

2019-3

BIVNEWS

juli - augustus - september 2019 • 22^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



Interview

RECHTSKUNDIG ASSESSOR GENERAAL EN ZIJN PLAATSVERVANGER



TUCHTRECHTSPRAAK
DERDENGELDEN



ALTERNATIEVE
WOONVORMEN



3

Edito

Garanties maximaal
afdwingen

4-5

Actua

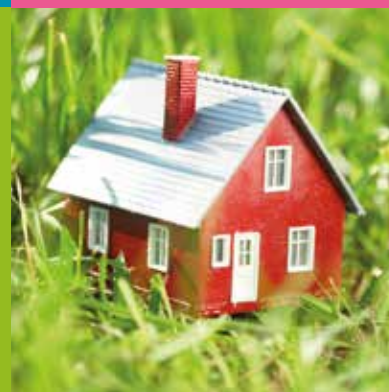
Mobiscore...

6-7

Alternatieve
woonvormen

8-11

Interview

Alexander Van Brabant en
Myriam Nulens

12-13

Tuchtrecht-
spraak

14

Nieuwe
titularissen15 ?
Vastgoed-
kwesties

16

Gastcolumn

Henny De Baets

VRAGEN?
VOORSTELLEN?
IDEEËN?

02/505 38 50

communicatie@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
Anne-Sophie Bausière
Steven LeeVERANTWOORDELIJKE
UITGEVER

Stefaan Leljaert

WERKTEN MEE
AAN DEZE UITGAVEJurgen Vansteene
Danielle Verrees
Vivian Hertz
Yannick O
Henny De Baets

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



GARANTIES MAXIMAAL AFDWINGEN

Na een deugddoende zomervakantie staan we met z'n allen weer paraat. Gezien de regeringsvormingen is het nog even windstil op wetgevend vlak. Een goede gelegenheid dus om het BIV, en enkele mensen die er werkzaam zijn, in de kijker te zetten. Want in tussentijd geven we natuurlijk invulling aan de verdere professionalisering van het beroep.

Hoe we dat doen? Misschien herinner je je nog dat er met de hervormde vastgoedmakelaarswet uit 2018 nieuwe functies werden gecreëerd. Het gaat om die van rechtskundig assessor-generaal en van één (of meerdere) plaatsvervangend rechtskundig assessor-generaal(s). Ze behandelen vragen tot herziening van een beslissing in

geval van een seponering van een klacht. Op die manier heeft de klager die bot ving na een seponering, bij het BIV nog een laatste mogelijkheid om zijn recht om kwaliteitsgaranties van de vastgoedmakelaar te bekomen, af te dwingen.

Deze functies van rechtskundig assessor-generaal en plaatsvervangend rechtskundig assessor-generaal worden aan Nederlandstalige zijde ingevuld door respectievelijk de heer Alexander Van Brabant en mevrouw Myriam Nulens, beiden advocaat. Ze zijn intussen een jaar aan de slag. Hoe ze hun engagement tot dusver ervaren, lees je op p. 8.

In dit nummer hebben we het verder over alternatieve woonvormen, denk aan cohousing en kangoeroewonen. Misschien werd je zelf ooit al geconfronteerd met de vraag van een koper of hij in zijn toekomstige woonst een zorgwoning kon creëren. We gaan na wat deze trending woonvormen precies inhouden en welke financiële of fiscale weerslag ze kunnen hebben.

In onze vertrouwde rubriek rond tuchtrechtspraak hebben we het over het belang van de verplichte derdenrekening. We halen er de deontologie bij en bespreken enkele recente tuchtbeslissingen hieromtrent.

De gastcolumn tot slot is in deze editie weggelegd voor Henny De Baets. Ze is administrateur-generaal bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) en heeft het over het belang van het nakende asbestinventarisatetest. De moeite waard om even bij stil te staan.

We wensen je alvast een prettige lectuur toe.

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





2019-3
BIVNEWS

ACTUA

MOBILITEITSSCORE VOOR VLAAMSE WONINGEN

De mobiliteitsscore, of 'mobiscore' werd half juni door minister van omgeving en milieu Koen Van den Heuvel (CD&V) gelanceerd en moet helpen in de zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. De Mobiscore gaat na hoe dicht een (toekomstige) woonplaats bij voorzieningen als winkels, scholen, stations, bus- en tramhaltes... gelegen is. Daarnaast berekent de mobiscore de milieu-impact van de verwachte verplaatsingen die een bewoner vanuit een bepaald adres moet doen. Elk Vlaams adres krijgt een score van 0 tot 10. Hoe hoger die uitvalt, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van de woning. Het is bedoeld als sensibiliserend en informerend instrument dat makelaars kunnen opnemen in hun vastgoedadvertenties, en vormt dus geen verplichting.

De mobiscore gaat terug op een initiatief uit 2015, toen er nog sprake was om de score verplicht te laten opnemen. Het toenmalige plan van Joke Schauvliege, waar het BIV koel op reageerde, werd destijds niet verder uitgewerkt.

In haar beleidsbrief van oktober 2018 kwam het concept mobiscore terug, en werd het recent dus gelanceerd door haar opvolger, weliswaar louter onder sensibiliserende vorm. Het onderwerp deed veel stof opwaaien in de pers.

"De mobiscore is informatief bedoeld, maar we gaan ervan uit dat kandidaat-kopers ook zelf kunnen afwegen of een pand voldoende vlot bereikbaar is en of alle nodige faciliteiten in de buurt aanwezig zijn.

We vinden het belangrijk dat de mobiscore enkel en alleen als sensibiliserend instrument wordt gebruikt en dat er geen financiële of fiscale gevolgen aan worden vastgekoppeld", aldus BIV-ondervoorzitter Alain Deketelaere.



Alain Deketelaere

DIENST OPSPORING OOGST CORRECTIONELE SANCTIE

Onze dienst Opsporing, die dagelijks de strijd aanbindt tegen de onwettige beoefenaars, bekam onlangs opnieuw twee gunstige vonnissen. In één van beide vonnissen werd de beklaagde door de correctionele rechtbank van Waals-Brabant veroordeeld tot een celstraf van twee maanden (met uitstel) en een geldboete. De beklaagde werd eerder al voor de ondernemingsrechtbank veroordeeld, maar bleef hardleers verder 'makelen'. Daarop stapte het BIV naar de correctionele rechtbank waar recent een strafrechtelijke veroordeling volgde, iets wat overigens niet zo vaak voorkomt.

Het tweede gunstige vonnis dat de dienst Opsporing bekam, was een klassieke stakingsvordering. Hierin werd vastgesteld dat de

activiteiten onwettig werden uitgeoefend en werd een onmiddellijk verbod van verderzetting van de activiteit opgelegd, op straffe van dwangsommen.

Afgelopen semester kon de opsporingsdienst al 21 vonnissen bekomen, allen positief voor het BIV. Het ging om 18 stakingsvorderingen, 2 invorderingen van dwangsommen en één correctionele sanctie. Ter vergelijking: in dezelfde periode vorig jaar telden we 13 positieve vonnissen (10 stakingsvorderingen en 3 uitvoeringen van dwangsommen). In de eerste jaarhelft kwamen er 190 nieuwe dossiers binnen. In 99 gevallen bleek er geen BIV-erkende aanwezig. In 91 andere dossiers betrof het een mogelijke samenwerking tussen een BIV-lid en een niet-erkende.



STAGIAIRS EN STAGEMEESTERS: GEBRUIK STAGETOOL IS EEN VERPLICHTING

In juli stuurden we een BIV-Flash uit naar alle stagiairs en stagemeesters die zich in de stagetool bevinden, met daarin een wake-up call om de tool ook daadwerkelijk te gebruiken. Het gebruik van het platform is immers niet optioneel, maar wel verplicht. De mailing is zeker geen terechtwijzing, maar is net bedoeld om bij te sturen waar nodig, en je op je verplichtingen te wijzen.

Een stageovereenkomst aangaan is nu eenmaal een verhaal van rechten, maar ook van plichten. De stagetool is sinds 1 januari van dit jaar verplicht te gebruiken voor stagiairs, die sinds die dag zijn ingeschreven op de lijst van stagiairs, evenals voor hun stagemeesters. Ook stagiairs die voordien waren ingeschreven op de lijst, maar waarvan de stage pas in 2019 aanving, moeten de stagetool gebruiken.

Als voorbeeldige stagiair beschrijf je je stage-activiteiten in de digitale agenda, laad je zo nu en dan bijlagen op ter staving van die activiteiten en vul je gemiddeld om de 40 gelogde dagen een zelfevaluatieformulier in. Wie als stagiair nalaat om de stagetool te gebruiken, riskeert zich te moeten verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer! Een plichtsbewuste stagemeester van zijn kant, bekijkt geregeld de agenda van zijn stagiair en de toegevoegde bijlagen. Ook hij of zij moet op vaste tijdstippen een evaluatieformulier invullen waarbij de stage kritisch tegen het licht wordt gehouden. Doe je dat niet, dan riskeer je je stagiair met een ongeldige stage op te zadelen.

Voor alle duidelijkheid: de overgrote meerderheid van de stagiairs en de stagemeesters respecteert de verplichting en heeft intussen de vele voordelen van tool mogen ervaren. We hopen dat na de mailing iedereen is wakker geschud. Wist je trouwens dat er intussen een handleiding rond de stagetool werd voorzien op onze site? Daarin worden de onderdelen van de tool en onze verwachtingen nog eens haarfijn uitgelegd. Heb je suggesties m.b.t. de tool, dan kan je die bezorgen via info@biv.be.

Vorming speciaal voor stagemeesters

In juni en september organiseerden we op het BIV een specifieke vorming voor stagemeesters, waarin we de tool demonstreerden en tijd namen om alle vragen en bezorgdheden te behandelen. We nodigden ook twee ervaren stagemeesters uit, die hun ervaringen deelden in een gesprek. In het tweede luik van deze vorming werden door een ontwikkelingscoach gerichte tips aangereikt over hoe je de samenwerking met je stagiair kan optimaliseren. De laatste van deze reeks vormingen staat op 16 oktober gepland.





ALTERNATIEVE WOONVORMEN

Cohousing, kangoeroewonen of andere vormen van samenhuizen... er zijn meerdere redenen voor te bedenken: bewuster omgaan met de beschikbare ruimte, een grotere financiële draagkracht, vereenzaming tegengaan... Maar wat houden die alternatieve woonvormen juist in, en waarmee dien je rekening te houden?

Bij **cowonen** gaat het om een woonproject waar elke bewoner een eigen, volledig ingerichte unit heeft, met een leefruimte, slaapkamer, keuken en sanitair. Tot de gemeenschappelijke ruimte behoort bv. de tuin. Voorbeelden hiervan zijn een fabriekssite of brouwerij die wordt opgekocht en in gescheiden units wordt opgedeeld.

Cohousing is er nauw mee verwant, maar hier is er ook een gemeenschappelijke keuken en eetruimte waar het de bedoeling is om één of enkele keren per week samen te eten. Cohousingprojecten zijn meestal vrij grote projecten geconcentreerd op de koopmarkt (voornamelijk jonge gezinnen en ouderen) en worden verdeeld door zowel privéactoren als sociale woonactoren.

Binnen deze samenhuisprojecten wordt vaak het model van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) toegepast als juridische structuur. Bij de besluitvorming tracht men naar consensus te streven.

Eind 2018 werden er in Vlaanderen en Brussel

133 woongemeenschappen van het type cowonen, cohousing en kangoeroewonen

geïventariseerd. **1.282** woningen zijn hierin gevestigd. Oost-Vlaanderen telt meer dan

40 projecten op haar grondgebied.

	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Brussel	totaal
bestaand	20	6	27	14	4	14	85
in ontwikkeling	11	4	14	10	7	2	48
totaal	31	10	21	24	11	16	133

Bron: samenhuizen vzw, noot: enkel de bij de vzw gekende kangoeroewoningen werden gecentraliseerd. Het werkelijke aantal ligt hoger.

Bij **kangoeroewonen** wonen twee gezinnen of partijen onder één dak samen, voor een langere tijd. Het kan gaan om een eengezinswoning, een meergezinswoning of het zorgwonen. Voor deze laatste categorie gelden aparte regels: er is een wederzijdse solidariteit ten opzichte van elkaar.

De **eengezinswoning** wordt aanzien als één 'niet-klassiek' gezin in één woning – denk aan de grootmoeder die inwoont bij één van haar kinderen, al hoeft er geen familiale band te zijn met de inwonende partij. Dit betekent dat er één kadastraal inkomen is en dat één onroerende voorheffing betaald moet worden. Financieel of fiscaal kunnen er echter wel gevolgen zijn. *"Niet voor werkenden,*

maar wel voor wie een uitkering ontvangt. Een samenwonende die werkloos wordt, zal bv. minder werkloosheidsuitkering ontvangen dan een alleenstaande werkloze, tenzij hij kan bewijzen dat hij een autonoom huishouden voert (bv. huur betalen, eigen boodschappen betalen...). Ook bv. gepensioneerden die een IGO (InkomensGarantie voor Ouderen) ontvangen, krijgen nog het basisbedrag van de bijpassing en niet meer het volledige bedrag", zo vertelt Sofie Deberdt, beleidsmedewerker bij samenhuizen vzw, een organisatie die sinds 2000 informeert en sensibiliseert rond gemeenschappelijk wonen.

Er is daarnaast de **meergezinswoning**, bv. twee gezinnen in twee wooneenheden onder hetzelfde dak. De ene partij kan haar unit huren van de andere, of de notaris kan de gemeenschappelijke en de privatieve delen akteren. Elk gezin krijgt daarbij zijn eigendom toegewezen. De gezinnen binnen de meergezinswoning worden hier als aparte partijen beschouwd, met elk hun eigen fiscaliteit. Wie een woning wil opsplitsen in meerdere woonegelegenheden, heeft een omgevingsvergunning nodig! Niet in elke Vlaamse gemeente kan je zomaar een meergezinswoning realiseren. Sla er steeds de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften op na.

Tot slot valt ook **zorgwonen** onder de noemer 'kangoeroewonen'. Hiervoor geldt een specifiek wettelijk kader. Zorgwonen betekent o.a. dat er een kleinere woonegelegenheid binnen een bestaande woning voorzien wordt (ten hoogste 1/3 van het bouwvolume van de volledige woonst) voor maximaal 2 personen, waarvan minstens één persoon van 65 jaar of ouder, ofwel voor maximaal 2 personen waarvan minstens één persoon hulpbehoevend is. Het creëren van deze woonegelegenheid is niet onderworpen aan de vergunningsplicht, dit op voorwaarde dat de inrichting van het zorggedeelte binnen het bestaande bouwvolume van de woning blijft. Er geldt enkel een meldingsplicht. Als een zorgwoning, na het beëindigen van de zorg, weer een eengezinswoning wordt, moet dit opnieuw worden gemeld. Ga je echt uitbreiden, en dus het bouwvolume doen toenemen, dan ben je wel vergunningsplichtig.

Noch voor zorgwonen, noch voor kangoeroewonen bestaan er op heden specifieke premies of subsidies. Wie renovatie- of verbeteringswerken uitvoert, kan aanspraak maken op de gekende premies.

Cowonen, cohousing, alsook (in mindere mate) kangoeroewonen kennen geen duidelijk afgescheiden fiscale regeling in Vlaanderen. Deze alternatieve woonvormen komen onder diverse juridische stelsels voor (wettelijke samenwoning, gewone samenwoning, vennootschapsvormen, VME...), die de fiscale gevolgen bepalen (onroerende voorheffing, woonbonus...). Per woonvorm is het bijgevolg aangewezen dat de klant zich voorafgaandelijk informeert bij een specialist ter zake.

PROEFOMGEVING EXPERIMENTELE WOONVORMEN

Omdat experimentele woonprojecten soms moeilijk gerealiseerd konden worden binnen de bestaande regelgeving, heeft de Vlaamse regering een proefproject opgestart waarbij experimentele woonvormen gedurende zes jaar de kans krijgen om af te wijken van een aantal algemene regels, waaronder enkele van de minimale woningkwaliteitsnormen (bv. de oppervlakenormen). 28 projecten (cohousing, groepswoonen voor senioren...) werden geselecteerd voor dit proefproject. De proefomgeving ging van start op 1 februari 2018 en loopt normaal af in 2024.

Met dank aan mr. Luc Verbocht (Reyns Advocaten).

Tiny houses komen overgewaaid uit Amerika en zijn kleine houten huisjes (doorgaans 20 tot 30 m²), meestal op wielen gebouwd. Ze worden getypeerd door een vernuftig gebruik van ruimte in combinatie met technologie. Een tiny house kan op het net worden aangesloten of kan off grid werken, met bv. zonnepanelen en recuperatie van regenwater. In Vlaanderen bestaat er vooralsnog geen specifieke wetgeving rond tiny houses.





INTERVIEW

DE RECHTSKUNDIG ASSESSOR- GENERAAL EN ZIJN PLAATSVERVANGER AAN HET WOORD

De hervormde vastgoedmakelaarswet, die in werking trad op 1 februari 2018, heeft per taalrol de functie van rechtskundig assessor-generaal en van één of meerdere plaatsvervangende rechtskundig assessoren-generaal in het leven geroepen bij het BIV. Een klager waarvan de klacht werd geseponeerd, kan deze beslissing bij de rechtskundig assessor-generaal laten herzien. Sinds een goed jaar wordt deze functie opgenomen door Alexander Van Brabant. De, tot hiertoe, enige plaatsvervangende rechtskundig assessor-generaal heet Myriam Nulens. We vonden dat het hoog tijd werd voor een kennismaking.

Voor onze lezers zijn jullie wellicht onbekend. Wat is jullie professionele parcours tot dusver?

AVB: Ik ben afgestudeerd als licentiaat rechten aan de UG in 1991 en deed 2 jaar stage in Brussel, om me vervolgens te vestigen aan de Brugse balie. Ik was 5 jaar als assistent verbonden aan het centrum vastgoedrecht van de KUL, campus Brugge. Sinds 2002 ben ik ook plaatsvervangend Vrederechter te Brugge. Als advocaat ben ik voornamelijk werkzaam binnen het vastgoedrecht.

MN: Ik studeerde af als vastgoedmakelaar aan het Vormingscentrum voor Zelfstandigen

te Hasselt, vandaag Syntra. Sinds 1993 ben ik werkzaam als docent aan het Syntra, waar ik onder meer de vakken deontologie en basisbeginselen voor de vastgoedmakelaar geef. Het beroep van vastgoedmakelaar heb ik tot 2010 uitgeoefend. Gezien de wetgeving steeds omvangrijker werd en omdat ik mijn studenten nog beter wou kunnen informeren, ben ik rechten gaan studeren. Ik koos uiteindelijk voor de advocatuur en hou me in mijn kantoor hoofdzakelijk bezig met vastgoedproblemen (huurgeschillen, bouwschade...).

Welke motivatie heeft u aangezet om u kandidaat te stellen voor deze functie bij het BIV?

AVB: Ik wou me graag nog meer verdiepen in het vastgoedrecht en het mede-eigendomsrecht. Als je een dossier vanuit het perspectief klager en beklagde bekijkt, krijg je een andere en veel ruimere invalshoek dan als je bv. als advocaat louter geconfronteerd wordt met het probleem van een cliënt dat je moet oplossen. Door dossiers van klagers te herzien vorm ik mezelf ruimer en ontwikkel ik meer invalshoeken en inzichten, waardoor ik als het ware een rijpere advocaat word. Gezien ik ook als rechter actief ben, heb ik intussen de drie aspecten van ons recht waargenomen. De oordeelsvorming als rechter, het vervolgen als assessor-generaal en de belangenbehartiging als advocaat.

"Door klachten te herzien vorm ik mezelf ruimer en ontwikkel ik meer invalshoeken en inzichten, waardoor ik als het ware een rijpere advocaat word."

Alexander Van Brabant,
 rechtskundig assessor-generaal
 bij het BIV





MN: Ik doceer deontologie aan mijn studenten, maar dat beperkt zich natuurlijk tot de theorie. Ik wou graag zelf ervaren hoe deontologische problemen zich in de praktijk vertalen. Het is een voorrecht om dit van zo nabij te kunnen meemaken.

Wat onze werking en organisatie betreft, komen deze overeen met het beeld dat u vooraf voor ogen had?

AVB: Ik vind dat de bescherming van de beroepstitel degelijk wordt waargenomen door het BIV in een goed gekaderd geheel. Dat heeft me aangenaam verrast. De werking is evenwichtig en gestructureerd, al heeft dat ook te maken met het feit dat het beroep van vastgoedmakelaar duidelijk omlijnd is: het gaat om bemiddeling, beheer en rentmeesterschap. Dat vertaalt zich bv. ook in een vlotte en gerichte communicatie naar de leden. De BIV-Mail die wekelijks wordt uitgestuurd over alles wat er beweegt binnen de sector, vind ik goed in elkaar steken. In de advocatuur daarentegen heb je zodanig veel materies, dat het al moeilijker is om advocaten gericht te informeren.

MN: Ik herinner mij de oprichting van het BIV in 1993-1995 nog zeer goed. Gezien ik ook les geef hierover is de organisatie van het BIV mij zeer bekend. Doorheen de jaren zijn er natuurlijk evoluties geweest en heeft het beroep zich alsmaar verder geprofessionaliseerd.

Uit de cijfers van de Uitvoerende Kamer blijkt dat bijna de helft van de aanvragen tot herziening handelt over een syndicusklacht. Hoe komt dit volgens u?

AVB: Klachten inzake vastgoedbemiddeling hebben vaak een louter pecuniaire inslag, waarvoor wij niet bevoegd zijn. We krijgen geregeld dossiers waarbij de klager vindt dat de vastgoedmakelaar geen vergoeding had mogen vragen omdat bv. de overeenkomst werd beëindigd, terwijl uit z'n contract blijkt dat hij onder bepaalde voorwaarden wel een vergoeding kan eisen. Dat onderzoek valt buiten onze bevoegdheid en moet burgerrechtelijk worden beslecht. Wij gaan in dit geval na of het contract een schending vormt op het KB Bemiddelingsopdrachten. Wordt er een contractuele fout gemaakt, dan begaat de vastgoedmakelaar een deontologische inbreuk omdat hij de wet niet respecteert. Dan verwijs ik door naar de tuchtkamer. Maar gaat het over de invulling van de voorwaarden die in het KB staan, dan is het aan de rechter om te oordelen. Klachten inzake syndici hebben soms ook een financiële impact maar niet altijd afdoende om naar de rechter te stappen zodat de klager sneller om een herziening verzoekt. Als de klager gebrekkige informatieverstrekking en soms onprofessionaliteit van de syndicus aanklaagt, kan deze natuurlijk wel tekortschieten aan zijn deontologie. Maar in de mate dat het louter over burgerlijke aspecten gaat, kunnen we niet anders dan de beslissing van de assessor bevestigen. Soms is een mede-eigenaar het oneens over een bepaald punt met de andere mede-eigenaars en wentelt hij zijn ongenoegen af op de syndicus door te laten uitschijnen dat deze z'n job niet goed vervuld heeft. Maar die discussies moeten voor de vrederechter worden beslecht.

MN: De inhoud van het beroep van syndicus is door de jaren heen omvangrijker geworden. Het beheer situeert zich op diverse vlakken en dient heel nauwkeurig te gebeuren. Laat ons ook de sterke stijging van het aantal mede-eigendommen en de herhaalde aanpassingen van de wet op de mede-eigendom niet vergeten. Mede-eigenaars zijn ook mondiger geworden en informeren zich via allerlei kanalen om na te gaan of hun syndicus juist heeft gehandeld. Administratieve of financiële problemen binnen een mede-eigendom liggen altijd gevoelig. Mensen voelen zich soms misnoegd, kunnen zich niet neerleggen bij een seponering en proberen dan tot het uiterste te gaan.



"Een beslissing om een vastgoedmakelaar te laten oproepen voor de Uitvoerende Kamer maak ik altijd weloverwogen. Uiteindelijk riskeert de beklagde niet alleen een tuchtsanctie, maar krijgt hij of zij sowieso al een 'psychologische' sanctie omdat men zich moet komen verantwoorden bij het Instituut".

Myriam Nulens,
plaatsvervangend rechtskundig
assessor-generaal

De rechtskundig assessor-generaal en zijn plaatsvervanger zijn intussen een jaar aan de slag. Van alle seponeringen aan Nederlandstalige zijde werd er in ongeveer 10% van de gevallen een aanvraag tot herziening gedaan. Ongeveer de helft daarvan werden na hun onderzoek zonder gevolg afgesloten, bijna 20 procent hiervan werden doorverwezen naar de Uitvoerende Kamer en een derde van alle ingediende aanvragen is nog in behandeling. Bijna de helft van de vragen tot herziening betreffen het syndicschap. De overige aanvragen zijn divers (bemiddeling verkoop, bemiddeling verhuur, eer en waardigheid...). Naast de klager heeft ook het Bureau van het BIV de mogelijkheid een aanvraag tot herziening in te dienen, maar dat gebeurde ter Nederlandstalige zijde nog niet.

cijfers per 01/08/19

Een aanzienlijk deel van de aanvragen tot herziening wordt zonder gevolg geklasseerd. Op basis van welke elementen besluit u om een dossier alsnog door te verwijzen naar de UK?

AVB: De assessoren onderzoeken grondig elk dossier. Indien de motivatie mij na herziening correct lijkt en er worden geen nieuwe elementen of bewijsstukken aangebracht, dan is er voor mij geen reden om de beslissing van de assessor te herzien. Het gebeurt - weliswaar zelden - dat ik zijn visie niet deel. We streven er op zich niet naar om een deontologische sanctie te bekomen maar onwilligheid in geval van deontologische inbreuken moet vervolgd worden.

MN: Ik doorpluis eerst grondig het ganse dossier en ga na welke de elementen zijn in het dispuut. Vervolgens haal ik er de toepasselijke wetgeving bij en onderzoek ik of er tegen de deontologie van de vastgoedmakelaar of andere regelgeving een inbreuk werd begaan. Als ik vaststel dat er belastende elementen komen bovendrijven, verwijs ik door. Maar een beslissing om een vastgoedmakelaar te laten oproepen voor de Uitvoerende Kamer maak ik altijd weloverwogen. Uiteindelijk riskeert de beklagde niet alleen een tuchtsanctie, maar krijgt hij/zij sowieso al een 'psychologische' sanctie omdat men zich moet komen verantwoorden bij het Instituut.

Als u het BIV zou vergelijken met de Orde van Advocaten, welke verschillen of gelijkenissen ziet u dan, bv. qua algemene dienstverlening, qua tuchtprocedure...?

AVB: Het BIV slaagt in haar taken door onder meer op te treden tegen onwettige beoefenaars, door stagiairs op te volgen en te examineren... Daarnaast ondersteunen jullie de leden via o.a. een vormingsaanbod en dit alles voor een al met al beperkte ledenbijdrage. De juridische dienstverlening van advocaten wordt op alle

fronten beconcurrereerd: boekhouders, notarissen... en dit los van de nieuwe initiatieven op vlak van software en *artificial intelligence*. Iedereen is vandaag een beetje advocaat. Wie het internet raadpleegt, vindt informatie die misschien wel correct is, maar niet altijd volledig of niet van toepassing op zijn situatie. Door het grote aantal advocaten staan ook de prijzen onder druk. In onze baliebijdrage van 2.000 euro zit o.a. een polis beroepsaansprakelijkheid en een zekere inkomensbescherming in geval van invaliditeit. De Orde legt volgens mij te veel regels en/of informatieverplichtingen op aan advocaten, en beperken daardoor onze mogelijkheden om bv. bestuurder te worden of aangrenzende beroepsdomeinen te betreden. Elk beroep heeft zijn eigenheid, zijn eigen organisatie en ook zijn eigen deontologische regels. Mijn algemene indruk is wel dat advocaten zich nauwgezet aan hun deontologie houden en omzichtiger zijn met klachten tegenover collega's. Advocaten komen elkaar natuurlijk vaker tegen: in de rechtbank, in dossiers... Ik neem aan dat dit bij vastgoedmakelaars minder het geval is, waardoor ze een klacht tegen een collega minder schuwen, al zijn de klachten soms niet onterecht.

MN: Wie advocaat wil worden, vervult na zijn universitaire studie nog een verplichte stage van 3 jaar, waarnaast een beroepsopleiding aan een stageschool dient gevolgd te worden. De verplichte examens vinden normaal plaats in het eerste jaar van de stageperiode. Bij vastgoedmakelaars worden de examens aan het einde van de stage afgelegd, gezien meerdere diploma's toegang verlenen tot de stage en men er niet vanuit kan gaan dat alle stagiairs voorkennis hebben. Wat de permanente vorming van de advocaat betreft, moet hij jaarlijks 20 punten behalen per gerechtelijk jaar. De baliebijdrage ligt hoger dan de BIV-bijdrage en schommelt rond de 2.000 euro voor een advocaat op het Tableau. Een stagiair-advocaat betaalt weliswaar een verminderde bijdrage. Verder vind ik dat we zeer goed geïnformeerd worden; wetswijzigingen en procedurele veranderingen worden ons door de balie en andere kanalen bijna dagelijks toegestuurd. Daarenboven is een advocaat jaarlijks verplicht om de stand van zijn derdenrekeningen aan de Stafhouder over te maken. Hier zijn eveneens controles op mogelijk. De tuchtprocedure is in zekere zin vergelijkbaar met die van de vastgoedmakelaars. Je zou, weliswaar kort door de bocht, de Stafhouder kunnen vergelijken met de Rechtskundig Assessor bij het BIV. Hij onderzoekt de klacht en kan doorverwijzen naar de tuchtraad; een tuchtcollege te vergelijken met de Uitvoerende Kamer. De Stafhouder kan ook beslissen om te seponeren, waartegen de klager in beroep kan gaan via een schrijven aan de voorzitter van de tuchtraad. De sancties voor advocaten zijn gelijkend aan die voor vastgoedmakelaars, maar een verschil is bv. wel dat de klager niet automatisch op de hoogte wordt gebracht van de beslissing van de tuchtraad: hij heeft, als hij erom verzoekt, wel recht op toelichting door de Stafhouder of de voorzitter.

U bent intussen goed een jaar aan de slag bij het BIV. Hoe ervaart u de werkzaamheden tot nog toe?

MN: De samenwerking verloopt vlot en het personeel van het BIV staat altijd paraat in geval van vragen. Ook de dossiers zijn uitermate boeiend, maar wel arbeidsintensief.

AVB: Ik haal veel voldoening uit mijn functie en ben ook zeer tevreden met de omkadering die geboden wordt. Het is een afwisselend werk waar ik me graag in vastbijt.



TUCHTRECHTSPRAAK

DERDENGELDEN

Reeds sinds 1999 hebben vastgoedmakelaars - met de inwerkingtreding van het eerste Reglement van Plichtenleer van het BIV (deontologische code) - de deontologische plicht over een derdenrekening te beschikken die gewaarborgd is door een financiële borgstelling.

De Uitvoerende Kamer (UK) van het BIV waakt over de toepassing van de deontologie van de vastgoedmakelaar en doet uitspraak in tuchtzaken ten aanzien van BIV-leden. Vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun deontologische plichten zijn tekortgekomen, zijn strafbaar met volgende tuchtstraffen: waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping.

Net als de advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders dachten de vastgoedmakelaars dat deze derdenrekeningen wettelijk beschermd waren en dat hierop geen beslag kon worden gelegd door fiscale administraties en andere bevoorrechte schuldeisers. Het Hof van Cassatie oordeelde hier in 2011 anders over. N.a.v. dit cassatiearrest kwam er een wetgevend initiatief om de derdenrekeningen van advocaten, notarissen, gerechtsdeurwaarders en vastgoedmakelaars wettelijk te beschermen. Sinds 1/08/2018 is de wettelijke bescherming van de derdenrekening (kwaliteitsrekening) van de vastgoedmakelaar een feit.

De vastgoedmakelaardij is één van de beroepsgroepen waarbij de professional in het kader van zijn opdracht het beheer van gelden van derden op zich neemt. Denk aan de door de wederpartij betaalde voorschotten in verband met de verkoop van onroerende goederen of de door de huurders betaalde huur in het geval van rentmeesterschap. De vastgoedmakelaar stort deze gelden op een kwaliteitsrekening. Een kwaliteitsrekening impliceert

dat de vastgoedmakelaar als rekeninghouder bij de opening duidelijk maakt dat hij ze opent in een bepaalde professionele hoedanigheid of kwaliteit. De gelden blijven hierdoor gescheiden van het eigen vermogen van de vastgoedmakelaar en kunnen bij een mogelijk faillissement niet worden gebruikt om (bevoorrechte) schuldeisers mee te betalen. Het gebruik van een kwaliteitsrekening is een noodzaak die de individuele consument beschermt, maar ook raakt aan het algemeen belang van de beroepsgroep. Artikel 29 van de BIV-plichtenleer en de bij de plichtenleer gevoegde deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar zijn van toepassing:

Art. 29.

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rentmeester moeten een derdenrekening openen die bestemd is voor het ontvangen of overdragen van de gelden en waarden waartoe hij de opdracht heeft gekregen deze te bewaren of te beheren in het kader van zijn opdracht, tenzij zijn opdrachtgever met het oog daarop beslist een eigen rekening te openen.

De niet overeenkomstig artikel 30 afgegeven of overgeschreven gelden en waarden moeten door de vastgoedmakelaar op die derdenrekening worden geplaatst, behoudens andersluidende instructie van zijn opdrachtgever.

Onverminderd een gerechtelijke

beslissing, bijzondere overeenkomsten aangegaan met derden of de opdrachtgever, komen de eventuele interesten van de geplaatste gelden en waarden op deze derdenrekening, toe aan de uiteindelijke ontvanger van deze gelden en waarden.

Deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar

Art. 1. [...]

Art. 2. [...]

Art. 3. De "derdenrekening" is een zichtrekening geopend bij een financiële instelling krachtens een overeenkomst welke minstens zal moeten voorzien:

- 1° de vastgoedmakelaar verbindt er zich toe dat de "derdenrekening" nooit een debetsaldo vertoont;*
- 2° op deze rekening mag geen enkele vorm van krediet worden toegestaan, en mag ook onder geen enkel beding dienen als waarborg;*
- 3° geen enkele vorm van compensatie, fusie of eenheid tussen de "derdenrekening" en andere bankrekeningen van de vastgoedmakelaar mag bestaan;*
- 4° vanaf de opening van zijn "derdenrekening", geeft de vastgoedmakelaar onherroepelijk aan de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer waarvan hij afhangt alle macht, om van de bank mededeling en kopie te ontvangen, op verzoek van deze assessor, van alle*

verrichtingen die zijn gebeurd op die “derdenrekening” en van alle gelegde beslagen op die rekening.

Art. 4. De vastgoedmakelaar wiens “derdenrekening” niet vermeld staat op zijn briefpapier, moet telkens wanneer hij fondsen opvraagt schriftelijk het rekeningnummer van zijn “derdenrekening”, op dewelke deze fondsen dienen te worden overgemaakt, mede delen voorafgegaan door de vermelding “derdenrekening”.

In de BIV-plichtenleer is er enkel sprake van een “derdenrekening”. De Vastgoedmakelaarswet voorziet daarentegen dat er twee soorten kwaliteitsrekeningen bestaan: de “derdenrekening” waar gelden van diverse bestemmingen terecht komen, en “rubriekrekeningen” waar men uitsluitend gelden stort voor rekening van een bepaalde begunstigde of begunstigten met betrekking tot een bepaald dossier (cf. art. 21/2 §2 Vastgoedmakelaarswet).

Elke vastgoedmakelaar-bemiddelaar en vastgoedmakelaar-rentmeester is titularis van een kwaliteitsrekening, gebruikt gerechtvaardigd de kwaliteitsrekening van een andere vastgoedmakelaar of van een rechtspersoon binnen welk kader vastgoedmakelaarsactiviteiten worden uitgeoefend. Wanneer dit niet het geval is, stelt de vastgoedmakelaar zich dus bloot aan tuchtsancties. In een dossier voor de UK verklaarde een aangeklaagd BIV-lid dat een kwaliteitsrekening voor haar volstrekt onnodig is, aangezien er gestort wordt op de rekening van de notaris. De UK volgde deze denkwijze niet, en maande de vastgoedmakelaar aan om zich de ‘plichtenleer eigen te maken, te beheersen én toe te passen - zoals die door de wetgever is geredigeerd’ (UK, 22 maart 2019, EB03467). Het is echter onvoldoende dat de vastgoedmakelaar louter beschikt over een kwaliteitsrekening. De deontologische **richtlijn verplicht in artikel 4** ook dat deze, om duidelijk te zijn tegen opdrachtgevers en derden, openlijk door de vastgoedmakelaar gevoerd moet worden. De derdenrekening dient opgenomen te zijn op het briefpapier van de vastgoedmakelaar, indien dit niet het geval is zal hij bij het opvragen van fondsen steeds het rekeningnummer van de derdenrekening dienen te vermelden met vermelding ‘derdenrekening’. Deze bepaling kan samen gelezen worden met **artikel 66** van de plichtenleer die stelt dat de vastgoedmakelaar-bemiddelaar vanaf zijn kwaliteitsrekening enkel op transparante wijze financiële verrichtingen mag uitvoeren. Hij moet ervoor zorgen dat er geen verwarring bestaat tussen deze rekening en een gewone kantoorrekening.

Voorts bepaalt **artikel 3 van de deontologische richtlijn** dat de vastgoedmakelaar enkele

bijzondere bepalingen moet naleven. Zo mag de kwaliteitsrekening nooit een debetsaldo vertonen, wat vermijdt dat de makelaar voor eigen behoefte geld zou afnemen. Het aanwenden van derdengelden door de vastgoedmakelaar is een zwaar deontologisch vergrijp waar de tuchtkamers van het BIV zwaar aan tillen. In een recent dossier oordeelde de UK over een aangeklaagde vastgoedmakelaar die toegaf derdengelden te hebben aangewend, gezien ze het financieel moeilijk had. Het betrof niet-doorgestorte huurwaarborgen ten bedrage van maar liefst 169.000 euro. De Kamer oordeelde dat het buiten kijf stond dat dit handelen strijdig is met de eer en waardigheid van elke erkende vastgoedmakelaar en zelfs fnuikend is naar de ganse beroepsgroep toe qua laakbaarheid. Deze vastgoedmakelaar werd dan ook tuchtrechtelijk geschrapt (UK, 1 februari 2019, EB03418).

In dezelfde gedachtegang mag ook de ereloonvordering die de vastgoedmakelaar heeft op de opdrachtgever niet verhaald worden op de kwaliteitsrekening.

Het verplichte gebruik van de kwaliteitsrekening beoogt het vertrouwen in tussenpersonen in het rechtsverkeer te versterken. Het kan immers niet worden aanvaard dat de cliënten de hen toekomende gelden mislopen omdat hun vastgoedmakelaar insolvent is geworden, in een echtscheiding is verwickeld of overlijdt. Dankzij een duidelijke afscheiding worden derdengelden beschermd: zij mogen niet worden gebruikt voor andere doeleinden, en bij een eventueel faillissement vallen zij hier buiten.

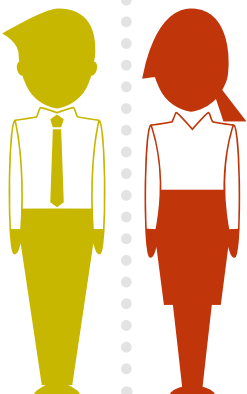
De in dit artikel geciteerde tuchtspraak is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek ‘tuchtspraak’ op de website. Op onze site vind je ook de modelovereenkomst ‘derdengelden en kwaliteitsrekeningen van vastgoedmakelaars’ terug. Het BIV stelde deze samen op met Febelfin. Wie een nieuwe derdenrekening wil openen, kan met deze modelovereenkomst naar de bank stappen.



NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 26 april, 17 mei, 28 mei en 14 juni werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!

AKDEMIR	Arzu	POTOMS	Rudi
BALCAEN	Sylvie	QUINTIN	Christophe
BAYKAL	Fevzi	ROELENS	Niels
BEELLAERT	Elena	SAELENS	Ingrid
BEIRNAERT	Alice	SCHARLEY	Karin
BEMELMANS	Robert-Jan	SCHOLIERS	Louise
BOUQUET	Lorenzo	SHIRSHOVA	Anastasia
BUEDTS	Kathleen	SMUHA	Emily
CANNIERE	Dominique	THIELEMANS	Pierre
CHARLIER	Elien	VAN DEN AUDENAERDE	Xavier
CLEEREN	Pieter-Jan	VAN DOMMELEN	Karel
COPPÉ	Yara	VAN DURPE	Anabel
DAVIDSON	Kristof	VAN GREMBERGEN	Steffen
DE CUYPER	Anthony	VAN HAPERT	Pascalis
DE HENAU	Ariane	VAN LEEUWEN	Jos
DE KEZEL	Nicole	VAN LOOY	Julie
DE MAN	Elke	VAN SIMAEYS	Filip
DE RUYTER	Jan	VANDEPITTE	Astrid
DE SCHEPPER	Vincent	VANGERVERN	Ellen
DEBRUYNE	Jens	VANHAUWE	Tanja
EXELMANS	Bart	VERANNEMAN	Gilles
FRANKEN	Béatrix	VERHERSTRAETEN	Jelle
HAELTERMAN	Annelien	VERMEULEN	Peggy
LAEREMANS	Dirk	VLAEMINCK	Tom
LEROY	Niels	VOLCKAERT	Robin
MAENE	Melanie	VUERINCKX	Paul
MICHIELS	Arno	WELTJENS	Hilde
MOENS	Terry		





VASTGOEDKWESTIES

Bij het opstellen van een huurcontract vraagt de nieuwe huurder aan de verhuurder toestemming om een zelfstandige activiteit uit te oefenen in de huurwoning. Meer bepaald gaat het om de activiteit van 'coach' waarvoor een bureauimte zou gebruikt worden. De eigenaar-verhuurder heeft daar op zich niets op tegen, maar wil geen financiële of fiscale verrassingen. Waar moet de eigenaar-verhuurder rekening mee houden?

De verhuurder moet zeker rekening houden met de volgende drie zaken:

1. De kosten voor registratie van het huurcontract.

De registratie van een huurcontract voor een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting is gratis. Als dat niet het geval is (bv. wanneer een deel van het onroerend goed bestemd zal worden voor een beroepsactiviteit zoals hierboven omschreven) dan zijn er wél registratierechten verschuldigd. Deze bedragen 0,2% op het totaalbedrag van huurprijs en lasten (over de volledige huurperiode).

In dit geval kan deze kost deels vermeden worden door het opstellen van twee afzonderlijke huurcontracten (nl. één voor huisvesting en één voor de beroepsactiviteit). Dan zal het huurcontract voor huisvesting gratis geregistreerd worden.

2. De belastingheffing op de onroerende inkomsten.

Inkomsten uit verhuur van een onroerend goed dat uitsluitend voor huisvesting bestemd is, wordt belast in de personenbelasting. Het belastbaar inkomen is niet de ontvangen huurgelden, maar het geïndexeerde KI van het onroerend goed verhoogd met 40%.

Inkomsten uit verhuur van een onroerend goed dat voor professioneel gebruik bestemd is, worden wel op de werkelijke huurinkomst (netto-huurprijs en huurvoordelen) belast. Dit komt gewoonlijk een stuk hoger uit dan de eerste situatie, waarbij de huurder de woning uitsluitend gebruikt voor bewoning.

In geval van gemengd gebruik, zoals in deze vraag, is het belangrijk dat de huurprijs duidelijk opgesplitst wordt in een deel voor bewoning en een deel voor de professionele activiteit. Dan wordt de verhuurder voor het gedeelte gebruikt voor bewoning belast op basis van het KI en voor het gedeelte gebruikt voor de professionele activiteit volgens de werkelijke inkomsten.

3. Het volstaat niet om in de huurovereenkomst een clausule op te nemen die stelt dat de huurder de huur niet als beroepskost mag inbrengen. Het gebruik van het pand zelf is bepalend voor het fiscale gevolg bij de verhuurder en niet of de kosten al dan niet door de huurder worden ingebracht.

Gezien de aanzienlijke fiscale verschillen laat deze eigenaar zijn concrete situatie best vooraf bekijken door een specialist ter zake, om vervolgens goed geïnformeerd een beslissing te kunnen nemen.

Ik treed op als vastgoedmakelaar voor de verkoop van een woning uit een erfenis met twee erfgenamen. Na de ondertekening van de bemiddelingsopdracht kwam ik te weten dat één van deze erfgenamen zware schulden heeft, en dat zijn deel van de opbrengst van de verkoop wellicht volledig naar zijn schuldeisers zal gaan. Moet ik vrezen voor mijn ereloon?

In de meeste bemiddelingsopdrachten wordt bedongen dat, in geval er meerdere partijen zijn, al deze partijen zich hoofdelijk verbinden tot het uitvoeren van de prestaties in de opdracht, in dit geval dus het betalen van het ereloon. Hoewel de prestatie (betaling ereloon) op zich deelbaar is, zorgt de hoofdelijke verbintenis ervoor dat alle partijen gehouden zijn tot het geheel. In plaats van elke partij afzonderlijk aan te spreken voor hun deel van de prestatie kan je één partij aanspreken voor het geheel.

In dit geval kan de solvabele erfgenaam dus gevraagd worden om het volledige ereloon te betalen.

Bij consumenten wordt hoofdelijkheid niet vermoed. Er moet dus wel degelijk een dergelijke clausule in de opdracht worden opgenomen.

Een handelspand werd via een pop-up overeenkomst verhuurd voor een duur van zes maanden. Nu vraagt de huurder om een verlenging van het contract. Is dat toegelaten onder dit regime?

Een pop-up huurovereenkomst mag maximaal voor een duur van één jaar worden afgesloten. Maar een overeenkomst die voor minder dan één jaar werd aangegaan mag wel één of meerdere keren worden verlengd, weliswaar steeds schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden. Daarbij moet er wel voor opgelet worden dat de totale duurtijd nooit langer dan één jaar is.

Als de duurtijd de periode van één jaar overtreft, bv. door verlengingen, dan valt het contract automatisch onder de handelshuurwet, met alle gevolgen van dien (o.a. wordt het dan geacht te zijn aangegaan voor een duurtijd van 9 jaar).



Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze **HELPDESK**. Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven je graag antwoord op het nummer **070 / 211 211**.



GASTCOLUMN



Henny De Baets

Henny De Baets is administrateur-generaal van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Mevrouw De Baets is een OVAM-medewerker van het eerste uur en was betrokken bij de totstandkoming van het Vlaamse afval-, materialen- en bodembeleid. De transitie naar de circulaire economie en het actieplan asbestafbouw zijn enkele van de thema's die haar na aan het hart liggen.

ATTEST MOET ZEKERHEID EN BESCHERMING BIEDEN

Alles begint uiteraard bij kennis. Weten waar asbest zich bevindt en wat de risico's zijn. Bedrijven zouden al een tijdje moeten weten of en waar er asbest in hun gebouwen zit. Sinds 1995 zijn werkgevers verplicht om voor elke werkplaats een asbestinventaris op te stellen, zelfs bij nieuwe gebouwen. Ook als werknemers renovatiewerken uitvoeren bij particulieren of andere bedrijven, moet de aannemer vooraf een asbestinventaris opmaken voor de werkzone. Eventuele asbesthoudende materialen worden dan op een veilige manier weggenomen.

Voor particuliere en andere gebouwen is zo'n inventaris nog niet verplicht, maar daar komt straks verandering in. **Vanaf eind 2021 of begin 2022 zal iedereen die een gebouw verkoopt verplicht over een asbestinventarisattest moeten beschikken. Voor woningen wordt dat attest bij de Woningpas gevoegd.** Een gecertificeerde asbestdeskundige maakt de inventaris op en registreert die in een centrale databank.

Tegen 2032 wil de Vlaamse overheid dat elke eigenaar van een gebouw dat voor 2001 gebouwd werd, over een asbestinventaris beschikt. De inventaris moet alle (toekomstige) bewoners of gebruikers van het gebouw beschermen en informeren. We proberen eigenaars te overtuigen om hun gebouw asbestveilig te maken door informatie te verstrekken, financiële ondersteuning te bieden en in te zetten op ontzorging en kwaliteitsbewaking. We vragen de Vlaamse Regering ook om werkingsmiddelen waarmee we asbestafbouwprojecten bij lokale besturen kunnen subsidiëren. Zo steunen we onrechtstreeks ook particulieren, kmo's...

2034 EN 2040

Tegen 2034 moeten de meest risicovolle asbesttoepassingen verwijderd zijn. Het gaat dan om niet-hechtgebonden toepassingen en om

buitenschiltoepassingen in asbestcement, zoals dak- en gevelbekledingen en afvoerkanalen. Voor alle andere asbestproducten die een verhoogd risico vormen, is de deadline 2040. Een mijlpaal voor Vlaanderen en een uiterst belangrijk toekomstproject voor OVAM. Alleen toepassingen die een laag risico vormen, mogen daarna nog op een veilige manier beheerd worden. Vlaanderen moet dus niet asbestvrij worden, wel asbestveilig.

"Zijn die strikte deadlines wel noodzakelijk?", hoor ik u denken? Zeker weten! Uit onze kosten-baten analyses blijkt immers dat niets doen geen optie is. Ten eerst zou het tot 2070 duren vooraleer het leeuwendeel van de asbesttoepassingen verdwenen zijn en ten tweede zou de verwijderings- en gezondheidskost nog vele malen oplopen als gevolg van de slechtere staat van de asbesttoepassingen.

KLIMAAT EN CIRCULAIRE ECONOMIE VAREN ER WEL BIJ

Tot voor kort werden asbesthoudende materialen die tijdens werken bloot kwamen te liggen, vaak opnieuw ingekapseld of bedekt. Zo schoven we de risico's en de verantwoordelijkheid door naar de volgende generatie. Dat achterpoortje is sinds de aanpassing van het decreet dit jaar gesloten. Ook activiteiten die asbesthoudende dak- of gevelbekleding kunnen beschadigen zijn verboden. Het gaat onder meer om het reinigen en ontmossen van asbestcementen daken en het aanbrengen van zonnepanelen.

Door asbesthoudende daken en gevels te verwijderen, zorgen we niet alleen voor de kwaliteit van het leefmilieu, we bewijzen ook het klimaat en de circulaire economie een dienst. De energiebesparende effecten van het vervangen van oude asbestdaken door nieuwe, goed geïsoleerde daken liggen voor de hand. Maar door asbest uit onze bouwmaterialen te weren, maken we ook mogelijk dat bouw- en sloopafval in een volledig gesloten kringloop veilig omgezet kan worden naar nieuwe, hoogwaardige bouwmaterialen. En dat is precies wat we nodig hebben voor een circulaire economie.