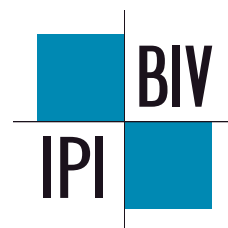


2014 > 1

# BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



## WOONBONUS EN BETAALBAAR WONEN Standpunt in de sector is ingenomen



Januari - Februari - Maart 2014 • 17e jaargang • Bru X Algrifekantoor

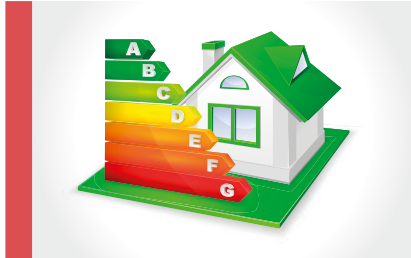
RECORDBEDRAG  
AAN REGISTRATIERECHTEN GEÏND

**Pleidooi voor vereenvoudiging  
en verlaging**

RENOVATIE

**Durf het taboe doorbreken**

## Inhoud



### 4-5 Uitgelicht

Goede naleving EPC-regels

### 6-7 Woonbonus

Politieke visies



### 14

« Frankrijk is veel formalistischer ingesteld »

#### opinie

**3**  
Voorzichtigheid blijft de boodschap

**16**  
“Vastgoedfiscaliteit: de melkkoe van de politici?”

#### actua

**4**  
Minder inbreuken op permanente vestiging in weekendverblijven

**5**  
Controles duiden op goede naleving

**13**  
Vernieuwingen in de wetgeving

#### dossier

**6**  
De politieke partijen nemen een standpunt in

**8**  
Hoe wonen betaalbaar houden? De sector heeft haar antwoord klaar!

**9**  
Onderzoekster Sien Winters: “Een historische kans”

#### people

**10**  
“Mijn klanten zijn mijn vrienden geworden”

#### biv

**11**  
De interesse voor het beroep neemt niet af!

**15**  
Vragen over vastgoed

#### buiten onze grenzen

**14**  
« Frankrijk is veel formalistischer ingesteld »

#### trends

**12**  
Renovatie : durf het taboe te doorbreken



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

#### Zetel

Luxemburgstraat 16 B,  
1000 Brussel  
www.biv.be

#### Concept en realisatie

Anne-Sophie Chevalier  
Frank Damen

#### Verantwoordelijke uitgever

Luc Machon

#### Werken mee aan deze uitgave

Carole Deruyt  
Dajo Hermans  
Bruno Kerckhof  
Steven Lee  
Manu Sinjan  
Jurgen Vansteene  
Danielle Verrees

#### Layout

Grégory Ellinger

#### Drukkerij

GS Graphics

Vragen? Voorstellen? Ideeën?

☎ 02/505 38 50  
✉ info@biv.be / fd@biv.be  
f BIV Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars

© 2014 – Niets uit deze publicatie mag openbaar gemaakt worden of verveelvoudigd worden mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.

# Voorzichtigheid blijft de boodschap



**W**e hebben het al tot vervelens toe geschreven, het was en is een mijlpaal. De nieuwe vastgoedmakelaarswet markeerde een belangrijke stap voorwaarts in de professionalisering van ons beroep. Meer en meer worden haar implicaties zichtbaar. Wie vandaag als stagiair aan de slag wil, moet deelnemen aan een competentietest. Vennootschappen hebben nu ook de mogelijkheid zich te laten erkennen, de aanvragen lopen mondjesmaat binnen. De eerste collega's maken een keuze uit de deelberoepen, een vastgoedmakelaar is niet langer per se én bemiddelaar én syndicus.

Alle professionele syndici, zowel makelaars als niet-makelaars, werden verzocht om een lijst over te maken van alle mede-eigendommen die zij beheren. Deze jaarlijkse verplichting moet de opsporing van illegale praktijken vergemakkelijken: wie geschorst of geschrapt is en toch verder werkt, wordt makkelijker opspoorbaar en vervolgbaar.

Daarmee komen de hervormingen op kruissnelheid, ten bate van zowel vastgoedmakelaar als consument. Een blijk van dank richting onze voogdijminister, mevrouw Sabine Laruelle, is dan ook op haar plaats.

Een aantal hervormingen, waaronder de communautaire hervorming van het Instituut, werden nog niet gerealiseerd. Daarvoor kijken we reikhalzend uit naar de nieuwe legislatuur, en de verkiezingen die eraan voorafgaan. Wie ook de nieuwe bewindsploeg wordt, de uitdagingen zijn enorm. De woonproblematiek neemt alvast een centrale plaats in, mede door de overdracht van bevoegdheden naar de gewesten. Het lot van de woonbonus is daarbij een belangrijke vraag.

Meer dan alleen de woonbonus stelt zich de vraag naar het lot van de hele vastgoedfiscaliteit. Hervormingen zullen wellicht noodzakelijk zijn. Maar het verzwaren van de globale fiscale druk op vastgoed is eenvoudigweg geen optie. Het gevaar

voor ontwrichting van de vastgoedmarkt is daar simpelweg te groot voor. De uitdaging voor onze politici is dan ook groot, om op een correcte manier om te gaan met dit vraagstuk. Al is de uitdaging voor de sector even groot, om te blijven wegen op het beleid, in het belang van vastgoed en vastgoedmakelaar.

*Namens het Bureau,  
Luc Machon  
Filip Van der Veken*

## Minder inbreuken op permanente vestiging in weekendverblijven

De voorbije jaren werden minder overtredingen vastgesteld van mensen die zich permanent in een weekendverblijf vestigen. Waar er in 2010 nog 169 van dit soort stedenbouwkundige overtredingen werden geregistreerd, daalde dit aantal in 2013 tot 155. De sector wil de inspanningen om de problematiek mee te helpen aanpakken echter niet verminderen. Ze roept alle Vlaamse vastgoedmakelaars dan ook op om waakzaam te blijven en potentiële kopers hierover uitdrukkelijk te blijven informeren.

Vanuit de idee 'beter voorkomen dan genezen' startten de Vlaamse vastgoedmakelaars en het kabinet van Vlaams minister Philippe Muyters een jaar geleden met een sensibiliseringsactie rond de problematiek van de weekendverblijven. Nog altijd worden er in Vlaanderen weekendverblijven verkocht waar de eigenaar zich nadien - bewust of onbewust - permanent vestigt. Ofwel was de koper onvoldoende of foutief geïnformeerd, ofwel wilde hij er niet van weten. Hoe dan ook begaan eigenaars in dat geval een stedenbouwkundige overtreding, waar zware straffen op staan. Niet alleen kan men geconfronteerd worden met een stakingsbevel, ze riskeren ook zware boetes.

Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening Philippe Muyters liet recent in het Vlaams par-

ment weten dat het aantal PV's voor overtredingen wegens permanente bewoning in recreatiegebied gedaald is met 8% t.o.v. 2010. Zo werden er in 2010 169 overtredingen genoteerd tegenover 155 in 2013. De sector is tevreden met de toenemende bewustwording bij de consument, maar is zich ervan bewust dat er verder gesensibiliseerd moet worden. In vergelijking met 2012 kon het aantal overtredingen vorig jaar min of meer stabiel gehouden worden (150 overtredingen in 2012, 155 in 2013).

Maar ook een vastgoedmakelaar zelf riskeert een tuchtsanctie als hij de koper niet informeert over een eventuele problematiek hieromtrent. Zo werd een makelaar die bewust had nagelaten een volledig verkoopdossier samen te stellen en

verzwegen had dat de grond niet in aanmerking kwam voor permanente bewoning, door het BIV een schorsing van 9 maanden opgelegd.

Vastgoedmakelaars zullen potentiële kopers dan ook uitdrukkelijk moeten blijven informeren, al biedt dat spijtig genoeg nog niet helemaal de garantie dat men zich niet permanent vestigt in een weekendverblijf. De sector vraagt in elk geval de gemeenten, die de eerste informatieverstrekkers zijn, om de vastgoedmakelaars zo snel en correct mogelijk te informeren, zodat alle misverstanden vermeden kunnen worden. ■

## Staat inde recordbedrag aan registratierechten

### Vastgoedmakelaars pleiten voor vereenvoudiging en verlaging registratierechten

Met meer dan 3,9 miljard euro inde de Belgische Staat vorig jaar een recordbedrag aan registratierechten. De vastgoedmakelaars pleiten dan ook voor een vereenvoudiging en een nieuwe verlaging van de registratierechten. De sector beschouwt het als een van de pistes om wonen betaalbaar te houden en de consument meer financiële ademruimte te geven.

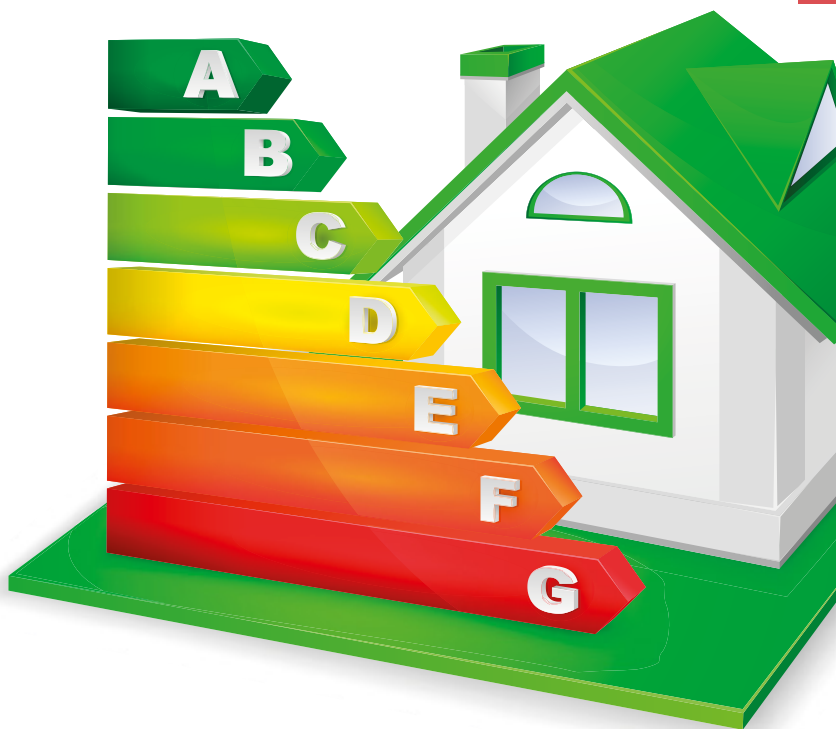
Onlangs bleek nog dat het voor jonge gezinnen almaar moeilijker wordt om een hypothecaire lening te krijgen. Onderzoek toont aan dat er een forse daling was in het aantal jongvolwassenen dat een woonlening afsloot. Reden: de banken zijn minder happig om leningen te verstrekken, waardoor een steeds hogere eigen inbreng vereist is. Op het moment dat iemand een huis koopt, is elke vermindering van de aankoopkosten daarom welkom.

De sector houdt dan ook een pleidooi voor een verlaging van de registratierechten. Met 10 procent registratierechten beschikt Vlaanderen over de hoogste transactiekosten van Europa. De vorige verlaging in 2002 bewees in elk geval dat dit soort beleidsmaatregelen een win-winsituatie kan creëren voor zowel de consument 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 een bijzondere impact. Nooit vonden 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, tot minder fraude en meer burgerzin.

Naast een verlaging is er volgens de sector nood aan een vereenvoudiging van het stelsel van de registratierechten. Het huidige systeem met drie tarieven, diverse abattementen en de meeneembaarheid is complex en weinig transparant. De Vlaamse vastgoedmakelaars vragen hoe dan ook aan de volgende Vlaamse regering om werk te maken van een beleid dat ook jonge gezinnen en starters ondersteunt. Een verlaging en vereenvoudiging van de registratierechten kan daartoe bijdragen.

## Controles duiden op goede naleving van **EPC-regelgeving**

9 op de 10 woningen die te koop of te huur worden aangeboden, beschikken over een energieprestatiecertificaat (EPC). Ook in iets meer dan 8 op de 10 immozoekertjes kunnen potentiële kopers of huurders zeer duidelijk terugvinden hoe energiezuinig of -verslindend de woning is die aangeboden wordt. Dat blijkt uit recente controles die het Vlaams Energieagentschap (VEA) onder meer uitvoerde bij tal van vastgoedmakelaars. De Vlaamse vastgoedmakelaars wijzen op het belang dat de sector hecht aan een zo correct en volledig mogelijke informatieverstrekking.



In 2013 voerde het VEA 3.259 controles uit op aanwezigheid van het EPC bij het te koop en te huur stellen van woningen. Van de gecontroleerde woningen beschikte 94 procent bij een eerste controle over een EPC. De meeste controles gebeurden op basis van advertenties in weekbladen, kranten en immosites. Daarnaast werden ook 391 controles ter plaatse uitgevoerd, waarbij 82 procent meteen over een EPC bleek te beschikken.

Vervolgens werden ook 3.138 advertenties gecontroleerd op de vermelding van de EPC-score en het adres of de unieke score. Daarvan waren 2.610 advertenties correct, oftewel 83 procent.

### Preventieve screenings

Twee jaar na de invoering van de publiciteitsverplichting stellen we vast dat de Vlaamse vastgoedmakelaars de consument goed informeren over de EPC-score van elke woning die in de etalage staat. Eén van de belangrijke oorzaken van die positieve score zijn de preventieve BIV-screenings van de sector, waarbij de websites van ruim 5.000 vastgoedmakelaars werden gecontroleerd. Dat de regelgeving nu goed wordt nageleefd, neemt niet weg dat het BIV de vastgoedmakelaars zal blijven sensibiliseren.

### Toegang databank

Daarnaast vraagt de sector aan de Vlaamse minister van Wonen en Energie om de vastgoedmakelaars toegang te geven tot de EPC-databank zodra deze is opgevat als authentieke gegevensbron. Het is voor vastgoedmakelaars immers cruciaal om in het kader van een efficiënt verkoopproces onmiddellijk te kunnen nagaan of er voor een bepaalde woning een EPC werd afgeleverd. Net zoals makelaars de inhoud en de datum van het certificaat moeten kennen. Een elektronische ontsluiting zou dan ook aangewezen zijn om vlot toegang te krijgen tot de nodige informatie. ■



Verkiezingen 2014

## De politieke partijen nemen een standpunt in

Wonen wordt ongetwijfeld één van de kernthema's in de aankomende verkiezingscampagne. Enkele weken voor de verkiezingen van 25 mei, geeft BIV-News de verschillende partijen het woord. We legden hen twee vragen voor die de sector en de consument bezighouden, zeker met de overdracht van bevoegdheden naar het gewestelijke niveau in het achterhoofd.

### Politieke standpunten

- 1 Wat met de toekomst van de woonbonus nu deze een gewestelijke aangelegenheid zijn geworden? (de visie en mogelijkheden volgens uw partij)?
- 2 Wat zijn de voorstellen van uw partij met betrekking tot de betaalbaarheid van woningen?



1 De woonbonus moet blijven waarvoor hij bedoeld is: een instrument om meer mensen woonzekerheid te geven op de woningmarkt. Drastische beleidswijzigingen zouden nefast zijn voor de markt. Voor bestaande leningen moeten de engagementen blijven. Voor nieuwe leningen willen wij een accentverschuiving: een hoger maximumbedrag voor bestaande woningen (renovatie en vernieuwbouw), dan voor zuivere nieuwbouw. Zo werken we meer op maat van starters op de woonmarkt en pakken we bij voorkeur het verouderd, onvoldoende energiezuinig en vaak te groot patrimonium aan.

2 Dit lukt alleen met een mix aan maatregelen. Algemeen moet het woningaanbod de stijgende vraag volgen. Compactere nieuwbouw en vernieuwbouw zijn elementen, evenals voldoende ruimte voor nieuwe woonvormen, en de woonbonus natuurlijk. Anderzijds moet de druk op de huurmarkt weg door een groter aanbod aan sociale woningen voor probleemhuurders. Daar is meer samenwerking mogelijk tussen overheid en privé, met formules als de huursubsidie. Verder moeten vooral verhuurders gestimuleerd worden om op de markt actief te blijven. ■



1 Woningbezit is de beste garantie tegen armoede. Open Vld wil daarom het verwerven van een eigendom blijven aanmoedigen en behoudt de woonbonus.

2 We blijven het verwerven van eigendom ondersteunen en zetten aan de aanbodzijde ook in op nieuwe woonvormen. We maken het eenvoudiger om grote industriële gebouwen om te vormen tot meerdere woningen. Naast een toegankelijke koopmarkt is het ook van belang dat er een volwaardige huurmarkt is. Door overreglementering en penalisering zijn mensen minder snel geneigd om een woning te verhuren. We pleiten voor een stimulerend beleid en meer rechtszekerheid voor verhuurders. We blijven ons ook verzetten tegen een belasting op reële huurinkomsten. Verhuurders moeten zich verzekerd weten van voldoende rendement op hun investering. De wachtlijsten voor sociale (huur)woningen pieken en het aanbod beantwoordt niet aan de hedendaagse gezinssamenstelling. We voeren een vraaggericht beleid en focussen op sociale mobiliteit: het kan niet de bedoeling zijn dat mensen levenslang afhankelijk van een sociale woning. Daarom organiseren we sociale huurcontracten volgens een 3/6/9-systeem en ondersteunen we huurders met een zwak inkomensprofiel rechtstreeks door een geleidelijke uitbreiding van het stelsel van de huurpremie. ■



**1** Het Vlaams Belang is voorstander van een behoud van het principe van de woonbonus via een belastingvermindering. De aftrekken m.b.t. de reeds afgesloten kredieten moeten worden gehonoreerd. Voor nieuwe kredieten moet de hervorming uitgaan van deze principes: 1. extra stimulering van wonen in de stad om stadsvlucht tegen te gaan, 2. aanmoedigen renovatie en vervangingsniewbouw om open ruimten te vrijwaren, 3. grotere belastingvermindering voor alleenstaanden (die nu gediscrimineerd worden).

**2** De overheden moeten beschikbare bouwgronden tegen betaalbare prijzen ter beschikking stellen. De huisvestingsmaatschappijen moeten tegen redelijke prijzen sociale koopwoningen aanbieden. De private huursector moet worden ondersteund met premies en huursubsidies voor de laagste inkomenscategorieën. Het Vlaams Belang wil dat personen die geen betaalbare woonst vinden actief begeleid worden in hun zoektocht naar een nieuwe, betaalbare woonst. ■



**1** We behouden de woonbonus. In het huidige economische klimaat is het niet efficiënt noch rechtvaardig de onzekerheid van mensen te vergroten door het vooruitzicht op een eigen huis te ondergraven. We maken de woonbonus wel socialer, door de aftrek tegen een gemiddeld tarief van 45 procent. Zo ondersteunen we de lagere en middenklassen, die door de crisis het hardst getroffen zijn in hun kans om een eigen woning te kopen. We maken de woonbonus ook rechtvaardiger door een hoger aftrekplafond te voorzien voor alleenstaanden en eenoudergezinnen.

**2** Om woningen betaalbaarder te maken, denken we aan een verlaging van de registratierechten voor de eerste woning en afschaffing van de notaris(kosten) voor woningverkoop. Het belangrijkste punt is voor ons de bouw en renovatie van bescheiden, betaalbare woningen waarmee we de prijzen structureel naar omlaag krijgen. Voor wie geen lening krijgt bij de bank, voorzien we sociale leningen. ■



**1** Voor de N-VA blijft eigendomsverwerving de absolute prioriteit. Een eigen woning of appartement is de beste investering die jonge mensen kunnen doen. Het is ook een verzekering tegen armoede. Het principe van de woonbonus blijft wat ons betreft dan ook zeker behouden. Indien het budgettair kader zou verplichten om bij te sturen, dan kan dit enkel wanneer de basisgedachte van de woonbonus bewaard blijft.

**2** In eerste instantie wil de N-VA zoveel mogelijk mensen aanmoedigen om een eigendom te verwerven. Daarnaast bestaat een gezonde vastgoedmarkt uit een stevige huurmarkt. Hiervoor is een transparante reglementering en ondersteuning van de verhuurders vereist. Voor minder kapitaalkrachtige gezinnen wil de N-VA het systeem van de huursubsidies zo aanpassen dat deze een volwaardig alternatief vormen voor de sociale woningen. Het verkrijgen van een sociale huurwoning moet beter gereguleerd en gecontroleerd worden, zodat het aanbod ten goede komt aan de meest behoeftige doelgroep. ■



**1** Om goed en betaalbaar wonen voor iedereen te realiseren, zijn cruciale hervormingen nodig. Groen wil de woonbonus tot 15 jaar beperken. De fiscale aftrek van die nieuwe woonbonus blijft op het niveau van de huidige. Nu geniet men de fiscale korting zolang de lening loopt, wat de prijzen opdrijft. Door de bonus in tijd te beperken, kan men minder (lang) lenen en koelen de huizenprijzen zonder schokken af. Kopen wordt zo voor meer mensen haalbaar. We maken het recht op de bonus eenmalig en meeneembaar. Wie er al 8 jaar van genoot wanneer een woning wordt verkocht, heeft bij de aankoop van een volgende woning nog 7 jaar op de teller staan.

**2** Er is nood aan bescheiden woningen. Een loonlastenverlaging drukt de kostprijs en stimuleert nieuwbouw en renovatie. Spaargeld oriënteren we naar opbrengstvastgoed via coöperatieve vennootschappen. Huursubsidies voor lagere inkomens garanderen het rendement. De renovatiegraad en -diepte drijven we op met premies voor totaalrenovatie, vooral in het onderste marktsegment waar renovatie stagneert. Opstalrecht en erfpacht (gescheiden eigendom van grond en pand) verhogen de toegankelijkheid. Kopers noch ontwikkelaars hoeven grond te verwerven; die is of blijft eigendom van overheid of trust. ■

## Hoe wonen **betaalbaar** houden? De sector heeft haar antwoord klaar!

De stabiliteit op de vastgoedmarkt is van primordiaal belang. Net daarom is de sector verontrust over de manier waarop de discussie over de woonbonus in de aanloop naar de regionalisering werd gevoerd. Controversiële tussenkomsten die zekerheden in vraag stellen, zijn nefast voor de rust die onontbeerlijk is voor het vlot functioneren van de woningmarkt. De sector reikte de voorbije maanden de verschillende politieke partijen alvast een aantal concrete pistes aan die wonen in Vlaanderen betaalbaar moet houden.



### Rechtszekerheid

In het memorandum van CIB Vlaanderen lezen we dat de Vlaming er op moet kunnen rekenen dat de overheid de aangegane engagementen zal respecteren. De bevolking moet rechtszekerheid krijgen. Daarom moet volgens het memorandum de woonbonus voor de bestaande contracten dan ook van kracht blijven. De Vlaamse regering onderschreef die visie tot nu toe alvast.

### Starters

Om de budgettaire impact van het behoud van de woonbonus voor de bestaande contracten te beperken, stelt de sector voor om het maximaal aftrekbare bedrag op het huidige niveau te bevroeren.

Voor de nieuwe contracten wordt in datzelfde opzicht een zeer gerichte en geleidelijke hervorming voorgesteld, die meer focust op de ondersteuning

van starters. Vastgoedmakelaars stellen meer dan ooit vast dat jonge gezinnen die ondersteuning kunnen gebruiken. Door het fiscaal voordeel te concentreren aan het begin van de looptijd van het hypothecair krediet en het aftrekbare bedrag in die periode te maximaliseren, moet de woonbonus een veel directer verschil maken bij de aankoop van een woning.



## Energie-efficiëntie

De Vlaamse vastgoedmakelaarsector wil eveneens inzetten op een verhoging van de energie-efficiëntie, in het bijzonder van bestaande woningen. De woonbonus is daarvoor een uitstekend instrument. Men zou een verhoging van het maximaal aftrekbare bedrag kunnen voorzien - met 500 euro - indien de woning op de secundaire markt gekocht wordt en met het oog op het bereiken van een bepaald energiepeil wordt gerenoveerd, zo blijkt uit de voorstellen.

## Eigendomsverwerving

Onze vastgoedmarkt is één van de gezondste van Europa. Reden daarvoor is het feit dat onze overheden eigendomsverwerving altijd gestimuleerd hebben. De eigen woning is en blijft dus de beste belegging voor het pensioen, zo stelt de sector. Als er vandaag relatief weinig armoede in Vlaanderen is, heeft dat voor een deel te maken met het grote aantal eigenaars. Huiseigenaarschap voorkomt namelijk dat men moet terugvallen op de sociale zekerheid. Daarom moet het ondersteunen van eigendomsverwerving ook in de toekomst een fundamentele pijler van het woonbeleid blijven. De overheid moet blijven nastreven dat elke Vlaming de kans krijgt om de aankoop van een eigen woning te realiseren.

## Private huurmarkt uit het moeras

Dat een overheid inzet op eigendomsverwerving, mag niet verhinderen dat er bijkomende instrumenten worden ingezet om de private huurmarkt uit het diepe moeras te halen. Om de inkrimping van het aanbod te bestrijden, is het volgens CIB Vlaanderen namelijk cruciaal dat de overheid fiscaal tussenkomt om investeringen in de private verhuur meer rendabel te maken. De meest aangewezen methode daarvoor is het verhuren van een pand fiscaal te stimuleren. Volgens de Vlaamse vastgoedmakelaardij is er minimaal nood aan de volgende maatregelen:

- 1 een verlaging van de successie- en de schenkingsrechten tot 3 procent, indien de erfgenamen of begiftigden het pand voor een periode van negen jaar verder verhuren;
- 2 een apart verhuurabattement waarmee de aankoop van een huurwoning fiscaal kan worden gestimuleerd;
- 3 een energie/renovatie-abattement dat de verhuurder kan stimuleren om bij de aankoop van een pand te investeren in de energiezuinigheid en/of de kwaliteit van het pand.

# Onderzoekster Sien Winters: "Een historische kans"

**Het Vlaamse woonbeleid staat voor een cruciale keuze. Onderzoekster Sien Winters van het Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving (HIVA, KU Leuven) ziet het van haar kant alvast als een unieke kans om het woonbeleid in efficiëntere banen te leiden. Een kort gesprek...**



**Vindt u dat de woningprijzen in Vlaanderen overgewaardeerd zijn, zoals sommigen zeggen?**

"De afgelopen decennia zijn de vastgoedprijzen gestegen door een lage intrestvoet en doordat mensen een hoger inkomen hadden. De koopkracht lag dus hoger, en daar kwam in 2005 ook nog eens het effect van de woonbonus bij. De prijzen weerspiegelen dus de koopkracht. Ze zijn niet zozeer het gevolg van speculatie zoals in Spanje of Ierland, en daarom is er ook geen sprake van een grote overwaardering. Maar als je de woonbonus in één klap zou afschaffen, riskeer je wel een bruuske correctie van de vastgoedprijzen. Zo'n schokeffect is nooit goed, vandaar het pleidooi voor een geleidelijke heroriëntering."

**Wordt het Vlaamse woonbeleid een belangrijk strijdpunt bij de verkiezingen?**

**Winters:** "Laat ons zeggen dat het in elk geval een belangrijk thema wordt. Door de staatshervorming wordt er een groot budget overgeheveld naar het Vlaamse niveau. Het zal er nu op aankomen om de juiste keuzes te maken, want het huidige beleid is op termijn onbetaalbaar en heeft bovendien niet het gewenste effect. Ik verwacht wel dat het thema in de kijker zal staan bij de verkiezingsstrijd, want het belangt heel veel Vlamingen aan. Iedereen die een huis bezit of er graag een wil bezitten, is betrokken partij. Er is dus veel interesse, maar tegelijk is het een heel gevoelig thema."

**Is de hervorming van de woonbonus het belangrijkste punt van discussie, of moeten we het woonbeleid breder bekijken dan dat?**

"Ik vind het persoonlijk erg positief dat de woonbonus een katalysator is voor een bredere discussie over het woonbeleid dat Vlaanderen moet voeren. Er zijn namelijk veel meer problemen waarin de laatste decennia weinig vooruitgang is geboekt. Het grootste probleem situeert zich aan de onderkant van de woningmarkt, in het bijzonder op de private huurmarkt. Eigenaars van huurwoningen blijken weinig gemotiveerd om de kwaliteit op te waarderen qua comfort en energiezuinigheid, omdat het rendement op hun investering te laag ligt en fiscaal ook niet loont. Hoe dan ook is er meer beleid nodig voor de huurmarkt." ■

Achter de letters BIV schuilt een instelling die de toegang tot het beroep regelt en de plichtenleer doet naleven. Ze wordt gedragen door vele gemotiveerde vastgoedmakelaars die veel tijd en energie investeren om ons beroep professioneler te maken en ons imago bij de consument te verbeteren. Eind 2012 hebben jullie 28 effectieve leden en 42 plaatsvervangers gekozen. Zij werken aan de omkadering en een goed beheer van het beroep. BIV-News schetst elk kwartaal het portret van een mandataris van het Instituut.

Cécile Vause

“Mijn klanten zijn mijn vrienden geworden”



Cécile Vause, mandataris van het Instituut

Cécile Vause aarzelt niet om de handen uit de mouwen te steken en ze zelfs vuil te maken. Een koe zit vast? Ze springt over de afsluiting om het dier te bevrijden, tot grote verbazing van de klant die haar had gevraagd om ... zijn eigendom te verkopen. Maar voor deze vastgoedmakelaar uit Hoei gaat klantenservice nogal ver. Als kleindochter van landbouwers, ex-vrouw van een landbouwer en al meer dan 35 jaar paardrijdster, heeft Cécile Vause zich gespecialiseerd in de verkoop van boerderijen, manèges en andere gebouwen op het platteland.

“Passie en beroep gaan voor mij samen,” zegt ze. Dat verklaart waarschijnlijk waarom al haar klanten haar vrienden zijn geworden. “Ja, dat maakt een grote vriendenkring”, zegt ze glimlachend. “Voor het vastgoed dat ik verkoop, onderhoud ik maandenlang en soms zelfs jarenlang contact met de klant. Op die tijd kun je natuurlijk een vriendschapsrelatie uitbouwen”. Haar vastgoedportefeuille is bescheiden van omvang, zodat zij haar klanten en eventuele kopers een menselijke, persoonlijke aanpak kan garanderen. Een

gebouw bezoeken, doe je niet op een drafje!

Wat ze het leukste vindt aan haar beroep? “Zeker het contact met de eigenaars! Een makelaar dringt binnen in het privéleven van zijn klanten. Hij verkoopt een stuk van hun leven. Het gaat om meer dan een gebouw: de klant heeft er geleefd en persoonlijke geschiedenis geschreven”, legt ze uit.

Vastgoed was nochtans niet de eerste roeping van Cécile Vause. “Ik draag verschillende petten, telkens met de bijbehorende opleiding en diploma’s. Eerst was ik actief als directie-secretaresse en verzekeringsmakelaar, maar in 1990 ontdekte ik het vastgoed. Daarna volgde ik nog een opleiding als beleggings- en kredietmakelaar. Ik heb dus een ruime kijk op vastgoed en alles wat daarmee in verband staat.” Even opvallend in haar loopbaan is haar grote inzet voor de beroepsverenigingen (UIB, CIB, RI, Forim). In 1995 oefende de UIB (Unie der Immobiliënberoepen van België) “gedurende twee maanden” druk op haar uit om zich kandidaat te stellen voor de Uitvoerende Kamer van het BIV, die toen pas was opgericht. “Ik was toen het jongste lid, maar dat is niet langer zo”, lacht Cécile Vause (53 jaar) die tien jaar lid was van de Uitvoerende Kamer en nu zitting heeft in de Nationale Raad van het Instituut.

“Toen ik begon bij het BIV moest alles nog worden verwezenlijkt. Het Instituut en het beroep van vastgoedmakelaar zijn sindsdien veel professioneler geworden”, aldus deze mandataris die zich dagelijks inzet voor een beter imago van het beroep. “Het BIV beschermt tegen onheil. Wij moeten in die richting voortgaan en blijven jagen op niet-erkende makelaars”. Haar adviezen? “Professioneel blijven werken, opleidingen volgen en niet aarzelen om informatie in te winnen bij meer gespecialiseerde of meer ervaren collega’s. Ook bij de diensten van het BIV zijn er om ons te ondersteunen bij onze beroepspraktijk!” ■

Nieuwe gezichten

Vier keer per jaar verwelkomen we alle nieuwe titularissen. We geven hen de belangrijkste in’s en out’s van het BIV mee en overhandigden hen hun certificaat en naambord. Terwijl ze zich voordien stagiair mochten noemen, zijn ze vanaf dan ... jawel ... officieel vastgoedmakelaar. Op 6de februari mochten we, samen met BIV-bestuursleden Luc Machon en Filip Van der Veken, niet minder dan 65 nieuwe BIV-titularissen verwelkomen. Wie weet, heb je er als vastgoedprofessional ook in jouw buurt wel een collega bij gekregen.

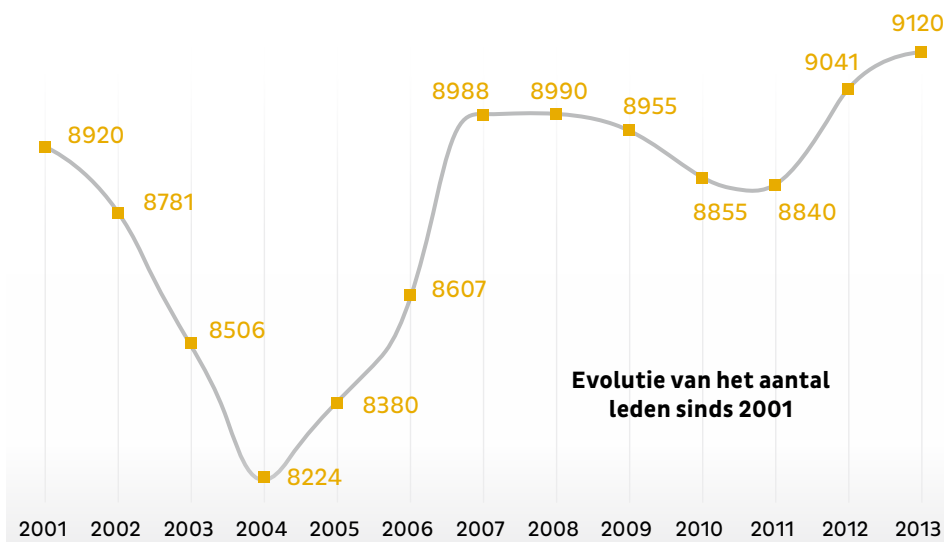
- ADRIAENS Redgy – Sint-Martens-Latem
- ALLEMAN Jan – Oostende
- BAETE Gaëtan – Sijsele
- BAGSEVEN Fatma – Gent
- BASSO Eliana – Tienen
- BILLIET Nathalie – Kortrijk
- BOOGAERTS Peter – Boutersem
- BUIJSSE Valerie – Bocholt
- BÛTÛNER Ercan – Merksem
- CALLEEUW Evelyne – Sint-Eloois-Vijve
- CALLEWIER Jurgen – Oudenaarde
- CARRON Dieter – Roeselare
- CLOETENS Thibault – Edegem
- COECKELBERGHS Maja – Leuven
- CROONEN Luc – Mortsel
- DAELMAN Ronny – Westmalle
- DE BAENE Lutgart – Aalst
- DE KEMPE Denys – Knokke-Heist
- DE PAEPE Patricia – Zwijnaarde
- de PESSEMIER’S GRAVENDRIES Sophie – Laarne
- DE WILDE Elsy – Oosterzele
- DEFRAEYE Michelle – Izegem
- D’HONDT Lisa – Sint-Truiden
- ELCI Safer – Berchem
- GABRIELS Marijke – Brasschaat
- HENDRICKX Wendy – Mechelen
- HOSTEN Bart – Frasnes-lez-Buisenal
- HUYSMAN Wout – Ingelmunster
- KANTORSKA Kinga – Diest
- LEMAHIEU Ellen – Brasschaat
- LIEVENS Jan – Koekelare
- MARIEN Inge – De Panne
- MARIOTTI MARIA – Maasmechelen
- MARTENS Dorien – Bilzen
- MASSET Johan – Wellen
- MEULEMANS Brigitte – Wespelaar
- MEUS Martine – Opglabbeek
- MICHOEL Pauline – Antwerpen
- MIGOM Marjanne – Veltem-Beisem
- OLBRECHT Karine – Groot-Bijgaarden
- PATERNINI Manuela – Heusden-Zolder
- PEETERS Greet – Sint-Kruis
- PETYT Jonathan – Everberg
- POTTERS Olivier – Turnhout
- RAMMANT Peter – Zwevezele
- RICO Willy – Grimbergen
- RIEM Christine – Schepdaal
- SCHURMANS Patrick – Antwerpen
- SPRUYT Michel – Drongen
- THOMAS John – Asse
- VAN CAMP Barbara – Beveren-Waas
- VAN DE PUTTE Denis – Bottelare
- VAN DEN EYNDEN Dominique – Rijmenam
- VAN HEES Tina – Olmen
- VANLANCKER Kurt – Bredene
- VAN NIEUWENHOVE Gauthier – Sint-Martens-Latem
- VAN STICHEL Johan – Meise
- VANNESTE Matthias – Marke
- VERBRUGGEN Julio – Berchem
- VERCRUYSE Rene – Zuierenkerke
- VERHOEVEN Vik – Leuven
- VERMEYEN Joris – Heverlee
- VOET Tom – Antwerpen
- ZELISSEN Angelina – Hamont

# De interesse voor het beroep neemt niet af!

De interesse voor het beroep van vastgoedmakelaar blijkt volgens inschrijvingscijfers van het Instituut stabiel. In 2012 telde het BIV 9041 leden. Het was toen de eerste keer sinds het begin van de jaren 2000 dat het aantal leden boven de grens van 9000 steeg. Die positieve trend werd in 2013 verdergezet: op 31 december 2013 telde het Instituut 9120 ingeschreven leden (zowel makelaars, syndici als rentmeesters), een record.

Het aantal stagemesters is in 2013 met 5% gestegen (113 stagemesters erbij). Meer dan 30% van de titularissen is nu ingeschreven als stagemester, tegenover 24% in 2012. Goed nieuws dus voor de vele stagiairs die op zoek zijn naar een stagemester.

In 2013 waren er : 2243 stagemesters waarvan 953 Franstaligen en 1290 Nederlandstaligen. In 2012 waren dit er 2130, waarvan 912 Franstaligen en 1218 Nederlandstaligen.

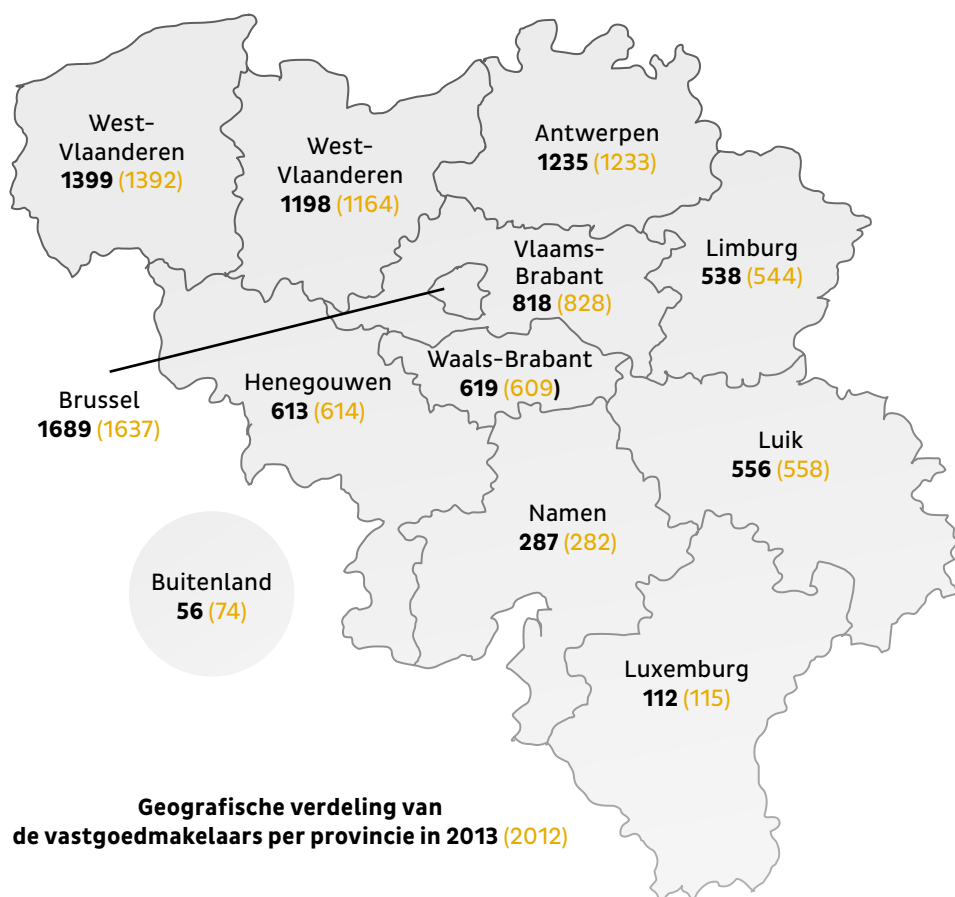


## Een goede weerspiegeling van België

Van de 9120 leden van het Instituut in 2013, zijn 5373 leden (59%) ingeschreven op de Nederlandstalige taalrol. 3747 leden (41%) zijn ingeschreven op de Franstalige taalrol, waaronder 28 Duitstaligen. Die verhouding blijft stabiel en reflecteert accuraat de effectieve taalverdeling in de bevolking.

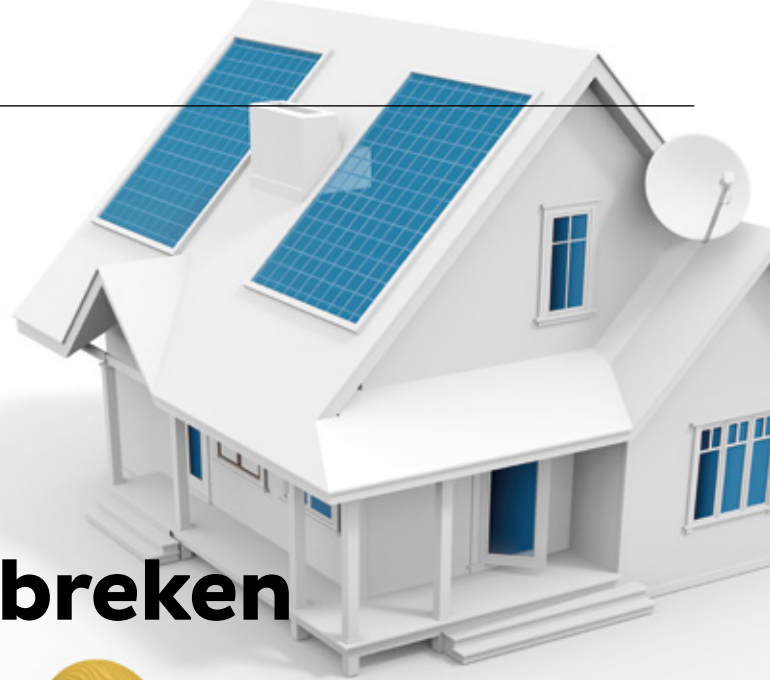
De concurrentie is voornamelijk gestegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Oost-Vlaanderen, waar we het grootste aantal nieuwkomers vaststellen. De totale stijging van 0,3% is weliswaar beperkt.

Geografische verdeling van vastgoedmakelaars. In de nabije toekomst zullen we cijfers publiceren over de specifieke deelkolommen waarop vastgoedmakelaars zijn ingeschreven. ■

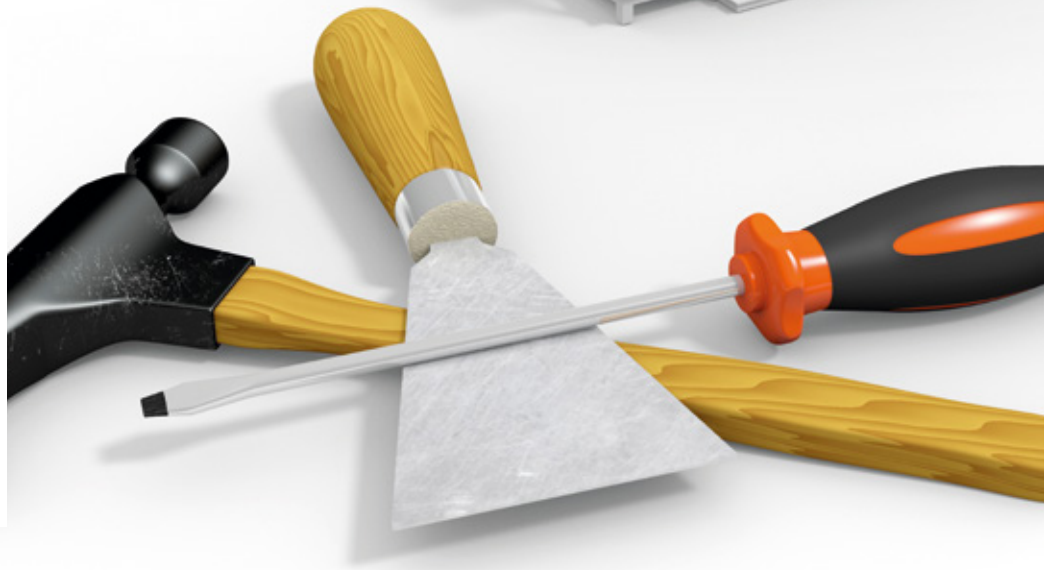


Werken en overeenkomstigheid met de energiewetgeving

## Renovatie: durf het taboe te doorbreken



Renoveren wordt steeds vaker een noodzaak omdat de bestaande woningen almaar ouder worden. Renovatiewerken boezemen veel kandidaat-kopers angst in en vormen vaak dé grote hinderpaal bij de aankoop van een woning. Aan de vastgoedmakelaars om dit taboe te doorbreken en het thema “renovatie” zonder schroom op de agenda te zetten... zonder het kostenplaatje te vergeten.



De meest recente kadastergegevens van de FOD Financiën spreken voor zich. Meer dan de helft van de huizen (53%) zijn al meer dan 52 jaar oud, terwijl meer dan de helft van de hoogbouw en appartementsgebouwen (52%) al meer dan 43 jaar zijn. “Tegenwoordig wordt het zeer moeilijk om een bestaand pand te kopen zonder renovatiewerken te overwegen. Vooral als je weet dat in een meer dan twintig jaar oude woning zowat alles moet vernieuwd worden”, verklaart Gery Dohmen, afgevaardigd bestuurder van het bedrijf Illico Verbouwingen. Niet verwonderlijk dus dat vijfenzeventig procent van de kopers renovatiewerken uitvoert binnen het jaar na de aankoop!

### Lijdensweg

Nochtans boezemt renovatie veel kandidaat-kopers angst in. “Koudwatervrees en het idee dat een renovatie het begin is van een lange administratieve en lijdensweg, spelen een rol”, verduidelijkt de verbouwingmakelaar. Voor veel vergunnings- en premie-aanvragen moet een karrenvracht aan documenten worden aangevraagd bij de diverse administratieve diensten. De juiste aannemers en vaklui vinden om prijsopgaven te verkrijgen, dat sleet vaak lang aan. “Enmaal de verschillende

offertes er zijn, kan het vergelijken beginnen. Vaak moeten kandidaat-kopers appelen met peren vergelijken, met prijzen die vaak kunnen schommelen met 50%”, getuigt Dohmen. “En dan begint het nog maar pas.”

Tien jaar geleden was een raamkozijn “in goede staat” prima. Vandaag is een raamkozijn in goede staat misschien volkomen inefficiënt qua energieprestaties en dus niet meer voldoende. Het discours is veranderd. Kopers zijn zich bewust van energie-issues. Ze overwegen bijna altijd een renovatie en renderende, doeltreffende en duurzame energieoplossingen. De noodzaak en de kosten van renovatiewerken zijn echter niet eenvoudig in te schatten. “Het is moeilijk objectieve prijzen te geven voor een renovatie”, geeft Gery Dohmen toe.

### Objectivering van de kostprijs

Ofwel doen vastgoedmakelaars alsof dit probleem niet bestaat, ofwel nemen ze de touwtjes in handen en doorbreken ze het taboe. “Het wordt steeds moeilijker om het probleem te negeren en vragen van kandidaat-kopers over de werken en de kostprijs ervan, niet te beantwoorden”, gaat de makelaar verder. Het is aan de vastgoedmakelaars om kort op de bal te spelen. Daarbij omringen ze

zich best met bekwame mensen die aangepaste oplossingen kunnen bieden en die snel een antwoord kunnen geven op vragen van kandidaat-kopers. Alleen als een vastgoedmakelaar weet waarover hij spreekt, kan hij een correct bedrag voor de werken voorleggen, zodat de koper een duidelijk beeld krijgt. Zo kan de koper een goed onderbouwde beslissing maken. Een goede schatting en een goede planning zullen uit de pan swingende kosten vermijden.

### Een meerwaarde voor en door vastgoedmakelaars

De particulieren stellen een goede begeleiding door de vastgoedmakelaar bij renovatiewerken steeds meer op prijs. Ook de vastgoedmakelaars hebben begrepen dat zij hiermee een echte meerwaarde kunnen bieden. “Voor vastgoedmakelaars vormt de raming van renovatiekosten eerder een hulp dan een rem bij de verkoop”, beweert Gery Dohmen, wiens bedrijf de dienst aanbiedt aan vastgoedmakelaars. “Vandaag is de situatie helemaal anders dan tien jaar geleden. Het is nu vanzelfsprekend geworden. De energiefacturen zijn zo hoog dat de koper haast verplicht is om te gaan renoveren”. ■



## Verplichte mededeling van de lijst van mede-eigendommen (bis)

Zoals de meesten onder jullie al weten, zijn professionele syndici sinds begin dit jaar verplicht het BIV jaarlijks een lijst te bezorgen van alle mede-eigendommen waarvan zij syndicus zijn (art. 5 § 4 van de vastgoedmakelaarswet). Deze verplichting geldt voor syndici met een BIV-erkenning en voor vrije beroepers die syndicusactiviteiten mogen uitoefenen maar die vrijgesteld zijn van het BIV-lidmaatschap. Deze lijst van mede-eigendommen dient voor intern gebruik en zal niet worden gepubliceerd.

Enkele syndici hebben ons echter nog geen lijst bezorgd. Wij willen hen dan ook langs deze weg nog eens vragen om aan de wettelijke verplichting te voldoen.

We hebben hiervoor naam en ondernemingsnummer van de VME, adres, BIV-nummer en aantal kavels binnen de VME nodig. Op onze website [www.biv.be](http://www.biv.be) vind je een standaardtabelletje dat je kan invullen. Stuur ons het ingevulde excelbestand digitaal op via [communicatie@biv.be](mailto:communicatie@biv.be).

### Opsplitsing tableau vastgoedmakelaars

Sinds 1 september 2013 splitst de Vastgoedmakelaarswet de ledenlijst van het BIV op in twee deelkolommen: een kolom voor “vastgoedmakelaars-bemiddelaars” en een kolom voor “vastgoedmakelaars-syndici”. Rentmeesters kunnen kiezen op welke van de twee kolommen zij zich registreren. Specifieke regels per kolom worden zo mogelijk. Recentelijk ontvingen de BIV-leden hieromtrent een omzendbrief.

Wie vóór 1 september 2013 BIV-lid was, staat standaard ingeschreven op beide deelkolommen. Een BIV-lid dat uitsluitend activiteiten uitoefent als ofwel vastgoedbemiddelaar ofwel syndicus, kan de weglating van de kolom vragen die niet van toepassing is. Wie zich op één kolom inschrijft, is vrijgesteld van de permanente vorming voor de andere kolom. Wie beide activiteiten uitoefent, moet uiteraard wel nog steeds op beide kolommen ingeschreven zijn.

Wie alsnog zijn weglating op één van de deelkolommen wenst aan te vragen kan terecht op onze website. Daar vind je onder “Formulieren” het document “Aanvraag tot weglating” waarmee je je weglating van één of beide kolommen kan aanvragen. Leden die zich uitschrijven voor een activiteit, maar achteraf deze activiteit willen hervatten, kunnen altijd hun wederinschrijving aanvragen.

Meer info? De Uitvoerende Kamer staat per post of per e-mail ([uk@biv.be](mailto:uk@biv.be)) voor je klaar. ■

## Je vennootschap laten erkennen? Zo doe je het!

Sinds september vorig jaar kunnen, naast natuurlijke personen, ook rechtspersonen worden erkend als vastgoedmakelaar. De erkenning van de vennootschap is een optie, geen verplichting.

De reden waarom nu ook in de mogelijkheid werd voorzien om rechtspersonen door het BIV te laten erkennen - kent zijn oorsprong in de persoonlijke aansprakelijkheid van beoefenaars van dienstverlenende beroepen (architecten, boekhouders, vastgoedmakelaars, ...). Indien ook de rechtspersoon erkend is, is de aansprakelijkheid beperkt tot deze rechtspersoon. De persoonlijke erkenning van de beroepsbeoefenaars blijft echter behouden. Natuurlijke personen die het beroep uitoefenen moeten over een eigen BIV-erkenning beschikken.

Om de rechtspersoon te laten erkennen moet wel aan de volgende zes voorwaarden voldaan zijn:

1 iedereen die kan optreden voor rekening van de vennootschap (zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité,...) moet een natuurlijke persoon zijn die BIV-erkend is;

2 het doel en de activiteiten van de vennootschap moeten beperkt zijn tot de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;

3 alle aandelen moeten op naam zijn;

4 minstens 60% van de aandelen moet in handen zijn van een of meerdere BIV-erkende makelaars (maximaal 40% mag dus in bezit zijn van stille vennoten);

5 de vennootschap mag geen aandelen bezitten in andere vennootschappen en/of rechtspersonen dan die van uitsluitend professionele aard. Het maatschappelijk doel en de activiteiten van deze andere vennootschappen mogen niet onverenigbaar zijn met de functie van vastgoedmakelaar;

6 de vennootschap moet ingeschreven zijn op minstens één van de deelkolommen van het BIV (bemiddelaar en/of syndicus).

Opdat je je aanvraag zo correct mogelijk kan indienen, stellen we op onze website een handige checklist en een inschrijvingsformulier ter beschikking. ■

## « Frankrijk is veel **formalistischer** ingesteld »

Het beroep van vastgoedmakelaar is streng gereguleerd in België. Maar hoe zit het buiten de landsgrenzen? Onze eerste uitstap naar het buitenland brengt ons naar Frankrijk. Hoe wordt men vastgoedmakelaar in Frankrijk? Wat zijn de specifieke kenmerken van het beroep? BIV-news vraagt het aan een vastgoedmakelaar uit de streek van Rijsel.



Jean-Marc Vacherand

Enkele maanden geleden startte Jean-Marc Vacherand in Templeuve, aan de Frans-Belgische grens, een immobiliënkantoor. Ook al bezit hij nog maar acht maanden een BIV-erkenning, hij kan bogen op jarenlange ervaring als vastgoedmakelaar. Hij beoefent dit beroep al een dertigtal jaar in Rijsel, waar hij vijf kantoren leidt, die vooral werkzaam zijn binnen het huurbeheer.

### Wet-Hoguet

De makelaar haalt een groot aantal verschillen aan tussen België en Frankrijk, op het vlak van de modaliteiten rond het beroep. “In Frankrijk is de beroepskaart vereist sinds het begin van de jaren 1970, op grond van de wet-Hoguet die de beroepsactiviteit van de makelaar in onroerend goed regelt”. De gegeerde toegangkaart tot het beroep wordt toegekend aan de aspirant-vastgoedmakelaar die voldoende bekwaam wordt bevonden, wat wordt beoordeeld op basis van diploma's en/of ervaring. “Duidelijk verschil met België: geen stage of examens”, merkt de kersverse kaarthouder op.

“Op de Franse beroepskaart moet trouwens vermeld worden welke activiteiten beoefend worden: vastgoedtransacties en handelsfondsen en/of vastgoedbeheer. De Franse vastgoedmakelaar hoeft weliswaar geen precieze deontologische code na te leven, hij moet wel – gelukkig maar – een hele reeks regels in acht nemen. Zo moet hij een verzekering afsluiten en een financiële borgstelling voorleggen. De financiële garantie is echter niet verplicht voor de makelaars die geen gelden van derden in ontvangst nemen.

### Een hele rist formaliteiten

Zoals in België zijn de vereisten voor het uitoefenen van het beroep de laatste tien jaar enorm toegenomen. “Het beroep is uitermate ingewikkeld geworden. Er komt een berg paperassen bij kijken. Alles is begonnen met de wet-Carrez die werd afgekondigd in 1996”, merkt de makelaar op. Deze wet bepaalt dat de privé netto-vloeroppervlakte van een kavel in mede-eigendom in alle verkoopdocumenten vermeld moet staan. “We zijn verplicht de oppervlakte van de vloer van gesloten en overdekte lokalen te berekenen, na aftrek van de oppervlakte die de muren, tussenwanden, treden en traphallen, kokers, deur- en raamopeningen innemen”. De vloeren van ruimten lager dan 1,80 m hoog worden niet meegerekend.

Doorgaans is Frankrijk veel formalistischer. In België beslaat een basisakte een tiental pagina's, in Frankrijk zijn dat er 150”, aldus de kantoor directeur. “Wat er specifiek is voor de Franse markt? Wellicht de karrenvracht aan formaliteiten en diagnoses die moeten ingediend worden voor de verkoop van vastgoed”, antwoordt hij zonder twifelen. De Belgische makelaars die vinden dat ze te veel certificaten en attesten moeten verzamelen, zullen ongetwijfeld hun mening moeten herzien. “Als je een goed verkoopt, moet je maar liefst een tiental diagnoses afleveren, van de blootstelling aan lood, asbest, de energieprestatie, gas en elektriciteit, termieten, het rioolattest... En sommige departementen, zoals Bretagne of Pas-de-Calais, leggen ook een diagnose van huisszwammen op”. Al deze documenten worden gebundeld in één enkel document: het technisch diagnosedossier. Dit houdt geen enkele verplichting in voor de koper. De nieuwe eigenaar is dus niet gebonden aan één of andere verplichting om het goed in overeenstemming te brengen. Al deze documenten vallen onder de informatieplicht waaraan de verkoper gebonden is.

### Het imago van de Franse vastgoedmakelaar

“Dat is jammer genoeg niet zo positief”, geeft Jean-Marc Vacherand toe. “We zullen erbij winnen als we professionaliseren. Dat zou de reputatie van het beroep zeker ten goede komen. Maar we zijn niet verplicht om ons permanent bij te scholen, in tegenstelling tot onze Belgische collega's. Er zijn steeds minder studies die mensen rechtstreeks voorbereiden op het beroep”, besluit hij. ■

### Het DDT, specifiek voor Frankrijk

Sinds 1 november 2007 moet elke eigenaar verplicht een aantal technische diagnoses afleveren aan de koper. Elk certificaat heeft een eigen geldigheidsduur. Deze diagnoses worden gebundeld in het “dossier de diagnostic technique (DDT)”, het technisch diagnosedossier. Hieronder de lijst met de tien verplichte diagnoses:

- De opmeting of de diagnose van de wet-Carrez vormt een attest van de bewoonbare oppervlakte van een goed in mede-eigendom. Deze diagnose is van groot belang, want als de reële oppervlakte meer dan 5% kleiner is dan de oppervlakte die op de verkoopsakte vermeld staat, kan de koper zich tegen de verkoper keren en eisen dat de verkoopprijs herberekend wordt.
- Het certificaat “behoorlijke huisvesting” bewijst dat de woning voldoet aan de fatsoensnormen (minimum 20m<sup>3</sup>, aanwezigheid van een wateraansluiting en een venster, enz.).
- Het energieprestatiecertificaat.
- De diagnose “natuur- en technologische risico's” is verplicht als de woning die te koop wordt aangeboden zich in een risicozone bevindt.
- Het technisch asbestdossier is verplicht voor gebouwen en huizen waarvan de bouwvergunning werd afgeleverd voor 1 juli 1997.
- Het verslag van de risico's van blootstelling aan lood is verplicht voor gebouwen gebouwd voor 1 januari 1949.
- Het certificaat “termieten” is vereist voor woningen gelegen in geografische risicozones.
- De gas- en elektriciteitsdiagnoses zijn verplicht voor gebouwen van meer dan 15 jaar oud.
- De diagnose “autonome sanering” moet afgeleverd worden voor woningen die niet aangesloten zijn op een openbaar afvalwater rioleringsysteem en die gebruik maken van een septische put.
- Tot slot is de technische vastgoeddiagnose bedoeld voor gebouwen die meer dan 15 jaar geleden gebouwd zijn en die in mede-eigendom ingebracht werden.

# Vragen over vastgoed

Wie denkt dat vastgoedmakelaars zomaar hun gang kunnen gaan, vergist zich schromelijk. De sector is goed georganiseerd en streng gereguleerd. De regels die nageleefd moeten worden, zijn soms zelfs zeer specifiek en doen veel vragen rijzen, waarmee de juridische hotline van het BIV vervolgens wordt overspoeld. Hieronder de meest gestelde vragen en de antwoorden van juristen gespecialiseerd in vastgoedrecht.

## **Moet ik als nieuwe syndicus van een mede-eigendom van de vereniging van mede-eigenaars laten registreren bij de Kruispuntbank van Ondernemingen? Wat is de sanctie in geval van niet-registratie?**

De wet van 16 januari 2003 inzake de Kruispuntbank van Ondernemingen bepaalt dat registratie bij de KBO verplicht is voor ondernemingen, maar ook voor rechtspersonen naar Belgisch recht en voor elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vereniging onderworpen aan de sociale zekerheid als werkgever. Verenigingen van mede-eigenaars vallen onder de toepassing van deze wet. Deze bepaalt in artikel 13 dat alle akten, facturen, aankondigingen, bekendmakingen, brieven, orders en andere stukken uitgaande van handels- en ambachtsondernemingen steeds het ondernemingsnummer dienen te vermelden. Als dat niet het geval is, kan dat bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat een dagvaarding door een vereniging van mede-eigenaars nietig wordt verklaard.

In de praktijk gebeurt de inschrijving bij de KBO via de kantoren van bewaring der hypotheeken en onder de verantwoordelijkheid van de Federale Overheidsdienst Financiën.

## **Wat gebeurt er indien er wijzigingen worden aangebracht aan het gehuurde goed na de plaatsbeschrijving?**

Indien een plaatsbeschrijving opgesteld werd bij het binnentreden, en in de loop van de overeenkomst belangrijke wijzigingen aangebracht worden aan het gehuurde goed, kan een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Bij overeenkomst tussen de partijen kan het bijvoegsel, zoals de plaatsbeschrijving, in overleg door de partijen worden opgesteld. De partijen kunnen hiervoor beroep doen op een vastgoedmakelaar. Indien er geen overeenstemming is, gebeurt dit door een deskundige, aangesteld door de rechter.

## **Moet ik als rentmeester achterstallige indexeringen en huurlasten terugvorderen voor een klant verhuurder? Tot welke datum mag ik teruggaan?**

Voor indexeringen hangt dat af van het soort huurovereenkomst. Als het een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats betreft, mag u tot drie maanden voor de datum van aanvraag teruggaan. Voor alle andere huurovereenkomsten bedraagt de verjaringstermijn een jaar vanaf de datum van aanvraag. Wat betreft de lasten, hiervoor geldt in principe een verjaringstermijn van 5 jaar.

## **In het kader van een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, verzendt een huurder de opzeg van zijn huurovereenkomst tijdens het tweede jaar van ingebruikname. De opzegtermijn van drie maanden verloopt echter tijdens het derde jaar. Welke schadevergoeding moet de huurder betalen aan de eigenaar?**

Voor een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats bedragen de opzegvergoedingen respectievelijk drie maanden, twee maanden of een maand huur, al naargelang de overeenkomst ten einde loopt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van ingebruikname. Er moet rekening gehouden worden met het moment waarop de opzegperiode ten einde loopt en niet met de datum waarop de opzeg officieel werd ingediend. In dit geval zal de schadevergoeding dus een maand huur bedragen.

De BIV-leden kunnen hun juridische vragen rechtstreeks richten tot onze helpdesk, een gratis advieslijn. Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven u graag antwoord op het nummer **070 / 211 211**.

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 Didier Grégoire, Brussels advocaat bij CMS DeBacker.



Didier Grégoire

## “Vastgoedfiscaliteit: de melkkoe van de politici?”

De jongste maanden gaat er geen dag voorbij of we lezen in de pers dat vastgoedfiscaliteit voor particulieren wel eens via een belastingheffing op de reële inkomens verzwaaard zou kunnen worden. Ook al is de PS teruggekomen op de algemene belasting van huurgelden, de partij geeft niet op. Goede eigenaars moeten beloond worden en slechte eigenaars – lees: zij die, volgens de PS, hun eigendom laten verloederen, niet investeren in isolatie of meer in het algemeen in het in overeenstemming brengen van hun vastgoed en die geen redelijke huurprijzen vragen – moeten meer belastingen betalen. Het systeem zou eruit zien als een fiscale bonus-malus die berekend zou worden op de onroerende voorheffing.

De PS leeft op een wolk. Er zijn geen redelijke en onredelijke huurprijzen, er is wel de wet van vraag en aanbod. Als een eigenaar een hogere huurprijs wil vragen dan de marktprijs, zullen huurders wegblijven. Voorts is het systeem van de fiscale malus rechtvaardig noch coherent, en zou het bovendien de eigenaar eens te meer afstraffen. Stel: iemand bezit een oud gebouw, dat te wensen overlaat op het vlak van energie-efficiëntie (enkele beglazing, oud raamwerk en oude verwarmingsketel). Die persoon wordt al afgestraft, ofwel omdat de woning leeg blijft, ofwel omdat de huurprijs lager ligt dan de marktprijs. Er is geen enkele reden om de eigenaar nog eens te sanctioneren met een fiscale malus, vooral als hij niet de middelen heeft om werken te laten uitvoeren.

Naast het politiek en ideologisch debat over het al dan niet belasten van dit soort inkomsten, moet er eens nagedacht worden of het relevant is om de vastgoedfiscaliteit te verzwaren. Bij de aankoop van onroerend goed, wordt 10% of 12,5% registratierechten geïnd op de waarde van

het goed. Deze registratierechten zijn een belastingheffing, niet op de inkomsten, maar wel op het kapitaal dat wordt geïnvesteerd voor de aankoop van een gebouw. Nergens in Europa ligt dit bedrag zo hoog. Voor vastgoed moeten deze registratierechten ook betaald worden in geval van schenking, en bij nalatenschap zijn even hoge successierechten verschuldigd (ter vergelijking: voor schenkingsrechten op effecten gelden er verminderde tarieven).

Wat de inkomstenbelasting betreft, worden inwoners die onroerend goed bezitten en dit verhuren, in principe niet belast op basis van reële inkomsten, maar enkel op basis van het geïndexeerd en geherwaardeerd kadastraal inkomen. Het lijkt onredelijk om de fiscale druk op de huurgelden op te voeren, vooral omdat de verhuurders deze nieuwe belastingen aan de huurders zullen willen doorrekenen.

Een extra belastingheffing kan catastrofale gevolgen hebben. Wat er aan de gang is in Nederland sinds 2009, is daar een duidelijk voorbeeld van: toen de Nederlandse regering besloot om een aantal fiscale voordelen (aftrekbaarheid van intrest) af te schaffen, is de markt ingekrompen en de vastgoedprijzen zijn er duizelingwekkend gedaald, met alle gevolgen van dien voor de huishoudens. In Nederland is het immers de gewone gang van zaken om een lening aan te gaan waarvan de intresten worden afbetaald tijdens de looptijd van de lening. Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldatum. Toen de fiscale aftrekbaarheid werd afgeschaft, betekende dat een daling van de koopkracht van de leners, die zich soms genoodzaakt zagen om hun goed met verlies te verkopen op een markt die ingestort is.

Zouden onze ministers er niet eerder over kunnen denken om de vastgoedfiscaliteit aan te grijpen om de fraude in de bouwsector aan te pakken en een fiscale incentive toe te staan voor bepaalde soorten renovatiewerken, mits het voorleggen van facturen bijvoorbeeld? Of nieuwbouw te promoten door de slapende tegoeden op spaarrekeningen te activeren?

Er wordt ons inderdaad een bevolkingsexplosie en een woningtekort voorspeld voor de komende decennia. Zou men geen volledige of gedeeltelijke vrijstelling van onroerende voorheffing kunnen overwegen om de nieuwbouw te stimuleren? Bovenop het heilzame effect op de economische activiteit, brengt dit soort investeringen een fiscaal rendement op (10% of 12,5% op het geïnvesteerde bedrag) dat veel hoger ligt dan de investeringen in effecten of andere spaarrekeningen (15% of 25% op de inkomsten). Bovendien worden investeringen in vastgoed veel meer belast bij een schenking. Deze vrijstelling van onroerende voorheffing voor alle nieuwe huurwoningen gedurende een periode van vijf of tien jaar, zou veel extra fiscale inkomsten opbrengen.

*Didier Grégoire  
Advocaat-vennoot, CMS*