze in ruil voor belastingverhoging krijgen?

**Beroepsvereniging van het Krediet (BVK – Febelfin)
over verstrengd kredietbeleid bij de aankoop van een pand**

“De vastgoedmakelaar moet durven zeggen wanneer het **too risky** wordt”

Nu de banken en andere kredietgevers hun beleid rond kredietverstrekking verstrengd hebben, wint de adviserende rol van de vastgoedmakelaar aan belang. Dat zegt *Ivo Van Bulck*, secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK – Febelfin), die pleit voor nog meer fiscale knowhow in de immosector. “Kopers passeren vaak eerst bij de vastgoedmakelaar, dan pas bij de bank. In dat opzicht rekenen we op makelaars met de nodige kennis van kredietverstrekking.”

“**W**e kunnen vandaag moeilijk om het Financial Stability Report van de Nationale Bank heen kijken. Zeker niet als het gaat om de beveiliging van de kredietportefeuille”, begint Ivo Van Bulck ons gesprek. Meteen verwijst hij naar Luc Coene, gouverneur van de Nationale Bank, die eerder sprak van een te verwachten correctie van 15 procent voor de Belgische woningmarkt. “Logischerwijs vraagt hij de banken dan ook om voorzichtig te zijn wat de quotiteit van hun kredietportefeuille betreft”, vervolgt Van Bulck. “Alleen zo kunnen we eventuele schokken op de vastgoedmarkt opvangen.”

“Als je de groene leningen en dergelijke mee in rekening neemt, zien we dat de kredietportefeuille van de hypothecaire kredieten vandaag rond de 65 procent ligt van de waarde van onderliggende onroerende goederen. Dat betekent niet dat er in individuele dossiers niet meer tot 100 procent wordt ontleend. Maar we moeten de zaken ook wel onder ogen durven te zien: waar we vroeger zelfs tot 115 procent gingen lenen, inclusief registratie en notariële kosten, gaan we nu algemeen genomen uit van een eigen inbreng van 20 procent.”

Volgens Van Bulck maakt die waakzaamheid dat we vandaag over één van de meest gezonde financiële markten van Europa spreken. “Met 1,1 procent probleem dossiers (cijfers NBB) kunnen we van een zeer stabiele kredietportefeuille spreken. In totaliteit spreken we van zo’n 31.000 hypothecaire dossiers die een achterstand vertonen. En dat op een totaal van 2,8 miljoen uitstaande kredieten.”

Op het terrein merken vastgoedmakelaars dagelijks dat de banken strenger zijn geworden. Hoe moeten ze hier volgens u mee omgaan?

“Vastgoedmakelaars die bij een eerste toetsing merken dat de koper allicht voor een financiering van 100 procent zal gaan, weten dat het risico op een kredietweigering van de bank vandaag hoger ligt dan vroeger. Die boodschap moet je als vastgoedmakelaar ook aan je klanten durven overbrengen. We zijn nu eenmaal voorzichtiger geworden. Maar laat dat nu net zo zijn, omdat we niet willen vervallen in een situatie die leidt tot overmatige schuldenlast.”

Kennisvereisten

Intussen zeggen makelaars 1 op de 3 panden meermaals in de etalage te moeten zetten, wegens geweigerde kredietaanvragen.

“Ik ben ervan overtuigd dat het merendeel van de vastgoedmakelaars zeer professioneel te werk gaat, maar ze mogen zeker niet vergeten met kennis van zaken te handelen wat kredietverstrekking betreft. Dat betekent dat ze van bij aanvang de juiste vragen moeten durven stellen. Wat is uw inkomen? Wat is het risico? ... Alleen zo kan er geanticipeerd worden op een mogelijke weigering van de bank. ▶



Ivo Van Bulck

Wij zitten nu eenmaal met de toekomstige richtlijn inzake hypothecair krediet die er vanuit Europa zit aan te komen. In die richtlijn wordt onder meer een professionele kennisverplichting opgenomen voor elke professional die hypothecaire kredieten verstrekt. Ook sommige vastgoedmakelaars zullen daar straks dus, in geval van bemiddeling voor hypothecaire kredieten, onder vallen. En zelfs als ze dat financiële luik niet in hun activiteiten opnemen, kan je stellen dat de vastgoedmakelaar als eerste aanspreekpunt van de klant een bijzondere rol qua informatieverstrekking heeft. Als je het aan ons vraagt, zou een vastgoedmakelaar dus minstens kennis moeten hebben van wat er leeft op hypothecair vlak, federaal en Europees.”

Een goed vastgoedmakelaar is dus ook een financieel expert, horen we u zeggen?

“Daar zou ik de open vraag durven stellen of zij er in elk geval geen belang bij hebben om zich minstens bepaalde kennisvereisten eigen te maken. Zelfs als je als immomakelaar enkel aan bemiddeling doet, is het een meerwaarde om die kennis over kredietverstrekking in huis te hebben. Een consument die naar een vastgoedmakelaar gaat, heeft allicht weinig of geen kennis van een hypothecair krediet. Maar als je als makelaar hierover vragen krijgt en je kan enkel doorverwijzen naar een derde, is de kans groter dat je de eerste opstap in het hele verkoopproces al verliest.”

Fase 1

U verwacht meer informatieverstrekking en sturing van de makelaars.

“Dit is een pleidooi voor meer fiscale en juridische knowhow bij alle partijen. De kredietgever kan ook de nodige uitleg verschaffen, maar de realiteit is dat het compromis dan vaak al gesloten is. De vastgoedmakelaar staat vooraan in de keten, hij is “fase 1”. Men gaat niet altijd eerst naar de bank om vervolgens een pand te zoeken. Men tekent eerst het compromis en pas dan begint men vragen te stellen. Wij zeggen daarop dat de informatieverstrekking niet vroeg genoeg kan gebeuren, wat voor de vastgoedmakelaar een serieuze meerwaarde kan betekenen. De immosector heeft een

enorme adviserende rol, onderschat dat niet. De makelaar moet durven zeggen wanneer het te risky wordt. Vervolgens moeten de banken hun rol vervullen, en ervoor zorgen dat er geen onnodige schulden worden gecreëerd.”

Hoever willen jullie gaan in die eventuele kennisvereisten voor de vastgoedmakelaars?

“Vanaf volgend jaar leggen we onze banken op om enkel nog te werken met bemiddelaars consumentenkrediet die via een examen hun kennis hebben bewezen.

“We willen niet vervallen in een situatie die leidt tot overmatige schuldenlast”

De toekomstige richtlijn legt die verplichting op voor alle bemiddelaars in hypothecair krediet. Dat kunnen dus ook bemiddelaars in de immosector zijn. Maar dat mag niet als kritiek klinken, want in feite leidt dat alleen maar tot meer professionalisme en kan zo iets een bijkomend kwaliteitslabel zijn. Bovendien kan je de consument zo ook nog eens extra verzekeren dat diegene die een bepaald product verkoopt, ook gedetailleerd weet wat hij verkoopt en dat je van hem of haar professionele antwoorden kan verwachten.”

Tot slot, niet alleen de banken worden strenger, ook een aantal overheidspremies wordt afgebouwd en in 2014 zal de woonfiscaliteit hoog bovenaan de politieke agenda staan. Welke rol heeft de overheid volgens u in dit alles te spelen?

“Het belang van de woonbonus is groot. Dat is een serieuze ondersteuning voor zij die het nodig hebben. En niet in het minst voor heel wat jongere gezinnen. Het geeft hen minstens de mogelijkheid om bepaalde marges in te bouwen. Het verhaal van eigendomsverwerving blijft bovendien een typisch Belgisch verhaal, en we raden de overheid ook aan daarin te blijven investeren.

Het politieke debat wordt vandaag al in zekere mate voorbereid, maar waar men vooral voor moet opletten, is dat men geen nieuwe problemen creëert. Bijvoorbeeld door de budgettaire ruimte exclusief op nieuwbouw te oriënteren. De aankoop van bestaande woningen blijft een uiterst belangrijk element en is nog steeds de meest gebruikelijke manier om een woning te verwerven. Laten we dat zeker niet vergeten als straks het debat wordt gevoerd.”

BIV-enquête

3 op 4 vastgoedmakelaars geconfronteerd met falende transacties wegens kredietweigering

Welke impact heeft de verstrengde hypotheek- en kredietverstrekking op de vastgoedmakelaars? Het BIV vroeg het aan zijn leden. Dit zijn de meest opmerkelijke resultaten:

- 74% van de vastgoedmakelaars ziet hierdoor almaar meer transacties niet doorgaan onder de opsehortende voorwaarde.
- Eén op de drie panden moet hierdoor meermaals in de etalage gezet worden.
- Het verstrengd beleid heeft vooral een impact op jongeren onder de 30 jaar (53%), gevolgd door de 30-45-jarigen (33%).
- 42% van de makelaars ziet vooral weigeringen bij geïnteresseerde kopers die zich geen eigen inbreng kunnen veroorloven. 36% ziet nog problemen bij die groep die voor 10% eigen inbreng kan zorgen. 13% stelt nog moeilijkheden vast bij hen die 10 tot 25% eigen kapitaal kunnen inbrengen.
- 74% van de makelaars stelt dat dit alles een impact heeft op het zakencijfer.

De vastgoedprofessional in cijfers

Bijna 9 procent werkt door na z'n 65^e

De gemiddelde vastgoedprofessional is tussen 40 en 55 jaar en van het mannelijke geslacht. En het is een harde werker. Zo lijkt het toch, want net geen 9 procent van alle vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters (titularissen) is nog aan de slag na de wettelijke pensioenleeftijd.

De Belgische vastgoedmakelaardij blijft een mannenbastion. 72 procent van de BIV-leden bestaat zo uit mannen, slechts 28 procent is van het vrouwelijke geslacht. Of concreter: het BIV telde vorig jaar 6.518 mannen en 2.523 vrouwen onder zijn leden. Reden voor dat lage aantal vrouwen is volgens sommigen nog altijd de weinig aantrekkelijke uren die de combinatie gezin-werk niet altijd even evident maken.

Wat de taalverdeling betreft, is precies 59 procent van de leden Nederlandstalig en 41 procent Franstalig, een verhouding die ook de Belgische situatie weerspiegelt.

De gemiddelde leeftijd van de Belgische vastgoedprofessional (titularissen) schommelt tussen 40 en 55 jaar. Precies 2.996 titularissen - of bijna één op drie - waren vorig jaar in dat geval. Amper 7,8 procent van de titularissen is jonger dan 30 jaar.

Maar wie de makelaarsmicrobe eenmaal te pakken heeft, raakt er blijkbaar niet altijd even makkelijk van 'verlost'. Het BIV telde in 2012 liefst 355 titularissen

tussen 66 en 70 jaar, 170 makelaars tussen 71 en 75 jaar, en nog eens 96 van 76 jaar of ouder. Met andere woorden: liefst 8,6 procent van onze vastgoedmakelaars werkt nog door na zijn wettelijke pensioenleeftijd.

Stage op 75

En dan zijn er nog de stagiairs. Wat hen betreft, zien we dat een ruime meerderheid (45,2 procent of 770 stagiairs) logischerwijze jonger is dan 30 jaar. Toch willen sommigen het beroep nog als zelfstandige beginnen uitoefenen wanneer het pensioen in zicht komt of wanneer ze al gepensioneerd zijn. Dikwijls gaat het om mensen die een groot deel van hun carrière als vastgoedbediende gewerkt hebben en het na verloop van tijd als zelfstandige willen proberen. Maar ook voor hen geldt in dat geval de verplichte stage. In 2012 had het BIV 18 stagiairs - 1 procent van alle stagiairs - van zestig jaar en ouder in huis. De oudste stagiair was 75 jaar. ■

“Wie eenmaal de makelaarsmicrobe te pakken heeft, raakt er blijkbaar niet makkelijk van verlost.”

Jaarverslag 2012

Het BIV-jaarverslag rolt deze zomer van de pers. Wat realiseerden we het voorbije jaar? Welke sporen hopen we de komende jaren te trekken? Je leest het allemaal in het jaarverslag van 2012, een jaar waarin de professionalisering van de sector zich stevig voortzette. Geïnteresseerd? Hou dan onze website in de gaten of laat ons weten dat je de printversie verkiest en we doen het nodige.



Aantal leden

9.041	8.840	
7.296	7.191	titularissen
1.703	1.596	stagiairs
42	53	occasionelen
2012	2011	

Verdeling man-vrouw

2.523	2.381	vrouwen
6.518	6.459	mannen
2012	2011	

Gemiddelde leeftijd Titularissen 2012 / Stagiairs 2012



* 2 stagiairs vermeldten hun geboortedatum niet
** 68 titularissen vermeldten hun geboortedatum niet

Vastgoedkwesties

Wie 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. Het BIV krijgt geregeld vragen voorgelegd over de meest uiteenlopende vastgoedkwesties. Wij maakten alvast een selectie van de meest gestelde vragen.

Voor sommige panden die ik verkoop, breng ik als vastgoedmakelaar geïnteresseerde kopers samen tijdens één gemeenschappelijk bezoekersmoment. Elke bezoeker krijgt dan ter plaatse de kans om een bod uit te brengen. Het kan gebeuren dat iemand een hoger bod uitbrengt dan de initiële vraagprijs, waardoor de uiteindelijke verkoopprijs ook hoger ligt. Ik veronderstel dat deze verkoopstechniek toegelaten is, maar kunnen jullie me hierover meer vertellen?

Het is op zich niet verboden om de bezoekers op één gemeenschappelijk moment te ontvangen, noch om ze onder gesloten omslag een bod te laten uitbrengen. Wél is het zo dat vastgoedmakelaars geen openbare verkoop mogen organiseren. Dat is nl. het monopolie van de notarissen. Hoewel er geen wettelijke definitie van het begrip openbare verkoop bestaat, wordt in een vonnis van de rechtbank van Antwerpen duidelijk gesteld dat er drie elementen aanwezig moeten zijn om van een openbare verkoop te kunnen spreken:

1. er is een openbare tekoopstelling (publiciteit,...);
2. er is sprake van een openbare mededinging (mondeling en openbaar,...);
3. er is een openbare toewijzing.

Zolang men de geïnteresseerden dus niet mondeling tegen elkaar laat opbieden en vervolgens het pand ook niet openbaar toewijst, zoals bij een openbare verkoop, betreft het geen openbare verkoop en is er juridisch gezien geen probleem.

Daarnaast kunnen we stellen dat de vraagprijs die in de publiciteit wordt aangegeven, een uitnodiging tot onderhandelen is. Daarbij zijn niet alleen de prijs en de eventuele verdere voorwaarden van belang, maar ook de persoon van de kandidaat-koper zelf. Het is uiteindelijk nog steeds de verkoper die bepaalt aan wie en voor welke prijs hij wil verkopen. De vastgoedmakelaar moet de verkoper wel op de hoogte brengen van elk bod dat wordt uitgebracht, tenzij anders overeengekomen.

Een woning verkopen voor een hogere prijs dan de initiële 'vraagprijs', is dus niet verboden. Omgekeerd kan het ook, indien er bv. twee geïnteresseerde kopers zijn, dat de verkoper om een bepaalde reden beslist aan de minst biedende te verkopen. Bovenstaande geldt weliswaar duidelijk onder voorbehoud van de prerogatieven van de hoven en rechtbanken, inclusief de Kamers binnen het Beroepsinstituut die soeverein beslissen over elk geschil dat ter zake aan hun oordeel wordt onderworpen.

Als vastgoedmakelaar is mij gevraagd een loods te verkopen, die zonder bouwvergunning werd gebouwd. Bovendien werd een regularisatie niet toegestaan, omdat het gebouw te hoog is en te dicht bij de omstaande gebouwen gelegen is. In welke mate kan ik dit gebouw verkopen?

Het is op zich niet verboden een gebouw zonder bouwvergunning te verkopen. Daarbij moet men wel open kaart spelen met de (potentiële) koper en deze op de hoogte brengen van de situatie én van de mogelijke risico's. Een koper die hier niet van op de hoogte gesteld wordt, zal achteraf mogelijk verhaal kunnen halen op de verkoper via een juridische procedure.

Indien derden, bijvoorbeeld een buurman, echter een herstel in de oorspronkelijke staat (afbraak) wensen, zullen zij zich moeten wenden tot hun advocaat, die een juridische procedure kan inspannen.

Ik werk als vastgoedmakelaar in het Antwerpse. Onlangs kreeg ik de vraag van een klant of hij zowel in aanmerking kan komen voor meeneembaarheid (daar hij al een andere woning had) en klein beschrijf (niet-geïndexeerd kadastraal inkomen < € 745). Vandaar mijn vraag of meeneembaarheid en klein beschrijf cumuleerbaar zijn? Kan men zowel genieten van de meeneembaarheid van de registratierechten als van het recht op klein beschrijf? Ik weet dat abatement en klein beschrijf wel cumuleerbaar zijn, maar vind nergens de info terug wat betreft meeneembaarheid en klein beschrijf.

Er bestaat geen onverenigbaarheid tussen klein beschrijf en meeneembaarheid. Het tarief van de registratierechten van de nieuwe aankoop speelt hoegenaamd geen rol om te bepalen of men van meeneembaarheid kan genieten of niet. Men kan dus van meeneembaarheid genieten, zowel als men aankoopt tegen het normale tarief van 10 procent, alsook wanneer men aankoopt tegen het verlaagd tarief van 5 procent.

Een cumul tussen het abatement en de meeneembaarheid is dan weer niet mogelijk. Men moet het meest voordelige tarief kiezen en enkel dat toepassen.

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.

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 Europees parlementslid Philippe De Backer.



Philippe De Backer

Europees parlementslid
Philippe De Backer

“Een **stabiele** vastgoedmarkt zorgt voor economische groei”

De economische crisis heeft vastgoedbubbels uit elkaar doen spatten, zowel in de Verenigde Staten als hier in Europa – denken we maar aan Ierland en Spanje. Maar het is een wisselwerking. Want een potentiële vastgoedbubbel kan ook de economie van een lidstaat in gevaar brengen. Om op een duurzame manier uit de crisis te raken, is een stabiele vastgoedmarkt dan ook een basisvereiste.

Europese wetgeving

Ook Europa denkt er zo over. Midden 2011 lanceerde de Europese Commissie een nieuw wetgevend kader om hypothecaire kredieten te reguleren. Dat het een zeer belangrijk, maar in sommige lidstaten ook een politiek gevoelig onderwerp was, is gebleken uit de bijzonder lange onderhandelingen.

Pas vorige maand werd er een akkoord gevonden tussen het Europees Parlement, de Raad en de Europese Commissie.

Prioriteit nummer één van het akkoord is het beschermen van de consument. Adequaat advies en duidelijke informatie moeten vermijden dat de consument een hypothecair krediet afsluit dat hij zich eigenlijk niet kan permitteren. Precontractuele transparantie is daarbij van essentieel belang.

Consumentenbelangen

Tegelijk beschikt de consument door deze regelgeving over meer flexibiliteit om een lening op maat te krijgen. Een one-size-fits-all contract kan nu eenmaal niet aan de noden van alle consumenten voldoen. Korte termijn versus lange termijn leningen, variabele versus

vaste rentevoeten, de keuze om al dan niet contracten voor bijproducten samen met het krediet af te sluiten, het zijn maar enkele van de voorbeelden.

Om Europese minimumregels te kunnen maken die zorgen voor een hoog niveau aan consumentenbescherming, was deze flexibiliteit ook nodig. Er zijn namelijk zeer grote regionale verschillen tussen de vastgoedmarkten in de verschillende lidstaten. Zo kan men in Duitsland bijvoorbeeld maar zeer uitzonderlijk aanspraak maken op vervroegde terugbetaling, terwijl dit in België voor bijna ieder hypothecair krediet mogelijk is.

Een goed functionerende wetgeving voor hypothecaire kredieten steunt behalve op consumentenbescherming ook op het geven van de nodige vrijheden aan de kredietgevers. Een hypothecair krediet is een contract dat op maat gemaakt wordt, aangepast aan de noden van beide partijen. En dat is belangrijk, want het bezitten van een eigen huis maakt je oude dag financieel comfortabeler. Daarom is het belangrijk om een hypothecair krediet af te sluiten dat betaalbaar is voor de consument en de nodige garanties biedt aan de kredietgever.

Impact in België

Concreet zal de nieuwe wetgeving voor België niet veel veranderen. Hier en daar zullen enkele kleine wijzigingen doorgevoerd worden, maar op zich is er in ons land al een zeer sterk wetgevend kader voor hypothecaire kredieten. Onze wetgeving biedt een hoog niveau van consumentenbescherming, transparantie en flexibiliteit. Tijdens de onderhandelingen hebben we de Belgische situatie ook vaak als voorbeeld gebruikt.

De goede wetgeving in België heeft er ook voor gezorgd dat, in tegenstelling tot in andere landen, de vastgoedmarkt zeer stabiel is gebleven tijdens de afgelopen crisisjaren. Geen plotse prijsdalingen, geen uithuiszettingen zoals bv. in Spanje.

Woonbonus

Het is belangrijk om ook naar de toekomst toe stabiliteit te garanderen. Zolang we zulke hoge inkomstenbelastingen heffen in ons land, moeten we het investeren in een eigen woning aantrekkelijk houden door fiscale stimuli. De woonbonus zoals we die nu kennen, wordt na de staats hervorming overgeheveld naar de gewesten, die de bonus kunnen aanpassen of zelfs schrappen.

Net zoals we flexibiliteit nodig hebben in het aanbod van hypothecaire kredieten, hebben we ook diversiteit nodig voor een woonbonus. Of je nu bijvoorbeeld een nieuwe woning wil bouwen met alle modern comfort en energiebesparende maatregelen, een bescheiden appartement wil kopen of een charmante oude woning wil renoveren: iedereen moet toegang hebben tot deze fiscale stimulans. Al heeft niet iedereen dezelfde smaak of dezelfde woonoppervlakte nodig, het is zeker niet aan de overheid om zich daar in te mengen.

Philippe De Backer
Europees parlementslid Open Vld