

2020-1

# BIVNEWS

januari - februari - maart 2020 • 23<sup>e</sup> jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



## INTERVIEW ZIJ BEPALEN ONS WOONBELEID



## TUCHTRECHTSPRAAK MAAK JE PROFESSIONELE HOEDANIGHEID BEKEND AAN DE CONSUMENT



## BIV-CONTROLES





# INHOUD

3

## Edito

Drie regio's, drie woonvisies

4-5

## Actua

verlaagd registratierecht  
sloop- en heropbouw vanaf  
2021



6

## People



7

## BIV-controles in cijfers

8-11

## Interview

beleidsverantwoordelijken  
woonbeleid

12-13

## Tuchtrechtspraak: maak je professionele hoedanigheid bekend

14

## Nieuwe titularissen

15 ?  
Vastgoed-  
kwesties16   
Gastcolumn

Sven Damen



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](http://www.biv.be)

### CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens  
Anne-Sophie Bausière  
Steven Lee

### VERANTWOORDELIJKE

#### UITGEVER

Stefaan Leliaert

### WERKTEN MEE

#### AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene  
Danielle Verrees  
Ellen Dejonckheere  
Vivian Hertz  
Yannick O  
Frank Damen  
Sven Damen

### LAYOUT

Graphic Plugin

### DRUKKERIJ

Mirto Print



2020-1  
BIVNEWS

# EDITO



## DRIE REGIO'S, DRIE WOONVISIES

Het is binnenkort goed een jaar geleden dat we met z'n allen naar de stembus trokken voor de regionale, federale en Europese verkiezingen. Hoewel er federaal vooralsnog geen witte rook te bespeuren valt, kwamen de regionale regeringen vrij snel tot stand. Er rest nu vijf jaar de tijd voor onze beleidsmakers om het hoofd te bieden aan de meest prangende problemen en om hun visies naar de praktijk te vertalen. Als BIV zijn we uiteraard benieuwd naar wat de woonvisies inhouden.



In dat licht interviewden we de drie verantwoordelijken die aan zet zijn. Het gaat om Matthias Diependaele (N-VA) voor Vlaanderen, Nawal Ben Hamou (PS) voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Pierre-Yves Dermagne (PS) voor Wallonië. We bevroegen hen onder andere rond de woonfiscaliteit en de klemtonen die ze willen leggen, elk natuurlijk sterk verbonden aan hun politieke signatuur. Het interview vind je terug op pagina's 8-11.

Verder geven we nog enkele boeiende cijfers mee rond de controles die onze referendarissen in de loop van vorig jaar hebben uitgevoerd. Op welke vlakken wordt er zoal gecontroleerd en wat gebeurt er nadien met deze controles? We leggen uit hoe een controle verloopt en wat je kan doen om je hier zo goed mogelijk op voor te bereiden.

In de rubriek tuchtrechtspraak schenken we deze keer aandacht aan het voorstellen van je professionele hoedanigheid als vastgoedmakelaar aan de consument. Zo moet uit advertenties, informatieborden e.d. die je gebruikt duidelijk blijken dat ze van een vastgoedmakelaar afkomstig zijn. De ervaring leert dat dit niet altijd het geval is. We halen er dan ook enkele tuchtbeslissingen bij.

In de gastcolumn hanteert Sven Damen de pen. Sven is als vastgoedeconoom verbonden aan de KU Leuven en onderzoekt al geruime tijd de prijsvorming op de woningmarkt. In deze lezenswaardige column gaat hij na wat de impact is van de afschaffing van de Vlaamse woonbonus op de woningprijs.

We wensen je alvast een fijne lectuur toe!

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

4

2020-1  
BIVNEWS

# ACTUA

## GEMIDDELD 783 DAGEN TUSSEN INSCHRIJVING OP DE LIJST VAN STAGIAIRS EN OPNAME TABLEAU

In BIV-Mail 323 brachten we opnieuw enkele interne cijfers aan het licht. We gingen daarbij het gemiddeld aantal dagen na vanaf de inschrijving op de lijst van stagiairs tot wanneer de stagiair als titularis werd aanvaard. De toelating tot de bekwaamheidstest die de stagiair van de Uitvoerende Kamer ontvangt, betekent het officiële einde van de stage. De stagiair blijft wel zijn statuut van stagiair behouden tot hij wordt opgenomen op het tableau van titularissen (na het slagen voor de bekwaamheidsproef). Ter herinnering: een stagiair moet minstens 200 dagen stage lopen in een periode van minimum 12 en maximaal 36 maanden.

Als we de cijfers erbij halen sinds 2005 komen we aan een gemiddeld aantal dagen van 783. Meer dan twee jaar dus. Allicht ligt het gemiddelde nog hoger aangezien heel wat personen, die in 2017 en 2018 stagiair werden, nog bezig zijn met hun stage (in de cijfers keken we enkel naar de afgelopen stages). Opgesplitst naar diploma merken we dat een master in de rechten gemiddeld 818 dagen stagiair blijft, een bachelor in het vastgoed 778 dagen. Bij een syndicus is dat gemiddeld 751 dagen, bij de bemiddelaar 778.

Gezien het gemiddeld aantal dagen vrij hoog ligt en zich dicht tegen de maximale grens van drie jaar (1.095 dagen) bevindt, herhalen we nog eens dat je als stagiair uiterlijk binnen de 36 maanden na de officiële start van je stage geslaagd moet zijn voor de schriftelijke én de mondelinge bekwaamheidsproef. Stagiairs die niet binnen de 36 maanden ingeschreven zijn op het tableau worden ambtshalve weggelaten en dienen bij wederinschrijving de volledige stage over te doen. Laat het zover dus niet komen!

## SYNDICUS AAN DE KUST? OVERWEEG DAN JE KANDIDATUUR VOOR MAKE.SHORE!



Voor meer dan 3.000 appartementsgebouwen aan de kust dringt er zich een grondige en duurzame renovatie op. De provincie West-Vlaanderen zoekt daarom 3 VME's die hun appartementsgebouw grondig onder handen willen nemen (energetisch, maar ook op vlak van comfort, veiligheid etc...).

De provincie biedt de betrokken VME's een gratis totaalservice aan op vlak van voorstudie en ontwerp om zo tot een volledig uitgewerkt renovatieplan te komen. Ook over de betaalbaarheid van het project wordt gewaakt. De kosten van de eigenlijke renovatiewerken zijn uiteraard door de VME zelf te dragen. Het gebouw moet ongeveer 30 jaar of ouder zijn en de looptijd van het pilootproject duurt één jaar tot aan de presentatie voor de VME.

De kandidatuur gebeurt in tandem met de betrokken syndicus én een vertegenwoordiger van de RME. Indien je de stap zou wagen, vind je op de site van de provincie West-Vlaanderen een folder en het aanvraagformulier terug. **Indienen kan nog tot 15 april!**

## VERLAAGDE REGISTRATIETRECHTEN VOOR SLOOP EN HEROPBOUW VANAF 2021

Wie een enige eigen woning koopt, die sloop en terug opbouwt zou vanaf 1 januari 2021 kunnen genieten van 5% registratierecht in plaats van 6%. Vanaf 1 juni dit jaar zou ook de algemene domiciliëtermijn retroactief van twee naar drie jaar worden opgetrokken om gebruik te maken van de gebruikelijke 5 of 6% registratierecht. De Vlaamse Regering liet dit voornemen optekenen in een voorontwerp van decreet dat eind februari een eerste keer werd goedgekeurd.

### Verlaagde registratie voor sloop en heropbouw

Vandaag betaalt wie een energetische renovatie uitvoert aan zijn gekochte woning al 5% registratierecht. Sloop en heropbouw viel daar niet onder. De Vlaamse Regering wil sloop en heropbouw stimuleren door het registratierecht hiervoor eveneens te verlagen naar 5%, en dit voor onderhandse verkoopovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2021. Sloop en heropbouw zou immers een grotere milieu-impact hebben dan een loutere renovatie. Het tarief van 5% zou ook gelden voor een gedeeltelijke wederopbouw. Hierbij moet het nieuwe deel een beschermd volume hebben dat groter is dan 800m<sup>3</sup> of minstens een wooneenheid bevatten, of een renovatie van een bestaand gebouw uitmaken, waarbij minstens 75% van de scheidingsconstructies die het totale beschermd volume van het gebouw na de werken omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving, nieuw zijn.

### Domiciliëtermijn naar drie jaar verlengd

Wanneer kopers voor de aankoop van een eigen woning de verlaagde registratierechten van 5 of 6 % willen behouden dient men er zijn domicilie te vestigen binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van de authentieke verkoopakte. Gebeurde die inschrijving niet tijdig, dan was de koper het normale verkooprecht van 10% verschuldigd, verhoogd met een boete van 20%. Deze termijnen werden ingevoerd bij een decreet uit 2018. Gezien uit een voorlopige evaluatie is gebleken dat deze termijnen, bv. bij aanslepende renovatiewerken, ontoereikend zijn werd gekozen om de evaluatie van het decreet in 2020 niet af te wachten en ze nu al te verlengen. Het is de bedoeling de termijn naar drie jaar te brengen, en dit retroactief, voor alle

aankopen tegen het verlaagd tarief sinds 1 juni 2018. **Opgelet: de toepasselijke regelgeving wordt hier bepaald door het ogenblik van de rechtshandeling, namelijk de onderhandse verkoopovereenkomst! Om na te gaan welke domiciliëtermijn van toepassing is, kijkt men naar de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst. Dateert deze van voor 1 juni 2018 dan blijft de termijn twee jaar, dateert deze van na 1 juni 2018, dan wordt het drie jaar. De termijn - om je er te domiciliëren - begint te lopen vanaf de datum van de authentieke verkoopakte.**

Tot slot, de koper van een enige eigen woning die beschermd is als monument betaalt 1% registratie op voorwaarde dat hij de nodige renovaties aan het pand uitvoert. Voor deze werken heeft hij vijf jaar de tijd maar hij moet er zich wel verplicht binnen de twee jaar domiciliëren.

Volgens hetzelfde principe heeft de Vlaamse Regering het plan opgevat de domiciliëtermijn naar vijf jaar te verlengen.

Over het voorontwerp van decreet wordt nu het advies ingewonnen van de SERV en van de Vlaamse Woonraad. Nadien gaat het voor advies naar de Raad van State. De verdere ontwikkelingen lees je in de BIV-Mail.

## SUCCESSVOLLE TWEEDE EDITIE VAN DE ROADSHOWS AFGEROND

In oktober lanceerden we een tweede editie van onze roadshows. We gingen van start in Gent, passeerden ondertussen nog in Berchem en Roeselare en eindigden recent in Leuven.

De roadshows geven de leden de kans om dicht bij huis met hun Beroepsinstituut in contact te treden. Via 2 uur gratis vorming vergaren ze extra kennis over de werking van het BIV en worden thema's besproken waar elk van hen mee geconfronteerd kan worden, denk maar aan de BIV-controles. Door zaken goed te duiden, neem je onzekerheden weg. Ook het verzekeringsthema, in combinatie met de daartoe voorziene tool, en de vernieuwingen binnen de praktische bekwaamheidstest vielen in de smaak bij ons publiek. Dat dit zaken zijn die de vastgoedmakelaar na aan het hart liggen, bewezen de vragenrondes na afloop. Een succesvolle tweede editie dus, die telkens een snelle toeloop kende.



## NIEUWJAARS-RECEPTIE

Eind januari hield het BIV haar nieuwjaarsreceptie. Naast het personeel, de mandatarissen en enkele externe genodigden was ook onze voogdijminister, de heer Denis Ducarme aanwezig. Hij sprak over de hoge graad van professionalisering van het



Stefaan Leliaert

vastgoedberoep en juichte toe dat onze sector reeds tal van initiatieven nam om te digitaliseren. Onze voorzitter, Stefaan Leliaert hield op zijn beurt een discours over de gerealiseerde acties van het Bureau tot dusver. 2020 is het laatste jaar waarin de huidige bestuursploeg aan zet is. In december volgen er opnieuw verkiezingen.

## FILMPJE SECOND HOME

Van 7 tot 9 februari vond in Gent weer de Second Home Expo plaats. Op vraag van de organisator gingen we langs om de spelregels te verduidelijken voor de in hoofdzaak buitenlandse exposanten. Zo maakt het niet uit waar het onroerend goed gelegen is, maar wel waar men bemiddelingsactiviteiten stelt. Van zodra er in België bemiddeld wordt, is de Belgische wetgeving van toepassing. Als het louter om occasionele beoefening gaat, volstaat een aanmelding bij het BIV. Naast het bewijs van één jaar ervaring als vastgoedmakelaar in het land van oorsprong moet men ook een verzekeringsbewijs neerleggen voor de vastgoedmakelaarsactiviteiten in ons land. Een tweede mogelijkheid om zich als occasionele beoefenaar aan te melden is via het Europese IMI-systeem (Interne Markt Informatiesysteem). De erkenning van een occasionele beoefenaar is tijdelijk. Dit en nog veel meer benadrukten we in een interview gegeven door Bruno Kerckhof, de directeur van de dienst Opsporing. Het filmpje is weldra beschikbaar op de site van Second Home.



Bruno Kerckhof, directeur Dienst Opsporing en beursorganisator Luc Paeme



De Bureauleden, v.l.n.r.: Stefaan Leliaert, Alain Deketelaere, Cécile Vause en Nicolas Watillon



# BIV-CONTROLES IN CIJFERS



Het is intussen genoegzaam bekend dat er referendarissen werkzaam zijn voor de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer die heel regelmatig controles uitvoeren in de vastgoedkantoren. Ze worden door de rechtskundig assessor aangesteld op basis van een klacht, of steekproefsgewijs. De meeste controles gebeuren proactief.

Welke elementen worden zoal gecontroleerd? Het kan bv. gaan om een correcte opname van de verplichte vermeldingen op de website, maatregelen genomen in het kader van

Hierna het aantal controles dat vorig jaar werd uitgevoerd aan Nederlandstalige zijde en welk gevolg eraan gegeven werd:

2019	Totaal aantal controles	Lopende dossiers	Zonder gevolg	Vermaning RA	Oproeping UK
	231	57	23	107	44



*Ik zie dat vastgoedmakelaars het vaak nalaten om op een correcte wijze publiciteit te voeren (het ontbreken van o.a. de stedenbouwkundige info, EPC-scores,...). Ook merk ik geregeld dat er geen of onvoldoende permanente vorming werd gevolgd. Ik geef graag nog een tip mee om alles vlot te laten verlopen: zorg dat je voorbereid bent en kijk vooraf alle advertenties na, alsook of de verplichte vermeldingen op je website in orde zijn."*

**Nadia Lopez-Gonzalez,**  
referendaris Nederlandstalige  
Uitvoerende Kamer.

witwaspreventie, analyse van verkoop- en verhuurdossiers, bemiddelingsopdrachten, gebruik van Kadasterfinder, controle van de derdenrekening, naleving van de vormingsplicht etc. De controles hebben vooral een sensibiliserend doel. Ze komen uiteindelijk niet enkel de vastgoedmakelaar ten goede, maar ook de consument en bij uitbreiding de gehele sector.

67 controles werden uitgevoerd in West-Vlaanderen, 50 in Limburg, 46 in Antwerpen, 35 in Vlaams-Brabant, 32 in Oost-Vlaanderen en één in Brussel. Gezien er eind 2019 een bijkomende referendaris werd aangeworven, zal het aantal controles dit jaar nog toenemen. 10% van de dossiers werd zonder gevolg geklasseerd, dit omdat de makelaars vrijwel op alle controlepunten in orde waren. 46% kreeg een vermaning van de rechtskundig assessor. Dit houdt in dat de assessor aanbevelingen formuleert, bv. dat men op een correcte manier publiciteit dient te voeren. Mochten er nieuwe controles volgen en er worden opnieuw inbreuken vastgesteld, is het mogelijk dat de vastgoedmakelaar voor de Uitvoerende Kamer wordt opgeroepen. Hier kan dan mogelijk een sanctie uit voortspuiten. Er volgden ook 44 oproepingen voor de Uitvoerende Kamer (bijna één vijfde van de gevallen).

## PRAKTISCH

Onze referendarissen komen je nooit zomaar overrompelen op kantoor. Hun bezoek wordt een week op voorhand schriftelijk aangekondigd. Hierin staan alle elementen vermeld waarop je zal worden gecontroleerd. De referendaris kan bijkomende elementen onderzoeken wanneer ze die nuttig acht. Leg alvast alle nodige stukken klaar en zorg dat je toegang hebt tot je online toepassingen.

Na de controleronde zit de referendaris met je samen om het verslag te overlopen. Je hebt vervolgens 14 dagen de tijd om de nodige rechtzettingen te doen en eventuele stukken per mail toe te sturen. Na die tijd belandt het verslag bij de rechtskundig assessor die beslist wat er zal gebeuren: een seponering, een vermaning of een oproeping voor de Uitvoerende Kamer. Ook kan de rechtskundig assessor oordelen dat er een tweede controle moet worden uitgevoerd.



2020-1  
**BIVNEWS** **MATTHIAS DIEPENDAELE,**  
**NAWAL BEN HAMOU** en  
**PIERRE-YVES DERMAGNE**

## ZIJ BEPALEN DE KOMENDE JAREN **ONS WOONBELEID**

Nu de regionale regeringen gevormd zijn en ze hun krijtlijnen hebben uitgezet, zijn we benieuwd naar de plannen op vlak van het woonbeleid. Wat mogen we de komende jaren verwachten in Vlaanderen, Brussel en Wallonië? Wat zijn de prioriteiten, de visies op lange termijn en hoe verantwoordt men bepaalde beleidskeuzes? Wij voelden de beleidsmakers aan de tand. Het gaat om **Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen, Financiën en Begroting en Onroerend Erfgoed (N-VA), Nawal Ben Hamou, Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Gelijke Kansen (PS) en Pierre-Yves Dermagne, Waals minister van Wonen en Lokale Besturen (PS).**



© Anne Deknock



Matthias Diependaele (N-VA)

**De woonbonus werd afgeschaft omwille van haar prijsopdrijvend effect. Sinds 1 januari werden de registratierechten verlaagd van 7 naar 6%. Het is in hoofdzaak een besparingsoperatie voor de overheid, waarbij voor de koper het financieel voordeel toeneemt naarmate de waarde van de woning stijgt.**

Laat me beginnen met de afschaf van de woonbonus, wat een moeilijke beslissing was. Ik begrijp de teleurstelling van mensen die hier nog op gerekend hadden, maar er waren genoeg argumenten die aantonen dat dit een juiste beleidsmaatregel was. Uit diverse kringen, niet alleen academische, kwamen er positieve reacties. Eén van die argumenten was inderdaad dat prijsopdrijvend effect. Waarmee ik niet heb gezegd dat de prijzen nu zouden gaan dalen, maar we hebben alleszins een element dat de prijzen de hoogte in joeg, weggenomen. Kopers van een duurdere woning doen zich misschien een groter voordeel maar betalen ook meer registratierechten in vergelijking met een goedkopere woonst. Daarnaast was het ook een maatregel waarmee we de arbeidsmobiliteit willen

vergroten. Overigens, er is voor woningen tot 200.000 euro of 220.000 euro in de kernsteden en de Vlaamse rand een korting voorzien in de registratierechten en die behouden we ook.

**De private huurmarkt kent een betaalbaarheidsprobleem. Een steeds grotere groep besteedt meer dan 1/3 van haar gezamenlijk inkomen aan huur. Een uitbreiding van huurpremies en subsidies staat niet vermeld in de beleidsnota. Ook over geconventioneerde huren lezen we niets. Hoe kan die betaalbaarheid worden versterkt?**

Er is voornamelijk een inkomensprobleem, wat ik vanuit mijn bevoegdheid Wonen niet alleen kan aanpakken. De voorbije legislatuur werden de tegemoetkomingen in de huurprijs al voor een grotere groep mensen toegankelijk gemaakt, door onder andere de inkomensgrenzen alsook de tegemoetkomingen zelf te verhogen. Wat geconventioneerde huur betreft, werken we hieraan via SVK pro. Hierbij worden samenwerkingen opgezet met private partijen zoals projectontwikkelaars, die woningen bouwen om voor een lange periode aan een sociaal verhuurkantoor te verhuren. De verhuurder heeft dan een gewaarborgd rendement. Dit systeem groeit met 10% per jaar. De vraag bij zowel huurders als verhuurders is groot. En wie bij de private financieringsmarkt niets kan verkrijgen, kan een beroep doen op een sociale lening waardoor hij of zij ook meer kan lenen dan louter de aankoop van de woning. Er geldt nu een minimumrente van 2%, waarvan we



momenteel binnen de budgettaire mogelijkheden onderzoeken of die niet verder naar omlaag kan, gezien de rente op de private leningmarkt zo laag staat. Het gaat hier tenslotte om een sociale maatregel.

**Over naar de verhuurder. Ter bevordering van de woningkwaliteit is hij verplicht om dubbel glas te steken en dakisolatie te voorzien. Dit brengt kosten met zich mee. Anderzijds staat er in de beleidsnota niets over een uitbreiding van de Vlaamse renovatiepremie (waarbij verhuurders vandaag enkel in aanmerking komen als zij verhuren via een SVK, n.v.d.r.) naar alle verhuurders. Hoe kan er aan de verhuurders voldoende rendement worden gegarandeerd zodat dit aanbod behouden blijft op de markt?**

Ingrijpen op de private huurmarkt is altijd gevaarlijk. Er moet een goed evenwicht zijn tussen huurder en verhuurder. Mochten we bv. een maximum huurprijs gaan instellen, lopen het risico om een tegenovergesteld effect te bekomen bij de verhuurder. We willen hen zeker niet ontraden om hun woning te huur aan te bieden op de markt, want een verdund aanbod doet de prijzen opnieuw stijgen. Tegen 2050 zouden er 400.000 wooneenheden moeten bijkomen. Iedereen die dus wil verhuren, moeten we absoluut aanmoedigen. Daarom is het belangrijk dat de prijszetting vrij blijft. Maar het is onvermijdelijk voor de verhuurder dat hij investeringen zal moeten doen. Uiteindelijk betekenen die ook een meerwaarde.

**Daarnaast wordt er richting 2050 ook gradueel een maximale EPC-score bepaald, rekening houdend met woningtypologie. Is hier al meer over bekend?**

Wooninspecteurs en controleurs doen er alles aan om de woningkwaliteit zo goed mogelijk in kaart te brengen. Maar een appartement op de derde verdieping in een blok van tien hoog heeft geen energetisch verlies als er geen dakisolatie ligt. Maar als je voldoet aan de EPC-norm, ben je wel in orde. De verdere normen moeten nog uitgewerkt worden richting 2050 en zal met ijkpunten verlopen, zodat verhuurders goed weten tegen wanneer ze aan welke norm moeten voldoen. Verder hoop ik op termijn nog een EPC voor beschermde woningen te ontwikkelen waarbij voor eigenaars duidelijk wordt welke energiescore realistisch is voor hun beschermde woning.

**Wat het Vlaams Huurdecreet betreft: u gaf aan dat u de regelgeving zou evalueren en waar nodig optimaliseren. Bereikten er u of uw administratie al knelpunten die een evaluatie behoeven?**

Het nieuw woninghuurdecreet zit evenwichtig in elkaar. Er is de verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maand, maar daartegenover staat de huurwaarborglening. Volgens onze recentste cijfers is daar al 4.100 keer beroep op gedaan. Dat is niet heel veel, wat goed is, maar anderzijds zie je wel dat er vraag naar is. Inzake studentenhuur kregen we te horen dat huurders te lang kunnen wachten om de overeenkomst kosteloos voor inwerkingtreding op te zeggen. Medehuurders kunnen bij uittreden van één huurder onvoldoende selecteren wie de nieuw intredende huurder wordt. Deze evaluaties starten dit jaar nog, maar er is alleszins de bereidheid om zaken bij te sturen zolang het goede evenwicht tussen huurder en verhuurder gewaarborgd blijft.

**De beleidsnota spreekt van een lijst van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars. Wat houdt die in en hoever staat het daarmee?**

We gaan dit eerst en vooral onderzoeken, want het zal niet zo evident zijn. We willen huurders en verhuurders een instrument geven om de andere contractspartij beter te kennen. Het gaat niet over de verhuurder die een eenmalige huurachterstand opliep of de verhuurder die ooit eens een conflict heeft gehad met z'n huurder. Het gaat wel om recidivisten, partijen met kwade bedoelingen die keer op keer aan hun verplichtingen verzaken. Het is ook een dynamische lijst en geen zwarte lijst, zoals ze soms verkeerdelijk genoemd wordt. Het is niet omdat je er op staat dat je er blijft op staan. Als iemand z'n verplichtingen terug nakomt, moet hij van de lijst kunnen verdwijnen. Alleen als al die zaken mogelijk zijn, en ook de privacytoets is doorstaan, kunnen we ermee doorgaan. Dat onderzoek voeren we in de tweede helft van de regeerperiode. Als het zo ver komt zal er uiteraard overleg met de betrokken partners volgen. Vastgoedmakelaars optredend voor de verhuurder zouden op de lijst kunnen komen te staan als ze in hun tussenkomende rol hun verantwoordelijkheden stelselmatig niet nakomen. Laat ons wel wezen, we gaan ons in hoofdzaak concentreren op de huurder en verhuurder.



***“Het is de bedoeling dat recidivisten, partijen die keer op keer aan hun verplichtingen verzaken op de dynamische lijst van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars worden opgenomen. En wie er op staat en z'n verplichtingen weer nakomt, moet er ook weer af kunnen. Alleen als al die zaken mogelijk zijn, en de privacytoets is doorstaan, kunnen we ermee doorgaan”.***

**Matthias Diependaele,**  
Vlaams minister van Wonen

**De nieuwbouwer blijft in de kou staan. Hij verliest de woonbonus, betaalt 10% op de grond en 21% btw op zijn constructie. De 6% btw die geldt bij sloop- en wederopbouw in**



Nawal Ben Hamou (PS)

**Wat de woonfiscaliteit betreft: in het Brussels Gewest geldt er een vrijstelling op de eerste schijf van 175.000 euro voor woningen met een waarde tot 500.000 euro. Hoe wordt die geëvalueerd en zijn er nog verdere wijzigingen op til?**

Het abatement werd flink opgetrokken, van 60.000 euro vroeger naar 175.000 euro nu. Jaarlijks genieten ongeveer 7.000 gezinnen van deze maatregel waardoor ze tot 21.875 euro kunnen besparen, wat niet gering is. In het Brusselse regeerakkoord werd er nog voorzien om het registratierecht van 1% bij het aangaan van een hypotheek bij een eerste aankoop af te schaffen.

**Welke grote uitdagingen wachten u binnen de Brusselse huisvesting?**

Ik wil me vooral engageren om een beter sociaal huisvestingsbeleid uit te bouwen. Het doel is om een concrete oplossing te bieden aan 15.000 huishoudens die wachten op een sociale woning. Daarnaast moeten we redelijke huurprijzen beogen op de private huurmarkt. In het Brussels Gewest zijn er niet alleen veel huurders, maar het betalen van de huur blijkt ook

**x-aantal Vlaamse steden en gemeenten zou naar het ganze grondgebied veralgemeend moeten worden, zo riep de Vlaamse regering in haar regeerakkoord op aan de federale collega's. Jan Jambon opperde zelfs 6% voor alle nieuwbouw. Acht u dat mogelijk?**

Het is de vraag of Europa dit zal toestaan, maar wij zeggen volmondig 'ja'. Die reglementering is Europees afgesproken en geeft aan dat er een bepaald maatschappelijk doel moet bereikt worden met een verlaagde btw-heffing. Dan betwijfel ik of Europa dit voor alle nieuwbouw gaat aanvaarden, maar dat is mijn interpretatie. Sloop- en vernieuwbouw is een ander verhaal natuurlijk omdat hier een klimaatmaatregel achter zit. Het is vaak verstandiger om te slopen en er een nieuwe woonst op te plaatsen dan louter te renoveren.

een grote maandelijkse last. Zo zijn er al heel wat gezinnen die meer dan 40% van hun inkomen aan huur moeten besteden. We beschikken wel over een handig instrument: een indicatief rooster van de Brusselse referentiehuurprijzen dat houvast kan bieden. Het gaat om een rooster met richthuurprijzen per vierkante meter bewoonbare oppervlakte volgens de staat van de woning en het woningtype. Ik zou graag, in samenspraak met de betrokken partijen, een conventioneringsbeleid uitwerken voor woningen met een huurprijs die beantwoordt aan het referentierooster. Het principe werkt als volgt: de eigenaar maakt bekend dat zijn woning overeenstemt met de kwaliteitsvereisten en dat de huurprijs binnen de marges van het rooster valt. Zo maakt hij z'n pand aantrekkelijker voor de huurder die op zoek is naar een woning. Hij treedt dan toe tot een conventioneringsovereenkomst hetgeen hem recht geeft op een reeks voordelen, te beginnen met energie- en renovatiepremies.

**Hoe wordt de goede staat van die woning nagegaan? In Vlaanderen bestaat er een conformiteitsattest dat aangeeft dat een woning aan bepaalde kwaliteitsnormen voldoet...**

Het idee is soortgelijk. Dit attest zal een soort kwaliteitslabel vormen waardoor de huurder met een gerust gevoel zijn huurovereenkomst kan afsluiten. De regering zal weldra de modaliteiten vastleggen voor deze certificering waarbij eigenaars, weliswaar op vrijwillige basis, de conformiteit van hun woning met betrekking tot de Huisvestingscode kunnen laten attesteren.



Pierre-Yves Dermagne (PS)



**Vlaanderen liet recent haar registratierecht voor een enige gezinswoning zakken naar 6%. Voor gezinswoningen tot en met 200.000 euro (in de Vlaamse kernsteden en Vlaamse rand tot 220.000 euro), wordt er een korting toegekend. Wie energetisch renoveert, betaalt 5% en wie hier een bescheiden woning koopt, geniet eveneens korting. De registratierechten in het Brusselse Gewest bedragen 12,5% en de eerste schijf van 175.000 euro is vrijgesteld van registratierechten op voorwaarde dat de woning niet duurder is dan 500.000 euro. Kijken we naar Wallonië, dan geldt er 12,5% registratierecht, 6% voor bescheiden woningen en is er een vrijstelling van 20.000 euro voor wie een eerste eigen woning koopt. Zijn er plannen om bij jullie te sleutelen aan de vastgoedfiscaliteit?**

Elk Gewest stelt zijn politieke prioriteiten op dit vlak. Registratierechten zijn lang niet de enige hefboom om huisvesting toegankelijker te maken. Denken we maar aan het fiscale voordeel voor wie een hypothecaire lening afsluit, de vroegere woonbonus in Vlaanderen en de chèque-habitat bij ons. Enkel wij in het Waalse Gewest

hebben een fiscaal aftreksysteem behouden. In Vlaanderen heeft men de registratierechten laten zakken, en in Brussel het abattement opgetrokken als compensatie voor het wegvallen van de woonbonus. Ten tweede haal ik ook de fiscale aftrek binnen de personenbelasting aan inzake dakisolatie, die nu enkel nog in het Waalse Gewest bestaat. In Wallonië wordt overigens een derde van de aankopen van de eerste en enige woning gedaan aan het verlaagde tarief. Een laatste element dat de te betalen registratierechten impacteert is ook de prijs van het onroerend goed, die in Wallonië doorgaans lager ligt. Maar het is wel onze betrachting om de chèque-habitat te kunnen koppelen aan de realisatie van energiebesparende werken. Dit gaan we nu verder uitwerken.

**Er heerst ook in Wallonië een tekort aan sociale woningen, waardoor huurders soms noodgedwongen hun toevlucht moeten zoeken tot de private markt. De wachtlijsten worden steeds langer en het gebouwenpark moet worden gerenoveerd met aandacht voor het energetisch aspect. Welke maatregelen voorziet u om dit probleem aan te pakken?**

Er is een plan klaar om 55.000 woningen te renoveren die worden beheerd door de Waalse sociale huisvestingsmaatschappijen tussen nu en 2030. Daar wordt nu al 100 miljoen euro voor uitgetrokken, een inspanning die in de daaropvolgende jaren nog zal toenemen. We gaan eerst de gebouwen met energetische tekortkomingen aanpakken. Verder zullen we ook eigenaars aanmoedigen om hun huurwoning via een sociaal verhuurkantoor aan te bieden.



## BEKENDMAKEN VAN JE PROFESSIONELE HOEDANIGHEID AAN DE CONSUMENT

De vastgoedmakelaar biedt zijn diensten aan op de vastgoedmarkt. Hij kan dit doen middels advertenties, dan wel via actieve prospectie. Belangrijk is evenwel dat de vastgoedmakelaar zijn professionele hoedanigheid aan de consument kenbaar maakt op een herkenbare manier. Dit is zelfs een deontologische verplichting. In wat volgt gaan we hier dieper op in.

De Uitvoerende Kamer van het BIV waakt over de toepassing van de deontologie van de vastgoedmakelaars en doet uitspraak in tuchtzaken ten opzichte 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.

Nog voordat de vastgoedmakelaar en zijn opdrachtgever in contact zijn getreden is de eerste stap het aanbieden van zijn diensten op de markt. Dit kent weliswaar enkele begrenzingsen. De vastgoedmakelaar heeft immers een belangrijke informatieverplichting tegenover de mogelijke opdrachtgever over zichzelf en over de aangeboden diensten. Dit belangrijke principe is vastgelegd in **artikel 19 tot en met 21 van de Plichtenleer**. De vastgoedmakelaar moet zich in zijn correcte hoedanigheid voorstellen aan de consumenten. Ook in de publiciteitsborden, advertenties en andere promotiemiddelen moet voor de consument blijken dat hij met een vastgoedmakelaar te maken heeft. Dit ligt in het verlengde van de bepalingen in het Boek Marktpraktijken en consumentenbescherming van het Wetboek van economisch recht. Deze verbieden onder meer het geven van onjuiste informatie rond de hoedanigheid (zoals identiteit en status) wat te beschouwen valt als misleidende handelspraktijken.

### Artikel 19

Wanneer de vastgoedmakelaar informatie verstrekt over zijn hoedanigheid, zijn beroepsactiviteiten, zijn kwalificaties en zijn diensten maakt hij deze waarheidsgetrouw over en is het hem verboden zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

De vastgoedmakelaar moet de toekomstige opdrachtgever dus voldoende op de hoogte brengen zodat die een goed geïnformeerde keuze kan maken. Hij moet zich met de correcte hoedanigheid voorstellen, en mag zich dus geen valse hoedanigheid aanmeten. Zo mag hij zich niet voordoen als een potentiële koper. De Uitvoerende Kamer van het BIV oordeelde over een vastgoedmakelaar die verkopers van onroerende goederen herhaaldelijk onder een valse naam contacteerde en zich voorstelde als een geïnteresseerde kandidaat-koper. Hij legde meermaals een afspraak tot bezichtiging vast, en maakte zich pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar kenbaar met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars. De leden van de Uitvoerende Kamer achtten dergelijk gedrag naar de consument volgens bewezen overtreding van artikel 19 van de Plichtenleer beneden de waardigheid van een erkend vastgoedmakelaar (EB03401, 2018). Vermeld moet worden dat de Plichtenleer zich niet tegen actieve prospectie verzet, zolang dit correct gebeurt.

Het is de vastgoedmakelaar verboden zichzelf onrechtmatige bekwaamheden toe te eigenen. Een vastgoedmakelaar die nooit als syndicus actief was mag zich niet als een specialist in deze materie profileren. Ook is het van belang dat informatie rond de hoedanigheid steeds up-to-date is. Zo moest een vastgoedmakelaar voor de Uitvoerende Kamer verschijnen, aangezien hij gedurende minstens 18 maanden op zijn website vermeldde dat hij syndicus was van een residentie, terwijl dit niet langer het geval was. De vastgoedmakelaar-syndicus kreeg een waarschuwing als sanctie (EB03569, 2019).

**Art. 21 van de Plichtenleer legt nog een bijkomende bijzondere informatieverplichting op:**

Uit de advertenties, affichering, informatieborden en elk ander promotiemiddel dat hij gebruikt of waarop hij een beroep doet, moet duidelijk blijken dat ze afkomstig zijn van een vastgoedmakelaar.

Deze informatieverplichting slaat dus op de advertenties waarvan de vastgoedmakelaar gebruik maakt. Advertenties zijn hier breed opgevat. Er worden zowel publicaties in kranten, op websites, als raampresentaties mee bedoeld.

De consument moet uit een advertentie kunnen opmaken dat het om een vastgoedmakelaar gaat. In een dossier voor de Uitvoerende Kamer bleek dat op een platform voor vastgoedadvertenties een advertentie werd geplaatst, maar werd nagelaten duidelijk te vermelden dat deze afkomstig was van een vastgoedmakelaar. Er werd vermeld dat het appartement werd verkocht door een particulier en dat de eigenaar kon worden gecontacteerd. De leden van de Uitvoerende Kamer zijn van oordeel dat het publiek, en elke geïnteresseerde in het pand, gerechtigd is om te weten dat de eigenaar/verkoper de hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar heeft en op die gronden gebonden is om de vigerende regelgeving en wetten na te leven (EB03337, 2018).

**Verder verplicht artikel 20 van de Plichtenleer dat de vastgoedmakelaar de volgende vermeldingen maakt op documenten en website:**

- zijn BIV-erkenningsnummer;
- de naam van zijn onderneming of, met vermelding van de rechtsvorm, de naam van de rechtspersoon waarbinnen hij zijn activiteit verricht;
- de naam van de verzekeringsonderneming die zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt, en het nummer van deze verzekeringsovereenkomst (concreet: "BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)");
- de vermeldingen opgelegd door de wet.

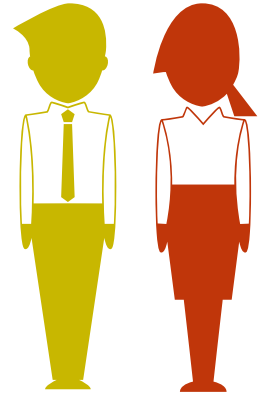
Onder 'vermeldingen opgelegd door de wet' valt onder meer artikel XII.6.§1 van het Wetboek van economisch recht welke de vastgoedmakelaar verplicht aan de afnemer van de dienst gemakkelijk, rechtstreeks en permanent toegang tot deze informatie aan te bieden:

- naam of handelsnaam;
- geografisch adres waar de dienstverlener is gevestigd;
- telefoon, fax, e-mailadres;
- ondernemingsnummer (KBO);
- het adres van het BIV: "Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16B te 1000 Brussel";
- beroepstitel: "vastgoedmakelaar-bemiddelaar", en/of "vastgoedmakelaar-syndicus", en/of "vastgoedmakelaar-rentmeester", gevolgd door het BIV-nummer;
- vermelding van het land waar de erkenning is toegekend (België);
- BTW-identificatienummer, tenzij vrijgesteld (BE ...);
- verwijzing naar de BIV-plichtenleer (dit kan met een link op je eigen website).

**De in dit artikel geciteerde tuchtspraak is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek 'tuchtspraak' op onze website.**



# NIEUWE TITULARISSEN



**Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 20 november en 5 december 2019 werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!**

Bouwen	Cyrielle	Mus	Oona
Callens	Babs	Paredis	Stijn
Clément	Stéphanie	Pelckmans	Veerle
Coppens	Thijs	Pirene	Olivier
Crombez	Bram	Pollet	Kenneth
De Geyter	Mathijs	Rappé	Marlies
De Nys	Joeri	Reypens	Charlotte
Dufour	Linda	Schollaert	Stef
Fransen	Liesbeth	Van der Wildt	Chayen
Grosfeld	Katja	Van Laeren	Beau
Hollemaert	Hubert	Van Tongelen	Charline
Hози	Admon	Van Uffelen	Koenraad
Janssens	Stijn	Vanhecke	Steffi
Lozie	Lander	Verplancke	Stefanie
Luypaert	Gert	Vliebergh	Michiel
Martens	Mariek		



15


 2020-1  
**BIVNEWS**

# VASTGOEDKWESTIES

Via mijn kantoor werd een goed jaar geleden een overeenkomst van handelshuur gerealiseerd. Ik vernam echter recent dat de handelshuurder failliet zou gegaan zijn. Wat is nu het lot van dit contract?

Het faillissement van een handelshuurder beëindigt niet automatisch de handelshuurovereenkomst, tenzij deze strikt persoonlijk werd aangegaan, of tenzij het faillissement als ontbindende voorwaarde uitdrukkelijk in het huurcontract werd gestipuleerd.

De aangestelde curator moet vervolgens beslissen of de huurovereenkomst wordt verder gezet of niet. Meestal wordt de overeenkomst in geval van faillissement dadelijk beëindigd. Maar er kan ook beslist worden om (tijdelijk) verder te huren. Het huurcontract dat met de huurder werd afgesloten bindt ook de curator. Deze kan de overeenkomst dus enkel beëindigen volgens de voorwaarden die werden overeengekomen.

Als de curator niet onmiddellijk zelf contact opneemt kan je een aangetekende brief sturen met de vraag om een beslissing te nemen over het huurcontract. Als dit niet gebeurt binnen de 15 dagen, wordt de overeenkomst geacht te zijn verbroken. Als de curator beslist om verder te huren zal de huur van na de datum van het faillissement door de curator betaald worden.

Voor eventuele achterstallige huurgelden daterend van voor het faillissement moet er een schuldvordering ingediend worden. Dat moet zo snel mogelijk na het faillissement gebeuren. De curator kan de exacte termijn meedelen, alsook de verdere modaliteiten. Doordat de onbetaalde verhuurder beschikt over een voorrecht wordt deze eerder dan de niet bevoorrechte schuldeisers betaald uit de opbrengst van de boedel. Toch volstaat dit vaak niet om volledig vergoed te worden.

Daarom is het raadzaam om een voldoende hoge huurwaarborg te bepalen in de handelshuurovereenkomst. Bij handelshuur is de waarborg niet beperkt tot twee maanden huur en kan daar vrij over onderhandeld worden.

Mijn hulp wordt gevraagd bij de verhuur van een kantoorruimte die gelegen is in het Brussels Gewest. Dien ik hiervoor ook een EPC te laten opmaken? En gelden hier ook bepaalde verplichte vermeldingen in de advertenties

Of er in dit geval een EPB (de Brusselse benaming voor het Vlaams EPC) moet opgemaakt worden hangt af van de oppervlakte van de kantoorruimte die te huur wordt gesteld. Zodra deze groter is dan 500m<sup>2</sup> moet er een EPB beschikbaar zijn.

Het EPB moet er zijn van zodra de publiciteit wordt opgestart. In alle publiciteit (kleine advertenties, affiches, internet, ...) moet immers melding gemaakt worden van de energieklasse (van A++ tot G).

Daarnaast moet op vraag van elke kandidaat-huurder gratis een kopie van het EPB-certificaat bezorgd worden.

Ook in de huurovereenkomst moet de energieklasse worden opgenomen. De huurder verklaart daarin dat hij een kopie van het EPB-certificaat heeft ontvangen. Dus zelfs als de huurder er niet naar vraagt dient hem uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst een kopie van het EPB overhandigd te worden.

Een verhuurster van een appartement heeft een woninghuurcontract dat al 5 jaar loopt opgezegd met als reden dat een familielid er zou gaan wonen. In de opzegging wordt dat zo vermeld en wordt ook de identiteit van die persoon gegeven. Er staat dat het om een kleindochter van de verhuurster zou gaan. De huurder kent dit familielid niet en vraagt dat de verhuurster een bewijs voorlegt dat het wel degelijk om familie zou gaan. De verhuurster vindt dit erg ver gaan en vraagt zich af of ze daar moet op ingaan.

De verhuurder moet in zo'n geval steeds ingaan op het verzoek van de huurder om de graad van verwantschap te bewijzen. Artikel 3 §2 van de woninghuurwet geeft hiervoor een termijn van twee maanden.

Als je als verhuurder niet of niet tijdig ingaat op dit verzoek, dan kan de huurder een procedure starten voor de vrederechter om de nietigheid van de opzegging te vorderen.

Een dergelijke vordering kan wel slechts ingesteld worden tot twee maanden voor de opzeggingstermijn verstrijkt.



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**.



Sven Damen

**Wat is de impact van de afschaffing van de woonbonus op de woningmarkt? In deze column geeft **Sven Damen** meer toelichting over mogelijke prijseffecten. Sven Damen is vastgoedeconoom en postdoctoraal onderzoeker aan de onderzoekseenheid Economie van de KU Leuven.**

Om te begrijpen wat het effect is van de woonbonus op de woningprijs is het nuttig om eerst te kijken naar hoe de woningprijs tot stand komt. Net zoals in elke competitieve markt, komt de prijs tot stand door vraag en aanbod. De aanbodzijde is in Vlaanderen zeer inelastisch, wat betekent dat het woningaanbod slechts zeer traag reageert op toenames in de vraag naar woningen. Het gevolg hiervan is dat veranderingen in de vraagzijde zich kunnen doorvertalen in de woningprijs.

Maar wat bepaalt nu net die vraagzijde? In ons onderzoek zien we dat die vraagzijde voornamelijk wordt bepaald door de ontleencapaciteit van huishoudens. Dit is het bedrag dat men kan ontlene door een vast percentage van het inkomen (bijvoorbeeld 30%) aan hypotheekbetalingen te spenderen plus het fiscaal woonvoordeel (woonbonus). Die ontleencapaciteit is dus afhankelijk van de evolutie van de inkomens, hypotheekrente en de woonbonus.

Op de figuur geeft de zwarte lijn het verloop weer van de gemiddelde prijzen van woonhuizen en villa's in Vlaanderen

van 1995 tot en met 2018. De blauwe volle lijn geeft het verloop weer van de ontleencapaciteit. Op middellange termijn zien we dat de evolutie van de woningprijs in lijn ligt met de evolutie van die ontleencapaciteit. Dit betekent dat de betaalbaarheid op middellange termijn gelijk blijft: de netto afbetalingslast ten opzichte van een gemiddeld inkomen ligt nu niet hoger dan in 1995 voor de aankoop van een gemiddelde woning.

De toename in de ontleencapaciteit wordt in belangrijke mate gedreven door de toename in de inkomens en een daling van de rentevoet. Zo was de gemiddelde hypotheekrente in 1995 nog ongeveer 9%, terwijl die recent tot onder de 2% is gedaald. Niet onbelangrijk als je weet dat een daling met 1 procentpunt zorgt voor een toename van 10% in de ontleencapaciteit. Maar ook de introductie van de woonbonus in 2005 en de bijhorende verlenging van de looptijden door fiscale optimalisatie heeft een groot effect gehad. In de blauwe stippellijn geven we de evolutie weer van de ontleencapaciteit zonder rekening te houden met de introductie

van die woonbonus. De figuur maakt dan ook duidelijk dat de woonfiscaliteit een belangrijk element is voor de prijsvorming op de woningmarkt.

Maar wat betekent de afschaffing van de woonbonus nu voor de toekomstige betaalbaarheid? De afschaffing van de woonbonus betekent dat de ontleencapaciteit daalt met 13% in vergelijking met een situatie waarin de woonbonus niet was afgeschaft. Indien de verbanden uit het verleden zich ook in de toekomst doorzetten, kunnen we op middellange termijn dus ook verwachten dat de betaalbaarheid niet zal afnemen door de afschaffing van de woonbonus. Of die betaalbaarheid op middellange termijn constant blijft door prijsdalingen of louter lagere prijsstijgingen is echter moeilijk te zeggen omdat de vraagzijde ook afhankelijk is van de evolutie van de inkomens en de hypotheekrente. Aangezien het zeer moeilijk is om de evolutie van de hypotheekrente te voorspellen is het zeer moeilijk of zelfs onmogelijk om het exacte verloop naar dat nieuwe evenwicht te voorspellen.

**Figuur: Gemiddelde verkoopprijzen en ontleencapaciteit (in euro), 1995-2018.**

