

# 2021-1 **BIV** NEWS

JANUARI - FEBRUARI - MAART 2021 - 24<sup>e</sup> JAARGANG • BRU X AFGIFTEKANTOOR • P705210



## NIEUW BUREAU KENNISMAKING EN PROJECTIES

INTERVIEW  
VOOGDIJMINISTER DAVID CLARINVAL

TUCHTRECHTSpraak  
DISCRETIEPLICHT



## INHOUD

**3** **EDITO**  
Een nieuwe ploeg brandend van ambitie

**4-5** **ACTUA**  
controles Economische Inspectie en syndic-nieuws

**6-7** **INTERVIEW**  
David Clarinval

**8-11** **NIEUW BUREAU**  
kennismaking en plannen

**12-13** **TUCHTRECHTSPRAAK:**  
discretieplicht

**14** **NIEUWE TITULARISSEN**

**15** **VASTGOEDKWESTIES**

**16** **GASTCOLUMN**  
Geert Langenus

### BIV-NEWS

is het ledenblad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

### ZETEL

Luxemburgstraat 16B,  
1000 Brussel  
[www.biv.be](http://www.biv.be)

### CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens  
Anne-Sophie Bausière  
Steven Lee

### VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Olivier Morobé

### WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene  
Danielle Verrees  
Ellen Dejonckheere  
Geert Langenus  
Christian Stoop  
Thomas Blairon

### LAYOUT

Graphic Plugin

### DRUKKERIJ

Mirto Print

### VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?



02/505 38 50



[communicatie@biv.be](mailto:communicatie@biv.be)



[/immoBIV](https://www.facebook.com/immoBIV) (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars



[@immoBIV](https://twitter.com/immoBIV)

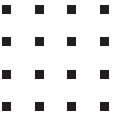


[@biv\\_ipi](https://www.instagram.com/biv_ipi)





**OLIVIER MOROBÉ  
FREDERIEK THIERS**



## EEN NIEUWE PLOEG BRANDEND VAN AMBITIE

**Begin februari namen we onze functies op als nieuwe Bureauleden. Onder de vleugels van de ervaren Nicolas Watillon, onze voorzitter, en samen met de tweede ondervoorzitter Sandrine Galet, hebben we dit engagement enthousiast aangevat. Al snel konden we ook de gezamenlijke doelstellingen definiëren waarrond we de komende vier jaar zullen werken. Digitalisering en een verdere professionalisering staan daarbij centraal.**

Dat de digitalisering moet worden verdergezet is voor iedereen een evidentie. Er liggen zeker nog opportuniteiten open. Bovendien heeft de coronacrisis nog maar eens de meerwaarde en de noodzaak van digitale processen aangetoond. Daarnaast moet het BIV verder evolueren naar een professioneel open huis, dat nog sterker inzet op vriendelijkheid, een glasheldere communicatie en een nauwe verbinding met haar leden.

Tevens willen we jullie, via overleg en samenwerking met diverse partners, optimaal ondersteunen zodat de talloze verplichtingen vlot en efficiënt vervuld kunnen worden. Denk bv. aan de ontsluiting van bepaalde overheidsdatabanken. Kortom, we zullen alle kansen grijpen voor een verdere professionalisering van

ons waardevol vastgoedberoep. Onze ambitieuze plannen kan je nalezen op p. 9.

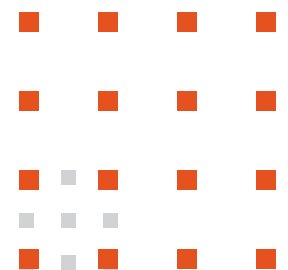
De periode waarin we aantreden is alvast uitzonderlijk. Met de naweeën van de coronacrisis die wellicht pas in het najaar zullen wegtrekken blijft voor onze sector vooral continuïteit van belang. In dat licht hadden we een goed gesprek met onze voorgedijminister David Clarinval, die kort nadien ook door dit blad geïnterviewd werd.

In onze rubriek tuchtrechtspraak behandelen we deze keer de discretieplicht van de vastgoedmakelaar (art. 35 Plichtenleer). Welke de valkuilen zijn en welke recente beslissingen de Uitvoerende Kamer recent nam rond deze thematiek, lees je op pg's 12 en 13.

Onze gastcolumn tot slot werd deze editie neergepend door Geert Langenus, macro-econoom bij de Nationale Bank van België. Zijn helicopterview laat hem toe een bevattelijke analyse te maken van de Belgische vastgoedmarkt, die je terugvindt op p. 16.

We wensen je alvast veel plezier bij het lezen van deze News.

**Olivier Morobé, ondervoorzitter** *(rechts)*  
**Frederiek Thiers, penningmeester** *(links)*



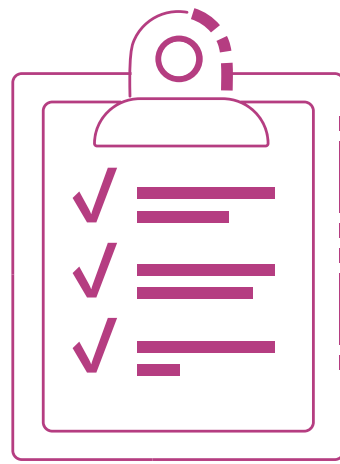
ACTUA



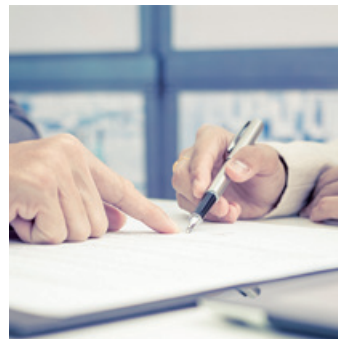
## CONSTRUCTIEVE ONTMOETINGEN MET **VOOGDIJ- MINISTER CLARINVAL**

Zowel de uittreedende als de nieuwe Bureauleden hadden begin dit jaar constructieve gesprekken met onze voogdijminister David Clarinval (MR). Daarbij werd de werking van het Instituut toegelicht. Naast een uiteenzetting van de voorbije realisaties, kon het Bureau ook bepaalde toekomstige projecten verduidelijken en enkele wensen van de sector meegeven. Uiteraard werden ook de toenmalige moeilijkheden betreffende de plaatsbezoeken waar vastgoedmakelaars op het terrein mee werden geconfronteerd, aangekaart. De minister, die zelf een ondernemersachtergrond heeft, had oor voor onze verzuchtingen. Er volgde snel positief nieuws, toen we na het Overlegcomité van 5 februari, vernamen dat plaatsbezoeken in aanwezigheid van de professional mogelijk waren vanaf 13 februari.

De redactie van dit magazine vond het belangrijk de voogdijminister even voor te stellen. Het interview met hem is te vinden op pg's 6 en 7.



## ECONOMISCHE INSPECTIE VOERT CONTROLES UIT BIJ VASTGOEDKANTOREN



De Economische Inspectie organiseert jaarlijks algemene onderzoeken in uiteenlopende sectoren waarbij ze nagaat of de verschillende aspecten van de wetgeving worden nageleefd. Dit jaar voert ze vanaf het voorjaar onder andere een algemeen onderzoek in de sector van de vastgoedmakelaars.

Weet dus dat er ook in jouw kantoor mogelijk een controle kan plaatsvinden. Volgende punten zullen worden nagegaan:

1. KBO - inschrijving bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder de juiste NACEBEL-codes, maatschappelijk adres...;
2. alle verplichte vermeldingen - o.a. ondernemingsnummer, naam onderneming, BIV-nummers, beroepstitels... en dit zowel op de website van het kantoor als op de Facebookpagina;
3. prijsaanduiding - duidelijke en van buitenaf zichtbare affichage van de tarieven voor de geleverde diensten, vermelding totaalprijs (btw en eventuele andere taksen/verplichte kosten inbegrepen);
4. inschrijving bij het BIV;
5. bemiddelingsopdrachten - zijn deze conform KB 12/01/2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, (KB Freya)? In de bemiddelingscontracten, opgesteld met consumenten, zal enerzijds gecontroleerd worden of er geen bedingen strijdig met dit KB werden opgenomen, en anderzijds of alle verplichte bedingen erin werden opgenomen;
6. indien de bemiddelingsovereenkomsten op afstand of buiten de onderneming werden opgesteld, zal men controleren of de informatieverplichtingen, opgenomen in artikel VI.45 WER ev. of artikel VI.64 WER ev. werden gerespecteerd;
7. anti-witwaswetgeving - controle op de bijzondere verplichtingen, zoals o.a. identificatie van de klant(en), opmaak risicoanalyse...

Meer info omtrent elk van deze controlepunten is te vinden in de BIV-Mails (nrs. 365 tot 370). De guidelines van de FOD Economie omtrent het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten, zijn te vinden op de BIV-website.

Filter op jaar 2021

Vorming	Datum	Behaalde uren	Type opleiding	Attest
U hebt nog geen opleidingen gevolgd voor het gekozen jaar				
<b>In afwachting</b>				
Hieronder lijsten we de vormingen op waarvoor de vormingsverstrekker nog niet heeft aangegeven of je aan- of afwezig was. Deze tellen uitstaand niet mee voor je vormingsplicht.				
We vragen de verstrekkers om steeds binnen de 14 dagen na de vorming de aanwezigheden en afwezigheden door te geven. Contacteer de vormingsverstrekker wanneer vormingen hier te lang blijven staan:				
Vorming	Datum	Uren	Type opleiding	
Inlopen van residentieel vastgoed: the essentials	16/03/2020	6	Op locatie	
Vastgoed verkopen aan elk type klant	24/02/2018	3	Op locatie	

## TWEE NIEUWE VORMINGS-FUNCTIONALITEITEN IN JE PERSONAL ACCOUNT

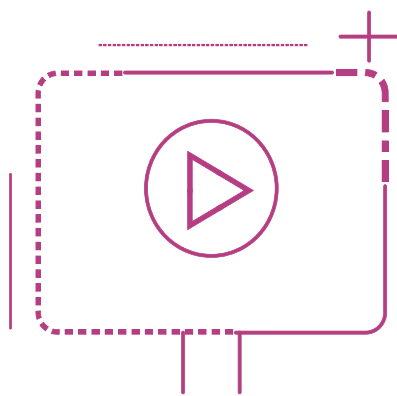
Sinds januari worden in je personal account de vormingen getoond die je volgde, maar waarvan de verstrekker nog niet heeft aangegeven of je op de vorming aanwezig was.

Deze inschrijvingen zullen gemarkeerd staan als 'in afwachting' onder je reeds gevolgde vormingen en bekomen attesten. Aan de vormingsverstrekkers wordt gevraagd om telkens binnen de 14 dagen na afloop van elke vorming de aan- of afwezigheden door te geven. Werd het nodige gedaan, dan verdwijnt de vorming uit het lijstje. Blijft een bepaalde vorming toch te lang staan, dan neem je best zelf even contact op met de verstrekker.

Daarnaast kan je sinds enige tijd in je account zien voor welke BIV-vormingen je bent ingeschreven. Als je om welke reden dan ook niet meer kan deelnemen, kan je je via die weg ook terug uitschrijven. In dat geval ontvang je daar een bevestiging van per mail. Uitschrijven is altijd mogelijk tot en met het einde van de vierde dag vóór de dag van de vorming. Om organisatorische redenen kan je je na dat moment niet meer uitschrijven. Plan al je inschrijvingen dus zorgvuldig in, want een (niet tijdig gemelde) afwezigheid, leidt er nog steeds toe dat je gedurende één jaar het recht op het volgen van deze gratis BIV-vormingen verliest.

Bovenstaande geldt enkel voor de vormingen die het BIV zelf gratis aanbiedt (via vormingsverstrekker BIV of BIV-by-VIVO)! Voor vormingen van alle andere vormingsverstrekkers moet je hen rechtstreeks contacteren voor eventuele uitschrijvingen.

Dankzij deze bijkomende functionaliteit kan je te allen tijde zelf je BIV-vormingen beheren. Tijds winst dus, want je hoeft hiervoor niet langer het Instituut te contacteren. Meer info hieromtrent vind je in ons artikel in de knowledge base op onze website (onder het luik 'persoonlijke account').



## CORONAMAATREGELLEN INZAKE ALGEMENE VERGADERINGEN VERLENGD TOT 30 JUNI

*Gezien het voorsnog niet mogelijk is om fysieke AV'en in mede-eigendommen te organiseren worden de eerder genomen maatregelen in verband met de organisatie van AV'en in mede-eigendommen in coronatijden verlengd tot 30 juni van dit jaar. Het KB daartoe verscheen recent in het Staatsblad.*

De coronawet van 20 december 2020 voorzag een mogelijkheid tot uitstel van AV'en tot 9 maart 2021 (art. 54 en 56). Het gaat hier om een mogelijkheid voor syndici om AV'en (die normaal moeten plaatsvinden tot 9 maart as.) uit te stellen naar de eerstvolgende in het Reglement van Interne Orde vastgelegde periode van 15 dagen. Echter, de coronamaatregelen werden recent verlengd, waardoor een verlenging van deze uitstelmogelijkheid zich opdrong (nu dus tot 30 juni 2021).

Ook tot zeker 30 juni zal de versoepelde schriftelijke besluitvorming (art. 55) gelden, waarmee schriftelijke AV'en met de gewone deelnamevereiste (zoals bij een fysieke AV) kunnen beslissen; d.w.z. dat meer dan de helft van de leden van de VME aan de stemming dient deel te nemen en dat deze mede-eigenaars ten minste over de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen moeten beschikken.

## SYNDICUS: STEL DE STUKKEN VAN JE VME'S DIGITAAL TER BESCHIKKING

*Overeenkomstig art. 577-8 § 4, 11° van het Burgerlijk wetboek moet de syndicus "het de mede-eigenaars mogelijk maken inzake te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het Reglement van Interne Orde, of door de Algemene Vergadering."*

Recent ontving het kabinet van Justitieminister Vincent Van Quickenborne enkele klachten rond syndici die weigeren om documenten inzake de VME digitaal beschikbaar te stellen en de mede-eigenaars zelfs verplichten om de stukken op kantoor te komen inkijken. Het spreekt voor zich dat dit gezien de huidige sanitaire toestand niet aangewezen is.

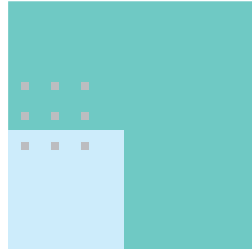
De sector was zelf vragende partij om een structurele oplossing inzake de AV'en in coronatijden te bekomen. Die is er snel gekomen dankzij een constructieve samenwerking met het kabinet Justitie. Denk aan de mogelijkheid om de AV tijdelijk uit te stellen, de versoepelde schriftelijke besluitvorming alsook de wettelijke verankering om de AV vanop afstand, dus digitaal, te laten plaatsvinden.

**Bij deze dan ook een warme oproep aan alle syndici om zoveel als mogelijk de stukken van de VME digitaal ter beschikking te stellen van de mede-eigenaars.** Gezien de coronacrisis, raden we je sterk aan om dit te doen. Het biedt alleen maar voordelen.



DAVID CLARINVAL

INTERVIEW

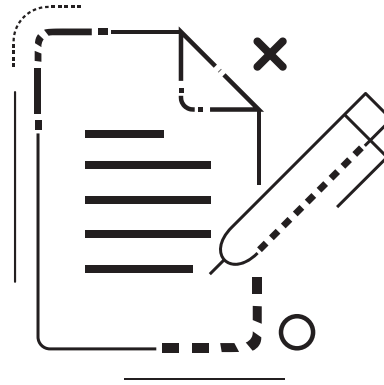
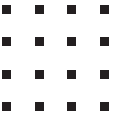


## DAVID CLARINVAL IS ONZE NIEUWE VOOGDIJ-MINISTER

Sinds 1 oktober hebben we met David Clarinval (MR) een nieuwe voogdijminister. Hij is bevoegd voor Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Institutionele Hervormingen. Naar aanleiding van de problematiek rond de plaatsbezoeken toonde de minister zich erg begripvol en ijverde hij, gezien het belang van onze sector, voor de volwaardige herneming van de plaatsbezoeken. Wij schoven aan tafel voor een kennismaking met de minister.

**I**ntussen bent u een half jaar aan zet als minister. Hoe kijkt u, in uw hoedanigheid van voogdijminister, naar ons Instituut en bij uitbreiding naar beroepsordes in het algemeen? Waar zit hem de grote meerwaarde?

Van alle beroepsordes die ik heb ontmoet, is het BIV één van de meest dynamische op vlak van de uitvoering van haar controletaak. Ik ben onder de indruk van het aantal geopende tuchtdossiers het voorbije jaar. Er is een sterke wil om de kwaliteit van de vastgoeddiensten te bewaken en ook de leden bij te staan. In een Europese context, waar men de markt zo vrij mogelijk wil laten spelen en daardoor terughoudend is tegenover beroepsreglementering, toont het BIV haar meerwaarde niet alleen ten aanzien van haar leden, maar ook ten aanzien van de consument. Die meerwaarde is overduidelijk. Eén van de voornaamste missies is om de toegang tot het beroep en de naleving van de deontologie te controleren. Ik heb sectoren ontmoet die geen beroepsordes hebben en waar er bijgevolg anarchie heerst. Onvermijdelijk leidt dit tot oneerlijke concurrentie ten aanzien van diegenen die de regels navolgen. Die sectoren doen een beroep op de politiek om regulering te voorzien en hun leden te professionaliseren. In dat opzicht, en voor bepaalde beroepen is het interessant dat de overheid deze controletaken aan een beroepsorde of Instituut kan toekennen. Als minister van Zelfstandigen en KMO's ben ik van mening dat de meerwaarde van deze organismen zich in de bewaking van de kwaliteit van de dienstverlening bevindt, maar ook in de vormingsplicht en de bescherming van de beroepstitel.



“Ik ben onder de indruk van het aantal tuchtdossiers dat het BIV het voorbije jaar opende”.

David Clarinval,  
voogdijminister

**O**ok digitalisering is van cruciaal belang in onze sector, en dan vooral een vlotte toegang tot (overheids)informatie. Onze leden beschikken al over bepaalde tools om hun verplichtingen makkelijker te vervullen. Aan welke bijkomende gegevens/databanken wordt nog gedacht?

Aan de minister van Financiën werd toegang gevraagd tot het UBO-register wat de naleving van de anti-witwasverplichtingen zou vergemakkelijken. Het Bureau vroeg eveneens toegang tot de databank Dimona, waarmee werkgevers de in- en uitdiensttredingen van hun werknemers aangeven bij de RSZ. Dit kan dienstig zijn voor de werkzaamheden van de dienst Opsporing, om te weten welke bediende in welk agentschap aan de slag is.



**U**mocht recent onze uittredende en nieuwe Bureauleden op uw kabinet ontmoeten. Hoe kijkt u op die gesprekken terug?

Ik heb kennis kunnen maken met heel ervaren professionals, die gemotiveerd zijn om hun taken binnen het Instituut op te nemen. Ik verwacht dat ze - gezien ze het best de dagdagelijkse uitdagingen kennen - interessante pistes kunnen aanreiken die de sector ten goede komen. Hoewel ik als minister sanctionerend kan optreden indien nodig, wil ik in de eerste plaats een partner aan hun zijde zijn.



**D**e laatste jaren zijn er al diverse stappen gezet om het beroep meer te professionaliseren (wettelijke bescherming van de derdenrekening, de collectieve verzekering...). Hoe kan die professionalisering nog verder bevorderd worden?

Er is afgesproken dat de Bureauleden een analysesnota zullen overhandigen waarin alle gewenste wijzigingen vervat zitten. Ik ben absoluut bereid om te luisteren en te helpen bij de verdere professionalisering van de sector, zodat ze zo efficiënt mogelijk kan werken ten voordele van haar leden en de consument.



**D**e voorbije jaren werd er al hard ingezet op de verbetering van het stagetraject. We denken daarbij vooral aan de stagetool. Nu zou er een hervorming van het stagereglement op tafel liggen. Kan u dit even toelichten?

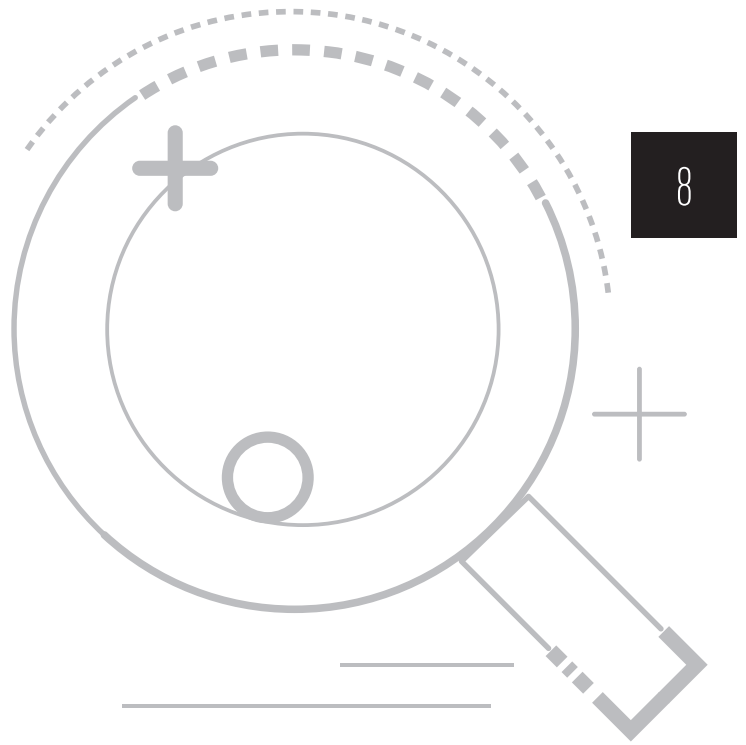
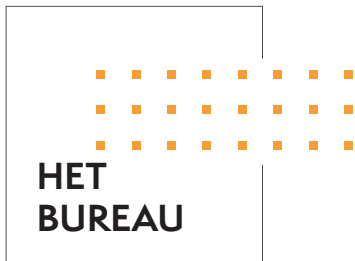
Het nieuwe Bureau heeft toegelicht dat ze een aantal punten uit het stagereglement wil herzien, met name de actualisering van de lijst van stagemeesters. Het Bureau heeft de betrachting om het statuut van stagemeester te verlenen voor een periode van vijf jaar, weliswaar verlengbaar als er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

**D**e vastgoedmakelaars hebben in 2020 gedurende een kwart van het jaar met gesloten deuren moeten werken. Na de eerste golf moesten ze zich dubbelplooien om de massa koop- en huurlustigen de baas te kunnen. De prijzen zijn vorig jaar met 6% gestegen. Anderzijds kunnen gunstmaatregelen voor bedrijven en particulieren niet eeuwig blijven duren. Hoe schat u de financieel-economische situatie voor dit jaar op onze markt in?

Wat betreft de steunmaatregelen wil ik herinneren aan het nieuwe overbruggingsrecht sinds 1 januari dit jaar, waar zelfstandigen uit het om het even welke sector - dus ook vastgoedmakelaars - beroep op kunnen doen. Men kan deze uitkering bekomen als er zich een omzetsdaling van 40% voordoet vergeleken met dezelfde maand in 2019. De regering heeft ook een tijdelijk verlaagd btw-tarief van 6% toegepast voor sloop- en heropbouw, wat het aantal nieuwe constructies moet stimuleren. Verder denk ik dat de vastgoedmarkt om verschillende redenen versterkt uit deze crisis zal komen. De pandemie heeft de behoefte naar veilige en waardevaste investeringen, zoals vastgoed, versterkt. Ten tweede bedragen de tegoeden op de Belgische spaarrekeningen volgens de Nationale bank meer dan 20 miljard euro. De lockdowns hebben veel gezinnen ertoe aangezet om hun woning uit te breiden of op te frissen. Ten derde is er een toenemende vraag naar huisvesting door de invloed van de coronacrisis op het familiale leven, denk bv. aan scheidingen, geboortes... Omwille van al die elementen ben ik relatief optimistisch voor de toekomst van de vastgoedmarkt.

**Bedankt voor dit gesprek!**



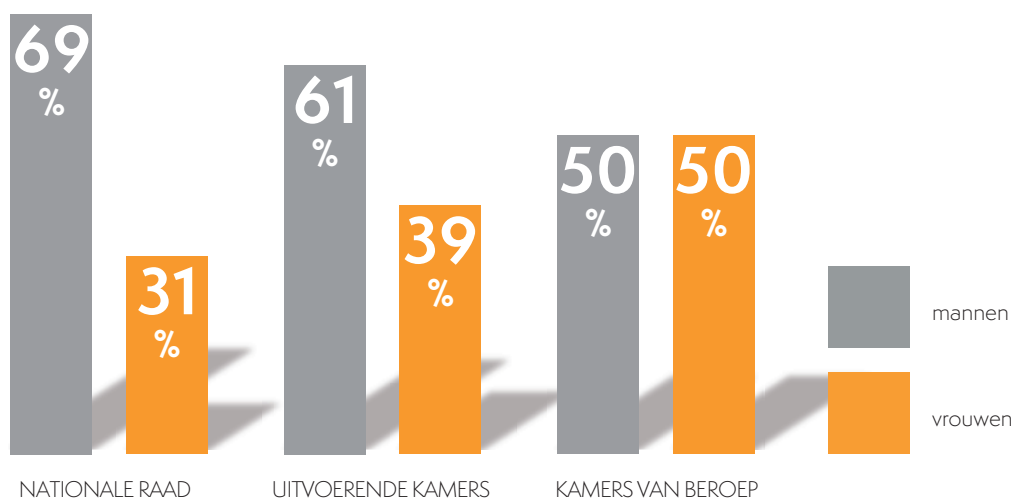


# DE NIEUWE VERKOZENEN

De BIV-verkiezingen van 4 december zitten nog fris in het geheugen. Onder de 70 verkozen mandatarissen merkten we heel wat nieuwe namen op. 32 verkozenen zijn compleet nieuw op het BIV. Dat betekent dat ze nooit eerder in een orgaan hebben gezeteld. En dat is niet alles. Er zijn er ook betrekkelijk meer (jonge) vrouwen aan zet. Wij brachten enkele cijfers samen om een goed beeld te krijgen van de nieuwe verkozenen.

Zo'n 63% van de verkozen mandatarissen is een man, 37% is vrouw. In 2017 was 29% van de verkozenen een vrouw, wat betekent dat zich een stijging met bijna 28% heeft voorgedaan. Ter vergelijking met de aller-

eerste verkiezingen in 1995 is het aandeel vrouwen bijna verviervoudigd. De actuele procentuele man-vrouwverhouding binnen de verschillende organen ziet er als volgt uit:



Kijken we dan naar leeftijd dan is de Nationale Raad het 'jongste' orgaan. De gemiddelde mandataris is er 50 jaar. Gelukkig zijn er wel wat uitschieters. De jongste Nederlandstalige mandataris is 31 jaar (en vrouw), de jongste

Franstalige mandataris 35 jaar (eveneens vrouw). In de Uitvoerende Kamers is de gemiddelde leeftijd 53, in de Kamers van Beroep is dat 56. De oudste mandataris zetelt in de Nationale Raad en is 78 jaar.

## WEST-VLAANDEREN EN WAALS-BRABANT BOVEN

Kijken we naar de provincies waar de verkozenen vandaan komen, dan merken we aan Vlaamse kant dat er maar liefst 14 van de 35 uit West-Vlaanderen afkomstig zijn. De overigen zijn afkomstig uit Oost-Vlaanderen en Antwerpen (beide 6), 5 uit Limburg, 3 uit Vlaams-Brabant en één uit het Brussels Gewest. Aan Franstalige zijde spant Waals-Brabant de kroon (9), gevolgd door het Brussels Gewest (7) en Luik en Henegouwen (beide 6).



## EEN VASTGOEDSPECIFIEK DIPLOMA? LANG NIET ALTIJD

Als we inzoomen op het diploma van de mandatarissen, beschikt in de Nationale Raad 36% over een vastgoedspecifiek diploma. Bijna de helft behaalde een ander diploma (bachelors of masters niet gelinkt aan vastgoed), 17% kwamen het vak binnen via de gemeentelijke lijst. Binnen de Uitvoerende Kamers haalde 33% een vastgoeddiplooma, bijna 40% behaalde een ander diploma, 28% via de gemeentelijke lijst. Bij de Kamers van Beroep tot slot heeft 31% een vastgoeddiplooma, eenzelfde aandeel beschikt over een ander diploma. Gezien dit het oudst bevolkte orgaan is, ligt het aandeel uit de gemeentelijke lijst hier het hoogst (38%).



## MAAK KENNIS MET DE NIEUWE BUREAULEDEN

Eind januari werd het nieuwe Bureau verkozen door de leden van de Nationale Raad. Nicolas Watillon, die de voorbije periode nog ondervoorzitter was, neemt voortaan het voorzitterschap waar. De overige drie te onthouden namen: Olivier Morobé (eerste ondervoorzitter), Sandrine Galet (tweede ondervoorzitter) en Frederiek Thiers (penningmeester). Wie zijn deze vastgoedmakelaars en wat hopen ze op het BIV te verwezenlijken? We stellen hen voor en geven een inblik in hun plannen.

**Nicolas Watillon** is een oude bekende. Deze 52-jarige Namurois draagt al vier jaar Bureau-ervaring met zich mee. Hij is actief bij het kantoor Proxigest en wil verdere digitale initiatieven uitrollen op het BIV. Het is voor hem van groot belang dat de vastgoedmakelaar optimaal ondersteund wordt, zodat hij zo goed mogelijk aan zijn toenemende verplichtingen kan voldoen.

**Olivier Morobé** is 52, werkzaam als bemiddelaar en mede-zaakvoerder bij het kantoor Access Estate. Hij woont in Sint-Martens-Latem en heeft ruim 20 jaar ervaring op de teller. Hij is tevens actief bij CIB Oost-Vlaanderen en zetelde voorheen al in onze Nationale Raad. Olivier is vastberaden om het Instituut verder te professionaliseren door o.a. sterk in te zetten op digitalisering.

**Sandrine Galet** is met haar 35 jaar het jongste Bureau lid en woont in het Waals-Brabantse Incourt. Ze was voorheen ondervoorzitter bij de Franstalige beroepsorganisatie Federia en is actief binnen het kantoor SG Immo. Ze wil een luisterend oor bieden aan de vastgoedmakelaars en hun professionele werking verbeteren.

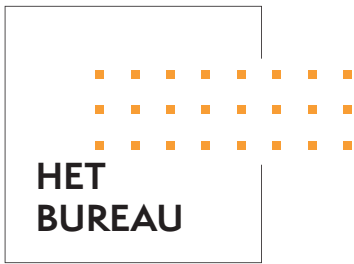
**Frederiek Thiers** is 40 en zaakvoerder van FTimmo in Kortrijk. Sinds enkele jaren heeft hij zich volledig toegelegd op het syndicaat waardoor hij dan ook graag voor de syndici een spreekbuis wil vormen. Deze mede-oprichter van de jonge vastgoedclub West-Vlaanderen vindt vooral digitalisering, communicatie en een versterking van het imago van de vastgoedmakelaar belangrijk.

**B**innen jullie doelstellingen werd in de campagne vooral de nadruk gelegd op digitalisering. Het vorige Bureau nam al verregaande digitale initiatieven, denk aan de stagetool, de knowledge base, de digitale inschrijvingsprocedure... Waar moeten we jullie ambities op dit vlak situeren?

### Olivier



We zullen verder bouwen aan het digitale pad dat het vorige Bureau heeft uitgestippeld. De komende maanden gaan we de digitale mogelijkheden en opportuniteiten exploreren. Inzake de werking van de Kamers kunnen we zeker nog stappen vooruit zetten. Ook op vlak van vorming en e-learning kan er verder gedigitaliseerd worden. Een aanzienlijk deel van de vormingen werd door de coronacrisis al omgevormd naar webinars, maar de e-learningcursussen zouden bv. in combinatie met webinars kunnen verlopen. Corona heeft de digitalisering in onze sector nog verder versneld. Wie nog niet op de digitale trein zat, is er intussen moeten opspringen. Digitalisering betekent tijds- en efficiëntiewinst voor onze leden. Zo zullen we verder inzetten op de ontsluiting van overheidsinformatie- en databanken. Ik denk aan toegang tot het UBO-register in het kader van de antiwitwasverplichtingen, maar bv. ook aan Kadasterfinder waarvan de uittreksels op vandaag nog niet over dezelfde geldingskracht beschikken als bij de notarissen. Daar moeten we werk van maken. Tevens zullen de volgende BIV-verkiezingen in 2024 digitaal verlopen. Een Instituut die naam waardig moet dat kunnen voorzien.



### Nicolas



Ik treed Olivier bij. Het digitale parcours dat het voorgaand Bureau in gang heeft gezet is nog niet voltooid. Enkele interne diensten zullen verder worden gedigitaliseerd. Zo zullen we ook zorgen dat de Opsporingsdienst toegang krijgt tot Dimona. Momenteel moeten de detectives onderzoek ter plaatse verrichten om te achterhalen of de betrokkene uit het onderzoek bediende is of niet. Toegang tot Dimona zou een aanzienlijke tijdsbesparing opleveren. Daarnaast zijn er wijzigingen binnen het stagereglement op til. O.a. de modaliteiten rond de lijst van stagemeesters wensen we te herbekijken.



**Het BIV moet een menselijk Instituut zijn. Een professioneel open huis als het ware, dat nog meer inzet op vriendelijkheid en nabijheid."**

**Olivier Morobé,**  
eerste ondervoorzitter

### Sandrine



Digitalisering is één van de voornaamste werkpunten. Veel kleinere familiale kantoren zijn vaak nog niet gedigitaliseerd. Als Instituut moeten we zelf het goede voorbeeld geven, niet in het minst om onze leden kwaliteitsvol te kunnen bijstaan.

### Frederiek



Laat ons niet vergeten dat er mede dankzij het BIV, en dankzij het snelle handelen van minister Van Quickenborne de coronawet Justitie is gekomen die de mogelijkheid om digitaal te vergaderen in mede-eigendommen verankerd heeft. De softwareontwikkelaars zijn nu volop bezig om programma's te bouwen die de syndici gaan ondersteunen. We moeten onze leden goed informeren, zodat ze deze overstap vlot kunnen maken.

**W**elke andere prioriteiten zijn er?

### Olivier



We willen de samenwerking en het vertrouwen tussen de verschillende beroepsorganisaties, overheden en stakeholders in het belang van onze gehele sector verder

uitbouwen. Daarnaast is de bescherming van ons beroep essentieel. Vanuit Europa wil men almaar meer dereguleren, maar wij hebben al ruim een kwarteeuw hard aan onze integriteit gewerkt. Die willen we niet te grabbel gooien. Veel andere Europese lidstaten benijden ons omwille van onze sterke regulering, die heel wat garanties biedt aan de consument. Denk aan de vormingsplicht, de deontologie, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering... Een andere prioriteit is een duidelijke en transparante communicatie. De social media versterken hoort daarbij. Het BIV moet daarnaast openheid uitstralen. We willen vooral een menselijk Instituut zijn. Een professioneel open huis als het ware, dat nog meer inzet op vriendelijkheid en nabijheid.

### Frederiek



We willen een financieel gezond Instituut nastreven. Daar hoop ik als penningmeester mijn steentje toe bij te dragen. Verder is de bewaking van het imago van ons beroep belangrijk. Vastgoedmakelaars dragen helaas nog te vaak bepaalde clichébeelden met zich mee. Een toenemende professionalisering kan daar gaandeweg aan verhelpen.

### Nicolas



De communicatiedienst zal verder worden uitgedaagd in haar opdracht naar de leden en het grote publiek toe. Zo zal de website verbeterd worden om hem intuïtiever te maken. Onze aanwezigheid op social media, die andere communicatiekanalen vaak verdringen, moet versterkt worden door gericht te communiceren. Hoe diverser we communiceren, hoe meer kans dat onze boodschap opgepikt wordt. Daarnaast wil het Bureau graag een tevredenheidsenquête laten afnemen bij de leden zodat we beter naar hun wensen kunnen peilen. Ook vorming blijft een belangrijk speerpunt, vandaar dat het budget verder werd opgetrokken.

### Sandrine



Minstens aan onze taalszijde zouden we graag meer inzetten op preventie. Het idee zou zijn om een medewerker aan te werven die het veld intrekt om de vastgoedmakelaars te wijzen op hun verplichtingen. Op die manier willen we hen proactief bijstaan zodat onaangename verrassingen voorkomen kunnen worden. Het BIV is er niet enkel om te sanctioneren maar ook om te sensibiliseren en duiding te verschaffen, zodat het beroep zo goed mogelijk in overeenstemming met de deontologie uitgeoefend kan worden.

**H**et ledenaantal van het BIV stijgt jaar na jaar, ondanks de reglementering en ondanks de coronacrisis. Vrezen jullie weldra een verzadigingspunt te bereiken en hoe kan iedereen die instapt een waardevol carrièrepad bewandelen?



Olivier Morobé



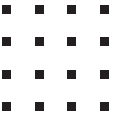
Nicolas Watillon



Sandrine Galet



Frederiek Thiers



**Olivier**



Wie instapt in het beroep weet dat er ruim voldoende bemiddelaars zijn. Waar vroeger een vastgoedmakelaar meer een generalist was, zie je dat men zich vandaag specialiseert in bepaalde niches, bv. het luxesegment, bedrijfstvastgoed, beheer etc. Via het stagetraject doen we er alles aan om competente mensen aan de start te brengen. De consumenten hebben recht om begeleid te worden door echte vakspecialisten. In ieders belang ligt de lat dan ook hoog. Maar dat zet duidelijk geen rem op het ledenaantal.

**Frederiek**



Specialisatie is inderdaad een belangrijk gegeven. Zo heb ik zes jaar geleden besloten om me uitsluitend toe te leggen op het beheer van vastgoed, al mogen er zeker syndici bijkomen. We hebben er geen overschot van.

**Nicolas**



Het beroep van vastgoedmakelaar omvat zowel de bemiddelaar, de syndicus als de rentmeester. Een overgrote meerderheid richt zich op bemiddeling, terwijl er zich een tekort voordoet aan syndici en rentmeesters. Deze takken zijn continu in ontwikkeling en bieden veel mogelijkheden. Voor wat betreft de bemiddeling daarentegen maak ik me meer zorgen. Volgens mij speelt er een combinatie van een crisiseffect en een modetrend. Enerzijds wordt er in de media constant bericht over de groeiende immomarkt, wat de indruk geeft dat er veel jobkansen zijn. Anderzijds wordt de perceptie gecreëerd dat het makkelijk is om een carrière uit te bouwen. We vergeten ten onrechte dat het beroep onder druk staat door het toenemend aantal leden en door marktwijzigingen, voornamelijk veroorzaakt door de digitalisering. Makelaars moeten zich realiseren dat de digitalisering en professionalisering van hun diensten onmisbaar zijn om een leidende positie op de markt te kunnen behouden.

**H**et BIV werd ooit in het leven geroepen ter bescherming van de consument. Hebben jullie het idee dat we voldoende gekend zijn bij het ruime publiek, en is het een wens van jullie om daar meer op in te zetten?

**Olivier**



Ik denk dat de consument het BIV almaar beter kent en steeds makkelijker z'n weg naar het Instituut vindt. Dat bewijst het toenemend aantal dossiers die we jaarlijks openen. Als we terugkijken naar bv. de animatiefilmpjes

die het BIV recent maakte, o.a. rond de herneming van de plaatsbezoeken, is dat een mooi voorbeeld van gerichte communicatie naar zowel de vastgoedmakelaar als naar de consument.

**Nicolas**



Wat mij betreft kan de bekendheid bij het publiek toch nog beter. Ik denk dat social media meer gebruikt kunnen worden in onze communicatie naar de consument. Daarnaast moeten we aanwezig blijven op studie-informatiedagen en hogescholen om het beroep toe te lichten. Verder zullen we onze aanwezigheid in de media versterken door, waar dat zinvol en noodzakelijk is, gerichte persacties te organiseren.

**O**m nog even terug te keren naar de coronawet Justitie die de mogelijkheid van digitaal vergaderen heeft verankerd. Denken jullie dat dit het syndicusberoep aantrekkelijker zal maken?

**Frederiek**



Dat betwijfel ik. Het syndicschap blijft een roeping. Je wordt dagelijks geconfronteerd met diverse problematieken binnen een mede-eigendom en moet daar mee om kunnen. Het geeft mij persoonlijk veel voldoening als ik problemen kan oplossen voor mede-eigenaars, maar het is niet voor iedereen weggelegd. We voelen ook dat er minder contact is tussen de bewoners onderling met als gevolg dat men bij het minste aanklopt bij de syndicus om tussen te komen in privaatieve cases. In de praktijk zal zich vaak een hybride vergadering voordoen, wat een en-en verhaal blijft, waarbij een deel van de mede-eigenaars digitaal vergadert en het overige deel een fysieke aanwezigheid verkiest.

**Sandrine**



Ik denk niet dat het organiseren en leiden van algemene vergaderingen via videoconferentie, veelal nog op avondlijke uren, de aantrekkingskracht van het syndicusberoep zal vergroten. De digitalisering van de algemene vergaderingen is zeker een positieve ontwikkeling die het beroep zal verjongen en moderniseren, maar het zal onvoldoende zijn om mensen voor het syndicschap te laten kiezen. Een aantal remmingen, zoals de complexiteit van het beroep of de avondlijke vergaderingen, kan je nu eenmaal niet via een wet wegnemen.



## DE DISCRETIEPLICHT

**Vastgoedmakelaars zijn bij het uitoefenen van hun taken, maar ook na hun opdracht gehouden tot de naleving van een discretieplicht. Dit beginsel is opgenomen in artikels 35 en 36 van de BIV-plichtenleer. Deze deontologische discretieplicht is te onderscheiden van het strafrechtelijk beroepsgeheim waaraan bepaalde beroepsgroepen zijn onderworpen. In wat volgt gaan we hier verder op in, en lichten we enkele uitspraken van de Uitvoerende Kamer toe.**

De Uitvoerende Kamer van het BIV waakt over de toepassing van de deontologie van de vastgoedmakelaar 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.

De BIV-plichtenleer verplicht vastgoedmakelaars (bemiddelaars, syndici en rentmeesters) tot het naleven van een discretieplicht. Meer bepaald mag de vastgoedmakelaar geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen. Dit houdt in dat de vastgoedmakelaar alle toevertrouwde zaken voor zich dient te houden.

Zo werd een vastgoedmakelaar voor de Uitvoerende Kamer van het BIV opgeroepen die, na ondertekening van een overeenkomst tussen de verkoper en koper van een onroerend goed waarvoor de aangeklaagde bemiddelde, instemde om mee te werken aan een televisieprogramma. Een medewerkster van de aangeklaagde vastgoedmakelaar werd gevolgd, en in de reportage werd informatie meegedeeld die duidelijk verwees naar de koper van de voormelde woning. Zo werd gesteld dat het hierbij ging om "rijke zakenlui uit Luxemburg", "een jong gezin met 3 kindjes" en "hun budget van 1,5 miljoen euro". De kopers waren hiervan niet op de hoogte en gaven geen toestemming. Op de zitting bleek echter dat de bewuste opmerkingen uit de reportage werden geknipt, waardoor de tenlastegelegde feiten niet bewezen konden worden (UK 2012, EB02186).

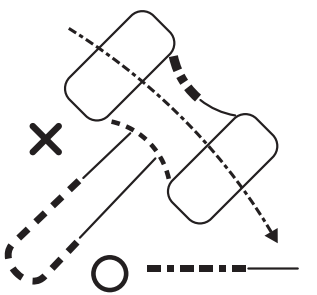
In een ander dossier moest een vastgoedmakelaar voor de Uitvoerende Kamer verschijnen nadat klacht werd ingediend wegens het schenden van de discretieplicht. Naar aanleiding van het door de opdrachtgeefster vroegtijdig willen stopzetten van de opdracht werd door de aangeklaagde vastgoedmakelaar een mail verzonden

naar de opdrachtgeefster. Haar ex-echtgenoot, diens raadsman en de notaris die de scheiding van de opdrachtgevers regelde werden in kopie geplaatst. In de mail werd verwezen naar de verhuisplannen van de opdrachtgeefster naar het buitenland, wat de opdracht bemoeilijkt zou hebben. Deze informatie werd haar echter vertrouwelijk meegedeeld, daar de verstandhouding met de ex-echtgenoot niet optimaal was. De leden van de Uitvoerende Kamer oordeelden dat de schending van de discretieplicht bewezen was. Dat de ex-echtgenoot nader en met details die de opdracht te buiten gaan, middels eigen inzichten/commentaar van aangeklaagde werd ingelicht is namelijk foutief en valt buiten de opdracht van aangeklaagde (UK 2019, EB03421).

De discretieplicht is minder strikt dan het strafrechtelijk beroepsgeheim. **Artikel 35** somt enkele uitzonderingen op waarbij de vastgoedmakelaar zijn discretieplicht opzij mag zetten. Een uitzondering laat de vastgoedmakelaar bv. toe om alle feiten te gebruiken bij het voeren van zijn persoonlijk verweer in een gerechtelijke of tuchtrechtelijke procedure.

Zo boog de Uitvoerende Kamer zich over een dossier waarbij de aangeklaagde vastgoedmakelaar in de briefwisseling met het Instituut steeds weigerde de nodige toelichting ten gronde te geven, zoals hem werd gevraagd door de verslaggever. Aangeklaagde beriep zich hiervoor op zijn beroepsgeheim. De Uitvoerende Kamer verwees naar de uitzondering die voorzien is in de Plichtenleer, wat maakt dat de vastgoedmakelaar gehouden is terzake te antwoorden en alle hem gevraagde inlichtingen over te maken. Aangezien er geen toelichting werd gegeven werd de tenlastelegging dan ook weerhouden (UK 2004, EB0297).

De discretieplicht van de vastgoedmakelaar kan in het vaarwater komen van zijn onderzoeks- en informatieplicht. De Uitvoerende Kamer onderzocht dit spanningsveld tussen de informatieplicht van de vastgoedmakelaar en het recht op privacy in een dossier. Een vastgoedmakelaar





moest verschijnen nadat hij een notariële verkoopakte publiceerde waarop de persoonlijke gegevens van de vorige eigenaar af te lezen viel. Ook na de afronding van de opdracht bleef dit online staan. Aangeklaagde werkte met een digitaal platform waar kandidaat-kopers na registratie toegang kregen tot online informatie met betrekking tot een onroerend goed dat te koop werd aangeboden. Hierbij wordt ook de notariële eigendomstitel van de verkoper, waarin de 30-jarige oorsprong van het onroerend goed kenbaar is gemaakt, opgenomen. De Uitvoerende Kamer stelt dat de vastgoedmakelaar in het kader van zijn onderzoeksplicht deze info dient op te vragen teneinde zijn cliënt te adviseren. Het openbaar maken van de integrale verkoopakte aan eenieder (vb. al registreren zij zich puur uit nieuwsgierigheid op de website) kan echter een schending van de privacy uitmaken (UK 2015, EB02524).

Voorts wijst de Plichtenleer er in **artikel 36** op dat de vastgoedmakelaar geen verkeerde informatie mag verstrekken onder het voorwendsel van zijn discretieplicht. Hij kan geen beroep doen op zijn discretieplicht wanneer de opdrachtgever hem op de hoogte brengt van een verborgen gebrek zoals bv. schimmelvorming in zijn onroerend goed, en hem daarbij vraagt dit gebrek stil te houden.

De discretieplicht kan ook niet ingeroepen worden indien daardoor verzaakt zou worden aan een wettelijke meldingsplicht. Dit is bv. het geval wanneer de vastgoedmakelaar weet heeft dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, of dit vermoedt. De vastgoedmakelaar heeft in deze een onvoorwaardelijke meldingsplicht, en moet de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) daarvan steeds op de hoogte brengen.

## HOOFDSTUK X - DE VASTGOEDMAKELAAR EN DE DISCRETIEPLICHT

**ART. 35** | *De vastgoedmakelaar is gehouden tot de naleving van een discretieplicht, die hij ook door de personen die onder zijn gezag werken, moet doen naleven.*

*Deze discretieplicht houdt in dat de vastgoedmakelaar geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot een opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, en dit zowel tijdens als na zijn opdracht.*

*Wat de Plichtenleer betreft is er geen sprake van niet-naleving van de discretieplicht indien de informatie met betrekking tot een opdracht door de vastgoedmakelaar verstrekt wordt, onder meer:*

- *bij het voeren van zijn persoonlijk verweer in gerechtelijke of tuchtrechtelijke aangelegenheden;*

- *wanneer en voor zover hij uitdrukkelijk van zijn discretieplicht werd ontheven door zijn opdrachtgever, met betrekking tot elementen die deze laatste persoonlijk aangaan;*
- *wanneer hij vaststelt dat er bedrieglijk gehandeld wordt met inbreuk op zijn rechten of die van zijn opdrachtgever en het blijkt dat de mededeling van de informatie betreffende de opdracht moet gebeuren om deze rechten te herstellen of te bewaren;*
- *wanneer informatie die nuttig of noodzakelijk is voor het uitvoeren van de opdracht moet verstrekt of uitgewisseld worden met de personen die daarbij betrokken zijn, zoals de interne of externe medewerkers van het vastgoedkantoor, hetzij permanente, hetzij occasionele, of specialisten;*

**ART. 36** | *De vastgoedmakelaar mag nooit onder het voorwendsel van zijn discretieplicht verkeerde informatie verstrekken.*

De tuchtrechtspraak geciteerd in dit artikel is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek 'tuchtrechtspraak' op onze website.





## DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 16 oktober en 18 december werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Proficiat!

Azou	Nick	Maes	Marie
Bongaerts	Rik	Matthys	Christophe
Bruggeman	Simon	Mulier	Chanelle
Bruyninckx	Heidi	Mullebrouck	Jan
Claes	Toon	Nijs	Lize
Cleeren	Lin	Pauwels	Simon
Cnudde	Anthony	Poulain	Laurent
Coorevits	Mathias	Roelandts	Matthias
De Block	Evy	Sanders	Frederik
De Henau	Reinhilde	Schaek	Jens
De Mesmaeker	Arno	Schops	Nicky
De Pauw	Willem	Snauwaert	Menno
De Wilde	Anne	Sternlicht	Eliezer
Dekeyser	Leopold	Van der Elst	Katleen
Depreeuw	Philippe	Van Dosselaer	Amalia
Deryck	Bram	Van Esbroeck	Ide
Devriese	Klaas	Van Renterghem	Augustus
Finet	Laurent	Van Schandevyl	Alexander
Gilaj	Diana	Van Vlasselaer	Jasper
Gorrebeeck	Jesin	Vandenweghe	Féline
Hellemans	Céline	Verbeken	Charlotte
Isleyen	Melih	Vermeir	Steven
Larbie	Cédric	Vertongen	Geert
Loncin	Gilles	Vranckx	Jelke

# VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns  
Advocaten'

**E**en klant van mij kocht onlangs een grond met daarop een oude woning aan. Hij is van plan om het gebouw af te breken en om er vervolgens een nieuwbouwwoning op te richten. Hoeveel btw zal hij hierop betalen?

In principe geldt voor nieuwbouw het standaard btw-tarief van 21% en dit op de totale kostprijs van de werken. Tot vorig jaar kon je in ons land enkel slopen en herbouwen aan 6% btw in 32 stedelijke gebieden. Sinds dit jaar is het verlaagde btw-tarief van 6% uitgebreid naar het volledige grondgebied, zij het onder voorwaarden, waardoor je een besparing van 15% op de kosten van de aannemer(s) kan genieten. De maatregel is beperkt in de tijd en loopt van 1 januari 2021 tot 31 december 2022.

Belangrijk is dat het verlaagde btw-tarief voorbehouden is voor de enige en eigen gezinswoning. Men mag geen andere woning bezitten, al wordt er geen rekening gehouden met een andere woning waarvan men door erfenis, mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is. Na de heropbouw mag de woning bovendien een totale bewoonbare oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> ongeacht het type woning. Ze moet ook gedurende 5 jaar de enige en eigen woning van de bouwheer of koper blijven, zoniet riskeert hij het belastingvoordeel te moeten terugstorten.

Wie na 1 juli 2022 nog een vergunning aanvraagt in het kader van een sloop- en heropbouwproject zal tot 31 december 2022 het verlaagde btw-tarief kunnen genieten, weliswaar op maximaal 25 % van het totale bedrag van de in de omgevingsvergunning vermelde werken. Voor meer info betreffende de aanvraag en verdere modaliteiten verwijzen we graag naar BIV-Mail 361.

**E**en appartement werd gehuurd door een koppel, twee huurders dus. Nu, na 5 jaar samen huren, gaan ze uit elkaar. Heeft mijn cliënt-verhuurder enige aanspraak in wie wel of niet het huurcontract mag overnemen? En kunnen zij volstaan met een simpele mededeling om dit te regelen?

We moeten een onderscheid maken tussen echtgenoten en wettelijk samenwonenden enerzijds en feitelijk samenwonenden anderzijds.

*Wat bij beëindiging van een huwelijk of van een wettelijke samenwoning?*

De huurders bepalen zelf wie de huurovereenkomst verderzet. De verhuurder kan zich niet verzetten tegen de gemaakte keuze.

De huurders zijn verplicht hun keuze mee te delen aan de verhuurder en doen dit bij voorkeur schriftelijk. Ook de eventuele datum vanaf wanneer de huurovereenkomst door één van hen wordt verder gezet moet hierin worden meegedeeld. Vanaf dan is enkel diegene die de overeenkomst verderzet nog verplicht tot o.a. betaling van het huurgeld.

Er is wel een uitzondering op de regeling m.b.t. de betalingsverplichting:

- indien de huurovereenkomst door beide partners werd getekend kan diegene die de huur niet verderzet toch nog gehouden zijn tot betaling van de huur en dit gedurende zes maanden;
- bij gebrek aan onderling akkoord over wie de huurovereenkomst verder zal zetten, kan één van hen zich richten tot de vrederechter, die enerzijds zal bepalen wie de huurovereenkomst mag verderzetten en anderzijds het tijdstip zal aangeven waarop de andere geen huurder meer is.

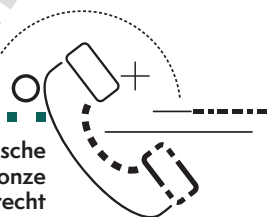
*Wat bij beëindiging van een feitelijke samenwoning?*

Ofwel doen de huurders een gezamenlijke opzeg, ofwel zegt één van beiden op, dus ten persoonlijke titel. De opzeg gebeurt hier eveneens best schriftelijk.

De opzeg is steeds mogelijk mits het respecteren van een opzegtermijn van drie maanden en desgevallend met betaling van een opzegvergoeding. Let wel: de opzegvergoeding is enkel verschuldigd bij een gezamenlijke opzeg, niet bij opzeg door één van de feitelijke samenwoners;

De opzeggende huurder blijft in principe nog gedurende zes maanden na het verstrijken van de opzegtermijn aansprakelijk voor betaling van de huur. De huurder kan dit voorkomen door een nieuwe huurder voor te stellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder(s).

Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze HELPDESK. De specialisten in vastgoedrecht van Reyns Advocaten geven je graag antwoord via deze advieslijn op het nummer 070/ 211 211.





## DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT

**Geert Langenus is macro-econoom op de studiedienst van de Nationale Bank van België. Sinds 2012 coördineert hij daar o.m. de halfjaarlijkse macro-economische vooruitzichten. Hij is daarnaast gastdocent in de opleiding 'Master in Real Estate Management' aan de Antwerp Management School. Hij schrijft deze bijdrage in eigen naam.**

Er zijn weinig zekerheden in de Belgische economie maar de profetieën over de nakende instorting van de Belgische woningmarkt zijn wel een evergreen. Bij het begin van elk jaar voorspellen bepaalde experts bijna klokvast een afkoeling of een regelrechte crash van de markt. Dat was vorig jaar niet anders: de woonbonus had de prijzen opgedreven, dus het afschaffen ervan in het Vlaamse Gewest begin 2020 zou leiden tot een sterke prijsdaling. Toch? Toen kwam het coronavirus, die de economie in de zwaarste naoorlogse recessie zou storten en uiteraard zou de vastgoedmarkt delen in de brokken. Dat kon niet anders.

Wel, in werkelijkheid zijn de woningprijzen volgens de ramingen van de NBB met liefst 5% toegenomen! Die stijging van de woningprijzen volgt op een gestage toename iets meer dan 3,5% per jaar in de periode 2017-2019 en ligt in lijn met het prijsverloop in de rest van het eurogebied. Vergelijk dat eens met het beursrendement: inclusief dividenden is de Bel-20 vorig jaar teruggevallen met meer dan 7%. De woningmarkt was dus resistenter voor de crisis dan de beurs.

Maakt dat van residentieel vastgoed een volledig risicovrije belegging? Neen, dat nu ook weer niet maar neem de doemberichten over gevaarlijke bubbels op de huizenmarkt toch maar met een korreltje zout. De fundamentals voor de vastgoedmarkt blijven immers goed. Het gaat dan vooral om de ultralage rente die zwaardere hypotheekleningen en dus hogere prijzen mogelijk maakt. Bovendien hebben de Belgische gezinnen gemiddeld bijna de grootste financiële vermogens in het eurogebied en de lage rente op risicovrije beleggingen doet hen uitkijken naar alternatieven met meer rendement en die ook beter bescherming bieden tegen een oplopende inflatie. O.m. de Robin Hoods en de reddit-beleggers gaan daarbij naar de beurs, vele anderen zoeken het op de vastgoedmarkt. We zien dat het aandeel van eigenaars met meer dan één pand toeneemt. De ECB heeft aangekondigd dat ze de rente nog geruime tijd laag zal houden. Deze rugwind voor de woningmarkt zal dus nog niet zo gauw gaan liggen.

Meer algemeen zijn de woningprijzen in de laatste 20 jaar aangewakkerd door een onevenwicht tussen vraag en aanbod. De nood aan woningen is sterk toegenomen, o.m. door immigratie en gezinsverdunding, terwijl het aanbod veel trager is gegroeid. Volgens de OESO heeft de Belgische woningmarkt, na die in Nederland, de laagste aanbodelasticiteit in de EU. Dat betekent dat het woningaanbod slechts heel traag op prijssignalen reageert. Dat heeft o.m. te maken met bevolkingsdichtheid (er is steeds minder plaats!) en de logge regelgeving.

Die fundamentele tendens zal in de nabije toekomst wel wat aan kracht verliezen. De bevolkingsgroei is al wat afgekalfd en tegelijk zien we nu toch een stijging van het aanbod, vooral bij appartementen. De zoektocht naar rendement heeft immers ook de 'build-to-rent' markt gestimuleerd en tot nieuwbouw geleid. Dat stijgende aanbod zal de prijsgroei wat drukken. Tegelijk blijven woningen in België nog relatief goedkoop in vergelijking met andere eurolanden. Er zit dus wel nog wat rek op de prijzen, zolang de rente laag en de Belgische gezinnen relatief vermogend blijven.

Ook dit jaar zal u van mij geen voorspelling van een nakende vastgoedcrash horen maar een zachte landing zit er mogelijk wel aan te komen. De NBB schat de overwaardering van de woningmarkt eind 2020 in op zowat 16%. Het meest waarschijnlijke scenario is dat die overwaardering geleidelijk zal teruglopen omdat de prijsgroei wat achter zal blijven bij de voorspelde forse inkomensgroei na de Covid-crisis.

Tegelijk is het wat misleidend om enkel naar een 'gemiddelde' woning te kijken. Vastgoedprofessionals weten immers maar al te goed dat sommige panden beter in de markt liggen dan andere. Bepaalde deelsegmenten van de markt kunnen wel een prijsdaling kennen. In dat verband zal de breuklijn voor de toekomst vooral op energiezuinigheid vallen. Onderzoek toont aan dat energieprestaties een belangrijke impact op de verkoopprijs hebben. Naarmate de regelgeving strenger wordt, kunnen de prijzen van oudere niet-energiezuinige panden daarbij meer onder druk komen te staan.