

2018-3

BIVNEWS

juli - augustus - september 2018 • 21^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



NIEUWE DEONTOLOGIE



**VERGELIJKING
WONINGHUURWETGEVINGEN**



**GASTCOLUMN:
VLAAMSE WONINGHUURWETGEVING
TEGEN HET LICHT**



3

Edito

BIV-erkenning noodzakelijk voor zelfstandige verkopers bij bouwpromotoren

4-5

Actua

Roadshow en Salon van de Mede-eigendom

6-9

Dossier

Nieuwe deontologie: dit verandert er!



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
Jurgen Vansteene
Danielle Verreës
Kristof Vanhove
Yannick O
Carole De Ruyt

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



10-13

Huurwetgevingen:
vergelijkende
analyse

14

Nieuwe
titularissen

89 nieuwe vastgoedmakelaars!

15 ?
Vastgoed-
kwesties16
Gastcolumn

Kristof Vanhove



VRAGEN?
VOORSTELLEN?
IDEEËN?

02/505 38 50

communicatie@biv.be

/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

@immoBIV





BIV-ERKENNING NOODZAKELIJK VOOR ZELFSTANDIGE VERKOPERS BIJ BOUWPROMOTOREN

Zelfstandige verkopers die worden ingezet door bouwpromotoren of vastgoedontwikkelaars om onroerende goederen te verkopen, vallen onder de vastgoedmakelaarswet en moeten over een BIV-erkenning beschikken. Is dat niet het geval, dan oefenen ze het beroep onwettig uit. Het standpunt van het Instituut is altijd duidelijk geweest en werd ook bevestigd door de rechtspraak.

Het regelgevend kader stelt dat de verkoop van eigen patrimonium buiten de regels van de makelaardij valt. Onroerende goederen die eigendom zijn van een bouwpromotor of vastgoedontwikkelaar kunnen verkocht of verhuurd worden door haar bestuurders, zaakvoerders, vennoten en bedienden. Echter, als er voor de verkoop beroep wordt gedaan op een derde, dan zijn de regels van de makelaardij altijd van toepassing en moet de derde uiteraard BIV-erkend zijn. Een stelling die het Instituut vanaf dag één verdedigt. Ook wanneer de promotor zou bemiddelen bij verkoop of verhuur van onroerende goederen die hem of zijn vennootschap niet toebehoren (eigendom van derden), is een BIV-erkenning noodzakelijk.

En zelfs al zouden zelfstandige verkopers, handelsagent of niet, slechts voor één bouwpromotor werken, of zelfs al doet de activiteit zich eenmalig voor, dat verandert niets aan de zaak. Er is naar onze mening - en dit wordt bevestigd in de heersende rechtspraak - geen enkel valabel argument, waarom ze buiten het toepassingsgebied van de wet zouden moeten vallen. Deze manier van werken doet bovendien afbreuk aan de beroepsreglementering waaraan onze leden moeten voldoen.

Bouwpromotoren of projectontwikkelaars die met zelfstandige verkopers samenwerken - vaak om hen niet als bediende te moeten inschrijven, waardoor schijnzelfstandigheid in de hand wordt gewerkt - kunnen niet van twee walletjes eten. Wanneer ze een zelfstandig verkoper aanstellen die voor hen bemiddelt, dan moet hij BIV-erkend zijn! Een

oordeel waar de rechter ons in een groot dossier, in eerste aanleg, ook in volgt.

Verder in deze BIV-NEWS hebben we het over het vernieuwde reglement van plichtenleer, dat normaal gesproken op 1 januari 2019 van kracht gaat. De beperkte, maar toch belangrijke veranderingen hebben we op p. 6 kernachtig samengevat. De inwerkingtreding van de Vlaamse woninghuurwet is eveneens voorzien op 1 januari 2019. Het Brussels en het Waals Gewest hebben reeds hun eigen huurwetgeving. Op p.10 vind je een vergelijkende tabel terug waarin we de drie woninghuurwetgevingen naast elkaar plaatsen.

In de gastcolumn tot slot, geven we de pen aan Kristof Vanhove, advocaat gespecialiseerd in onder meer het huurrecht, die de aankomende Vlaamse huurwetgeving kritisch tegen het licht houdt.

We wensen je alvast veel leesplezier!

**Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter**





2018-3
BIVNEWS

ACTUA

BIV LANCEERT ROADSHOW

Het Nederlandstalige Bureau lanceert samen met de communicatiedienst een roadshow die zal plaatsvinden op vrijdag 12 oktober in Salons Denotter te Zedelgem. Door actief naar de leden toe te stappen en duidelijk te maken waar het Instituut mee bezig is, willen de Bureauleden meer betrokkenheid creëren. Er wordt een presentatie voorzien over de werkzaamheden van de dienst Opsporing die dagdagelijks de strijd aangaat tegen de onwettige uitoefening van het beroep. Daarna zijn er ook veranderingen op til voor wat betreft de stage, die we in een panelgesprek met o.a. voorzitter Stefaan Leliaert en ondervoorzitter Alain Deketelaere uitvoerig zullen toelichten. Deze roadshow is een gratis vorming die zal meetellen voor drie uur permanente vorming. Verdere info volgt in BIV-Mail.

BIV AANWEZIG OP 2^{DE} SALON VAN DE MEDE-EIGENDOM

Het BIV tekent opnieuw present voor de tweede editie van het Salon van de Mede-eigendom op 29 november in Brussels Expo. Vorig jaar al bleek er een grote interesse, voornamelijk bij mede-eigenaars die meer willen weten over de werking van het Instituut en het verloop van de tuchtprocedure. Ook dit jaar hopen we hen, samen met syndici, stagiairs en studenten te mogen verwelkomen. Wie ons wil bezoeken, is welkom in Paleis 3 van 9u30 tot 20u aan onze stand. Noteer alvast dat Stefaan Leliaert om 12u komt spreken over de hervormde vastgoedmakelaarswet en de tuchtprocedure.

BENOEMINGEN BIJ HET BIV

Bij koninklijk besluit van 29 juni II. werd mevrouw Nicole D'hont benoemd als voorzitter van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer (UK) van het BIV. Bij benoeming in oktober 2015 was eerder (wijlen) de heer Peter De Freyne benoemd tot voorzitter en mevrouw D'hont tot plaatsvervangend voorzitter.

Bij ministerieel besluit van 29 juni II. werd de heer Alexander Van Brabant benoemd tot juridisch assessor generaal en werd mevrouw Myriam Nulens benoemd tot plaatsvervangend juridisch assessor generaal van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer. De heer Van Brabant is werkzaam als advocaat en onder andere plaatsvervangend vrederechter bij het Vredegerecht van het Derde Kanton te Brugge.

Myriam Nulens is advocate en docente aan Syntra Limburg. De rechtskundige assessor generaal ontvangt de verzoeken van klagers of van het Bureau om een beslissing tot seponering, genomen door de rechtskundig assessor, te herbekijken.

Voor de Franstalige Uitvoerende Kamer (*Chambre Exécutive*) werd de heer André Tulcinsky benoemd tot juridisch assessor generaal. Hij is onder andere rechtskundig assessor bij de Nationale Raad van de Orde van Architecten.



UIT ONZE BIV-MAIL...

Vorig jaar 40 meldingen van vastgoedmakelaars aan CFI (257)

Vastgoedmakelaars hebben vorig jaar 40 keer een melding rond een vermoeden van witwas of terrorismefinanciering gemeld aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI). Dat blijkt uit het jaarverslag 2017 van de cel. Dat zijn er 5 meer dan het jaar voordien, maar het blijft een laag aantal, zo benadrukte de Economische Inspectie. In 2015 telden we nog 67 meldingen door vastgoedmakelaars. Mogelijk is de lichte stijging van het aantal meldingen toe te schrijven aan het gebruik van de tool Antiwitwas, die sinds een jaar operationeel is. Alles samen kreeg de CFI vorig jaar 31.080 meldingen binnen van de onderworpen entiteiten, een stijging van 14% tegenover het jaar voordien. Onze beroepsgroep vertegenwoordigt 0,13% van alle meldingen, identiek aan het percentage uit 2016. Kredietinstellingen leveren het grootste aantal meldingen af (37,10%). Ter vergelijking: notarissen maken 3,46% van alle meldingen uit, bedrijfsrevisoren 0,21% en advocaten slechts 0,03%.

Ruimere openingsuren onthaal sinds 3 september (258)

De recente aanwerving van een bijkomende receptioniste op het BIV, zorgt voor ruimere openingsuren en ook voor een langere telefonische permanentie. Sinds 3 september is het BIV officieel ononderbroken geopend van 9u tot 17u. We zijn ook langer bereikbaar per telefoon. De telefonische permanentie is verzekerd zijn van 9u tot 12u30 en van 13u30 tot 17u. Dat alles om jullie nog beter van dienst te kunnen zijn.

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!



DE PLICHTENLEER IS VERNIEUWD!

De bepalingen uit het nieuwe reglement van plichtenleer, dat op 1 januari 2019 zal ingaan, blijven in grote mate gelijk aan de voorgaande versie. Toch zijn er enkele belangrijke nieuwigheden waar je rekening mee dient te houden.

De belangrijkste nieuwigheid situeert zich op het vlak van vorming (artikel 37). Waar er op vandaag een vormingsverplichting is van 20 uur gespreid over twee jaar, geldt er binnenkort een **vormingsplicht van 10 uur per dekolom per kalenderjaar**. Wie dus op beide dekolommen staat ingeschreven, zal 20 uur permanente vorming per kalenderjaar moeten volgen, zijnde 10 uur per kolom.

De **keuze** in het vormingsaanbod **blijft vrij**. Er is keuze tussen de BIV-vormingen, vormingen gegeven door bij het Instituut erkende derden, of vormingen door derden die niet voorafgaandelijk door het Instituut zijn erkend. In dit laatste geval moet de vastgoedmakelaar, als de Uitvoerende Kamer daarom verzoekt, bewijzen kunnen voorleggen over de onderwerpen en over de bestede tijd aan deze vorming(en). De UK zal dan beslissen of deze vormingen in aanmerking worden genomen of niet.

Eveneens nieuw is dat je op elk document én op je website voortaan ook de **naam van de verzekeringsonderneming** (NV AXA Belgium) moet vermelden die instaat voor de dekking van je burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling, evenals je polisnummer (730.390.160) - (artikel 20).

Artikel 25 preciseert de co-exclusieve samenwerking door meerdere vastgoedmakelaars. Ze moeten daarbij openheid aan de dag leggen en alle inlichtingen en documenten uitwisselen. Ze dienen tevens een **schriftelijke samenwerkingsovereenkomst** op te stellen.

Ingevolge artikel 50 moet je als vastgoedmakelaar bij je mogelijke opdrachtgever **nagaan of hij in het verleden al een bemiddelingsopdracht heeft toevertrouwd aan een andere makelaar** en of deze eerdere makelaar na het beëindigen van zijn opdracht aan de opdrachtgever een lijst heeft bezorgd met kandidaten waaraan precieze en individuele informatie werd verschaft.

Specifiek voor wat de verplichtingen van de **syndicus** betreft, moet hij er ingevolge artikel 79 op toezien dat schadevergoedingen, terugbetalingen, en, in het algemeen, **alle bedragen die aan de VME toebehoren, ook rechtstreeks op haar rekening gestort worden**.

De **bewaartermijn** van documenten als afrekeningen en de vermogensstaat wordt **verlengd**. Je zal deze voortaan geen 5, maar wel **10 jaar** moeten bijhouden (artikel 84).

Artikel 85 voorziet dat de aftredende syndicus en zijn opvolger een **gedetailleerde inventaris** opstellen met daarin de overgedragen stukken





Christine Lhoste

Bij een belangrijke beslissing zoals de aanpassing van de BIV-deontologie laten we ook iemand van het kabinet van onze voogdijminister aan het woord. Christine Lhoste, kabinetschef van de minister van Middenstand, Zelfstandigen en KM0's, heeft het dossier van bij het begin gevolgd. Ze verduidelijkt de positie van de minister voor ons.

Mevrouw Lhoste, in welk opzicht is het reglement van plichtenleer belangrijk voor de vastgoedmakelaars?

Dit reglement is onontbeerlijk voor elk intellectueel en gereguleerd beroep. Deze regels worden niet opgelegd door de administratie of de politiek. Het is de sector zelf die regels definieert over hoe haar activiteit moet worden uitgeoefend. Dit reglement is essentieel voor de uitstraling van het beroep, de zekerheid van de consument en om een eerlijke concurrentie te garanderen tussen de verschillende professionals. Het laat toe om de vastgoedmakelaars van andere zelfstandigen te onderscheiden.

De regels gaan uit van de sector, maar de minister stelt wel een bepaalde verwachting?

Ja, want gezien het beroep zelf evolueert, moet ook het kader telkens worden aangepast. Het laatste reglement van plichtenleer dateert van 2006. Intussen is het Economisch Wetboek aangepast en vervolgens is de vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013 die het beroep organiseert, hervormd. Ook de hervorming van de wet op de mede-eigendom is intussen tot stand gekomen. Het is dus belangrijk om het reglement van plichtenleer in overeenstemming te brengen met al die wettelijke veranderingen.

Tegelijkertijd heeft het BIV zelf aangedrongen op een aantal wijzigingen, in het bijzonder op vlak van vorming. Het was een punt dat ons zeer positief leek, want het is door vorming dat kennis wordt onderhouden en dat er een kwaliteitsvolle dienstverlening aan de consument wordt gegarandeerd.

Zorgt het nieuw reglement van plichtenleer voor een verduidelijking van de regels voor zowel de vastgoedmakelaars als de consumenten?

Ze kadert in de algemene hervorming van de uitoefening van het beroep die de minister voor ogen had. In het gewijzigd reglement zijn er bv. specifieke bepalingen opgenomen rond syndici, zoals verduidelijkt in de hervormde wet op de mede-eigendom. Daar zijn een aanzienlijk aantal eisen en problemen opgeworpen door bepaalde partijen. Voortaan is het duidelijk dat de syndicus geen ereloon kan innen voor opdrachten zonder dat de mede-eigenaars daarvan op de hoogte zijn en hun akkoord gegeven hebben. We weten dat de meerderheid van de syndici hun job plichtsbewust uitoefenen, maar dat ze soms in een negatief daglicht worden gesteld door toedoen van enkele dubieuze collega's. Door deze laatsten te bestrijden, garanderen we een eerlijke concurrentie op de markt en dat is belangrijk voor ons, rekening houdend met de problemen die zich in het verleden hebben voorgedaan.

In het reglement werd, op vraag van de minister, aangedrongen op het belang van de verplichte vermelding door de vastgoedmakelaar van de verzekering die zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt. Het BIV kon zich hier meteen in vinden. We zijn er ons van bewust dat consumenten niet altijd weten dat deze verzekering bestaat. Voortaan moeten de verzekeringsgegevens (met naam van de verzekeringsmaatschappij en polisnr., n.v.d.r.) op de site en in alle overeenkomsten, en op elk document dat van de vastgoedmakelaar uitgaat, vermeld staan. Want als men weet dat er een snellere vergoeding van benadeelde consumenten mogelijk is, zal dat de kritiek tegenover de beroepsgroep ook doen afnemen.

In het algemeen zal de gewijzigde deontologie zeker bijdragen tot een beter imago van het beroep en tot meer consumentenvertrouwen.



Quiz

De nieuwe deontologie blijft een belangrijke leidraad in je carrière. Maar hoe goed ken je de nieuwe regels? Doe de test!

1. **De vastgoedmakelaar is deontologisch verantwoordelijk voor alle handelingen gesteld in de uitoefening van zijn beroep door zijn bedienden.**
 - A. juist
 - B. fout
 - C. juist, uitgezonderd wanneer de bediende minder dan 5 jaar in dienst is

2. **De vastgoedmakelaar dient zich te verzekeren van de identiteit, de hoedanigheid en precieze gegevens van de opdrachtgever of van zijn vertegenwoordigers, alsook van de toereikendheid van de bevoegdheden.**
 - A. juist
 - B. fout
 - C. juist, uitgezonderd wanneer de makelaar er vertrouwen in stelt

3. **Wanneer je door de opdrachtgever werd geïnformeerd dat hij zijn opdracht wenst stop te zetten, dan dien je als vastgoedmakelaar...**
 - A. de contractuele en statutaire verplichtingen uit te voeren tot aan het einde van je opdracht
 - B. niets meer te ondernemen voor die opdracht
 - C. te doen wat je op dat moment het best schikt in het belang van de opdrachtgever

4. **Wat betreft de verplichte vermelding betreffende de groepsverzekering en de financiële borgstelling, moet je als vastgoedmakelaar...**
 - A. de naam van de verzekeringsonderneming (AXA nv) die je burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt alsook het polisnummer vermelden in je documenten en op je website
 - B. de naam van de verzekeringsonderneming (AXA nv) die je burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt en het polisnummer vermelden, louter in je documenten
 - C. de naam van de verzekeringsmakelaar, aan Nederlandstalige zijde Concordia, op je documenten en website vermelden

5. **Het feit dat de vastgoedmakelaar-bemiddelaar geen derdengelden ontvangt, ontslaat hem van de verplichting om een derdenrekening te openen.**
 - A. juist
 - B. fout





Deontologie

- 6. De vastgoedmakelaar-syndicus zal alle bewijskrachtige stukken m.b.t. de afrekeningen, alsook een gedetailleerde vermogensstaat moeten bewaren gedurende...**
- A. 5 jaar
 - B. 8 jaar
 - C. 10 jaar
- 7. De vastgoedmakelaar die actief is op twee kolommen (syndicus en bemiddelaar) moet voortaan ten minste... uur permanente vorming per deelkolom per kalenderjaar volgen.**
- A. 10
 - B. 20
 - C. het maakt niet uit zolang hij maar aan 20 uur vorming komt, gespreid over twee kalenderjaren
- 8. Als na je controle als vastgoedmakelaar blijkt dat je potentiële opdrachtgever reeds een mandaat heeft toevertrouwd aan een andere persoon, dan mag je...**
- A. geen mandaat aanvaarden
 - B. wel een mandaat aanvaarden, op voorwaarde dat dit aanvangt ten vroegste de dag nadat het lopend mandaat werd beëindigd
 - C. wel een mandaat aanvaarden
- 9. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar moet...**
- A. toestemming vragen aan de opdrachtgever om affiches aan te brengen op het te verkopen pand
 - B. de eigenaar op de hoogte te stellen van zijn voorbehoud, indien deze het te koop gestelde goed wenst over te waarden
 - C. beide stellingen zijn correct
- 10. Als vastgoedmakelaar-beheerder mag je een bestelling voor leveringen of diensten plaatsen bij personen waarmee je een familiale of juridische band hebt.**
- A. juist
 - B. fout
 - C. juist, als je toestemming hebt van je opdrachtgever die behoorlijk werd geïnformeerd over deze band

ANTWOORDEN

1 A (art. 3) - 2 A (art. 13) - 3 A (art. 15) - 4 A (art. 20) - 5 B (art. 29)
6 C (art. 84) - 7 A (art. 37) - 8 B (art. 48) - 9 C (art. 47 & 56) - 10 C (art. 75)



HUURWETGEVINGEN

Sinds de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid inzake huurwetgeving overgedragen aan de gewesten. De Brusselse huurwetgeving is sinds 1 januari dit jaar van kracht, de Waalse sinds 1 september 18 en de Vlaamse huurwet is voorzien voor 1 januari 2019. Aan deze laatste kunnen zich dus nog lichte wijzigingen voordoen. We hebben alvast een vergelijkende tabel opgesteld waarbij je een duidelijk zicht krijgt op de situatie per gewest, de overeenkomsten en de verschillen. We willen hierbij advocate Carole De Ruyt bedanken - die tevens opleidingen geeft aan onze Franstalige leden - voor haar gewaardeerde hulp bij het vervolledigen van de Waalse en Brusselse gegevens.

In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste elementen. Op diverse plaatsen in de tekst verwijzen we voor meer info, details of uitzonderingen door naar de integrale tabel op onze site (www.biv.be/vglhuur). Neem daar dus zeker een kijkje. Hieronder vind je alvast de compacte versie.



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST**



**WAALS
GEWEST**



**VLAAMS
GEWEST**

Voor welke huurovereenkomsten?		
Alle woninghuurovereenkomsten, met uitzondering van het toeristisch verblijf.	Alle woninghuurovereenkomsten: uitbreiding van het gemeen recht tot de woninghuurovereenkomsten voor roerende goederen (containers, joerts, hutten, caravans...).	Huurovereenkomsten m.b.t. hoofdverblijfplaatsen en huur van studentenhuusvesting.
Sinds of vanaf wanneer?		
De ordonnantie geldt sinds 1 januari 2018 voor alle lopende overeenkomsten, met uitzondering van de artikels terug te vinden via de site.	De tekst is van kracht sinds 1 september 2018 en geldt voor alle huurovereenkomsten, met uitzondering van de artikels terug te vinden via de site.	Het ontwerp van decreet voorziet 1 januari 2019 met uitzondering van de regeling rond de huurwaarborg. Deze treedt in werking als de Vlaamse Regering haar Besluit rond de huurwaarborglening goedkeurt (voorzien 1 januari 2019). Zolang dit besluit er niet is, zal de oude regeling rond de waarborg uit de Federale woninghuurwet blijven gelden.
Schriftelijk of mondeling?		
Verplicht schriftelijk. Maar een mondelinge overeenkomst blijft geldig (waarbij elke partij aan de andere kan opleggen om de overeenkomst schriftelijk te maken).	Identiek aan de Brusselse wetgeving.	Verplicht schriftelijk, met enkele minimumvereisten. Maar een mondelinge overeenkomst blijft geldig (waarbij elke partij aan de andere kan opleggen om de overeenkomst schriftelijk te maken).
Duurtijd?		
Als er niets verder werd bepaald, bedraagt ze 9 jaar . Er is ook voorzien in een overeenkomst voor het leven, een overeenkomst van > 9 jaar, alsook in een overeenkomst van korte duur, die zo vaak kan hernieuwd worden als gewenst, met een maximum van 3 jaar.	Als er niets verder werd bepaald, bedraagt ze 9 jaar . Er is ook voorzien in een overeenkomst voor het leven, een overeenkomst van > 9 jaar, alsook in een overeenkomst van korte duur, die maximaal twee keer kan verlengd worden, met een maximum van 3 jaar.	Elke huurovereenkomst m.b.t. tot de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt geacht te zijn aangegaan voor 9 jaar . Kortlopende huurovereenkomsten blijven echter behouden.

Welke inlichtingen mag ik de kandidaat-huurders vragen?		
<ul style="list-style-type: none"> de naam en voornaam van de kandidaat-huurders (telefoonnummer, e-mailadres, postadres of faxnummer); elk document dat de identiteit van de huurder en zijn capaciteit om overeenkomsten aan te gaan kan bevestigen; het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt of een raming ervan; <p>Voor de overige inlichtingen, zie site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> naam en voornaam van de kandidaat-huurders; het adres van de kandidaat; de geboortedatum en evt. een bewijs van de capaciteit om overeenkomsten aan te gaan; het bedrag van de financiële middelen waarover de kandidaat-huurder beschikt; het bewijs van betaling van de laatste drie maanden huur; <p>Voor de overige inlichtingen, zie site.</p>	<p>Enkel documenten die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurverplichtingen kan voldoen, mogen worden gevraagd.</p>
Plaatsbeschrijving?		
<p>Deze is verplicht, moet gedetailleerd zijn en de kosten worden door beide partijen gelijk gedragen. Dient opgesteld te worden binnen één maand nadat de huurder z'n intrek heeft genomen. Een type-document, waarvan het gebruik niet verplicht is, werd in het BS op 28 november 2017 gepubliceerd.</p>	<p>Deze is verplicht, moet gedetailleerd zijn en de kosten worden door beide partijen gelijk gedragen. Dient opgesteld te worden binnen één maand nadat de huurder z'n intrek heeft genomen.</p> <p>Een modeldocument, waarvan het gebruik niet verplicht is, werd in het BS op 31 augustus 2018 gepubliceerd.</p> <p>Zie site voor meer details.</p>	<p>De partijen zijn verplicht bij het begin van de huur een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Ze wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.</p> <p>Meer details zijn te vinden op de site.</p>
Verplichte bijlage(n)?		
<p>Een "verklarende bijlage in toepassing van artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode", moet worden bijgevoegd en geregistreerd, samen met de ondertekende huurovereenkomst (publicatie BS, 8 juni 2018).</p>	<p>Tot op vandaag werd er geen tekst gepubliceerd en wordt er alleen aangeraden om het decreet toe te voegen.</p>	<p>De verplichting om een vulgariserende bijlage aan de huurovereenkomst te voegen, zoals momenteel geregeld in de Federale woninghuurwet wordt afgeschaft. De Vlaamse Regering zal wel een vulgariserende toelichting opstellen waarnaar verwezen wordt in de huurovereenkomst, maar die moet er niet in worden opgenomen.</p>
Wat als de huurovereenkomst niet geregistreerd wordt?		
<p>De verplichting ligt bij de verhuurder. Kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn ook voor hem.</p> <p>De huurder dient geen opzegtermijn na te leven, nog een schadevergoeding te betalen als de huurovereenkomst niet is geregistreerd op het ogenblik waarop hij de huur opzegt.</p> <p>Hij dient voortaan echter zijn verhuurder in gebreke te hebben gesteld voor registratie van de overeenkomst en deze vraag moet gedurende een maand zonder nuttig gevolg zijn gebleven.</p>	<p>Identiek aan de Brusselse wetgeving</p>	<p>De verplichting van de registratie van huurovereenkomst en plaatsbeschrijving ligt bij de verhuurder. Kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie, zijn ook voor hem.</p> <p>Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na een termijn van twee maanden, is er voor de opzeg door de huurder geen opzegtermijn of vergoeding van toepassing.</p>
Opzegtermijn bij huurovereenkomsten van 9 jaar voor hoofdverblijfplaats?		
<p>Overeenkomst beëindigd door de verhuurder:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 maanden opzegtermijn op elk ogenblik voor persoonlijke bewoning; 6 maanden aan het einde van een periode van drie jaar voor werken of zonder motivering. <p>Overeenkomst beëindigd door de huurder:</p> <p>3 maanden op elk ogenblik met een schadevergoeding van 3, 2 of 1 maand huur als de overeenkomst wordt beëindigd in de loop van de eerste drie jaar.</p>	<p>Identiek aan de Brusselse wetgeving.</p>	<p>Overeenkomst beëindigd door de verhuurder:</p> <p>Hij kan deze te allen tijde beëindigen mits een opzegtermijn van 6 maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken of voor grondige renovatiewerken. Deze termijn geldt ook als hij opzegt zonder motivering. In dat geval is hij wel een vergoeding verschuldigd.</p> <p>Overeenkomst beëindigd door de huurder:</p> <p>Op ieder tijdstip mits een opzegtermijn van 3 maanden.</p> <p>Meer weten? Zie site.</p>



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



WAALS GEWEST



VLAAMS GEWEST

Opzegtermijn bij huurovereenkomst van korte duur voor hoofdverblijfplaats?

Overeenkomst beëindigd door de **verhuurder**:

3 maanden opzegtermijn en betaling van een schadevergoeding van een maand huur na het eerste jaar van verhuring en uitsluitend met persoonlijke bewoning als reden.

Overeenkomst beëindigd door de **huurder**:

3 maanden opzegtermijn op elk ogenblik en betaling van een schadevergoeding van een maand huur.

Identiek aan de Brusselse wetgeving.

De **huurder** kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen mits een opzegtermijn van 3 maanden.

Vergoeding bij vervroegde beëindiging van kortlopende huur:

Nieuw in het ontwerp is de mogelijkheid voor de huurder om een kortlopende overeenkomst op elk ogenblik te kunnen opzeggen. Bovendien is de opzegvergoeding die de huurder bij een vervroegde opzeg moet betalen in vergelijking met een vervroegde opzegging van een huurovereenkomst van lange duur gehalveerd.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Indexatie huurprijs?

Als de indexering niet uitdrukkelijk is uitgesloten en als de overeenkomst schriftelijk werd gesloten, kan de indexering van de huur **één keer per huurjaar worden toegepast**, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule: basishuur vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de aanvangsindex.

De indexering wordt berekend volgens de formule basishuur vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de aanvangsindex.

Maar de tekst corrigeert het vroegere artikel 1728 bis door te bepalen dat het wel degelijk de gezondheidsindex is die moet worden gebruikt (en niet de index der consumptieprijzen).

Als de huurovereenkomst schriftelijk is gesloten kan de huurprijs **één keer per huurjaar aan de gezondheidsindex worden aangepast** op de verjaardag van haar inwerkingtreding, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is. Deze indexering gebeurt enkel als de verhuurder er schriftelijk om verzoekt. Bij een nieuw verzoek kan de aanpassing tot maximaal drie maanden teruggaan in de tijd.

Medehuur: verplichtingen van de partijen

De medehuurders zijn **solidair aansprakelijk** ten opzichte van de verhuurder **voor de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien**.

Meer details vind je online.

De medehuurders zijn **solidair aansprakelijk** ten opzichte van de verhuurder **voor de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien**.

Een modeldocument rond medehuur en het medehuurpact werd in het BS op 31 augustus 2018 gepubliceerd.

Meer details vind je online.

De huurders zijn tegenover de verhuurder **hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de overeenkomst**, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd.

Medehuur: wat als één van de huurders de overeenkomst wil verbreken?

Als slechts **één huurder of slechts een deel van de huurders** de huurwoning willen verlaten, dienen ze een **opzegtermijn van 2 maanden** na te leven en dienen zij zowel de verhuurder als de andere medehuurders op de hoogte te brengen.

Vervolg en andere gevallen? Zie site.

Als slechts **één huurder of slechts een deel van de huurders** de huurwoning willen verlaten, dienen ze een **opzegtermijn van 3 maanden** na te leven en zowel de verhuurder als de andere medehuurders op de hoogte te brengen.

Vervolg en andere gevallen? Zie site.

Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen **ten persoonlijke titel**. Dan is **geen vergoeding verschuldigd**. De vertrekkende huurder kan een nieuwe huurder voorstellen. Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder, of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de vertrekkende huurder **gedurende 6 maanden** nadat hij geen huurder meer is, **aanspreken** voor de betaling van de huur.

Meer weten? Zie site.

Toestand van het goed, verplichtingen van de verhuurder en conformiteitsattest?

De verhuurder moet het verhuurde goed overhandigen en onderhouden in een toestand die overeenstemt met de bepalingen van artikel 4 van de Huisvestingscode, dat wil zeggen dat het moet beantwoorden aan de **elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid**. De exacte vereisten vind je online.

De verhuurde woning moet voldoen aan de **eisen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid** omschreven in artikel 3 tot 4bis van het Waalse Wetboek van Huisvesting en Duurzaam Wonen. Meer details online.

Het **conformiteitsattest is niet algemeen verplicht**. Het verhuurde pand moet wel voldoen aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Wanneer de verhuurder de huur opzegt wegens grondige renovatiewerken moet hij na de beëindiging van de werken wel een conformiteitsattest aanvragen. Meer details staan online.

Studentenhuurovereenkomst

De student dient zijn hoedanigheid van student te bewijzen met een **bewijs van inschrijving in een onderwijsinstelling**. De duur van de huurovereenkomst is maximaal twaalf maanden.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst beëindigen op haar einddatum, mits een **opzegtermijn van 3 maanden**. Gebeurt dit niet, dan wordt de overeenkomst met een jaar verlengd.

De **student** kan de overeenkomst op elk ogenblik opzeggen mits een **opzegtermijn van 2 maanden** na te leven.

De Brusselse wetgever voorziet ook in de toekenning van een **specifiek label voor de studentenhuurovereenkomst**.

Voor verdere details: zie site.

De student dient zijn hoedanigheid van student te bewijzen met een **bewijs van inschrijving in een onderwijsinstelling**. De duur van de huurovereenkomst is maximaal twaalf maanden.

Bij het verstrijken van de huurovereenkomst kan elke partij ze beëindigen met een opzegtermijn van één maand. Gebeurt dit niet, dan wordt de overeenkomst met een jaar verlengd.

De **student** kan de overeenkomst op elk ogenblik opzeggen mits een **opzegtermijn van 2 maanden** die moet worden gegeven vóór 15 maart van het lopende jaar en mits betaling van een schadevergoeding die overeenstemt met 3 maand huur.

Verdere details staan online.

Als student wordt elke persoon gezien die **ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt**, waarvan hij de lessen volgt, of de schoolverlater in de wachtperiode. Is de huurder student, dan gelden de bepalingen rond de studentenverhuur. Wanneer de student zijn hoofdverblijfplaats in het studentenverblijf vestigt (mits toestemming van de verhuurder), dan gelden de bepalingen rond huurovereenkomsten m.b.t. hoofdverblijfplaatsen.

Er wordt bepaald dat de **huurprijs** die in de huurovereenkomst wordt overeengekomen **alle kosten en lasten moet bevatten**, uitgezonderd water, energie en telecommunicatie.

Er komt voor studentenverhuur een **verbod op een stilzwijgende verlenging**. De huurovereenkomst moet niet uitdrukkelijk door de verhuurder of student worden opgezegd.

Er worden **3 beëindigingsgronden** specifiek voor studentenhuur ingeschreven. Je vindt ze op de site.

Tabel referentiehurprijzen

Het besluit van 19 oktober 2017 voert een "Referentiehurrtabel" in (BS 6/11/2017 en erratum van 29/11/2017)

De tekst voorziet ook in de publicatie van een referentiehurrtabel, maar tot op vandaag werd er niets gepubliceerd.

Nvt

Huurwaarborg

De waarborg kan naar keuze van de huurder de vorm aannemen van een **geïndividualiseerde rekening** bij een financiële instelling op naam van de huurder, een **bankwaarborg** die het de huurder mogelijk maakt de waarborg **progressief samen te stellen**, of een **bankwaarborg ingevolge een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling**.

Bij de keuze voor de **geïndividualiseerde rekening**, mag de waarborg **maximaal twee maand huur** bedragen. Bij de keuze voor een **bankwaarborg**, is deze gelijk aan een bedrag van **maximaal drie maand huur**.

Identiek aan Brusselse wetgeving.

De huurwaarborg voor huurovereenkomsten die gelden als hoofdverblijfplaats, die **maximaal kan worden gevraagd**, wordt opgetrokken **van twee naar drie maand huur**.

De waarborg kan naar keuze van de huurder de vorm aannemen van een **geïndividualiseerde rekening** bij een financiële instelling op naam van de huurder, of een **zakelijke zekerheidstelling** bij een financiële instelling op naam van de huurder, of een **bankwaarborg ingevolge een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling**. Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke- of rechtspersoon.

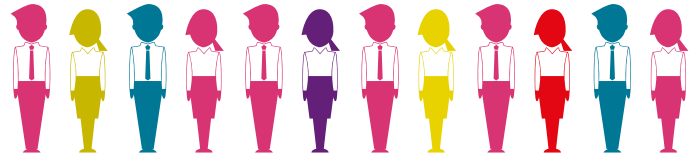
In een Besluit zullen regels worden vastgesteld waardoor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een **renteloze anonieme huurwaarborglening** kunnen aangaan.

Zie site voor verdere details.

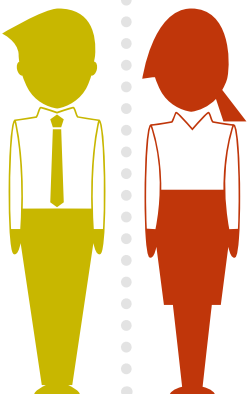


2018-3
BIVNEWS N I E U W E
 TITULARISSEN

Na de mondelinge proeven tijdens de zittingen van 1 juni, 22 juni, 13 juli en 17 augustus mogen we volgende 89 nieuwe titularissen verwelkomen. Van harte proficiat!



ACHTEN	Lize	HENDRIX	Johan	VAN BAVEL	Leen
BIESEMANS	Dries	JEHOUL	Kristof	VAN BREDA	Nel
BOEDTS	Carl	KIN	Bie	VAN CANNEYT	Janne
BOETEN	Dirk	KUPPENS	Joost	VAN DE MOORTELE	Simon
BOEVE	Philippe	LEYSEN	Tom	VAN DE WEGHE	Sabrina
BREEMANS	Jolien	MAES	Barbara	VAN DER AA	Alex
BRUYNOOGHE	Dick	MAES	Ann	VAN DUYSE	Sabrina
BYN	Elke	MATTHYS	Stéphanie	VAN GILSE	Sander
CLAEYS	Xenia	MEESSCHAERT	Eline	VAN HAVERBEKE	Julie
DAENEN	Gitte	MESTDAGH	Nico	VAN KEMENADE	Anthony
DANIEL	Anitha	MOERMAN	Robby	VAN KERCKHOVEN	Leen
DE KONINCK	Steven	MOORS	Jan	VAN MIEGHEM	Katrijn
DE SMET	Laurence	MÜLLERS	Glenn	VAN POUCKE	Bert
DE VUONO	Mario	PELGRIMS	Petra	VAN QAETHEM	Eddy
DE WILDE	Sarah	PORTUGAELS	Nick	VAN VELTHOVEN	Kristof
DEGREVE	Dieter	POTOMS	Naomi	VANDENDORPE	Heleen
DELESTRÉ	Stéphanie	POUBLON	Joyce	VANDORPE	Mieke
DEPRE	Jasper	PUYENBROECK	Sau Lan Melina	VANHEE	Sebastiaan
DEWEERDT	Anne-Mie	ROELANDT	Ria	VANHOUCKE	Nathalie
DI PASSIO	Greetje	ROOSEMONT	Katinka	VANHOUTTE	Laura
DILLEN	Tom	RUBENS	Lynn	VERHAEGEN	Wim
DINGENEN	Jonathan	SCHOLS	Yelle	VERNACK	Marlies
DIRKX	Stijn	SCHRAUWEN	Klaar	VERSCHINGEL	Dries
DURINCK	Kelly	SOELS	Soraya	VERVAECKE	Relinde
GHEERAERT	Sophie	SPRENGERS	Gilles	VYVEY	Evelien
GOEDERTIER	Frederik	SPRUYT	Pieterjan	WILLEKENS	Inneke
GOETSCHALCKX	Patricia	STEEMAN	Barbara	WINKELMOLEN	An
HELLEMANS	Nyske	TAELEMANS	Sam	WUYTS	Olivier
HEMERJCKX	Laurens	UYTTERSROT	Bart	WYFFELS	Charlot
HENDRIKS	Muriel	VAN AKEN	Geert		





FASTGOEDKWESTIES

Een eigenaar wil een woning verhuren aan een (buitenlandse) topsporter. Deze huurder zou de woning effectief als hoofdverblijfplaats bestemmen, maar wenst er zijn domicilie niet te vestigen. Kan er dan gebruik gemaakt worden van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en is de woninghuurwet dus van toepassing?

De hoofdverblijfplaats is de plaats waar men gewoonlijk leeft, los van administratieve formaliteiten. Om te bepalen waar iemand zijn hoofdverblijfplaats heeft wordt dus de feitelijke situatie bekeken (waar gaan kinderen naar school, waar gaat men heen na het werk, energieverbruik,...). Iemand's hoofdverblijfplaats hoeft dus niet noodzakelijk samen te vallen met zijn of haar domicilieadres.

In dit geval mag je dus gebruik maken van een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en kan de huurder genieten van de bescherming van de woninghuurwet. Daarvoor is niet vereist dat de huurder er effectief is gedomicilieerd.

Tijdens de onderhandelingen over de aankoopprijs van een woning blijkt dat zowel de koper als de verkoper akkoord zouden gaan om de prijs in Bitcoins te laten betalen. Kan dat?

Dat kan op vandaag niet. Virtuele munten (zoals o.a. de Bitcoin) zijn geen wettig betaalmiddel. Virtueel geld geniet geen wettelijke bescherming. De overheid oefent geen controle uit op een transactie met virtuele munten. De notaris kan wettelijk gezien niet toelaten dat een betaling van een onroerend goed in virtuele munten zou gebeuren. Daarnaast moet er bij de verkoop registratiebelasting en eventueel BTW worden betaald en deze belastingen worden berekend op de prijs in euro.

Ik bemiddelde als vastgoedmakelaar bij de verkoop van een appartement met een garage. In de bemiddelingsopdracht stond enkel het appartement beschreven, maar uiteindelijk werd dit samen met de garage verkocht. Nu betwist de (particuliere) verkoper mijn ereloon voor wat betreft het aandeel van de garage.

Je kan in principe maar ereloon vragen voor de goederen die in de bemiddelingsopdracht staan beschreven. Voor eventuele andere onroerende goederen heb je geen opdracht en bijgevolg in principe ook geen recht op ereloon. Als er zich een dergelijke situatie voordoet waarbij een particuliere eigenaar gedurende de opdracht beslist om bijkomende onroerende goederen te verkopen, moet er steeds een bijkomende bemiddelingsopdracht worden opgemaakt waarbij ook voor deze bijkomende opdracht alle verplichte vermeldingen en formaliteiten (zoals vb. het geven van precontractuele informatie) 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



Kristof Vanhove

Kristof Vanhove is advocaat bij INTEGRA advocaten en gespecialiseerd in vastgoedrecht, waaronder het huurrecht. Hij is tevens erkend bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken en lesgever rond huurgerelateerde thema's. In deze column laat hij zijn licht schijnen over het toekomstige Vlaamse woninghuurdecreet.

Laat ons kort vooruitblikken op enkele aangekondigde nieuwigheden in de voorlopige tekst die het Vlaams woninghuurrecht regelt en die op 1 januari 2019 in werking zal treden.

Een eerste vaststelling is dat het gros van het gemene huurrecht tot dwingend woninghuurrecht wordt gepromoveerd. De Decreetgever streeft naar een transparante, alomvattende regeling (waardoor er 55 artikelen zijn ipv 12). Het merendeel van de regels uit het B.W. wordt omzeggens ongewijzigd overgenomen, maar voortaan wel van dwingend recht. Een nazicht van je bestaande modellen op nietige afwijkingen is noodzakelijk.

Opvallend is de **inperking van de opzegging voor eigen gebruik (bij negenjarige huur) voor alle andere personen dan de verhuurder zélf**; het eigendomsrecht wordt voor familie aan banden gelegd: een opzegging kan pas uitwerking hebben na de eerste driejarige periode. Daartegenover staat een versoepeling van de opzegging wegens grondige renovatiewerken, die voortaan na de eerste drie jaar 'te allen tijde' mogelijk wordt (maar wel steeds moet leiden tot het verkrijgen van een conformiteitsattest).

De mogelijkheid van zgn. **'korteduurcontracten' (minder dan 3 jaar) blijft bestaan**. Voortaan beschikt de huurder trouwens over een wettelijke opzegmogelijkheid: te allen tijde, met een opzegtermijn van 3 maanden, doch tegen vergoeding (1,5, 1 of 0,5 maand huur).

Een nieuwigheid is dat **alle woninghuurcontracten automatisch eindigen 2 maanden na het overlijden van de huurder, tenzij de erfgenamen de huur wensen verder te zetten**. Zo niet, moeten zij het pand binnen die termijn leegmaken (en een vergoeding van 1 maand huur betalen). Doen ze dat niet, dan kan de verhuurder via de rechter een curator laten aanstellen die de boedel zal verkopen; het eventuele saldo van de opbrengst is voor de verhuurder.

Op financieel vlak is de belangrijkste wijziging de **verhoging van de waarborg (op een rekening) van 2 naar 3 maanden huur**. Keerzijde is echter een beperking van de zakelijke zekerheden (pand) en

borgstellingen tot 3 maanden huur (waar die voorheen onbeperkt waren) én het verdwijnen van de cumuleerbaarheid ervan met een klassieke waarborg op een rekening. Het is voortaan dus een of-of verhaal.

Ten slotte is er de **goednieuwe regeling rond 'medehuur'**. Enerzijds wordt de **situatie van gehuuden en wettelijk samenwonenden** geregeld: elke partner is tijdens het huwelijk/de samenwoning van rechtswege huurder (in de lijn van huidig artikel 215 B.W.) én hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Nieuw is dat de partners bij een relatiebreuk onderling kunnen bepalen wie in het huurgoed zal blijven wonen, en deze keuze aan de verhuurder kunnen opdringen (die zich hiertegen niet kan verzetten). Dit is een belangrijke eerste (maar onvolmaakte) stap naar een alomvattende bescherming van de gehuurde gezinswoning over de grenzen van een relatiebreuk of van de dood. Anderzijds regelt de wetgever de **(niet-contractuele) medehuur van feitelijk samenwonenden**: deze kunnen verzoeken aan de verhuurder om huurder te worden, maar de verhuurder kan zich hiertegen verzetten waarna de vrederechter zal beslissen (al zijn de redenen van verzet eerder beperkt).

EVOLUTIEVE COMMUNE

Opvallend is dat niet de klassieke 'twee-relatie' wordt geïnviseerd, maar veeleer **allerhande vormen van co-housing** (waarbij meerdere personen als huurder worden toegevoegd en waarbij alle huurders ook steeds de huur voor zichzelf kunnen opzeggen én een nieuwe huurder in hun plaats kunnen stellen). Deze regeling is m.i. nodeloos zwaar en houdt onvoldoende (lees: geen) rekening met de rechtmatige belangen van de verhuurders, die zich met een "evolutieve commune" geconfronteerd kunnen zien, waaraan ze amper halt kunnen roepen. Praktische aspecten van deze medehuur (zoals huurwaarborg, plaatsbeschrijving, enz.) worden bovendien niet geregeld. **Een goede contractuele regeling is dus meer dan noodzakelijk**, nu de belangafweging die de Decreetgever maakt m.i. suboptimaal is.