

2017-4

BIVNEWS

oktober - november - december 2017 • 20^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



Dossier

SYNDICI



Onder de loep
LIJSTBEDING



BIV GOES VIDEO



3

Edito

Syndicus: meer dan ooit beroep met toekomst

4

Actua

BIV aanwezig op eerste Salon Mede-eigendom

5

In Memoriam

Peter Defreyne

6-7

Communicatie

BIV lanceert animatievideo



8-11

Dossier

Syndici



12-13

Lijstbeding

Hoe interpreteren de tuchtkamers dit?

14 ?

Vastgoedkwesties

15

Nieuwe titularissen

130 nieuwe vastgoedmakelaars!

16

Gastcolumn

Bart Tommelein



VRAGEN?
VOORSTELLEN?
IDEEËN?

02/505 38 50

info@biv.be / ds@biv.be

/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

@immoBIV



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
Dorien Stevens
Claire Gilissen
Steven Lee

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Stefaan Lelijaert

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Ellen Dejonckheere
Vivian Hertz
Bruno Kerckhof
Yannick O
Jurgen Vansteene
Danielle Verrees
Bart Tommelein

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Nevelland Graphics



SYNDICUS: MEER DAN OOIT BEROEP MET TOEKOMST

Na deze BIV-NEWS mag het voor eens en voor altijd duidelijk zijn: syndicus is een multidisciplinaire job die veel minder stoffig is dan men al eens durft beweren. In dit nummer belichten we vooral de veelzijdigheid van het beroep en hebben we het over nieuwe wetgeving die syndici aanbelangt.

Het aantal appartementen blijft zienderogen aangroeien. Tegelijk wordt de regelgeving almaar omvangrijker, wat maakt dat het professioneel beheer van een mede-eigendom bij voorkeur een professionele syndicus vereist. Iemand die beslagen is in uiteenlopende

domeinen, die diplomatisch is en die zich constant bijschoolt. Als Beroepsinstituut stellen we vast dat het syndicusberoep aanzienlijk minder populair is dan de bemiddeling. Nochtans is het beroep veelzijdig, maar is het voor velen onbekend. In deze editie portretteren we een jonge vrouw die vol overtuiging koos voor het syndicschap.

We hebben het ook over onze animatievideo, een realisatie van de communicatiedienst waarmee we de brede rol van het BIV en jullie professionalisme willen uitdragen tot buiten de sector. Op die manier zullen consumenten en journalisten weten dat een BIV-erkenning geen loos begrip is, maar impliceert dat

de persoon die hen assisteert bij één van de belangrijkste transacties uit hun leven, een strak parcours heeft doorlopen, zichzelf permanent bijschoolt en gedekt is door een collectieve verzekering. Je vindt deze video terug op de website. We zijn alvast benieuwd naar je mening.

Verder gaan we dieper in op het lijstbeding, opgenomen in artikel 2,7° van het KB Bemiddelingsovereenkomsten.

We lichten het artikel nader toe en koppelen er recente tuchtrechtspraak aan vast.

De gastcolumn werd geschreven door Bart Tommelein, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, die ons een inzicht geeft in de veranderingen binnen de woonfiscaliteit.

We wensen je alvast een schitterend en heel succesvol 2018 toe!

Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter



2017-4
BIVNEWS

ACTUA

BIV AANWEZIG OP HET EERSTE SALON VAN DE MEDE- EIGENDOM

Op 23 november was het BIV present op het eerste Salon van de Mede-eigendom, dat in Brussels Expo werd gehouden. Het werd een drukke dag waarbij onze stand heel wat bezoekers mocht ontvangen. Naast mede-eigenaars, kwamen er ook veel syndici, stagiairs en studenten langs. Mede-eigenaars waren vooral geïnteresseerd in de verplichtingen van de syndicus en hadden veel vragen over onze werking en het verloop van de tuchtprocedure. Vastgoedmakelaars en studenten waren vooral op zoek naar praktische informatie. De grote opkomst mag niet verbazen, gezien het toenemend aantal appartementen en mede-eigenaars. Deze eerste ervaring was dus zeker positief!



DIT BRACHT BIV-MAIL INTUSSEN...



Dienst Opsporing haalde dit jaar al 27 onwettige beoefenaars uit de markt (220)

In de eerste drie trimesters van dit jaar, heeft het BIV 27 gunstige vonnissen bij de rechtbanken bekomen omtrent onwettige beoefenaars. Dat zijn er 8 minder dan vorig jaar (35), maar het zijn er wel meer dan in de twee jaren daarvoor. In 2014 werden in dezelfde periode 19 mensen veroordeeld en in 2015 waren dat er 13. Er zijn nog 33 dossiers aangaande de onwettige uitoefening van het beroep hangende bij diverse rechtbanken. Sinds begin dit jaar werd er in 29 gevallen juridische actie ondernomen. Het blijft een prioritaire taak van het BIV om ervoor te zorgen dat de markt exclusief voorbehouden blijft aan de professional.

Brusselse woninghuurwet is een feit (222)

Maandag 30 oktober werd de ordonnantie die de Brusselse woninghuurovereenkomst regelt, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Brussel is daarmee het eerste gewest dat, sinds de regionalisering van de federale huurwetgeving, over een eigen regelgeving beschikt. De ontwerp-artikels die we in BIV-NEWS 2017/2 aanhaalden, zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Anders dan in Vlaanderen, is er in Brussel niet gekozen voor het verhogen van de huurwaarborg. Er komt een specifiek systeem van 'glijdende huur'. Een andere nieuwigheid is dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een indicatief rooster

met referentiehurprijzen zal opstellen dat kan worden aangewend door de partijen.

Stagemester: werk samen met een stagiair als dusdanig! (224)

Onze Nederlandstalige Uitvoerende Kamer ziet zich regelmatig geconfronteerd met volgend probleem: de samenwerking tussen een stagemester en een niet-erkende, doordat de kandidaat-stagiair nog in afwachting is van zijn officiële goedkeuring als stagiair, maar intussen wel al vastgoedactiviteiten uitvoert. Enkel indien de aanvraag als stagiair van een persoon effectief werd goedgekeurd en de persoon op de lijst van stagiairs werd opgenomen, kan en mag hij als zelfstandige actief zijn. Wees als stagemester dus alert! Wil je de kandidaat-stagiair toch al laten starten, dan kan dat enkel onder het bediendenstatuut, en dus tot het moment waarop zijn erkenning is verleend. De tuchtsancties zoals vermeld in de mail, tonen aan dat nalatigheid en onzorgvuldigheid hieromtrent verregaande gevolgen kan hebben!

Ontvang je geen BIV-MAIL (meer) en wil je je graag (her)inschrijven? Ga naar je persoonlijke account op BIV.be en klik op BIV-MAIL!



IN MEMORIAM



Peter Defreyne

1 mei 1965 - 3 november 2017

De heer Peter Defreyne, voorzitter van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer is op 3 november van ons heengegaan. Hij werd amper 52 en overleed aan een slepende ziekte. Peter was een veelzijdig man. Hij was jarenlang actief als advocaat en was onder meer rechtskundig assessor bij het Beroepsinstituut van Erkende Boekhouders en Fiscalisten (BIBF) en plaatsvervangend voorzitter bij de tuchtraad van de Psychologencommissie. Daarnaast was hij ook actief in de gemeentepolitiek van Izegem.

Peter werd eind 2015 voorzitter van de Uitvoerende Kamer. We kenden hem als een heel toegewijd iemand die ook in de laatste, lastige maanden al het mogelijke deed om zijn wekelijkse opdracht op het BIV te komen vervullen. De mandatarissen en de personeelsleden die de zittingen van de Uitvoerende Kamer bijwoonden, prijzen zijn inzet en zijn oplossingsgerichte en verzoenende aanpak. Peter vond het belangrijk om de dagdagelijkse praktijk bij examens te bevragen en vond ook een goede vorming onontbeerlijk. Daarnaast was hij voorstander van meer transparantie naar buiten toe.

Wij zijn hem erg erkentelijk voor het gedegen werk dat hij verricht heeft en zullen zijn minzame en warme persoonlijkheid op het BIV missen.

In BIV-NEWS 2016/1 werd Peter Defreyne kort na zijn benoeming geïnterviewd. Als blijk van onze waardering publiceren we postuum enkele vragen uit dat interview.

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?

|| 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.

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, n.v.d.r.). 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.*



BIV LANCEERT EERSTE ANIMATIEVIDEO

De communicatie optimaliseren. Het was één van de doelstellingen die de Bureauleden naar voor schoven, toen ze begin dit jaar aan hun mandaat begonnen. Het takenpakket van het BIV is uiteraard genuanceerder en omvangrijker dan enkel maar tuchtbeslissingen nemen. En dat hebben we op verschillende manieren kracht bijgezet.

Het BIV wordt door sommige van onze leden nog te vaak aanzien als het orgaan dat enkel maar de toegang tot het beroep verleent en waakt over een correcte toepassing van de deontologie. Maar we doen natuurlijk veel meer. Zo ondersteunen we vastgoedmakelaars in hun dagelijkse praktijk door hen tal van middelen aan te reiken: vormingen, juridisch advies, een collectieve beroepsaansprakelijkheidsverzekering, informatie over veranderingen binnen de sector, themabundels, modelcontracten... En uiteraard beschermen we de professionals en de consumenten door nepmakelaars uit de markt te halen.

Om je meer bewust te maken van de impact en het takenpakket van het BIV, hebben we allereerst een nieuwe e-learningmodule ontwikkeld over de rol en de organisatie van het Instituut. Deze e-learning is verplicht voor stagiairs en kan optioneel door titularissen gevolgd worden. In een tweede fase zijn we de audiovisuele weg ingeslagen, door middel van een tijdloze animatievideo.

De animatiefilm is te bekijken op www.biv.be. Voor de sociale media hebben we verkorte versies voorzien. Het spreekt voor zich dat het filmpje nuttig is bij de aanwezigheid van het BIV op congressen of beurzen. Dat betekent dat het BIV zichtbaar wordt voor anderen, zoals mede-eigenaars en consumenten. Zo zullen zij meer zicht krijgen op het belang van een erkende makelaar bij de afhandeling van één van de belangrijkste transacties uit hun leven. Uiteindelijk zijn vorming, controle op de naleving van de deontologie, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de financiële borgstelling belangrijke signalen voor de consument.

Zeer waarschijnlijk zullen in de komende maanden nog andere producties het licht zien. Er zijn ideeën rond filmpjes over de stage, illegale makelaardij en de procedure die een klacht doorloopt alvorens ze tot een beslissing leidt. Aarzel niet om jullie commentaren over het filmpje en suggesties voor de toekomst door te spelen via ds@biv.be.

Dorien Stevens, verantwoordelijke voor de Nederlandstalige communicatie:

"Met deze animatievideo hebben we een tweeledig doel voor ogen: enerzijds willen we de veelzijdige rol en de wettelijke opdrachten van het Beroepsinstituut bij onze leden in de verf zetten, anderzijds willen we onze toegevoegde waarde aan consumenten en journalisten duidelijk maken, zodat ook zij begrijpen waar we voor staan. We willen vooral beklemtonen dat onze leden echte professionals zijn, en dat die professionele attitude door de vele inspanningen van het Instituut nog verder wordt versterkt."



MAKING-OF VAN DE ANIMATIE

Frank Damen,
digital manager:

"We kozen voor een animatievideo, omdat een geanimeerd beeld veel tijdlozer is dan een reëel beeld. Bovendien leent het gebouw van het BIV zich niet voor opnames en blijven sommige personeelsleden liever discreet, wat begrijpelijk is. Omdat het filmpje over een langere termijn gebruikt zal worden, hebben we er bewust voor gekozen om bv. geen personen of cijfers te vermelden."

Zo'n animatievideo mag absoluut niet te lang duren. Zeker op het internet is de "attention span", de duur van onze aandacht voor één iets, beperkt. Bij een filmpje dat ons boeit kunnen we ons gemiddeld minder dan 3 minuten focussen. De opdracht was dus duidelijk: in een korte tijd de belangrijkste informatie meegeven en op zo'n manier dat de kernboodschap blijft hangen. We zijn uitgekomen bij een animatiefilmpje van 2 minuten 43 seconden. De scenaristen zijn er in geslaagd om de boodschap in een beperkte tijd en op een heldere en aantrekkelijke manier vorm te geven.

DE PERSONAGES

In de animatiefilm wordt er gebruik gemaakt van 'testimonials'. Dat zijn personages die getuigen over hun positieve ervaring, in dit geval met het BIV. Hierdoor wordt de geloofwaardigheid van de boodschap versterkt. Er zijn twee virtuele vastgoedmakelaars, een man en een vrouw, die afwisselend het woord nemen. Hun boodschap wordt verder aangevuld door een voice over die het BIV vertegenwoordigt.



LINK NAAR VIDEO?
bit.ly/bivintro

De productie vond plaats in een studio in Verviers. Daar werden, op basis van het uitgewerkte scenario, de verschillende beeldelementen (personages, decors...) samengebracht met klank (stemmen, geluidseffecten, muziek). En dat uiteraard in beide landstalen. Eén minuut montage neemt al gauw één volle werkdag in beslag. Elke seconde moet met oog voor detail gemonteerd worden. Een echt precisiewerk.





SYNDICUS: VEELZIJDIG EN GEGEERD

Syndicus is ongetwijfeld een onderschat beroep. Je moet over een brede kennis beschikken, mensen goed aanvoelen en conflictsituaties beheersen. De cijfers tonen aan dat er (te) weinig syndici zijn. Op 31 oktober van dit jaar telden we 145 Nederlandstalige ingeschrevenen op de syndicuskolom. Nochtans blijft het aantal mede-eigendommen stijgen en neemt de reglementering bij het beheer van een mede-eigendom alsmaar toe. Dat maakt dat syndici hoe langer hoe meer onmisbaar zullen worden.

Recent werden ook enkele wetgevingen die belangrijk zijn voor syndici geactualiseerd. We belichten ze in dit dossier!

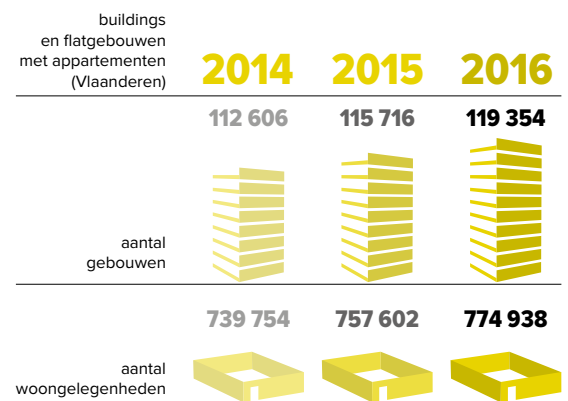
HERVORMING WET OP DE MEDE-EIGENDOM

Het BIV heeft haar stempel gedrukt op de hervorming van de Wet op de Mede-eigendom. In juni 2016 heeft de FOD Justitie een werkgroep in het leven geroepen om artikel 577 uit het Burgerlijk Wetboek te herwerken en hieromtrent aanbevelingen te formuleren. Gezien de wet die het functioneren van alle mede-eigendommen in ons land regelt niet langer met de realiteit op het terrein strookt, drong een actualisering zich op. Toenmalig BIV-voorzitter en overigens zelf syndicus Yves Van Ermen, maakte deel uit van die werkgroep waaraan onder meer ook CIB Vlaanderen, Federia, de Koninklijke Federatie voor het Belgisch Notariaat, het Nationaal Syndicaat van Eigenaars en Mede-eigenaars en de Verenigde Eigenaars deelnamen, en die werd geleid door twee professoren van de KUL en de ULG.

De hervorming zal enkele bepalingen binnen de mede-eigendom moderniseren. Uit de aanbevelingen werd onder meer een versoepeling van de meerderheid op de algemene vergadering voorgesteld. Verder werd de invoering van een verplicht reservefonds geopperd. Het BIV stelde voor om de statuten af te slanken zodat de voor de Mede-eigendom niet-essentiële zaken kunnen hernomen worden in bv. het Huishoudelijk Reglement. Daarnaast hebben we de manier van stemmen op de algemene vergadering verduidelijkt volgens het principe "de betaler beslist". Yves Van Ermen: **"We liggen mee aan de basis van heel wat aanbevelingen. De krijtlijnen van de hervorming zullen zowel het leven binnen een mede-eigendom als de taken van de syndicus ten goede komen"**.

Het voorstel van de werkgroep werd gedragen door de deelnemende partijen.

Het document moet nu nog de parlementaire weg doorlopen. De hervorming zou in 2018 in werking moeten treden.



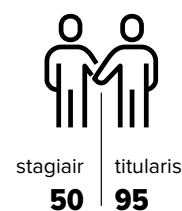
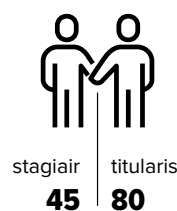
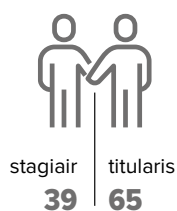
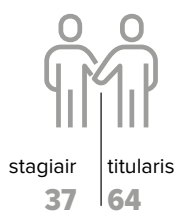
Vincent Sagaert (KUL),
Pascale Lecocq (ULG)
en minister Koen Geens

ingeschreven
op syndicuskolom (NL)

2014

2015

2016

tot
31/10/2017

TOTAAL

101

104

125

145

HET LEVEN ZOALS HET IS: SYNDICUS

BIV-voorzitter Stefaan Leliaert startte zijn carrière als syndicus in 1993. In zijn laatste jaar bouwkunde - optie immobiëlen richtte hij met een studiegenoot een beheersvennootschap op, omdat hij voelde dat de markt daar kansen bood. Kort voor hij afstudeerde, haalde hij al een eerste contract binnen. Volgens hem is het syndicschap voor velen onbekend en wordt de veelzijdigheid van de functie te weinig beklemtoond.

Stefaan, over welke eigenschappen moet een goede syndicus zeker beschikken?



Stefaan Leliaert

“ Een goede syndicus is vooral een bruggenbouwer, iemand die uiteenlopende meningen en karakters kan verbinden en compromissen kan sluiten. Je moet beseffen dat je eigen mening ondergeschikt is aan die van de mede-eigenaars. Ik word geregeld om advies gevraagd, en vaak wordt mijn advies ook gevolgd, maar het blijven de verenigingen van mede-eigenaars die de uiteindelijke knoop doorhakken. Je moet stressbestendig en sociaal zijn. Het is belangrijk dat je over een breed netwerk beschikt van studiebureaus, advocaten, technici... Want een syndicus moet vaak beroep doen op specialisten. Daarnaast moet je ondernemend zijn en over een veelzijdige kennis beschikken: administratief, technisch, juridisch én cijfermatig. Net die combinatie maakt dat het geen makkelijk beroep is. Het aantal goede profielen is dan ook schaars.

In welke mate is de markt en de manier van werken sinds het begin van je loopbaan veranderd?

“ Er zijn natuurlijk enorm veel mede-eigendommen bijgekomen. Maar daarnaast heeft de automatisering ons beroep sterk veranderd. Bij ons kan elke mede-eigenaar de boekhouding op gelijk welk moment digitaal consulteren. Dat zorgt voor transparantie, wat de klant erg waardeert, en bespaart ons veel tijd. Die vrijgekomen tijd kunnen

we dan weer in andere mede-eigendommen investeren. Daarnaast heeft de wetgeving (Wet op de Mede-eigendom) er gaandeweg toe geleid dat onduidelijkheden werden weggelaten.

Wat de hervorming van de Wet op de Mede-eigendom betreft, in welke mate zal die het takenpakket van de syndicus beïnvloeden?

“ De hervorming gaat zeker zaken vergemakkelijken. Zo zal het niet langer de taak van de syndicus zijn, maar wel van de verhuurder, om de huurder in te lichten over genomen beslissingen. Dat zal het voor ons eenvoudiger maken, want vaak laat de eigenaar na om ons mee te delen wie zijn huurders zijn. Daarnaast ligt het plan van het verplicht reservefonds op tafel, wat mij een goede zaak lijkt. Samen met de versoepeling van een aantal meerderheden binnen de algemene vergadering zijn dat twee positieve elementen die ervoor zullen zorgen dat er sneller en efficiënter beslissingen kunnen worden genomen.

Er is de impact op het privéleven, waar sommige mensen voor terugschrikken. En het zou niet altijd evident zijn om rendabel te werken... Waar verdient dit nuancering?

“ De verloning zou inderdaad hoger mogen liggen. De werklust is vrij zwaar. Er wordt bereikbaarheid van je verwacht en een goed beheer van een mede-eigendom vraagt een intensieve opvolging. Mede-eigenaars uit kleinere appartementsblokken betalen in verhouding natuurlijk meer dan mede-eigenaars uit een blok waarin er veel appartementen zijn. Voor kleine mede-eigendommen met soms maar 4 of 5 appartementen kan dat duur uitvallen. Soms kiest men zeer prijsbewust, maar is de service navenant. Als syndicus, en zeker als starter, is het van belang om vooraf een grondige financiële oefening te maken. Er zijn tal van grote en kleine verplichtingen die veel tijd opsloppen en die je goed moet incalculeren. Als je degelijk werk wil afleveren, kan het niet anders dan dat daar een behoorlijk ereloon tegenover staat. Wat het avondwerk betreft, komt het erop aan om je goed te organiseren. Ik probeer zelf zoveel mogelijk vergaderingen overdag in te plannen. Bij één derde van mijn mede-eigendommen lukt



dat ook. En je moet natuurlijk op je collega's kunnen rekenen. Ik heb al vaak van andere mensen gehoord dat ze mijn job niet zouden willen doen. Maar dan denk ik: misschien weet je niet wat het inhoudt. Mijn werk is heel gevarieerd en met een goede organisatie is de job zeker leefbaar.



Als syndicus, en zeker als starter, is het van belang om vooraf een grondige financiële oefening te maken. Als je degelijk werk wil afleveren, kan het niet anders dan dat daar een behoorlijk ereloon tegenover staat."

Stefaan Leliaert

Onze samenleving appartementiseert heel snel maar de instroom van nieuwe syndici is gering. Hoe zou je dit aanpakken, mocht er een nijpend tekort dreigen?

Ik denk dat juristen en economische profielen zeker geschikt zouden zijn voor onze job. Ze hebben elk binnen hun vakgebied een zeer uitvoerige kennis en zullen de ontbrekende kennis of vaardigheden kunnen verwerven tijdens het doorlopen van het stagetraject. Ook de bedienden die met syndicischap vertrouwd zijn, zouden kunnen instromen.

Hoe zou je mensen enthousiasmeren voor het syndicischap?

Door te benadrukken dat de job uiterst veelzijdig is. Het ene moment zit je facturen in te boeken, de dag nadien sta je naast een dakwerker, ga je plannen inkijken bij een architect of zit je een algemene vergadering voor. Het leven van een syndicus is allesbehalve saai te noemen. Bovendien kom je met veel verschillende mensen in contact en vergaar je veel mensenkennis. En niet te vergeten: je kan erin slagen om het leven van de mede-eigenaars aangenaamer te maken. Dat geeft veel voldoening.

Catherine Dormaels is 33 en behaalde vorig jaar haar erkenning als syndicus. Ze startte een eigen kantoor op in Vlaams-Brabant en werkt alleen. Ze vertelt ons hoe het is als startende syndicus.

Er komen alsmat mede-eigendommen bij, maar er zijn heel weinig syndici. Je zou denken dat het makkelijk is om opdrachten binnen te halen. Wat is jouw ervaring als starter?

Ik merk toch dat ik veel inspanningen moet leveren om klanten aan te trekken. Een bemiddelaar kan vrij makkelijk publiciteit maken voor zijn zaak, maar als syndicus is dat lastiger. Het gebeurt dat je wordt aanbevolen door leveranciers of door andere mede-eigenaars. Maar soms vraagt een mede-eigendom 7 verschillende offertes op, en dan is het niet evident om dat contract als starter binnen te rijden.

Je bent intussen een jaar aan de slag. Waar haal je de meeste voldoening uit?

Als ik zie dat de nodige herstellingen zijn uitgevoerd en dat een gebouw terug zijn glorie van weleer uitstraalt, geeft mij dat veel voldoening. Soms ontvang ik een bericht of e-mail van een mede-eigenaar om mij te bedanken voor het goede beheer. Ook dat laat een goed gevoel na.



Catherine Dormaels

Catherine, hoe ben je bij het beroep terechtgekomen?

Ik was als kind al geboid door techniek. Na het afronden van mijn studie elektriciteit op het middelbaar, en na het doorlopen van enkele startersjobs, kreeg ik de kans om bij een patrimoniumvennootschap aan de slag te gaan als administratief bediende. Ik was er onder meer verantwoordelijk voor het indexeren van de huurprijzen van de appartementen in beheer en voor de opvolging van de huurovereenkomsten. Gezien ik mijn kennis hierover wou verdiepen, heb ik besloten om in avondonderwijs een opleiding tot vastgoedmakelaar te volgen. Daar heb ik snel gemerkt dat mijn interesse bij het beheer van gebouwen lag. Vooral de opvolging van mede-eigendommen en het technische aspect spraken mij aan.

“Het geeft mij veel voldoening als ik zie dat een gebouw hersteld werd en terug zijn glorie van weleer uitstraalt.”

Catherine Dormaels

Je hebt een zoon van 4 jaar. Valt je job te combineren met een gezinsleven?

“Het is niet eenvoudig, mede door de avondlijke vergaderingen. Ik werk alleen en kan dus niet terugvallen op personeel. Het leven van een zelfstandige is niet altijd eenvoudig. Toch was het een weloverwogen

keuze om mijn kantoor alleen te runnen. Zo kan ik mijn eigen visie volgen en beslis ik zelf hoe ik de zaken aanpak.

Welke tip zou je willen meegeven aan syndici die vandaag in het beroep stappen?

“Omdat de job meerlagig is - met een (bouw)technisch, financieel, administratief en juridisch luik - komt er veel bij kijken. Het is niet eenvoudig om de verschillende aspecten meteen onder de knie te krijgen. Gun jezelf dus voldoende tijd om de nodige kennis te vergaren en win advies in bij experts. Probeer daarnaast elke gelegenheid te grijpen om bij te leren.

Met de komst van de nieuwe antiwitwaswet van 18 september 2017 zijn **syndici niet langer onderworpen aan de antiwitwasverplichtingen**.

De wet is sinds 16 oktober in werking getreden. Syndici vielen sinds 2004 onder de meldingsplichtigen, maar omdat ze instaan voor het beheer van de gemeenschappelijke delen binnen een mede-eigendom, en omdat ze niet bemiddelen, vond het BIV het altijd onlogisch dat syndici hieromtrent een meldingsplicht hadden. Uiteindelijk werden we daarin gevolgd. Door de nieuwe wet vallen syndici dus buiten het toepassingsgebied van de antiwitwaswet en moeten ze o.a. geen jaarverslag meer toesturen naar de FOD Economie.

REEDS 19.835 VME'S INGESCHREVEN IN DE KBO. REGISTRATIE VERPLICHT TEGEN 31 MAART!

Sinds 1 april 2017 is elke VME verplicht om de gegevens van de syndicus te registreren in de KBO van de FOD Economie, zodat diens gegevens voor iedereen zichtbaar zijn. Zowel de syndicus van de hoofdvereniging, als die van de deelvereniging moeten zich inschrijven in de KBO, zelfs als dat dezelfde persoon zou

zijn. Het gaat niet om een aparte inschrijving van de syndicus in de KBO maar wel om een aanvulling bij de huidige inschrijving van de VME in de KBO.

Op 31 oktober 2017 waren er 19.835 VME's ingeschreven. Dat vernamen we van de regeringscommissaris. De VME's die op 1 april reeds ingeschreven waren in de KBO hebben één jaar de tijd om zich met de verplichtingen uit het Besluit in regel te stellen. Er rest maar drie maanden tijd meer. Stel deze registratie dus niet nodeloos uit! De inschrijving in de KBO kost 85,50 euro en moet worden betaald door de VME's.

Het is mogelijk dat de syndicus administratiekosten of afhandelingskosten aanrekenen per dossier.

Reminder: De syndicus moet zich in se ten laatste op de werkdag voorafgaandelijk aan de dag waarop zijn opdracht aanvangt, inschrijven bij een ondernemingsloket naar zijn keuze. Bovendien is hij verplicht om elke wijziging of doorhaling van de gegevens mee te delen aan het ondernemingsloket. Op de site van de FOD Justitie kan je meer informatie terugvinden over deze inschrijvingsplicht.



HET LIJSTBEDING

'PRECIEZE EN INDIVIDUELE' INFORMATIE TUCHTRECHTELIJK BEKEKEN

De bemiddelingsovereenkomst afgesloten met de consument kan voorzien dat de vastgoedmakelaar zijn recht op ereloon behoudt wanneer de verkoop of verhuur na beëindiging van de overeenkomst wordt gesloten met een tegenpartij aan wie hij informatie heeft verstrekt. Deze mogelijkheid tot vergoeding is wel onderworpen aan enkele voorwaarden. Zo is er onder andere bepaald dat de tegenpartij 'precieze en individuele' informatie moet hebben meegekregen. Maar wat is de interpretatie van de tuchtkamers van het BIV hieromtrent?

Bedingen inzake de gelijkstelling met de realisatie van de verkoop of verhuur beschermen de vastgoedmakelaar tegen opdrachtgevers die de betaling van het ereloon proberen te ontwijken door pas na het einde van de bemiddelingsovereenkomst een overeenkomst met een aangebrachte tegenpartij te ondertekenen. Op deze manier worden de investeringen en de inspanningen van de vastgoedmakelaar alsnog gehonoreerd. Het beding met dit recht op ereloon moet worden opgenomen in de bemiddelingsovereenkomst, en moet verder **drie voorwaarden** bevatten.

Zo moet de vastgoedmakelaar *binnen de zeven werkdagen* na het einde van de bemiddelingsovereenkomst aan de opdrachtgever

een lijst bezorgen met de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft verschaft. Deze bepaling dient ook opgenomen te zijn in de bemiddelingsovereenkomst. Vervolgens moet de opdrachtgever *een overeenkomst sluiten met één van deze personen op de lijst, of met personen die met deze persoon in een zodanige verhouding staan*. Op deze manier wordt een oplossing gevonden voor de situaties waar de kandidaat-koper of -huurder werkt met stromannen en de opdrachtgever op deze manier de vergoeding poot te vermijden. Een laatste cumulatieve voorwaarde stelt dat de overeenkomst van de opdrachtgever met deze persoon op de lijst wordt gesloten *binnen de zes maanden na het einde van de bemiddelingsovereenkomst*.

Het BIV voerde in haar modelovereenkomsten dit zogenaamde 'lijstbeding' in. De modelovereenkomsten zijn terug te vinden op onze website.

WAT ZEGT DE TUCHTRECHTSPRAAK OVER DE 'PRECIEZE EN INDIVIDUELE' INFORMATIE?

Een element uit deze voorwaarden dat in de praktijk aanleiding geeft tot divergerende interpretaties is de 'precieze en individuele informatie' die de makelaar aan de personen op de lijst heeft bezorgd. De wetgever heeft immers niet nader gedefinieerd wat men onder deze terminologie moet verstaan. Hoe interpreteren de tuchtkamers van het BIV dit nu?

De tuchtkamers van het BIV worden af en toe geconfronteerd met een klacht over de toepassing van het lijstbeding.

Zo oordeelde de tuchtkamer in tweede aanleg, de Kamer van Beroep, over een makelaar die na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst met zijn opdrachtgever een lijst van bijna 900 namen overmaakte. De opdrachtgever meende dat het onmogelijk was dat aan al deze personen precieze en individuele informatie werd verschaft, en diende een klacht in.

De Kamer van Beroep verduidelijkte dat het de vastgoedmakelaar is die moet bewijzen dat precieze

Toepasbaar **artikel 2, 7° van het KB van 12 januari 2007** betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars:

“Indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, is dit enkel mogelijk op voorwaarde dat de vastgoedmakelaar aan de wederpartij bij die overeenkomsten precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelings-

overeenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar **binnen de zeven werkdagen** na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

De vergoeding is **alleen verschuldigd wanneer** de consument de overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen

die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het **redelijkerwijze valt aan te nemen** dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikken.

De vastgoedmakelaar heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst door de consument wordt gesloten **binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst.”**

en individuele informatie tijdens de bemiddelingsovereenkomst werd meegegeven. De makelaar moet kunnen aantonen dat het aannemelijk was dat de kandidaat een concrete interesse had in het pand. Dit geldt bovendien voor alle personen op de lijst. Het betreft een deontologische inbreuk indien aan minstens één persoon geen precieze en individuele informatie werd verschaft, aldus de Kamer van Beroep.

Aangezien de wetgever, zoals hierboven aangehaald, niet specificeerde wat juist onder ‘precieze en individuele informatie’ moet worden verstaan, oordeelde de Kamer dat het dan noodzakelijk is om geval per geval te beoordelen of er

‘precieze en individuele informatie’ werd verstrekt. Wel duidde de Kamer dat het uitsturen van een bericht via ‘massamail’ - aan alle personen die ooit een zoekformulier hebben ingevuld met algemene criteria waaraan een pand moet voldoen - niet beantwoordt aan de vereiste. In casu faalde de vastgoedmakelaar om aan te tonen dat de personen op de lijst concrete interesse hadden. Hij werd dan ook veroordeeld tot een waarschuwing (Kamer van Beroep, 11 juni 2015, 1009).

In een ander tuchtdossier oordeelde de Uitvoerende Kamer over een vastgoedmakelaar die na afloop van de opdracht tot verkoop een lijst met

206 namen had verschaft aan de opdrachtgever. Het bleek echter te gaan om een ‘automatische outprint’ van alle mensen die ingetekend hadden op de betreffende woning, of die een automatische mail over het pand hadden gekregen aangezien zij op zoek waren naar een gelijkaardige woning. De Kamer gaf mee dat het perfect mogelijk is dat er mensen op de lijst staan die niet specifiek naar die woning informeerden, maar wel naar soortgelijke woningen. Er werd de makelaar een berisping, gekoppeld aan de verplichting tot 3 uur bijkomende vorming inzake samenstelling van het verkoopdossier als sanctie opgelegd (Uitvoerende Kamer, 31 maart 2017, 3113).

De in dit artikel aangehaalde tuchtrechtspraak is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek ‘tuchtrechtspraak’ op de website.



Ik beschik over een getekende verkoopopdracht voor de verkoop van een woning. Nu, na een eerste bezichtiging, wil de opdrachtgever plots niet meer meewerken. Hij weigert de toegang tot zijn woning en negeert al mijn pogingen om contact op te nemen. Wat kan ik doen?

Je kan de redenen tot weigering van de verkoper pas verhelpen als je weet waarom hij plots niet meer meewerkt. Als het niet mogelijk is om tot een gesprek te komen om deze redenen te achterhalen ben je genooddakt om je klant erop te wijzen dat hij zijn contractuele verplichtingen niet nakomt en wat daar de gevolgen van zijn.

Dat kan je doen door een ingebrekestelling te sturen. Een ingebrekestelling is een schriftelijke (en liefst aangetekende) aanmaning waarin je aan je klant een redelijke termijn geeft om zijn verplichtingen alsnog na te komen. Wat een redelijke termijn is hangt vooral af van de situatie. Je verwijst naar de reden(en) waarom je de ingebrekestelling moet sturen en je vermeldt meteen ook wat de gevolgen zijn als je klant zijn medewerking blijft weigeren.

Een aanhoudende weigering om het contract uit te voeren kan je immers zien als een éézijdige opzegging van het contract vanwege de verkoper. Indien je een opzegvergoeding voorzag in je contract, kan de opzegvergoeding niet meer bedragen dan 50 % van je ereloon op voorwaarde dat je klant deze woning niet verkoopt binnen de 6 maanden na de opzegging. Indien dat wel het geval is kan de vergoeding oplopen tot 75 of zelfs 100% van het ereloon.



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**.

Een eigenaar verkoopt zijn woning, maar zal zijn zonnepanelen meenemen naar zijn volgende woning. Kan dat zomaar? Zijn er zaken waar hij op moet letten?

Dat kan. Bij de verkoop van een woning met een installatie van zonnepanelen kan de installatie mee verkocht worden of mee verhuisd worden. Een verandering van het adres van de zonnepanelen moet steeds gemeld worden aan de (nieuwe) netbeheerder. Omdat de installatie van plaats veranderd zal er ook een nieuwe AREI-keuring nodig zijn.

Het is ook mogelijk om de panelen tijdelijk op te slaan vooraleer ze op de volgende woning geplaatst worden. Ook daarvan moet de netbeheerder op de hoogte gebracht worden. De installatie wordt dan tijdig buiten gebruik geplaatst. Ook hier zal na plaatsing een nieuwe keuring moeten gebeuren.

De toekenning van groenestroomcertificaten blijft bij verandering van adres van de installatie onveranderd doorgaan. De termijn blijft gewoon lopen.

Nog twee zaken waar je aandacht voor moet hebben:

- Bij verhuis moet de volledige installatie verhuisd worden. Anders verlies je het recht op groenestroomcertificaten.
- Het recht op groenestroomcertificaten vervalt ook als de installatie wordt verhuisd naar een nieuwbouwwoning en wordt opgenomen in de EPB-aangifte. Voor meer info hierover kan je terecht bij het Vlaams Energieagentschap (VEA).

Een eigenaar wil zijn woning voor een wel zeer bescheiden prijs verkopen aan zijn petekind. Mag dat?

Dat mag. Er zijn immers omstandigheden denkbaar - zoals bovenstaande situatie - waarbij woningen verkocht worden onder de "normale verkoopwaarde". Dat hoeft u aan niemand te verantwoorden, behalve dan aan de fiscus. Want als de overeengekomen verkoopprijs lager is dan de 'echte' waarde loopt deze inkomsten - onder de vorm van registratiebelasting - mis.

Om te vermijden dat de ontvanger van Registratie bijkomende belastingen, nalatigheidsinteressen én boetes oplegt, moet in zo'n geval steeds een verklaring 'pro fisco' worden opgenomen in de notariële akte. Dat is een clausule waarin de werkelijke waarde van de woning wordt genoemd. Op die waarde zal de koper registratiebelasting betalen.

Ook voor een koper die denkt zijn (goedkope) aankoop snel opnieuw te zullen verkopen met een meerwaarde, kan een pro-fisco verklaring nuttig zijn. De meerwaardebelasting wordt dan immers berekend uitgaand van het bedrag uit de verklaring (en dus niet van de lagere aankoopprijs), zodat de meerwaardebelasting lager zal zijn.



2017-4
BIVNEWS N I E U W E
 TITULARISSEN

Na de mondelinge proeven tijdens de zittingen van 30 juni, 24 juli, 18 augustus, 22 september, 20 oktober en 17 november mogen we volgende nieuwe titularissen verwelkomen. Gefeliciteerd!

AEGTEN	Anneleen	GOEMAERE	Magalie	VAN BAVEGEM	Eva
AERTS	Tom	GOETHALS	Evelien	VAN BRUYSTEGEM	Philip
ALBERT	Sebastiaan	GROENENDYK	Kristof	VAN CAPPELLEN	Charles-Henry
APPELS	Floortje	HAENTJENS	Pieterjan	VAN DAMME	Petra
ATAR BOULAICH	Mourad	HAERINCK	Armin	VAN DE GEUCHTE	Delphine
ATLASS	Kelly	HANS	Caroline	VAN DE VREEDE	Philippe
BAELDE	Lisa	HERRIJGERS	Kristoff	VAN DEN BORRE	Kris
BASTIEN	Ingmar	HUYSMAN	Katrien	VAN DEN BOSCH	Rolf
BATEN	Michel	ILLEGEMS	Maxim	VAN DEN EYNDE	Patrick
BAUDRY	Julie	JAMAR	Axel	VAN DEN HENDE	Mikail
BAUWENS	Kevin	KAMERS	Katrijn	VAN DER MEIREN	Cynthia
BELLENS	Philippe	KRAUCH	Catherine	VAN DESSEL	Charlotte
BICQUÉ	Frank	LAGAISSE	Elena	VAN ELST	Laurence
BOLLENS	Simon	LANCKSWEERD	Gaëtan	VAN HEYGHEN	Charles
BONNY	Benjamin	LAPORTE	Olivia	VAN HOVE	Arnaud
BREMS	Peter	LEJEUNE	Sara	VAN HOVE	Kimberly
CALLENS	Sonja	LIETAER	Cedric	VAN ROON	Renske
CARBONNELLE	Christel	LOBBENS	Evelien	VAN SOENS	Jasmine
COENEN	Kimberly	LOUF	Emmanuel	VANCAYZEELE	Valentine
COENEN	Tim	LYS	Pieter	VANDAELE	Melanie
COLPAERT	Thomas	MARIEN	Carl	VANDAMME	Kevin
COOSEMANS	Ives	MERCHIE	Xavier	VANDENBERGHE	Tine
CORNELIS	Glenn	MERCHIERS	Céline	VANDEPUTTE	Eline
DE CLIPPEL	George	MERCHIERS	Yorick	VANDEURZEN	Bart
DE CORTE	Stephanie	MERTENS	Lode	VANDEVOORDE	Filip
DE COUR	Patrick	MICHAELI	Shmuel	VANHAVERBEKE	Frank
DE DOBBELEER	Arnaud	MICHIELS	Sara	VANUYTRECHT	Charlie
DE KETELAERE	Mathieu	MORTIER	Kay	VERCRUYSSSE	Anais
DE KEYSER	Brecht	MOYSON	Thomas	VERDOODT	Hans
DE LANGE	Marc	NEESKENS	Elke	VERHAEVERT	Jens
DE PROFT	Liesbeth	NOTERMAN	Ashley	VERHOEVEN	Jonas
DECORTE	Jeroen	OCKIER	Joris	VERMAERE	Valérie
DECREM	Donovan	OORTS	Laura	VERSTRAETEN	Pieter
DEMANET	Pieter	PAUWELS	Lesley	VIAENE	An
DERUDDER	Marianne	PEETERS	Myra	VITS	Senne
DESCAMPS	Carmen	POOT	Davina	WIJNANTS	Pieter
DESCAMPS	Lydia	PUYNEERS	Laurens	WOUTERS	Stef
D'HONDT	Nele	ROETS	Bram	ZHAO	En-Li
DUYSTERS	Lynn	ROMAN	Laurenzo		
FLOBERT	Sam	SERGEANT	Karen		
GEEBELEN	Michel	STROO	Annelies		
GEELLEN	Cedric	STROO	Annelore		
GEEREBAERT	Stefaan	STRUYVEN	Marie-Charlotte		
GIET	Geoffrey	SWALENS	David		
GILS	Kristel	THEYS	Frederik		
GLORIEUX	Matthias	THUYS	Isabel		





GASTCOLUMN



Bart Tommelein

Op het kabinet van Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie Bart Tommelein (Open Vld) wordt er druk gesleuteld om de woonfiscaliteit eenvoudiger en evenwichtiger te maken. Zo werd er reeds vaker geopperd dat het Kadastraal Inkomen (KI) niet langer een betrouwbare parameter is bij het bepalen van de verkooprechten (voorheen de registratierechten, n.v.d.r.). De minister scheidt duidelijkheid.

Een eigen woning of appartement, in de stad of op het platteland, het blijft een droom van vele Vlamingen. Maar tussen droom en daad, staan - zoals wel vaker - 'wetten en praktische bezwaren' in de weg. En dan is er de Vlaamse regering om die obstakels uit de weg te ruimen. Daarom staat in het regeerakkoord dat er een budgetneutrale hervorming van de verkooprechten moet komen, die ook de verschillende gunstmaatregelen samenvoegt tot één globaal lager tarief.

Om de verkooprechten te berekenen, en na te gaan of een woning in aanmerking komt voor een verlaagd tarief of 'klein beschrijf' in de volksmond, wordt nog steeds rekening gehouden met het KI. Al zegt dat huidige KI haast niets over de grootte of de werkelijke staat van het huis. De laatste keer dat het KI voor het hele land berekend werd, dateert van 1975, toen de dieren nog spraken. Om inflatie tegen te gaan, is er begin jaren 90 nog wel een indexering van het KI geweest, maar nogmaals: dat weerspiegelt vaak niet de realiteit.

Intussen hebben immers vele Vlamingen hun woning laten renoveren, terwijl hun KI niet per se verhoogd is. Gevolg: grotere villa's op het platteland hebben soms een lager KI dan een klein flatje in de stad. De gemiddelde prijs van een woning in Vlaanderen ligt rond

de 250.000 euro, maar toch wordt een klein beschrijf in 10% van de gevallen ingeroepen voor woningen die duurder zijn dan 300.000 euro. Dan weet je dat het KI vandaag niet meer de doelgroep met een bescheiden woning (be) dient. En omgekeerd hebben vele kleine appartementen een groot beschrijf van 10%, omdat ze vaak van een recenter bouwjaar zijn. De grootste slachtoffers van verkooprechten op basis van het KI zijn dus vaak alleenstaanden of eenoudergezinnen die in een kleiner appartement wonen.

NAAR ÉÉN GLOBAAL LAGER TARIEF

Maar omdat de aanpassing van het KI federale materie is, zoekt de Vlaamse regering naar een hervorming op een andere manier. We streven naar eenvoudigere tarieven, en de wirwar aan gunstmaatregelen (zoals het hoofdattelement, het bij-abattement voor hypothecaire leningen en het renovatie-abattement) zal vervangen worden door één globaal lager tarief. De belangrijkste hervorming die er zit aan te komen is dus logischerwijze het loskoppelen van de verkooprechten van het kadastraal inkomen.

Sowieso is het in de eerste plaats de bedoeling om de

verkooprechten voor de gezinswoning te verlagen. Volgens internationale rankings van tarieven doet ons land het niet goed. Nochtans is een eigen woning een van de beste garanties tegen armoede. De verkooprechten op het huis waar de koper zelf in gaat wonen, moeten dus omlaag.

De filosofie van de meeneembaarheid willen we wel absoluut behouden. Dat systeem is destijds gecreëerd zodat mensen dicht bij hun werk zouden kunnen gaan wonen, zonder daar extra op getaxeerd te worden. Die doelstelling blijven we nastreven. In een regio als Vlaanderen met veel fileleed is arbeidsmobiliteit belangrijk. Zo zie je maar dat energie en klimaat ook elementen zijn die de hervormingen binnensluipen.

Conclusie: de hervorming van de verkooprechten die er zit aan te komen, is een **win-win voor de Vlaamse kopers én de vastgoedmakelaars**. Zoveel mogelijk mensen moeten een huis of flat kunnen verwerven volgens een billijker systeem. Zo verhogen we het Bruto Nationaal Geluk, daar ben ik van overtuigd. Er zijn studies in overvloed, de kaarten liggen op tafel. Ik weet wat mij te doen staat, het is nu tijd voor besluiten en daden.