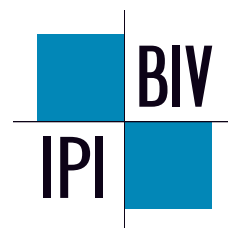


2016 > 1

BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



PETER DEFREYNE
De nieuwe voorzitter van
de Uitvoerende Kamer

DIENST OPSPORINGEN IN 2015
Waarom meer dan 500
inspecties?



De geregionaliseerde woonbonus
Het kluwen ontward

© 2016 - Foto: Maart 2016 - Beeldbank - Foto: Beeldbank

Inhoud



4

actua

Proefhuur, het Grondwettelijk Hof en vormingen...

6

dossier

Nieuwe woonbonus: hoe zit het nu eigenlijk?



10

interview

De nieuwe UK-voorzitter

opinie

3

Editoriaal

16

Gastcolumn
Katelijne D'Hauwers

dossier

6

Nieuwe woonbonus: hoe zit het nu eigenlijk?

people

13

Buiten onze grenzen

biv

9

2015 in cijfers:
De dienst Opsporing

14

Nieuwe titularissen

actua

4-5

Proefhuur, het Grondwettelijk Hof en vormingen...

interview

10

De nieuwe UK-voorzitter



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

Zetel

Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel
www.biv.be

Concept en realisatie

Frank Damen
Steven Lee

Verantwoordelijke uitgever

Luc Machon

Werken mee aan deze uitgave

Ellen Dejonckheere
Bruno Kerckhof
Jurgen Vansteene
Danielle Verrees

Layout

Grégory Ellinger

Drukkerij

GS Graphics

Vragen? Voorstellen? Ideeën?

☎ 02/505 38 50

✉ info@biv.be / fd@biv.be

📘 BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

📱 @immoBIV

© 2016 – Niets uit deze publicatie mag openbaar gemaakt worden of verveelvoudigd worden dan mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.

Strobreed



Vrijwilligerswerk kan je niet genoeg bewonderen, respecteren of aanmoedigen. Maar als een helpende hand een professionele daad wordt, ontstaan heel andere verplichtingen en aansprakelijkheden. Die boodschap konden we niet genoeg benadrukken toen een vrijwilliger vluchtelingen aan een huurwoning bleek te helpen en hij een verzoek om informatie ontving van onze dienst Opsporing. We lazen het gewoon in de krant: iemand die zichzelf profileert als “vluchtelingenmakelaar” en stelt dat hij vanuit zijn eigen “immokantoor” werkt... Ons verzoek om informatie stuitte op verontwaardiging. De brief werd door mensen die hem nog nooit gezien hadden een dreigbrief genoemd en het heette dat we brave mensen afdreigden. Daar is geen sprake van - en om dat duidelijk te maken, publiceerden we de brief integraal op onze website en voegden we hem toe aan ons persbericht. Intussen ontvingen we de gevraagde informatie en kon het dossier gesloten worden.

Toch is daarmee voor ons de kous niet af. Er werd en er wordt rond de tafel gezeten met de kabinetten van federale ministers Borsus en Peeters en we blijven ter beschikking van alle betrokken actoren. We maakten hen ook al formeel duidelijk dat voor het BIV sociale verhuurkantoren of OCMW's die personen bijstaan in het zoeken van een huurwoning buiten het toepassingsgebied

van de Vastgoedmakelaarswet vallen. Hun wettelijke specialiteit bij huurbemiddeling vormt ons inziens een uitzondering op onze regelgeving. Het BIV zal instanties die zich bezighouden met maatschappelijke dienstverlening dan ook geen strobreed in de weg leggen, integendeel zelfs. Zo belichten we in een volgende editie van BIV-News de Oost-Vlaamse "buddy-werking", één van die sociale initiatieven waarbij mensen uit kansengroepen bij hun zoektocht naar een woning de hulp krijgen van een "buddy". We hebben er het volste vertrouwen in dat we door een slimme kennisdeling samen met de maatschappelijke sector een ongeziene synergie kunnen realiseren, ten voordele van al wie het moeilijk heeft op de woninghuurmarkt.

Onze dienst Opsporing zelf hoeft zijn nut absoluut niet meer te bewijzen. De werkingscijfers op pagina 9 van dit nummer bevestigen dat. Wie 20 jaar geleden bij de oprichting van het BIV dacht dat de zogenaamde “depistage” een kort leven beschoren was, had het grondig mis. Goudzoekers blijven ook vandaag nog het imago van de vastgoedmakelaar bezoedelen door zonder kennis van zaken en zonder verzekering te werk te gaan. Dat eerste is uiteraard op zichzelf al erg genoeg; maar het is vooral dat laatste dat pas echt voor miserie zorgt als het mis gaat. Ook als het

gaat over iemand die de beste bedoelingen heeft!

Precies daarom heeft het BIV ervoor gezorgd dat we als vastgoedmakelaars vanaf 1 januari van dit jaar allemaal automatisch verzekerd zijn via de BIV-bijdrage. Maar daar las je in vorige nummers al uitvoerig over. In dit nummer vind je naast je traditionele portie actualiteit onder meer een dossier over de woonbonus, waarin we het kluwen van fiscale stimulansen die de woonbonus op gewestelijk niveau opgevolgd hebben, ontwarren. Verder lees je een boeiend kennismakingsinterview met een volledig nieuw BIV-gezicht, iemand die zich al meteen tot één van de belangrijkste figuren van het Instituut mag rekenen: de nieuwe voorzitter van de Uitvoerende Kamer. Daarnaast vertelt een Oostenrijks vastgoedmakelaar over de verschillen tussen vastgoedland Oostenrijk en vastgoedland België, en tot slot gaven we voor een nieuwe gastcolumn de pen aan mevrouw Katelijne D'Hauwers van de Verenigde Eigenaars, de grootste belangenverdediger van vastgoedeigenaars.

Veel leesplezier!

*Het Bureau
Luc Machon, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester*

Proefhuur moet huurder en verhuurder dichter bij elkaar brengen

Vlaams Parlementslid en vastgoedmakelaar Jelle Engelbosch (N-VA) lanceert een voorstel van resolutie om “proefhuren” mogelijk te maken. Proefhuren moet de drempel tussen verhuurders en kwetsbare groepen verkleinen. De borgstelling van een derde partij gedurende het eerste jaar moet de verhuurder garanties geven terwijl de huurder zelf gedurende die periode kan aantonen dat hij een correcte betaler is en zorgvuldig omspringt met de woning. Na een jaar eindigt de borgstelling van de derde partij en wordt het contract omgezet in een standaard 9-jarige verbintenis. “Zo kan eerst het vertrouwen tussen huurder en verhuurder groeien”, stelt Engelbosch. Met zijn voorstel over proefhuren mikt hij op de mensen die niet voor sociale huur in aanmerking komen, maar die moeilijk een huurwoning vinden omdat ze enerzijds voldoende inkomsten kunnen voorleggen en anderzijds een minder populair profiel hebben. Mede-initiatiefneemster Katrien Partyka (CD&V) benadrukt dat het voorstel niets mag afdoen aan de strijd tegen discriminatie. Minister van Wonen Liesbeth Homans, partijgenoot van Engelbosch, laat weten te onderzoeken wie de rol van derde partij op zich kan nemen en wie een beroep zal kunnen doen op het systeem.

Bronnen: HNB en jelleengelbosch.be. ■



302.677 bezoekers voor Batibouw

Vastgoedmakelaars zagen drukte in adviespaleis

Elf dagen lang konden de op Batibouw aanwezige vastgoedmakelaars vanuit het centraal gelegen “adviespaleis” doen waar vastgoedmakelaars goed in zijn: professioneel advies op maat verlenen. De beursorganisatoren nodigden dit jaar voor het eerst de BIV-leden uit, naar aanleiding van de resultaten van een onderzoek onder de bezoekers vorig jaar. Uit dat onderzoek bleek dat veel beursgangers zouden willen gebruik maken van de mogelijkheid om met vastgoedmakelaars over hun bouw- of verbouwplannen te praten. Thema van dit jaar was “Laat je goed omringen van A tot Z” en het BIV kon met eigen ogen vaststellen dat de aanwezigheid van vastgoedmakelaars perfect in dat plaatje paste. “Wie op zoek is naar de perfecte woning of het perfecte project, kan niet om de vastgoedmakelaars heen”, liet BIV-woordvoerder Frank Damen optekenen. “Het is een grote meerwaarde voor de Batibouwbezoekers dat zij al advies kunnen inwinnen van in het prille begin van hun avontuur.” Jan Jughmans, directeur van Batibouw en Cocoon, toont zich na afloop van de beurs een tevreden man: “Het vastgoeddorp zal bij de volgende editie opnieuw zijn plaats krijgen en nog verder uitgewerkt worden.” ■



Dit bracht BIV-Mail intussen...

Malafide koper aan het werk (131)

Uit West-Vlaanderen kwam de melding dat een oplichtster actief is die zich voordoeft als koper. Ze probeert op het moment van tekenen van de compromis de sleutels van de woning in handen te krijgen. Maar zodra blijkt dat het betalingsbewijs vals is, begint de miserie. De verkoop moet ontbonden worden en tot dan kan je de woning niet verder verkopen. Als de oplichtster zich intussen in de woning heeft gevestigd, is ook nog eens een uithuiszettingsprocedure nodig. En als de “koper” bovendien kosten maakt aan de woning, is je verkoper nog verder van huis. We adviseerden dat je best geen sleutels overdraagt voor het verlijden van de akte, en gaven tips voor een duidelijke sleutelovereenkomst als dit toch gevraagd wordt.

Vastgoedmakelaars gecontroleerd op 6 punten (135 e.v.)

De FOD Economie kondigde eind 2015 per brief aan dat de Economische Inspectie in 2016 controles zou gaan uitvoeren in 15 sectoren, waaronder de vastgoedsector. Die aankondiging grepen we aan als ideale gelegenheid om nog eens te herinneren aan de reglementering omtrent prijsaanduiding, KBO, verplichte vermeldingen op je website, onrechtmatige bedingen, stilzwijgende verlenging en specifieke bepalingen inzake contracten en ten slotte witwaspreventie. Op onze site vind je hier een allesomvattende themabundel over.

Nieuwe trend bij illegale syndici (137)

De nieuwe praktijk onder illegale syndici, waarbij een mede-eigenaar slechts pro forma benoemd is als syndicus, terwijl het eigenlijke beheer in werkelijkheid door een derde (illegale) syndicus gebeurt, zal niet ongestraft blijven. Dat meldt onze Dienst Opsporing, die al verschillende concrete dossiers opende met het oog op de bescherming van de mede-eigenaars tegen bedriegers die zonder de nodige bagage het beroep van syndicus uitoefenen.

Onderverhuren via Airbnb? (142)

Een Brugse vrederechter oordeelde dat een woning (of een deel daarvan) onderverhuren via Airbnb verboden is wanneer de eigenaar niet expliciet zijn toestemming gegeven heeft. Dit vonnis kwam er naar aanleiding van een klacht van een eigenares die ontdekte dat haar eigen appartement al een hele tijd te huur stond op het verhuurplatform. Airbnb zelf drukt iedereen op het hart om “duidelijke afspraken te maken met de eigenaars van het pand.”

199 vormingen erkend (143)

Midden februari waren er maar liefst 199 Nederlandstalige vormingen erkend. Deze 199 vormingen, van 19 vormingsverstrekkers plus het BIV, geven zekerheid over het aantal uren permanente vorming waarvoor ze meetellen. Eind 2015 waren er dat nog 82. “Niemand heeft nog een excuus om achterop te hangen. Er is voor elk wat wils”, zei BIV-ondervoorzitter Luc Machon.

Ontvang je geen BIV-Mail (meer) en wil je je graag (her)inschrijven? Laat het ons dan weten via info@biv.be!

Grondwettelijk Hof geeft BIV gelijk in **privacykwestie**

Het BIV schakelt eigen privédetectives in om illegale makelaars op te sporen en om bewijzen van hun onwettige uitoefening te verzamelen. Als zij op pad zijn, zouden ze zich echter volgens de letter van de Privacywet bekend moeten maken als privédetective van het BIV. Artikel 9 van de Privacywet, waarin de “bekendmakingsplicht” wordt omschreven, voorziet immers geen uitzondering voor privédetectives die werken in opdracht van een beroepsinstituut. Dat tart alle logica, vonden wij, en het Grondwettelijk Hof gaf het Instituut onlangs gelijk. "Een belangrijke overwinning in de strijd tegen illegale makelaars."



Het kan niet dat de ene functionaris, bijvoorbeeld een agent van de Staatsveiligheid, zich bij het uitoefenen van zijn wettelijke taak niet kenbaar hoeft te maken terwijl de andere functionaris, bijvoorbeeld een BIV-privédetective, dat wel zou moeten doen bij de uitoefening van een evenzeer wettelijke taak. Dat antwoordt het Grondwettelijk Hof op een vraag van het Instituut naar aanleiding van een zaak in Charleroi die door de kwestie al sinds 2011 vast zat.

Opdracht onmogelijk

Op vraag van het BIV onderzocht het Grondwettelijk Hof de Privacywet, waar in artikel 9 staat dat iedereen die persoonsgebonden gegevens verwerkt, zichzelf moet bekendmaken, behalve in enkele situaties. Die uitzonderingen zijn voorzien voor veiligheidsdiensten, journalistieke doeleinden of als de gegevensverwerking plaatsvindt in het kader van antiwitwas.

“Het spreekt voor zich dat BIV-privédetectives niet met hun visitekaartje zouden moeten zwaaien”

Het feit dat er géén uitzondering voorzien is voor een beroepsinstituut dat met de controle van de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar evenzeer wettelijk gedefinieerde opdracht moet uitvoeren, maakt van het bewuste artikel 9 een artikel dat op deze manier het BIV benadeelt ten opzichte van andere instellingen die net als het BIV een wettelijke opdracht uitvoeren. “Wie weet dat een BIV-privédetective voor hem staat, kan natuurlijk alle bewijzen doen verdwijnen of het onderzoek dwarsbomen en zo het werk van de detective in het kader van onze opdracht onmogelijk maken”, argumenteerden we voor het Hof.



Tevreden

Het oordeel van het Hof betekent dat dit nadeel niet te verenigen is met het gelijkheidsbeginsel en dus niet wettig is. Gevolg: de politiek moet het artikel herzien en onze detectives moeten zich dus niet bekend maken. Zo neemt het Hof een mogelijk aanknopingspunt weg waarmee illegale makelaars hun straf dreigden te ontlopen, waar we als vastgoedmakelaars en als Instituut uiteraard zeer tevreden mee zijn.

“Het spreekt voor zich dat onze privédetectives niet met hun visitekaartje zouden moeten zwaaien. Dat het Grondwettelijk Hof ons daar nu formeel in volgt, beschouwen we als een belangrijke overwinning in de strijd tegen de illegale makelaars”, reageert BIV-woordvoerder Frank Damen.

De uitspraak van het Grondwettelijk Hof is ook van toepassing op andere beroepsinstellingen. ■



De **nieuwe** woonbonus: hoe zit het nu eigenlijk?

De woonbonus, ooit een vrij helder concept op federaal niveau, werd sinds de regionalisering van de bevoegdheid op 1 juli 2014 al in de drie gewesten significant bijgeschaafd. De regeringen in Vlaanderen, Brussel en Wallonië zijn sindsdien druk in de weer geweest om de eigen visie toe te passen op het fiscaal voordeel dat ervoor moest zorgen dat meer mensen een woning konden kopen. Toch is de woonbonus, die waarschijnlijk tot één van de meest besproken fiscale ingrepen ooit mag gerekend worden, nog niet overal in zijn definitieve plooi gevallen. We bespreken de weg die de beruchte hypotheekrenteaftrek al heeft afgelegd, analyseren de huidige verschillen tussen de drie gewesten en kijken voorzichtig vooruit.



De woonbonus gold 10 jaar lang als federale belastingaftrek voor wie een hypothecaire lening afsloot tussen 1/1/2005 en 31/12/2014. De lening moest voor minstens 10 jaar lang aangegaan worden en dit voor het verwerven of behouden van een enige en eigen woning. De interesten, kapitaalsaflossingen en de schuldsaldopremies werden afgetrokken worden van het globaal belastbaar inkomen, wat meestal in de praktijk tot gevolg had dat 45% of 50% van het jaarlijks bedrag aan afbetalingen van de personenbelasting kon worden afgetrokken.

Regionalisering

Op 1 juli 2014 hevelde de zesde staatshervorming de bevoegdheid echter over naar de regio's. De budgettaire impact dwong de gewesten ertoe meteen aan het cijferen te gaan en ze schaaften al snel bedragen, indexeringen en/of aanslagvoeten bij. Die onmiddellijke ingrepen zorgden voor snel vernieuwde woonbonussen in de drie gewesten - en voor wat tijd om een grondigere hervorming uit te werken.

Alle gewesten besloten gelukkig telkens de lopende voordelen te blijven respecteren. Dat zorgde voor rust en zekerheid bij de ontleners en bij uitbreiding in de sector, maar had tot gevolg dat eigenaars met een lopende hypothecaire lening vandaag de dag onder een veelheid van systemen

kunnen vallen. Als professionals hebben we er alle baat bij om steeds mee te zijn met de fiscale evolutie, willen we gepast advies kunnen geven aan kopers en verkopers die op zoek gaan naar een nieuwe woning.

In Vlaanderen zitten we aan versie 3 van de woonbonus. Na de originele (federale) woonbonus en de geregionaliseerde woonbonus, is vandaag de geïntegreerde woonbonus in voege. Ook Wallonië heeft de originele woonbonus eerst omgezet naar een geregionaliseerde woonbonus, vooraleer de wooncheque in te voeren. Een gelijkaardige evolutie in Brussel ten slotte, waar de originele woonbonus een geregionaliseerde woonbonus vooraf ging, en waar vanaf 2017 een alternatief pakket de voorlopig laatste telg van de fiscale stimulansen voor het aankopen van een woning zal worden.

Verschillen

De tabellen in dit dossier tonen in één oogopslag de evolutie van de woonbonus en de belangrijkste verschillen tussen de actuele regels.

Vlaanderen

Zodra Vlaanderen de bevoegdheid in handen kreeg, snoeide de Vlaamse regering in het aftrekbare basisbedrag. Dat daalde in 2015 van 2280 euro naar 1520 euro. Bovendien werd de indexatie voor nieuwe contracten afgeschaft. De verhogingen van dat bedrag zijn blijven bestaan voor een eerste woning en voor wie 3 of meer kinderen heeft. Ten slotte werd de aanslagvoet vastgepind op 40%, waardoor de hoogte van de woonbonus niet meer afhangt van het inkomen. Het was vooral de lang op voorhand aangekondigde verlaging van het basisbedrag die eind 2014 verantwoordelijk was voor de opvallende piek van het aantal hypothecaire leningen en de rush op vastgoed.

Vlaanderen liet de nieuwe woonbonus een jaar lang op zijn beloop en op 1 januari werden enkel

nog de voorwaarden verruimd voor wie van het voordeel kon genieten. Sindsdien geldt de woonbonus voor elke woning, waarmee een fiscale anomalie wordt weggewerkt. In het systeem van de oude woonbonus kon het immers zo zijn dat de belastingvermindering voor een bijkomende woning via de weg van het langetermijnsparen hoger uitviel dan de woonbonus voor de eerste woning. Dat is voor leningen vanaf 1 januari 2016 niet meer mogelijk.

Wallonië

Wallonië greep niet onmiddellijk in toen de woonbonus naar de gewesten ging. De Waalse regering begon in de plaats daarvan meteen met het uitwerken van een alternatief, dat de naam "chèque-habitat" of "wooncheque" kreeg. Die wooncheque is een fiscaal krediet dat zeer sterk beïnvloed wordt door de gezinssituatie van de koper(s), meer bepaald het inkomen van elk gezinslid afzonderlijk en het aantal kinderen ten laste. Het aftrekbare bedrag varieert tussen de 755 en de 1520 euro, afhankelijk van het jaarinkomen. Wie op jaarbasis meer verdient dan 81.000 euro, maakt geen aanspraak op de wooncheque. Wie 21.000 euro of minder verdient, kan van het maximale voordeel genieten. Bovendien wordt het bedrag per kind verhoogd met een forfaitaire 125 euro.

Brussel

In Brussel geldt op dit ogenblik nog steeds de "federale" versie van de woonbonus. Brussel besliste immers enkel om in 2016 het aftrekbare bedrag niet langer te indexeren. Het Hoofdstedelijk Gewest zat echter niet stil bij de regionalisering van de woonbonus en werkte meteen aan een "alternatief pakket" van belastinghervormingen dat vanaf 1 januari 2017 in werking treedt. Dan wordt de woonbonus (uiteraard voor nieuwe contracten) afgeschaft en vervangen door een stevige, maar eenmalige korting op de registratierechten. Bij de

	Federaal	Vlaanderen		Wallonië		Brussel	
	≤ 2014	vanaf 1/1/2015	vanaf 1/1/2016	vanaf 1/1/2015	vanaf 1/1/2016	vanaf 1/1/2015	vanaf 1/1/2017
nieuw		· regionalisering · geen indexering meer · vast belastingtarief · ingrijpende vermindering van het basisbedrag	· "geïntegreerde woonbonus" · geldt ook voor tweede, derde, ... woning	· regionalisering · vast belastingtarief · looptijd niet meer verlengbaar	· afschaffing Woonbonus, invoering "Wooncheque"	· regionalisering · vast belastingtarief	· afschaffing woonbonus · invoering "Alternatief pakket" met korting op registratierechten
jaarlijks aftrekbaar basisbedrag:	2280	1520	1520	2290	755-1520	2290	-
verhoging eerste 10 jaar zolang de woning enige woning is:	+760	+760	+760	+760	+0 ^[1]	+760	-
verhoging kinderen:	+80 (vanaf 3 ^e kind)	+80 (vanaf 3 ^e kind)	+80 (vanaf 3 ^e kind)	+80 (vanaf 3 ^e kind)	+125 per kind	+80 (vanaf 3 ^e kind)	-
indexatie?	ja	nee	nee	ja	ja	2015: ja, 2016: nee	-
Belastingvermindering:	30-50%	40%	40%	40%	100% ^[2]	45%	-
looptijd van het voordeel:	looptijd lening	looptijd lening	looptijd lening	looptijd lening, niet verlengbaar	maximaal 20 jaar van een leven	Looptijd lening	-
enkel eigen en enige woning?	ja	ja	nee	ja	ja	ja	ja
Inkomensafhankelijk?	vermindering %: ja ^[3] bedragen: nee	nee	nee	nee	ja	nee	nee

^[1] Het voordeel wordt niet eerst verhoogd, maar wel na 10 jaar gehalveerd

^[2] Het variabele basisbedrag + de forfaitaire verhoging per kind vormt integraal de belastingkorting. Na 10 jaar wordt het voordeel gehalveerd.

^[3] Want de vermindering gebeurt volgens het marginaal tarief

aankoop van een woning betaal je dan immers géén registratierechten op de eerste 175.000 euro, wat een aanzienlijke slok op de borrel betekent. Daar staat dan weer geen langdurig belastingvoordeel tegenover. Er zit wel een plafond op het aankoopbedrag: wie in Brussel een goed koopt voor meer dan 500.000 euro, betaalt op het gehele bedrag de volle pot (12,5%) aan registratierechten.

Voorbeelden en implicaties

Genoeg over de theorie. Hoeveel brengt de woonbonus op en waar is het voordeel het grootst? We gaan er in onze voorbeelden van uit dat een gezin voor de aankoop van een woning een hypothecaire lening op 20 jaar afsluit en dat de kinderen gedurende die periode ten laste blijven.

Vlaanderen

Vlaanderen heeft de woonbonus onafhankelijk gemaakt van het gezinsinkomen. Daardoor is het bedrag dat een belastingplichtige in de fiscale korf kan stoppen, voor iedereen gelijk. Gedurende de eerste 10 jaar heeft een kinderloos koppel bijvoorbeeld een jaarlijks belastingvoordeel van 40% van 1.520 + 760 euro oftewel 912 euro per persoon of 1.824 euro voor het koppel. Na

10 jaar valt het voordeel terug op 40% van 1.520 euro oftewel 608 euro per persoon of 1.216 euro voor het koppel. Totaal belastingvoordeel na 20 jaar: $10 \times 1.824 + 10 \times 1.216 = 30.400$ euro. Wie dus op 20 jaar leent, verdient dankzij de woonbonus **30.400** euro aan interesten terug via de fiscus. Om dit te kaderen: een woonlening van 110.000 euro met een vaste maandelijks afbetaling aan 2,5% op 20 jaar levert meer fiscaal voordeel op (30.400 euro) dan dat ze kost aan interesten (29.894,36 euro)...

Wallonië

In Wallonië is de actuele wooncheque zoals gezegd afhankelijk van de gezinssamenstelling en het netto belastbaar inkomen per gezinslid. In het geval van een tweeverdienend koppel met twee kinderen, waarbij de ene partner 20.000 euro verdient op jaarbasis en de andere partner 31.000 euro, komt het belastingvoordeel neer op 3.163 euro gedurende de eerste 10 jaar: 250 euro forfaitair voor de kinderen, 1520 euro basisbedrag voor de partner die 20.000 euro verdient en 1.393 euro basisbedrag voor de partner die 31.000 euro verdient. De formule om tot het bedrag van 1.393 te komen, neemt het verschil tussen iemands effectieve inkomen en het inkomen dat recht geeft op een maximaal voordeel, vermenigvuldigt dit verschil met 1,275% en trekt dit af van het maximaal te krijgen voordeel: 1.520 euro - ((inkomen - 21.000)

x 1,275%) = basisbedrag. Als we weten dat het belastingvoordeel van de wooncheque na 10 jaar gehalveerd wordt, komt het totale voordeel neer op $10 \times 3.163 + 10 \times 1581.5$ euro oftewel **47.445** euro.

Brussel

Voor een koppel dat in 2017 een Brussels appartement koopt van 275.000 euro, is de berekening eenvoudiger. Op de eerste schijf van 175.000 euro moeten er geen registratierechten betaald worden en op de tweede schijf van 100.000 euro zijn de volledige 12.5% registratierechten verschuldigd. Dat komt neer op 12.500 euro

registratierechten waar er anders 34.375 euro moest neergelegd worden - een éénmalig voordeel van **21.875** euro. Het voordeel wordt dus, anders dan in de Vlaamse en Waalse systemen, niet berekend per persoon maar aan de hand van de kostprijs van de woning.

Conclusie

De fiscale stimulans voor het verwerven van een woning is veruit het grootst in Wallonië en dat komt door de pas in voege getreden wooncheque. Vlaanderen deelt een veel bescheidener fiscaal

voordeel uit, maar biedt toch nog heel wat meer ondersteuning dan Brussel. In de hoofdstad bedraagt het fiscaal voordeel vanaf 2017 minder dan de helft (!) van de Waalse stimulans en is zo 's lands kleinste. Wel is de korting op de registratierechten onmiddellijk voelbaar. De registratiekorting is bovendien een maatregel die maar half zo interessant is voor koppels tegenover alleenstaanden omdat de korting per aankoop wordt toegekend en niet per persoon. Dit in tegenstelling tot in Vlaanderen en Wallonië, waar respectievelijk de geïntegreerde woonbonus en de wooncheque een fiscaal voordeel per persoon opleveren.

Alternatieven

Tegenstanders van de woonbonus en de erfgenamen ervan, pleiten ervoor om de enorme steunbedragen die de Vlaamse, Waalse en Brusselse overheden uitdelen, op een volledig andere manier te gebruiken. De volgende drie alternatieven vinden het meeste ingang:

1. "Verlaag de btw op nieuwbouw"

Een lagere btw voor wie een nieuwe woning bouwt, zou tegengaan dat nieuwbouw uit de markt geprijsd wordt. Een voor meer mensen betaalbare nieuwbouw zal de opwaartse prijsdruk op de goedkopere woningen verlichten. De 6% btw-regel bij renovatie heeft de voorbije jaren het aantal verbeteringswerken aan woningen gevoelig doen toenemen en de energiezuinigheid van ons patrimonium beduidend verbeterd. Eenzelfde effect wordt verwacht wanneer ook de 21% btw voor nieuwbouw zou verminderen.

2. "Verlaag de registratierechten"

We staan met z'n allen meer dan ooit in de file, en dat komt omdat de Belg vasthoudt aan zijn eigen stekje. De loodzware registratierechten die we moeten ophoesten bij de aankoop van een woning, bestendigen dat alleen maar. Bovendien stuwen ze de totale kostprijs van een woning omhoog en remmen ze het aanbod af. Een verlaging van de transactiekosten leidt tot meer transacties en dus meer woonmobiliteit. Meer woonmobiliteit zal op zijn beurt zorgen voor minder pendelbewegingen en dus minder files, omdat meer mensen dichterbij hun werk zullen wonen.

3. "Steun de huurmarkt"

De huurmarkt werd te lang stiefmoederlijk behandeld, waardoor huren niet meer het alternatief is voor kopen dat het zou moeten zijn. Om dit tegen te gaan, zouden eigenaars die woningen te huur aanbieden aan bepaalde doelgroepen, een subsidie kunnen krijgen voor renovatie van hun te verhuren woning. Op die manier zal er een kwantitatiever en kwalitatiever huuraanbod ontstaan met meer betere woningen die de huurmarkt terug aantrekkelijker moeten maken, zo luidt de redenering.

Onze visie op fiscale stimulansen voor het verwerven van een woning

"De zesde staatshervorming heeft onze vastgoedfiscaliteit er niet op vereenvoudigd. Verschillende studies hebben aangetoond dat de woonbonus een prijsopdrijvend effect heeft gehad. We mogen vanuit de sector niet doof zijn voor deze kritiek en we moeten durven nadenken over een afbouw. Een geleidelijke afbouw, welteverstaan, want een schok in de vastgoedmarkt moet absoluut vermeden worden", aldus ondervoorzitter Luc Machon. Maar voor wat, hoort wat, beklemtoont penningmeester Filip Van der Veken: "De politiek luistert graag naar kritiek van economen wanneer daar besparingen uit kunnen voortvloeien, bijvoorbeeld door te knippen in de woonbonus. Tegelijkertijd worden pleidooien van diezelfde experts over een sterke verlaging van de registratierechten amper opgepikt, waardoor vandaag nog steeds de belangrijkste middelen ter ondersteuning van onze vastgoedmarkt in de algemene begrotingspot verdwijnen. We zijn alternatieve maatregelen dan ook niet ongenegen. Met de meeneembaarheid van registratierechten en de verlaging van enkele jaren geleden heeft de overheid alvast enkele bescheiden stappen gezet in de richting van lagere transactiekosten. maar we moeten veel verder durven gaan. Daarnaast hebben we dringend nood aan stimulansen voor de private huurmarkt, die al te lang in het vergetel heeft gezeten."

BIV in 2015

Dienst Opsporing

Ook in 2015 zaten de verschillende diensten en organen van het BIV niet stil. Om onze werking als Instituut wat tastbaarder te maken, geven we in BIV-News tekst en uitleg over de naakte cijfers.

547

nieuwe dossiers geopend:
(272 NL, 275 FR)



De dienst Opsporing opent een dossier als er vermoedens zijn van ofwel vastgoedmakelaarsactiviteiten zonder BIV-erkenning, ofwel van een samenwerking door een vastgoedmakelaar met een niet-erkende derde. Iedereen kan een aangifte doen, waarop een dossier geopend wordt. "Het openen van een dossier is steevast het startsein van een grondig onderzoek door onze dienst waarbij onze privédetectives ook inspecties ter plaatse niet uit de weg gaan", legt Bruno Kerckhof, directeur van de dienst Opsporing uit.

+500

inspecties

Dit jaar trokken die privédetectives er maar liefst 500 keer undercover opuit. Een enorm hoog cijfer, dat ook in de weekends wordt aangedikt. "We moeten in de eerste plaats verifiëren of de gegevens die men ons aanreikt, kloppen", zegt een privédetective. "Hoe doe je dat beter dan ter plaatse gaan?"


408

lopende dossiers afgerond zonder
juridische actie

Tijdens het onderzoek is het mogelijk dat de detectives vaststellen dat het BIV geen juridische actie hoeft te ondernemen. "Als de aangifte bijvoorbeeld gaat over een bediende die onder toezicht van een erkend makelaar blijkt te werken, of wanneer de syndicus een mede-eigenaar blijkt te zijn, dan sluiten we het dossier af", zegt Kerckhof. Verloopt er toch iets niet helemaal volgens het boekje, dan geeft het BIV de betrokkene(n) eerst de mogelijkheid om zich in regel te stellen. "Concreet betekent dat dat we twee oplossingen aanbieden: onmiddellijk ermee ophouden of BIV-stagiair worden", verduidelijkt hij.


35

juridische acties gelanceerd,

44

dossiers bij de verschillende
rechtbanken in behandeling

"Legt een illegale makelaar die oplossing naast zich neer, dan kan en zal het BIV die persoon voor de rechtbank brengen", gaat de directeur verder. Op advies van de dienst Opsporing beslissen de mandatarissen in de Nationale Raad van het BIV om te procederen of niet. Dat gebeurde in 2015 in 35 dossiers.

24/25

vonnissen in het voordeel van het BIV

Wie vervolgd wordt voor illegale makelaardij, mag zich klaarmaken om in het zand te bijten. In 2015 volgde de rechtbank slechts in één dossier het Instituut niet en werd de aangeklaagde vrijgesproken. "Maar in dat dossier hebben we met volle overtuiging beroep aangetekend", besluit Kerckhof.



Vonnissen	25
stakingsvordering positief	20
stakingsvordering negatief	1
uitvoering dwangsom	2
correctioneel positief	1

Dit is de nieuwe voorzitter van de Uitvoerende Kamer

Peter Defreyne heet hij, hij is 50 jaar jong en sinds kort is hij één van de belangrijkste figuren binnen de Uitvoerende Kamer (UK), het rechtsprekend orgaan van het BIV. Tenzij je een heel aandachtige lezer bent van BIV-Mail, onze wekelijkse elektronische nieuwsbrief, of tenzij je uit het Izegemse komt, zegt zijn naam je waarschijnlijk niet veel. En als het goed is, blijft dat zo: "Wie zijn beroep correct uitoefent, zal mij na zijn mondeling examen nooit meer tegenkomen."



Mijnheer Defreyne, u heeft intussen al een aantal administratieve zaken en tuchtzittingen achter de rug. Welke rol speelt u als voorzitter? Bent u een hardliner of draagt u eerder de fluwelen handschoen?

Peter Defreyne: Als jurist vind ik dat het de taak is van de voorzitter van een orgaan zoals de Uitvoerende Kamer om er over te waken dat de wet correct wordt toegepast. In een beroepsinstituut is het de beroepsgroep die zichzelf reguleert en die dus de verantwoordelijkheid draagt om zelf beslissingen te nemen. Dat is voor mij essentieel bij de toepassing van een deontologie. Daarom leg ik het zwaartepunt bij de verkozen vastgoedmakelaars in de Kamer, zowel inzake erkenningen als in tuchtdossiers, want zij hebben het vertrouwen van hun confraters gekregen. In die zin is mijn rol heel anders dan die van bijvoorbeeld een politierechter, die alleen zetelt en alleen beslist. Ik zie mezelf als een verzoener.

Mogen we een stijlbreek verwachten ten opzichte van Guy Baelde, in wiens sporen u volgt?

Ik volg de bestaande gebruiken in en rond de Kamer en ga dus niet de grove borstel hanteren. Anderzijds heb ik een ander temperament dan Guy, die overigens een binnen de vastgoedsector gevierd advocaat is door zijn verregaande specialisatie in het vastgoedrecht.

U lijkt me een rustig man. Meester Frank Judo, één van de rechtskundige assessoren in de Uitvoerende Kamer, eveneens een rustig man, schreef onlangs in zijn gastcolumn in ons magazine: "Ik maak me zelden boos op tuchtzittingen, behalve wanneer een gedaagde zijn wangedrag probeert te verantwoorden met commerciële overwegingen." En u? Waar bent u gevoelig voor?

Als ik mij erger, dan is dat wanneer een vastgoedmakelaar zijn oproeping niet ernstig neemt. Een oproeping voor de Uitvoerende Kamer of een Kamer van Beroep is een serieuze zaak. Het is hier niet de kaartclub of de duivenbond hé, het is een rechtbank.

Inderdaad, al is het rechtsprekend orgaan van een beroepsinstituut niet meteen het eerste waar een mens aan denkt bij het woord "rechtbank". Hoe bent u in de wereld van het tuchtrecht beland?

Dat is helemaal te danken aan een ongelooflijk banale fout aan de balie van Kortrijk, waar ik na mijn studies aan de slag ging. Als nieuweling moest ik een specialisatie opgeven. Omdat ik in mijn laatste jaar rechten een grondige cursus had gevolgd over de regels in de luchtvaart, zei ik: het luchtrecht. Verkeerd begrepen of onduidelijk

genoteerd, hoe het ook zij, ik rolde in het tuchtrecht en al doende leerde ik deze materie steeds beter kennen. Nu, al die jaren later, verwondert het mij trouwens dat er zo weinig advocaten zijn die hierin echt gespecialiseerd zijn.

“Waarom iemand een schorsing krijgt en een ander een waarschuwing, moet gewoon blijken uit de motivering”

Waarom heeft u zich kandidaat gesteld om UK-voorzitter te worden?

Wel, ik ben ook actief als rechtskundig assessor bij het instituut van de boekhouders, het BIBF, en daar heb ik ondervonden dat ik graag bezig ben met de materie van het juridische binnen een beroepsinstituut. Toen ik hoorde dat men bij het BIV voor de Uitvoerende Kamer op zoek was naar een voorzitter, die toch een heel ander takenpakket heeft dan de rechtskundig assessor, moest ik niet lang nadenken. Ik wilde heel graag die uitdaging aangaan. Zo graag zelfs dat de selectieprocedure en vooral de onzekerheid die daarmee gepaard gaat, maar in mijn hoofd bleef sluimeren. Heel de procedure heeft een aantal maanden geduurd en ik heb onderschat hoe je daar al die tijd mee bezig bent. Maar goed, dat is bij iedere sollicitant het geval.

Hoe verloopt zo'n zoektocht naar een UK-voorzitter?

De koning benoemt een magistraat of een advocaat met meer dan 10 jaar ervaring op de teller. De zoektocht naar zo iemand begint met een oproep in het Belgisch Staatsblad. Niet veel later melden een aantal kandidaten zich, waarna de selectie begint. Je wordt uitgenodigd voor een gesprek om je competenties, kennis en vaardigheden te toetsen en er wordt een examen georganiseerd. Ik heb mij dan ook als een echte student voorbereid. En wat bleek: ik was zo'n examenstress niet meer gewoon (*lacht*). Uiteindelijk bleek ook mijn ervaring binnen het BIBF mee te spelen en vond men mij de geschikte kandidaat.

“Pietluttige discussies worden hier niet gevoerd”

U heeft al een aantal zittingen achter de rug. Hoe is uw eerste indruk?

Heel goed! De leden van de Kamer kwijten zich echt plichtbewust van hun taak. Het valt mij op dat men tijdens een mondelinge bekwaamheidsproef bijvoorbeeld echt de dagelijkse praktijk bevraagt. Die vorm van examineren voor de toelating tot het beroep vind ik zeker de juiste.

Verder heb ik gemerkt dat echt elk dossier in de Uitvoerende Kamer van groot belang is voor de betrokkenen. Juristen zeggen wel eens: “De *minimis non curat praetor*”: met kleinigheden moet een rechter zich niet bezighouden. Wel, ik stel vast dat dat citaat hier aan de muur mag hangen. Pietluttige discussies worden hier niet gevoerd. Gelukkig komen we in tuchtzaken met een beperkt aantal makelaars in contact. De erkende vastgoedmakelaar die zijn beroep correct uitoefent, zal mij na zijn examen nooit meer tegenkomen.

Een tuchtprocedure heeft de naam minder formeel te zijn dan een procedure voor de burgerlijke rechtbank. Aan welke van die minder strikt geregelde zaken hecht u veel belang?

Ik vind het goed dat we de ruimte hebben om te oordelen over wat redelijk is en wat niet. Ik geef een voorbeeld: in het strafrecht verjaart een overtreding na zes maanden. In tuchtrecht staat daar geen termijn op, maar het heeft natuurlijk geen zin om iemand voor een kleine fout in pakweg 1995 nu nog ter verantwoording te roepen. Het oordeel over waar de grens ligt van de redelijkheid, verschilt van persoon tot persoon. In de Uitvoerende Kamer is het aan de drie lekenrechters om over die redelijkheid te oordelen.

Is er iets concreet waarvan u zegt: “Dat kan beter?”

Ik heb de indruk dat er heel efficiënt gewerkt wordt. Maar als ik toch iets mag opmerken: onlangs vroeg een vastgoedmakelaar om erelid van het BIV te mogen worden. Daarvoor waren geen bezwaren, maar ik heb gevraagd om die beslissing niet zomaar op een zitting te nemen en die man daarna een briefje te sturen, zoals in het verleden gebeurde. Ik leg uit waarom. Wie erelid wil worden, neemt zijn beroep ernstig. En wie zijn beroep ernstig neemt, heeft ontzag voor zijn beroepsinstituut. Omgekeerd moet een beroepsinstituut echter ook zijn appreciatie durven uitbrengen voor iemand die gedurende tientallen jaren zijn beroep heeft uitgeoefend. Ik heb daarom gevraagd om die man uit te nodigen op het Instituut en hem een glas aan te bieden. Ik hoop dat we daar in de toekomst wat meer aandacht voor kunnen hebben. Een beetje zoals met de nieuwe titularissen die tegenwoordig worden uitgenodigd voor een uitreiking van hun naam bord en certificaat, met een hapje en een drankje achteraf. Die mensen hebben iets bereikt, hé. Heel hun omgeving heeft vanaf dag één meegedeeld, waardoor ze hun inschrijving op het Tableau van titularissen terecht als een mijlpaal beschouwen.

Particulieren die in aanraking komen met het BIV, weten meestal weinig tot niets over de UK. Ziet u op dat vlak mogelijkheden?

In het verleden is elke beroepsgroep een stuk corporatistisch geweest, een kring waarin je als buitenstaander niet veel te zoeken had. Dat was een logisch gevolg van het feit dat deontologie nu eenmaal een groepsrecht is: je bent er alleen maar aan onderworpen als je toetreedt tot de groep.

Tegelijk is het besef gegroeid dat een beroepsinstituut niet als rol heeft om de beroepsgroep zelf te beschermen en dat de finaliteit van de deontologie ligt in de bescherming van iederéén. Precies daarom denk ik ook dat het goed zou zijn dat onze rechtspraak raadpleegbaar is, weliswaar anoniem, tenzij de Uitvoerende Kamer anders beslist. Ik ben voorstander van een grotere openheid en van duidelijkheid over waar we belang aan hechten.

“De erkende vastgoedmakelaar die zijn beroep correct uitoefent, zal mij na zijn examen nooit meer tegenkomen”

Mag ik dat samenvatten als: “Beslissingen publiceren: ja. Wat erachter zit: nee”?

Dat mag. Het is van groot belang dat elke beslissing uitgebreid en correct gemotiveerd wordt, zowel naar de feitelijkheid als naar de wettelijkheid, want we mogen verder niet méér over een dossier naar buiten brengen. Als een fout door onkunde gebeurt, heeft vorming een grote rol te spelen.

Onder het motto “Justice must not only be done, but it must also be seen to be done”, welke stappen kan de UK dan nog zetten om de graad van transparantie te verhogen?

Je moet inderdaad niet alleen onpartijdig zijn, je moet ook de indruk geven onpartijdig te zijn. Binnen beroepsinstellingen worden de rechters in de Kamers echter verkozen. Dat is een aparte situatie, die de verkeerde indruk kan geven, maar ik zie wekelijks heel duidelijk dat er van partijdigheid geen sprake is. Men draagt immers ook een ander adagium hoog in het vaandel: “*Yesterday, I was your friend, today I am your lord chancellor*” (van *Thomas Becket, red.*). Er is geen tovermiddel om een bepaalde uitstraling naar buiten toe te krijgen. Het enige dat je kan doen is dossier na dossier objectief oordelen.



v.l.n.r.: Willy Haegens, Peter Defreyne, Stefaan Leliaert, Hendrik Leurs

De Vastgoedmakelaarswet geeft de Kamer onder andere de bevoegdheden om uitspraken te doen met opschorting of uitstel. Wat vindt u daarvan?

Ik vind dat een zeer goede zaak en men zou dat eigenlijk ook bij andere beroepen moeten mogelijk maken. Ook de mogelijkheid om bijkomende vorming te verplichten, heeft trouwens een enorme meerwaarde. De leden van de UK maken daar graag gebruik van en ik juich dat toe. Een tuchtsanctie moet er immers voor zorgen dat een fout niet meer gemaakt wordt. Als een fout door onkunde gebeurt, heeft vorming een grote rol te spelen.

Anderzijds heeft de UK ook een aantal krachtige instrumenten niet in handen, omwille van haar aard als tuchtorgaan. Denk bijvoorbeeld aan het opleggen van een terugbetaling van geleden verliezen. Een compensatie verkrijgen die het leed ongedaan maakt, is voor een benadeelde vaak immers belangrijker dan een beklagde een tuchtstraf zien krijgen. Is het geen gemis dat dat niet mogelijk is?

Het is spijtig dat het publiek te weinig weet dat tuchtrecht een zaak is tussen de controlerende overheid en het lid van de beroepsgroep, niet

tussen klager en beklagde. Ik vind niet dat het aan een tuchtorgaan is om schadevergoedingen toe te kennen. Maar men moet weten dat een oordeel van een tuchtorgaan zwaar doorweegt bij de burgerlijke rechter, die dat wel kan. In die zin is ons oordeel de basis voor het toekennen van een schadevergoeding, maar dan elders.

“ Als een fout door onkunde gebeurt, heeft vorming een grote rol te spelen ”

Wat zijn uw ambities binnen de UK? Op welke realisaties zou u na uw mandaat willen kunnen terugblikken?

Mijn bedoeling voor de werking van de Kamer is dat de drie vastgoedmakelaars blijven wegen op de beslissing. Ik zou graag hebben dat men op het einde van mijn mandaat zegt dat ik als voorzitter erin geslaagd ben om de vastgoedmakelaars juridisch correcte en goed gemotiveerde beslissingen te laten nemen. Als men over dat inhoudelijk werk tevreden is, dan zal ik tevreden zijn.

U zal ongetwijfeld niet de enige zijn. Hartelijk dank voor dit gesprek!

Heeft u ooit zelf met een vastgoedmakelaar gewerkt?

"Om te kopen of te verkopen heb ik nog niet met een vastgoedmakelaar gewerkt, maar mocht het zo ver komen, ga ik niet twijfelen. Ik zal zeggen waarom. Ik verhuur een klein huisje via een makelaar en ik was heel aangenaam verrast van zijn professionaliteit, zowel op juridisch als commercieel vlak. En al na een aantal maanden was ik echt overtuigd van de meerwaarde van een vastgoedmakelaar. De complexiteit van wat er moet gebeuren en de grote waarde ervan maakt de inbreng van een vastgoedmakelaar noodzakelijk. Natuurlijk kan je het als particulier ook zelf doen. Maar het is een beetje zoals met het installeren van verwarming in je huis. Te weten komen hoe het moet is één zaak, maar het ook effectief goed doen is nog iets helemaal anders."

“Een strikte reglementering komt de kwaliteit van vastgoedmakelaars ten goede”

Oostenrijk. Dit discrete land in Centraal-Europa grenst in het westen aan Zwitserland, Duitsland en Italië en in het oosten aan Slovenië, Slowakije, Hongarije en de Republiek Tsjechië. Het land is vrijwel drie keer groter dan België, maar heeft toch maar 8,5 miljoen inwoners. Benieuwd naar de reglementering en de specifieke kenmerken van de lokale markt, namen wij contact op met mevrouw Christine Seeber, een Oostenrijkse vastgoedmakelaar.

Hoewel zij als vertaalster is opgeleid, voelde ze zich sterk aangetrokken door de vastgoedsector. Zij ging dus opnieuw op de schoolbanken zitten en volgde de nodige cursussen om in haar land erkend te worden als vastgoedmakelaar. Zij is ook al twee jaar ingeschreven als titularis in België.

Net zoals bij ons is het uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar in Oostenrijk strikt gereguleerd, al sinds 1973. Er bestaat echter geen specifiek nationaal instituut voor het beroep. Het toezicht is toevertrouwd aan de overheden en aan de Oostenrijkse Kamer van Koophandel, die ook een specifieke afdeling voor vastgoed omvat. Maar waar ons Instituut in het leven werd geroepen om de beroepen van makelaar, syndicus en rentmeester te beheren, coördineert in Oostenrijk de vastgoedafdeling van de Kamer van Koophandel de beroepen van makelaar, syndicus en projectontwikkelaar.

Vereisten

Mevrouw Seeber legt uit dat je niet over een diploma hoger onderwijs moet beschikken om vastgoedmakelaar te worden. “Een kandidaat-vastgoedmakelaar die zijn studies afgerond heeft of hoger onderwijs heeft gevolgd, moet een jaar lang stage lopen bij een vastgoedmakelaar, een cyclus van 17 lessen volgen, vervolgens een mondeling en schriftelijk examen afleggen en ten slotte een lessencyclus van 3 maanden volgen voor elke gewenste specialisatie.” Permanente vorming daarentegen wordt wel georganiseerd, maar is niet verplicht. Een ander belangrijk verschil met het systeem in ons land, is dat wie als bediende wil werken in een vastgoedkantoor eveneens een jaar lang een opleiding moet volgen.

Net zoals in België, zijn er in Oostenrijk ondanks deze strikte normen vrij veel beroepsbeoefenaars per hoofd van de bevolking. Begin dit jaar waren er bij de Kamer van Koophandel 4.356 makelaars ingeschreven, 1.618 syndici en 452 “Treuhaender”. Deze laatste oefenen minstens twee van de drie activiteiten tegelijk uit. Hoeveel projectontwikkelaars er precies zijn is moeilijker te bepalen, want zij schrijven zich pas in wanneer ze effectief een concreet vastgoedproject beheren. Op het moment van onze telling waren het er 2.235.

Weinig cowboys

Het beroep wordt dus al enkele tientallen jaren uitgeoefend door professionals en volgens Christine Seeber telt de markt slechts weinig cowboys. “De meeste vastgoedmakelaars gedragen zich correct”, zegt ze. Net zoals het BIV heeft de Kamer van Koophandel een plichtenleer opgesteld die geldt voor alle leden. Als een lid de regels niet naleeft, leggen de overheden van het land een sanctie op. In het uiterste geval is natuurlijk ook een schrapping mogelijk.



“De meeste vastgoedmakelaars gedragen zich correct”

Veel attesten

Verder vindt mevrouw Seeber dat de effectieve uitoefening van het beroep in Oostenrijk sterk lijkt op wat wij in België kennen. “Als lid van de Europese Unie is Oostenrijk verplicht om een hele reeks Europese richtlijnen in zijn de wetgeving op te nemen, bijvoorbeeld om de consumentenbescherming te verbeteren. Het gevolg laat zich raden: ook de Oostenrijkse vastgoedmakelaars moeten steeds meer attesten kunnen voorleggen. Over energieprestaties, de conformiteit van de elektrische installatie, de bodemkwaliteit, stedenbouwkundige regels, noem maar op.”

Solide

De Oostenrijkse vastgoedmarkt is zeer solide en ontwikkelt zich goed, met cijfers die vergelijkbaar zijn met het Europees gemiddelde. De Oostenrijkse vastgoedmakelaar denkt dat minstens twee woningen op drie via vastgoedmakelaars worden verkocht. Natuurlijk zijn er van streek tot streek en afhankelijk van het marktsegment ook grote verschillen in prijzen en in de prijsevolutie. Sommige regio's vertonen ook een aantal specifieke kenmerken: Oostenrijk is een federale staat, net zoals België, met deelstaten of Bundesländer. Zo is in een van de Bundesländer, Tirol, het woningbouwbeleid uiterst strikt, omdat slechts 13% van de totale oppervlakte van deze deelstaat in aanmerking komt voor bebouwing. Slechts 8% van de woningen van een gemeente mag verkocht worden om als buitenverblijf te dienen. Deze regel geldt voor alle Europese burgers en zelfs voor de inwoners van Tirol.

Commissie van twee partijen

De activiteiten van een Oostenrijkse vastgoedmakelaar lijken als twee druppels water op die van een Belgische vastgoedmakelaar. Toch ziet Seeber een groot verschil tussen de twee landen. “Een Oostenrijkse vastgoedmakelaar ontvangt een commissie van de twee partijen. Bij een verkoop staat de wet ons toe om maximaal 3% van de verkoopprijs aan de verkoper te vragen en eveneens maximaal 3% aan de koper, maar over het algemeen wordt aan beide partijen slechts 2% commissie aangerekend. Bij een verhuur op lange termijn, we spreken dan over meer dan 3 jaar, ontvangt de vastgoedmakelaar maximaal 2 maanden huur van de huurder en maximaal 2 maanden huur van de eigenaar. Bij contracten van minder dan 3 jaar betalen zowel de huurder als de eigenaar het huurbedrag van één maand.” Over het algemeen zijn de vastgoedmakelaars in Oostenrijk dus beter betaald dan bij ons.

Toch is Christine Seeber erg tevreden dat zij haar beroep in België kan uitoefenen. “Een strikte reglementering kan de kwaliteit van de dienstverleners - want dat zijn vastgoedmakelaars tenslotte - alleen maar ten goede komen”, besluit ze stellig. Zij is ervan overtuigd dat het Instituut een heel belangrijke rol speelt in de professionalisering van het beroep en het imago van de vastgoedmakelaars verbetert. ■

Nieuwe titularissen

Donderdag 14 april staat voor onderstaande Nederlandstalige titularissen geboekstaafd als de dag van inhuldiging als erkend titularis-vastgoedmakelaar. Zo'n inhuldiging bestaat steevast uit een korte presentatie, een vragenmoment en een hapje, waarna de kersverse titularis zijn of haar certificaat en naambord ontvangt uit de handen van ondervoorzitter Luc Machon en penningmeester Filip Van der Veken.

Dit zijn de nieuwe concullega's in je buurt!

ARNOUTS Philippe - Melsele
 BAEYENS Magalie - Overmere
 BARREZEELE Arne - Otegem
 BRAL Kurt - Mariakerke (Gent)
 CHEN Coralline - Tervuren
 CORNELIS Erik - Itterbeek
 DE LAET Kevin - Berchem
 DE PAEPE Yasna - Temse
 DE PUES Philip - Borsbeke
 DEGELIN Paul - Messelbroek
 DEMS Ruben - Gent
 DEPUYDT Giel - Bellem
 DEVLIEGHERE Delfien - Vinkt
 DEWILDE Frédéric - Kapellen
 DEWITTE Ferdi - Tielt
 DUPONT Tita - Melle
 FRANSSSEN Bart - Overpelt
 GHYS Thomas - Oudenaarde
 GOOSSENS Jonathan - Ekeren
 GOUSSEY Eva - Poperinge
 HAENTJENS Frederik - Oudenaarde
 HILDERSON Olivier - Sint-Kruis
 HILDERSON Sebastien - Moerkerke
 HOUBRECHTS Bert - Heusden-Zolder
 ILIANO Wouter - Wondelgem

JAEKEN Frédéric - Keerbergen
 JANSSENS Kevin - Heverlee
 KOCHAN Hilde - Hasselt
 LEROI Valérie - Hasselt
 LESAGE Vincent - Staden
 LEYSEN Charlotte - Rumst
 LINGIER Diona - Heist-op-den-Berg
 MAHEUR Karoline - Ronse
 MARTENS Jan - Hasselt
 MERTENS Aurélie - Antwerpen
 MICHIELS Laura - Heule
 MICHIELS Pieter - Blanden
 PEETERS Senne - Mol
 RUBIN Sebastian - Antwerpen
 SCHERRENS Tineke - Maldegem
 SCHRIJNEMAKERS Olivier - Hasselt
 SIMONS Benny - Lummen
 SONNEVILLE Sofie - Ursel
 TORFS Michael - Antwerpen
 VALLAEYS Emmy - Roeselare
 VAN BRUSSEL Melanie - Zaffelare
 VAN CAUWENBERGH Lena - 's Gravenwezel
 VAN DE KEERE Jan - Sint-Laureins
 VAN DE MOERE Sonja - Maldegem
 VAN DEN BUERIE Matthias - Olsene

VAN DEN EYNDE Ann-Sofie - Tremelo
 VAN DER ELST Joost - Zaventem
 VAN HAELE Kevin - Sint-Jans-Molenbeek
 VAN HOECKE Celine - Jabbeke
 VAN OSTAEYEN Christel - Waasmunster
 VAN THILLO Laura - Knokke-Heist
 VANDEN BOSSCHE Kevin - Overijse
 VANDENBROEKE Eileen - Kortrijk
 VANDERLINDEN Koen - Ottenburg
 VANDERSNICKT Glen - Hoeilaart
 VANDEWALLE Camille - Oostduinkerke
 VANHAVERBEKE Marie-Charlotte - Oostende
 VANHENCXTHOVEN Cedric - Herentals
 VANSEVENANT Maaïke - Slijpe
 VELGHE Christophe - Maasmechelen
 VERFAILLIE Jan - Veurne
 VERHAEGHE Sandra - Bredene
 VERMEULEN Lennert - Roeselare
 VERPLANCKE Sabine - Oostduinkerke
 VERSIEREN Peter - Ramskapelle
 VRIJSEN Sabrina - Heusden-Zolder
 WERBROUCK Alexander - Izegem
 WILLEMS Sara - Geraardsbergen



Vastgoedkwesties

De vastgoedsector is goed georganiseerd, maar ook streng gereguleerd. De geldende regels zijn soms zeer specifiek en vaak moeilijk te plaatsen, waardoor er veel vragen kunnen ontstaan. De juridische helpdesk van het BIV kan gelukkig een antwoord bieden op de meest prangende vragen. Hieronder enkele van de vragen die op de helpdesk binnenkomen en die er beantwoord werden door juristen gespecialiseerd in vastgoedrecht.

Kan bij nieuwbouw ook het EPB gebruikt worden bij verhuur of moet er toch een afzonderlijk EPC worden opgemaakt?

Het EPB ("EPC-bouw") dat voor nieuwbouwwoningen sinds 1/1/2006 verplicht is, geldt ook bij verkoop en verhuur, maar hou er rekening mee dat er na 10 jaar sowieso een nieuw EPC moet worden opgemaakt. Ook als er ondertussen veranderingen of investeringen werden uitgevoerd die een grote impact kunnen hebben op de energiescore van het EPC, is het aangewezen om een geüpdatet EPC-attest te laten opmaken. De vermelde energiescore zal vermoedelijk beter zijn, waardoor de investeringen ook beter aangetoond worden.

Onlangs verkocht ik een woning waarop zonnepanelen op het dak lagen. Hierover werd niets opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst. De verkoper nam ze mee naar zijn nieuwe woning. Volgens de koper waren de zonnepanelen echter inbegrepen in de verkoop. Wie heeft gelijk?

Wie gelijk heeft, hangt af van de concrete situatie. Goederen die onroerend zijn geworden door bestemming (incorporatie of verankering in de woning) zijn normaal steeds inbegrepen in de verkoop. Zonnepanelen die op het dak gemonteerd zijn kunnen niet zonder beschadiging weggenomen worden. Deze moeten worden beschouwd als onroerend door incorporatie. Aldus zijn ze inbegrepen in de verkoop, tenzij er in de verkoopovereenkomst andere afspraken zouden zijn gemaakt. Een verkoper die zijn zonnepanelen wil meenemen zorgt er best voor dat er een clause wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst waarin duidelijk wordt voorzien dat de zonnepanelen niet inbegrepen zijn in de verkoop. Eventueel kunnen ook bijkomende afspraken gemaakt worden over het herstel van het dak na de verwijdering van de panelen en de hieraan verbonden kosten.

Er bestaan echter ook zonnepanelen die niet in het gebouw werden vastgehecht. Bijvoorbeeld zonnepanelen in 'bakken' in de grond, of zonnepanelen die enkel vastgehecht zijn via een snoer. Deze blijven roerend en zijn dus niet automatisch inbegrepen in de verkoop, dit alweer tenzij er andere afspraken gemaakt worden in de verkoopovereenkomst.

Tenslotte wordt ook best overeen gekomen of en voor welke prijs eventueel de groenestroomcertificaten worden overgenomen.

Mag ik mijn onthaalbediende aanduiden als 'antiwitwasverantwoordelijke' voor het kantoor?

De antiwitwasverantwoordelijke die verplicht binnen elk vastgoedkantoor moet worden aangeduid, is belast met de vaststelling en invoering van de procedures voor interne controle en moet aan alle medewerkers informatie kunnen geven om verrichtingen die met het witwassen van geld verband houden, te voorkomen en op te sporen. Hij of zij is de contactpersoon voor de antiwitwascel (CFI) en de FOD Economie voor alle vragen hieromtrent. De antiwitwasverantwoordelijke moet over de beroepservaring, het hiërarchisch niveau en de bevoegdheden beschikken om deze functie effectief en autonoom te kunnen uitoefenen. In die zin is het uitgesloten dat een onthaalbediende als antiwitwasverantwoordelijke wordt aangeduid.

Eén van mijn mandaten als syndicus werd onlangs verlengd. De Algemene Vergadering (AV) besliste om dit te verlengen tot mei 2018. Maar eigenlijk komt dit erop neer dat mijn mandaat slechts met een periode van 2,5 jaar werd verlengd, terwijl de initiële contracten telkens tot 31 december liepen. Kan dit wel?

De termijn van 3 jaar die opgenomen werd in de wet op de mede-eigendom betreft een maximumtermijn. Het is aldus perfect mogelijk om het mandaat van een syndicus met een kortere periode dan deze 3 jaar te verlengen. Het besluit van de AV is dus perfect legaal en moet gevolgd worden.

Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze helpdesk, een gratis advieslijn.

Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven je graag antwoord 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.

Voor deze editie gaven we de pen aan Katelijne D'Hauwers, directeur van de Verenigde Eigenaars, de belangenverdediger van vastgoedeigenaars.

De uitdagingen van de **private** huurmarkt



De Belgische huurmarkt worstelt met een tekort aan betaalbare woningen en de sociale sector kan de nood niet lenigen. De sociale woningbouw hinkt achterop. Er wordt weliswaar geïnvesteerd, maar ingevolge de krappe financiële middelen waarover de overheid beschikt, zal het aanbod niet snel vergroten. Mensen staan nu al gemiddeld 5 jaar op de wachtlijst vooraleer ze een sociale woning toegewezen krijgen. En met de instroom van asielzoekers, zullen de wachtlijsten alleen maar langer worden. Intussen zijn deze mensen aangewezen op de private huurmarkt.

De regionalisering van de huurwetgeving biedt elk gewest de mogelijkheid om oplossingen aan te reiken voor de grote uitdaging van de private huurmarkt, met name meer kwalitatieve woningen tegen een betaalbare huurprijs en met woonzekerheid voor de huurders, die tegelijk een redelijk rendement bieden aan de verhuurder.

Overall in het land kampt de private huurmarkt met dezelfde problemen. Zo'n 20% van de huurders heeft het moeilijk om de huurwaarborg op tafel te leggen. Minstens evenveel huurders hebben het lastig om maandelijks de huur en de stijgende energiekosten te betalen. Een (te) groot deel van het inkomen van de huurders gaat naar huisvesting en vaak blijft er te weinig over om menswaardig van te leven.

Vrederegerechten worden overladen met procedures inzake huurachterstal en huurschade. Deze leiden tot veel ellende, niet alleen voor de huurders die uit het huis gezet worden, maar evenzeer voor de verhuurders die opdraaien voor onbetaalde huurgelden, huurschade, kosten van gerechtsdeurwaarders, enz. Eigenaars die hiermee al enkele malen werden geconfronteerd, zijn geneigd hun

pand te verkopen, waardoor het aanbod nog daalt.

Wil men verhuurders in die verhuurmarkt houden of beter nog aanzetten tot investeren in kwaliteitsverbetering van het huidige bestand én in extra huurwoningen, moeten zij de garantie hebben dat de huur betaald wordt en hun pand onderhouden.

Alle gewesten kondigen ook aan om tijdens deze legislatuur in te zetten op een anti-discriminatiebeleid inzake huisvesting. Uit diverse studies blijkt dat alle actoren die werkzaam zijn binnen de sector het erover eens zijn dat discriminatie de toegang tot de private huurmarkt belemmert. De Verenigde Eigenaars veroordelen uiteraard elke vorm van discriminatie. Maar het is in de huidige context een gegeven dat voor elke woning die te huur wordt gesteld, zich meerdere kandidaten aanbieden. De verhuurder moet hoe dan ook een keuze maken.

De verhuurder zal de – naar zijn oordeel – “beste” huurder selecteren, met name diegene die het meest garantie biedt om de huur correct te betalen en het verhuurde goed degelijk te onderhouden. De Verenigde Eigenaars zijn de mening toegedaan dat als verhuurders een ‘positieve’ keuze maken voor een bepaalde kandidaat-huurder, dit geen discriminatie inhoudt van de kandidaten die uit de boot vallen. Legitieme selectie op basis van solvabiliteit is essentieel om menselijke drama's – zoals uithuiszetting er één is – te voorkomen.

Eerder dan een heksenjacht te openen op private eigenaars, dient er nagedacht te worden over hoe de private huurmarkt kan versterkt worden. Wij zijn ervan overtuigd dat een verruiming van die markt zal bijdragen tot haar toegankelijkheid voor die huurders die het vandaag moeilijk hebben om

er hun plaats te vinden. Vermits, zoals gezegd, de sociale huisvesting onvoldoende antwoord biedt, dienen kwetsbare huurders geholpen te worden.

Het uitbreiden van inkomensondersteunende maatregelen, zoals huursubsidies, is daarbij een aangewezen piste. Om de garantie te hebben dat de overheidstussenkost zal gebruikt worden waarvoor ze is bedoeld, namelijk het dekken van de woonkost, pleiten de Verenigde Eigenaars er voor dat de huursubsidies rechtstreeks worden uitbetaald aan de verhuurder. De vrees voor huurprijsverhogende effecten is onterecht. Alle huurcontracten moeten immers geregistreerd worden en de uitbetalende instanties kunnen de betaalde huurprijzen controleren.

Daarnaast geloven wij in de mogelijkheden van een huurgarantiefonds als middel om (tijdelijke) problemen van huurachterstal op te vangen en zo gedwongen uithuiszettingen te vermijden. Alleen dienen de toegangs- en werkingsmodaliteiten van dit fonds versoepeld te worden zodat meer verhuurders zich aansluiten en het fonds sneller kan tussenkomen. Als huurders het verhuurde pand kunnen blijven betrekken, komt dit ook de verhuurder ten goede.

Wij zijn ervan overtuigd dat beide maatregelen zullen bijdragen tot meer zekerheid voor huurder en verhuurder en tot het herstellen van het vertrouwen van de investeerder in de private huurmarkt. Bij het vergroten van het aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare private huurwoningen zijn zowel huurder, verhuurder als de overheid gebaat.

Katelijne D'Hauwers
Directeur Verenigde Eigenaars ■