

2021-2 BIV NEWS

APRIL - MEI - JUNI 2021 - 24^e JAARGANG • BRU X AFGIFTEKANTOOR • P705210



DOSSIER STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE PRIVATE HUURMARKT

BIV-JAARVERSLAG 2020
CIJFERS UITGELICHT

VASTGOEDKWESTIES

**BIV-NEWS**

is het ledenblad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

**VERANT-
WOORDELIJKE
UITGEVER**

Olivier Morobé

**WERKTEN MEE
AAN DEZE
UITGAVE**

Jurgen Vansteene
Ellen Dejonckheere
Christian Stoop
Yannick O
Frank Damen
Steven Van Belleghem
Thomas Blairon

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



INHOUD

3

EDITO

De strijd tegen discriminatie, een zaak die ons allen aanbelangt

4-5

ACTUA

Vastgoedprijzen 2020 en syndicnieuws

6

PEOPLE

7

BIV-JAARVERSLAG 2020

12-13

DOSSIER:

Strijd tegen discriminatie op de private huurmarkt + tuchtrechtspraak

14

NIEUWE TITULARISSEN

15

VASTGOEDKWESTIES

16

GASTCOLUMN

Steven Van Belleghem

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

02/505 38 50



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)



EDITO

OLIVIER MOROBÉ
FREDERIEK THIERS

DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE, EEN ZAAK DIE ONS ALLEN AANBELANGT

Toegegeven, het is een delicaat thema waarbij je je woorden zorgvuldig moet kiezen. Een heet hangijzer vooral, om de zoveel weken zichtbaar in de pers. Maar omdat geen enkel maatschappelijk probleem ooit gebaat is geweest bij stilzwijgen, omdat het BIV hierin al heel wat ondernomen heeft en omdat we een tuchtorgaan hebben die dit ernstig neemt, wijden we in deze News een dossier aan de strijd tegen discriminatie.

Gent was in 2015 een pioniersstad door als eerste praktijktesten op vastgoedmakelaars los te laten. Ze werden uitgevoerd onder leiding van professor Pieter-Paul Verhaeghe (VUB), een man wiens naam op vandaag verbonden is aan het begrip praktijktesten. Heel wat andere Vlaamse steden sprongen mee op de kar. Ook het Brussels Gewest volgde. Intussen zijn we zes jaar verder en kunnen we een voorlopige balans opmaken.

Dat doen we in deze News door de professor aan het woord te laten, maar evenzeer door te peilen naar de reacties en ervaringen op het terrein. We staken ons licht op bij vast-

goedmakelaar Karen Van De Woestijne, actief in de brede regio rond Gent. Karen is vanuit diverse functies die ze in het verleden opnam, goed geplaatst om het perspectief van de professional te belichten. Ook een reactie van Unia kon in dit dossier niet ontbreken.

Verder gaven we, naast ons eigen standpunt, ook dat van de Vlaamse minister van Wonen mee. In dit dossier laten we diverse klokken luiden en hopen we inzicht te kunnen verschaffen in deze complexe maar brandend actuele problematiek. Gezien discriminatie zowel wettelijk als tuchtrechtelijk verboden is, reiken we tevens enkele handvaten aan om in alle omstandigheden correct te handelen. We rekenen daarvoor op je kennis en kunde. Ook onze tuchtrechtspraak, verweven in dit dossier, kan verhelderend werken.

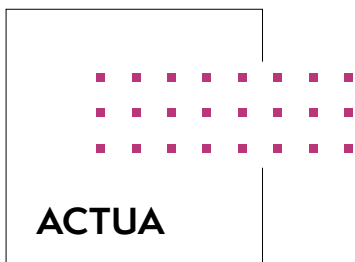
In dit magazine staan we tevens stil bij ons jaarverslag 2020 dat we begin mei publiceerden. Met 10.767 leden kent het BIV alweer een stijging, en dat ondanks het moeilijke coronajaar. De aantrekkingskracht van het beroep blijft groot en ook het percentage vrouwelijke beoefenaars neemt toe. Daarnaast was het Instituut ook bijzonder actief. We openden 1.505 tuchtdossiers en voerden 30% meer kantoorcontroles uit dan in 2019.

Afsluiten doen we naar goede gewoonte met onze gastcolumn, die geschreven werd door Steven Van Belleghem. Hij is een gekend internationaal keynotespeaker en digitaal ondernemer. Hij heeft het op p. 16 over de prominente rol van artificiële intelligentie en het belang van digitale menselijkheid.

We hopen dat deze News je opnieuw kan boeien en wensen je alvast een fijne en deugddoende vakantie toe.

**Olivier Morobé, 1^{ste} Ondervoorzitter
Frederiek Thiers, Penningmeester**

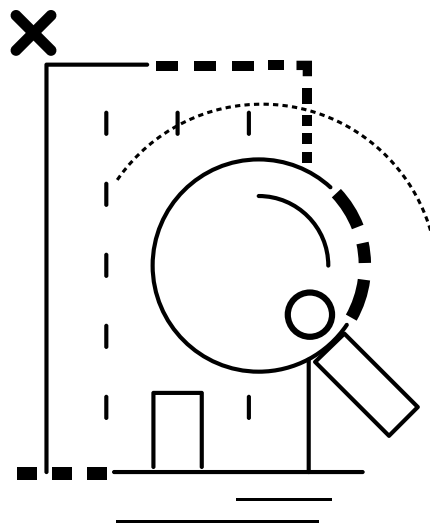




STAGE AFGELOPEN? CHECK JE PROFESSIONELE GEGEVENS IN JE ACCOUNT!

Geregeld ontvangen we berichten dat professionele gegevens zoals ze bij ons gekend zijn, niet langer kloppen. Is je stage afgelopen en werk je niet langer in het kantoor van je stagemeester, pas dan je gegevens aan in je personal account, zodat je niet langer wordt getoond als vastgoedmakelaar bij dat kantoor. Dit is je eigen verantwoordelijkheid. Zorg er dus steeds voor dat je professionele gegevens een correcte en actuele weergave vormen van je situatie. Je kan dit snel en eenvoudig aanpassen door in je personal account de nodige wijzigingen door te voeren.

Het spreekt voor zich dat deze boodschap voor elk van jullie geldt. Wijzig er dus iets aan je situatie, heb dan de reflex om je professionele gegevens bij te werken. Om je hieraan te herinneren krijg je 2x per jaar een reminder in je account toegestuurd, waarin we vragen om je privégegevens (telefoon/gsm-nummer en e-mailadres) alsook je professionele gegevens (adres hoofdkantoor) na te kijken, en te bevestigen of te corrigeren waar nodig.



MEDIAANPRIJS BELGISCHE OPEN BEBOUWING STEEG VORIG JAAR NAAR 315.000 EURO

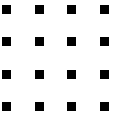
Het statistiekbureau Statbel publiceerde recent de Belgische vastgoedprijzen voor 2020. Hiervoor baseerde men zich op de verkoopakten die werden geregistreerd bij de dienst Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. De mediaanprijs voor gesloten of halfopen bebouwingen in ons land bedroeg vorig jaar 216.500 euro. Voor een open bebouwing lag de mediaanprijs 100.000 euro hoger, namelijk 315.000 euro. Voor appartementen werd afgeklokt op 204.000 euro, een stijging met 7,4% ten aanzien van de mediaanprijs in 2019.

Kijken we enkel naar de prijzen in Vlaanderen, dan kostten huizen in gesloten of halfopen bebouwing 249.000 euro. Voor huizen in open bebouwing lag het niveau op 349.000 euro. De duurste Vlaamse gemeente was Knokke-Heist met een mediaanprijs van 675.000 euro. In Limburg zijn de huizen en de appartementen het goedkoopst. Het allergeodkoopst zijn de huizen in ons land in Hastière (provincie Namen, met een mediaanprijs van 65.000 euro).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was de duurste regio voor alle types woningen. Gesloten of halfopen bebouwingen kostten er 435.000 euro en werden 35.000 euro (+ 8,8%) duurder. Open bebouwingen kostten 960.000 euro en werden hiermee 11% duurder. De mediaanprijs van appartementen nam toe tot 228.000 euro, wat neerkomt op een prijsstijging van 8,6%.

Wat het aantal transacties betreft, deed zich in Vlaanderen tijdens het eerste kwartaal van 2020 een sterke terugval voor, te wijten aan de afschaf van de woonbonus per 1/01/2020. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 herstelde het aantal transacties in het Vlaams Gewest zich. Het grootste deel van de verkoopakten die werden verleden tijdens het eerste semester 2020 had betrekking op compromissen die werden afgesloten vóór de lockdownmaatregelen.

Algemeen kende het aantal afgesloten compromissen tijdens april en mei een sterke terugval door de eerste lockdown, waarvan het effect zich 3 tot 4 maand later vertaalde in het aantal geregistreerde verkoopakten: vooral in juli en augustus lag het aantal transacties opmerkelijk lager. Gelukkig werd dit gecompenseerd door een zeer hoog aantal transacties in het vierde kwartaal. In totaal vonden vorig jaar in het ganse land 122.435 transacties plaats.



JAARVERSLAG CFI 2020: VASTGOEDMAKELAARS DEDEN 37 KEER EEN MELDING VAN WITWASVERMOEDENS OF MOGELIJKE TERRORISMEFINANCIERING



Vorig jaar hebben vastgoedmakelaars 37 keer een vermoeden van witwas of terrorismefinanciering gemeld aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI). Dat blijkt uit hun jaarverslag dat in mei werd gepubliceerd. Vastgoedmakelaars hebben een meldingsplicht bij de CFI wanneer ze weet hebben (of een vermoeden) dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme. 0,12% van alle meldingen waren afkomstig van vastgoedmakelaars. In 2019 gaven ze nog 52 meldingen door, in 2018 waren dat er 55. Wellicht spelen de coronacrisis en de kantoorsluitingen tijdens de lockdowns een rol in het verminderd aantal doorgegeven meldingen.

De cel kreeg vorig jaar in totaal ook minder meldingen binnen. Het waren er 28.649, een daling met 14% ten aanzien van 2019. Kredietinstellingen gaven de meeste meldingen door, 17.678 om precies te zijn. Betalingsinstellingen en notarissen vervolledigden de top-drie. De CFI opende 21.805 nieuwe dossiers wegens een vermoeden van witwas of de financiering van terrorisme. De cel meldde vorig jaar 1.228 nieuwe dossiers aan de gerechtelijke overheden wegens ernstige aanwijzingen van witwas of terrorismefinanciering.

Weet dat je als vastgoedmakelaar 10 anti-witwasverplichtingen te vervullen hebt. Zo moet je een klantenonderzoek voeren met identiteitsverificatie van de partijen, dien je een algemene risicobeoordeling te maken en een cliëntacceptatiebeleid uit te werken, moet je kantoor over een anti-witwasverantwoordelijke beschikken... Lees alle verplichtingen nog eens na in onze knowledge base (www.biv.be/kb). Onthoud ook dat je sinds vorig jaar geen jaarverslag anti-witwas meer moet indienen! Tot slot: de FOD Economie kondigde in januari aan dat ze opnieuw controles zou uitvoeren in de vastgoedkantoren, (zie BIV-Mail 365). De anti-witwasverplichtingen vormen een onderdeel van deze controles. Zorg dus altijd dat je de verplichtingen naleeft.

EPC GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WORDT GEFASEERD INGEVOERD

In mei keurde de Vlaamse Regering principieel een voorstel tot besluit goed dat wijzigingen aanbrengt rond het EPC gemeenschappelijk delen. Er zal uitstel worden verleend voor de opmaak van dit EPC tot januari 2024. Het EPC gemeenschappelijke delen had er al tegen 1 januari 2022 moeten zijn, maar door de coronamaatregelen die de situatie bemoeilijkt komt er nu een gefaseerde invoering. Op 1 januari 2022 moeten appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden over een EPC gemeenschappelijke delen beschikken. Vanaf 1 januari 2023 zou het worden verplicht voor gebouwen met minstens 5 gebouweenheden en vanaf 1 januari 2024 voor gebouwen met minder dan 5 gebouweenheden.

NIEUWE VERPLICHTINGEN ROND LAADPALEN VOOR ELEKTRISCHE WAGENS

Eveneens wetenswaardig voor de syndicus zijn de nieuwe verplichtingen die sinds 11 maart ll. gelden inzake oplaadpunten voor elektrische voertuigen op parkeerterreinen, bij nieuwbouw of ingrijpende renovatie. Volgens het energiebesluit is een ingrijpende renovatie de renovatie van een gebouw of parkeergebouw, waarbij meer dan 25% van de oppervlakte van de bouwschil een renovatie ondergaat. Het is de eigenaar van het gebouw of de vergunninghouder die de verantwoordelijkheid heeft om hieraan te voldoen.

Voor nieuwbouw zal er bij residentiële gebouwen met 2 of meer parkeerplaatsen, laadinfrastructuur voorzien moeten worden bij elke parkeerplek. In geval van een ingrijpende renovatie zal er bij een parkeerterrein met meer dan 10 plaatsen eveneens voor elke parkeerplaats laadinfrastructuur beschikbaar moeten zijn.

Recent werden ook regels opgelegd voor niet-residentiële gebouwen, denk bv. aan een kantorencomplex. Voor wat betreft nieuwbouw of een ingrijpende renovatie wordt er geen onderscheid gemaakt in de regels. Vanaf 2025 geldt ook een verplichting voor de installatie van laadpalen voor niet-residentiële gebouwen, dus zonder dat er een omgevingsvergunning aan te pas komt. Meer informatie is te vinden op de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

PEOPLE

LIVE HULDIGING VAN NIEUWE TITULARISSEN

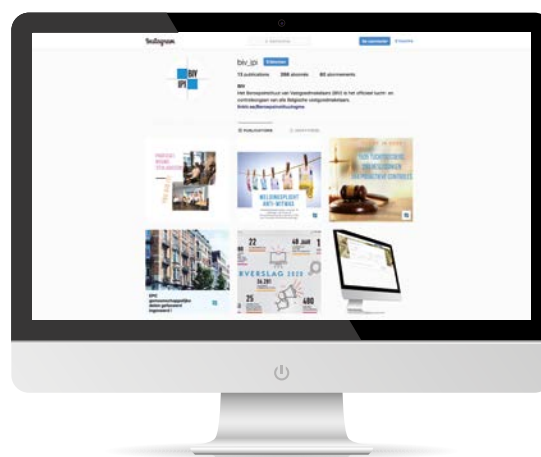
Door de coronamaatregelen heeft het bijna anderhalf jaar geduurd - het was van januari 2020 geleden - alvorens we opnieuw een live huldiging voor onze nieuwe titularissen konden organiseren. Gezien ze erg gehecht zijn aan dit persoonlijke moment deden we dan ook al het mogelijke om hen in veilige omstandigheden te ontvangen. Zo werd toegezien op ontsmetting, ventilatie, het respecteren van de social distancing en de mondkemperplicht.

Begin juni konden we hen eindelijk terug verwelkomen op het BIV. Samen met een geactualiseerde presentatie, twee nieuwe Nederlandstalige Bureauleden en heel wat herwonnen enthousiasme konden we de nieuwbakken titularissen eindelijk hun welverdiende moment van erkenning gunnen. We waren alvast verheugd met hun komst en hopen snel naar ons vertrouwde concept te kunnen terugkeren.

gevolgd door de Bureauleden en de medewerkers van de communicatiedienst, leerden we omgaan met een spervuur aan lastige vragen en kregen we tips en tricks aangeleerd om onze boodschap kracht bij te zetten en om het hoofd in alle omstandigheden koel te houden.



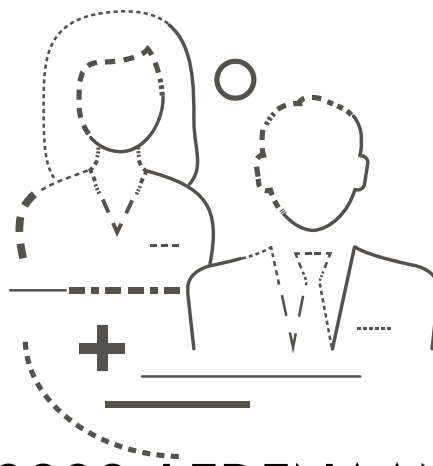
HET BIV NU OOK OP INSTAGRAM



MEDIATRANING

De komst van een nieuw Bureau betekent ook dat er snel een workshop mediatraining wordt ingepland. Uiting geven aan je professionalisering doe je niet alleen via de eigen communicatiekanalen, maar ook via de pers. Het is dus belangrijk om beslagen op het ijs te komen. Hoewel Nicolas Watillon (Voorzitter) en Olivier Morobé (1^{ste} Ondervoorzitter) zo nu en dan al te maken kregen met de media, kan wat extra cameragewinning nooit kwaad. In deze workshop,

De meesten onder jullie hebben al gemerkt dat we sinds enkele maanden over een Instagram-account beschikken. De uitbreiding van onze social media is niet onlogisch gezien hun steeds belangrijker wordende rol in onze professionele en sociale levens. Zo kunnen we onze communicatie naar de leden en naar derden verder versterken. Volgen doe je via @biv_ipi!



JAARVERSLAG 2020: LEDENAANTAL BLIJFT DOORSTIJGEN ONDANKS CORONA

Begin mei publiceerden we ons jaarverslag. Dat 2020 een bewogen en ongewoon jaar was, is een understatement. De vastgoedsector werd meer dan eens op de proef gesteld. Maar hoewel het coronavirus ook de vastgoedsector keihard trof, is dat niet te merken aan de ledencijfers. Die stegen voor het zoveelste jaar op rij. 10.767 leden telden we eind vorig jaar, of 137 meer dan in 2019. Tijd voor tekst en uitleg bij de cijfers.



Het profiel van de vastgoedmakelaar verschilt nauwelijks tegenover de voorbije jaren. De vrouwelijking heeft zich al een tijd ingezet. In 2016 telden we 30% vrouwelijke leden, intussen is dat al 32,2%. De meeste leden bevinden zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1.934) en waar bijna 28% van de leden een ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar voltooid heeft, bezit 31% een bachelordiploma en ongeveer 20% een masterdiploma.

MEER STAGIAIRS, MINDER WEGLATINGEN

Het aantal nieuw ingeschreven stagiairs lag vorig jaar hoger dan in 2019 (918 tegenover 856). De stijging doet zich enkel voor op de bemiddelaarskolom. Zowel het aantal nieuwe stagiairs ingeschreven op beide kolommen als op de syndicuskolom namen af ten aanzien van het jaar daarvoor. Een zeer lichte daling doet zich voor bij het aantal nieuwe ingeschreven titularissen (480 tegenover 488 of -1,6%). Verder tekenden onze administratieve diensten vorig jaar 10% minder weglatingen op dan in 2019, en dit ondanks de coronapandemie. Het is wel zo dat in 2019 heel wat leden een weglating van één van beide kolommen hebben aangevraagd. De striktere vormingsplicht (10 uur permanente vorming per kalenderjaar per deelkolom) die begin dat jaar in voege trad, speelt daar waarschijnlijk een belangrijke rol in.

283 TUCHT- BESLISSINGEN EN AANZIENLIJK MEER PROACTIEVE CONTROLES (+30%)

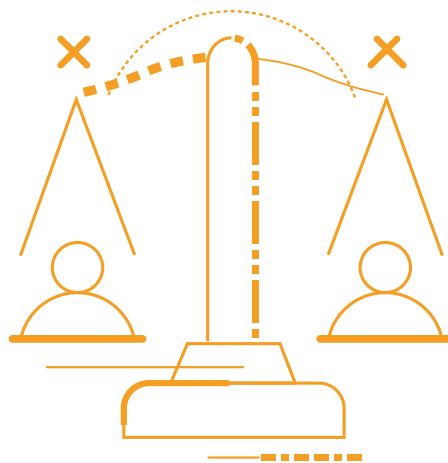
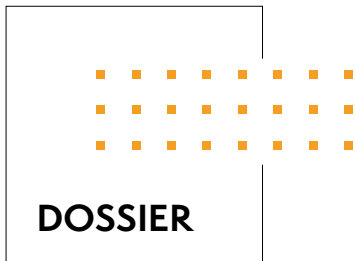
Het BIV wordt alsmat bekender. Dat bewijzen de in totaal 1.505 tuchtdossiers die door de Uitvoerende Kamers geopend werden, op basis van klachten of ambtshalve door de rechtskundige assessoren. Ter Nederlandstalige zijde werden er 992 dossiers geopend. Een deel van die dossiers spruit voort uit de proactieve controles ingesteld door de rechtskundige assessoren en uitgevoerd door de referendarissen in de vastgoedkantoren. Dat gebeurde vorig jaar 384 keer, aanzienlijk meer dan in 2019 (297). Deze controles brachten 231 dossiers met zich mee aan Nederlandstalige kant. Diverse aspecten worden er tegen het licht gehouden, zoals het respecteren van de vormingsplicht, de naleving van de anti-witwasverplichtingen, transparantie op de derdenrekening, ...

De Uitvoerende Kamers doen uitspraken in tuchtzaken. De sancties kunnen een schraping (8%) of een schorsing inhouden (41%), maar evengoed een berisping (22%) of een waarschuwing (13%). 10 beklagden werden vorig jaar vrijgesproken. Daarnaast werden nog 36 andere tuchtbeslissingen genomen. Het gaat hier bv. om een beslissing tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek, een uitstel, een verzoek tot inzage van de motivering, ...

STRIJD TEGEN ONWETTIGE BEOEFENAARS GAAT ONVERMINDERD VOORT: 25 NIET- ERKENDE GERECHTELIJK VEROORDEELD

De werkzaamheden van de dienst Opsporing vormen een wezenlijk onderdeel binnen de wettelijke taken van het BIV. Ze is onmisbaar om onwettige beoefenaars van het beroep uit de markt te halen in het belang van de consument, maar ook van de BIV-erkenden gezien ze oneerlijke concurrentie vormen. Er werden 380 dossiers geopend in 2020, iets meer dan het jaar daarvoor (371). 185 gevallen betroffen niet-erkenden, in 195 gevallen werd vastgesteld dat een BIV-lid samenwerkte met een illegale beoefenaar, wat uiteraard ook strafbaar is.

Gaat het effectief om hardnekkige illegale makelaardij, dan doet het BIV wat ze moet doen, namelijk deze personen voor de rechtbank brengen. Vorig jaar werden 25 van de 27 vonnissen of arresten uitgesproken in het voordeel van het Instituut. In één geval ging de betrokkene net voor de dagvaarding over tot een regularisatie, waardoor hij de illegale activiteit stopzette, maar de rechtbank oordeelde dat er op het moment van het instellen van de vordering geen inbreuk meer was. In een ander dossier volgde de rechtbank onze argumentatie niet en tekenden we beroep aan.



STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE PRIVATE HUURMARKT

We kunnen er niet omheen: discriminatie en inclusie beheersen het maatschappelijke debat. Dit is ook het geval op de private huurmarkt. Om de zoveel tijd lezen we in de pers dat er opnieuw praktijktesten werden uitgevoerd in de strijd tegen discriminatie. Tal van Vlaamse steden stapten al mee in het verhaal: Gent, Antwerpen, Leuven... Ook het expertencomité dat recent door de Vlaamse Regering werd samengesteld wees correspondentietesten (de schriftelijke vorm van praktijktesten) aan als het meest effectieve middel om discriminatie op te sporen. Er zullen dus meer onderzoeken volgen. Hoog tijd om discriminatie tegen het licht te houden.

Er is sprake van discriminatie wanneer zich een nadelige behandeling van personen met een beschermd kenmerk voordoet. De lijst met 19 beschermde kenmerken vinden we terug in het Gelijkekansendecreet: geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof/levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, genderidentiteit, genderexpressie, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, origine, of nationale of etnische afstamming. Een kandidaat-huurder louter afwijzen op basis van een van deze kenmerken is verboden.

In het Gelijkekansendecreet wordt onder discriminatie verstaan:

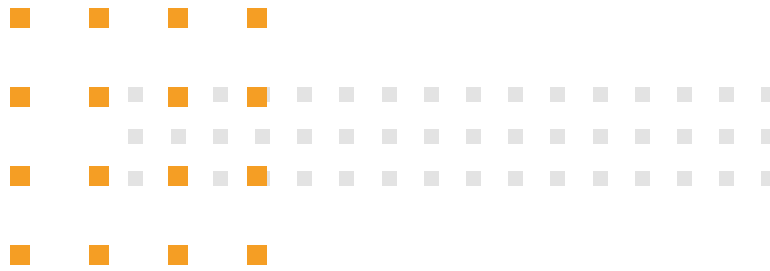
- **directe discriminatie:** iemand wordt minder gunstig behandeld dan iemand anders in een vergelijkbare situatie op grond van één of meer beschermde kenmerken, tenzij de ongunstige behandeling kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel. Voor de discriminatiegrond 'een zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, of nationale of etnische afstamming' kan echter nooit op legitieme wijze een direct onderscheid gemaakt worden. Denk bv. aan een eigenaar die niet wil verhuren aan personen met een andere huidskleur;
- **indirecte discriminatie:** wanneer een ogenschijnlijk neutrale handelswijze personen met een beschermd kenmerk in vergelijking met andere personen kan benadelen, tenzij dit kan worden gerechtvaardigd door een legitiem doel. Voorbeeld: een eigenaar weigert een kandidaat met een assistentiehond. Een assistentiehond mag niet aanzien worden als huisdier maar als een noodzakelijke hulp voor de huurder;
- **opdracht geven tot discriminatie;**
- **intimidatie en seksuele intimidatie:** denk hierbij aan beledigende opmerkingen die worden gemaakt over de seksuele geaardheid van een huurder;

- **het weigeren van redelijke aanpassingen voor iemand met een handicap,** (tenzij aangetoond kan worden dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden). Een voorbeeld is het weigeren om een hellend vlak te plaatsen aan de ingang van het pand. De overheid voorziet in bepaalde financiële steunmaatregelen.



De discriminatiewetgeving bestaat op federaal niveau uit drie wetten: de Anti-racismewet, de Anti-discriminatiewet en de Genderwet. In Vlaanderen bestaat er sinds 2008 het Gelijkekansendecreet. Sinds 2014 valt de woninghuurwetgeving onder de bevoegdheid van het Vlaams Gewest. Bij discriminatie op de huurmarkt - waar het probleem zich het vaakst stelt op de woningmarkt - is dan ook het Gelijkekansendecreet van toepassing. Bovendien wordt discriminatie in artikel 1 van de BIV-Plichtenleer expliciet verboden. Wie discrimineert, riskeert zich dus voor onze tuchtkamer te moeten verantwoorden.





LEGITIEME SELECTIE VS DISCRIMINATIE

We weten dat zich voor één pand soms vele tientallen kandidaten aandienen. Slechts één kandidaat-huurder zal uiteindelijk het pand effectief kunnen huren. Die keuze wordt gemaakt door de eigenaar-verhuurder die de uiteindelijke huurder selecteert. Op grond van contractvrijheid mag een verhuurder kiezen aan wie hij verhuurt. Die keuze moet echter gebaseerd zijn op objectieve en relevante criteria die geen discriminatie inhouden op basis van bovengenoemde beschermde kenmerken. Je zal dus kandidaat-huurders moeten voorleggen aan de eigenaar-verhuurder zodat hij een legitieme selectie kan maken. Hoe zorg je nu dat je niet discrimineert?

Een goed voorbeeld is hier de **solvabiliteitscontrole** die je als vastgoedmakelaar moet uitvoeren. Sluit je een kandidaat uit omdat hij niet is staat is de maandelijkse huurprijs te betalen (of daarbij te weinig overhoudt om menswaardig te kunnen leven), dan is dat een gerechtvaardigd besluit. Maar als je *a priori* een kandidaat met bv. een vervangingsinkomen of pensioen uitsluit, dan discrimineer je. Een **onderscheid maken op basis van de aard of de bron van het inkomen is verboden**, gezien dit niet aanzien wordt als een relevant criterium om de solvabiliteit te beoordelen. Je dient steeds geval per geval te beoordelen of de huurder in staat is zijn verplichtingen na te komen en je moet daartoe alle mogelijke inkomsten in overweging nemen.

Zo moest een vastgoedmakelaar zich voor de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer (UK) verantwoorden aangezien hij in het kader van de verhuur van een woning een geïnteresseerde met een leefloon *a priori* weerde, en waarbij geen onderzoek gedaan werd naar de hoogte van het inkomen van deze geïnteresseerde. Op de zitting verklaarde de aangeklaagde dat de bedragen van een leefloon gekend zijn en dus niet voldoende zijn om het specifieke appartement te kunnen huren. Zijn kantoor maakt gebruik van een 'checklist' rond inkomen, maar de vastgoedmakelaar stelt dat deze inspanning telefonisch

- waarlangs de contactname verliep - niet verwacht kan worden. Gezien het bewijs van niet-discrimineren niet geleverd kon worden, oordeelden de leden van de UK dat de overtreding vaststaat (UK 2018, EB3209).

We merken op dat, voor het bewijs van discriminatie in gerechtelijke procedures, het Vlaamse Gelijkkansendecreet een regeling bevat rond wie het bewijs moet leveren. Het gaat meer bepaald om de regel dat wanneer de schending van het discriminatieverbod voor de rechter wordt ingeroepen, de **bewijslast dat er geen discriminatie is ten laste van de verweerder valt**. Het was de bedoeling van de wetgever om discriminatie beter aantoonbaar te maken zodat het aantal succesvolle rechtszaken zou toenemen.

Dit principe van **omkering van de bewijslast** wordt ook toegepast in tuchtzaken voor onze Uitvoerende Kamer (UK). Zo werd er geoordeeld over een vastgoedmakelaar die zich in het kader van een verhuuropdracht schuldig zou hebben gemaakt aan discriminatie op basis van vermogen van een kandidaat-huurder met een vervangingsinkomen. De leden van de UK stelden dat het essentieel is om, wanneer de weerlegging van het vermoeden tot discriminatie aan bod komt, te peilen of in de voorliggende casus afdoende gegevens voorradig en aannemelijk zijn om elke twijfel daaromtrent uit te sluiten. In dit geval betrof het te weerleggen vermoeden de aangewende handelswijze van de vastgoedmakelaar. De UK stelde vast dat de concrete en potentiële vermogenssituatie van de kandidaat-huurder niet afdoende werd afgetoetst en dat evenmin bewijzen voorlagen dat de verhuurder volledig geïnformeerd werd. De tenlastelegging werd dan ook weerhouden als bewezen (UK 2020, EB3651).

Bovendien is niet enkel het discrimineren zelf, maar **ook de opdracht geven tot discrimineren strafbaar**. Het komt erop aan om correct te reageren als je klant - de eigenaar-verhuurder - een discriminerende vraag stelt. Enerzijds moet je de wetgeving naleven en anderzijds wil je je klant van dienst zijn. Dat in eerste instantie moeilijke evenwicht, hoeft niet moeilijk te zijn. Als rechtschappen vastgoedmakelaar weet je natuurlijk dat een plaatsbezoek niet geweigerd kan worden op basis van discriminerende criteria. Elke objectief geschikte kandidaat moet ook effectief kans kunnen maken in het selectieproces.

Een vastgoedmakelaar moest recent voor de Uitvoerende Kamer (UK) verschijnen nadat hij zich mogelijk schuldig maakte aan discriminatie op basis van leeftijd. De klager beweerde door de aangeklaagde te zijn geïnformeerd dat de eigenaar enkel wou verhuren aan gepensioneerden. In een schrijven aan de UK laat de vastgoedmakelaar weten dat het betrokken appartementsgebouw uitsluitend door bewoners met een hoge leeftijd wordt betrokken, reden waarvoor enkel kandidaat-huurders met een gelijkaardig profiel werden weerhouden. Er werd door de UK geconcludeerd dat het vermoeden van discriminatie bevestigd werd (UK 2020, EB3647).



DOSSIER


INTERVIEW

We gaan dieper in op het thema met professor Pieter-Paul Verhaeghe (VUB), socioloog en alom bekend voor het uitvoeren van praktijktesten, en met Karen Van De Woestijne, vastgoedmakelaar in het Gentse. Vanuit diverse engagementen ligt de discriminatieproblematiek haar nauw aan het hart.



■ ■
Professor Verhaeghe, u voert al geruime tijd praktijktesten uit op de private huurmarkt. U werkte mee aan de eerste praktijktesten die de stad Gent in 2015 liet uitvoeren en waar er nadien een opvolgtraject kwam. Intussen hebben verschillende Vlaamse steden praktijktesten laten uitvoeren. Wat is uw evaluatie?

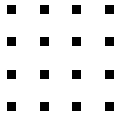
Pieter-Paul: We hebben een enorme evolutie meegemaakt, zowel in het maatschappelijk debat als in het bestrijden van discriminatie in de feiten. Ik ben dan ook gematigd positief voor de toekomst. In 2015 deed men discriminatie nog af als iets uitzonderlijk. Nu wordt algemeen erkend dat er een probleem is, en dat vormt een belangrijke eerste stap. Ook merk ik dat de problematiek bij het BIV steeds prominenter op de agenda komt te staan. Jullie zaten in december mee aan tafel tijdens de persconferentie rond de Antwerpse praktijktestresultaten en moedigden eenieder die zich gediscrimineerd voelt aan om een klacht in te dienen. Daarnaast zijn er enkele hoopgevende cijfers in de steden. Zo deed er zich in Gent een daling voor bij etnische discriminatie door vastgoedmakelaars van 26 naar 14%. Ook in Antwerpen was er een positieve evolutie. Verder merken we dat bij de brede bevolking discriminatie minder wordt aanvaard. Uit een recente enquête die we afnamen blijkt dat 70% voorstander is van praktijktesten. Maar uiteraard is discriminatie nog niet verdwenen. Het blijft nog steeds een trieste realiteit op de huurmarkt. Het toepassen van praktijktesten wordt soms om ideologische redenen bekritiseerd.

Dat is duidelijk te merken in de Vlaamse regering en vind ik jammer. Enkel praktijktesten uitvoeren vormt natuurlijk geen wonderoplossing. Ze moeten worden ingebed in een breder beleid waar ook vorming en sensibilisering deel van uitmaken, zoals in Gent, Mechelen, Leuven en Antwerpen.

■ ■
Welke discriminatiegronden komen het vaakst naar voor uit uw praktijktesten?

Pieter-Paul: Etnische afkomst staat voorop. Het gaat dan meestal om een niet-Belgische naam, huidskleur of religieus symbool dat soms afschrikt. Op plaats twee staat een fysieke handicap. Het probleem is hier tweevoudig. Ten eerste wordt de assistentiehond ten onrechte aanzien als huisdier. Ten tweede zien we dat soms een redelijke aanpassing voor personen met een beperking wordt geweigerd, ook al gebeurt het op kosten van de huurder. Maar eigenaars hebben niet graag dat er aan hun pand verbouwd wordt. Bovendien is niet duidelijk omschreven wat redelijk is en wat niet. Daar zou een gedetailleerde infobrochure voorzien van praktijkvoorbeelden en foto's zeker een oplossing kunnen bieden.

■ ■
Een bemoedigend resultaat kwam recent aan het licht na praktijktesten in Antwerpen. U stelde er vast dat hoe meer men als vastgoedmakelaar actief is in verhuur, hoe minder men discrimineert...



Pieter-Paul: Inderdaad, hoe meer men in contact komt met de stedelijke diversiteit, hoe minder men zal uitsluiten. Dat is hoopvol. We konden de gecontroleerde makelaars er in 4 groepen onderbrengen: 53% deed het uitstekend en discrimineerde niet, 23% deed dat af en toe, 18% is *diehard* en discrimineert consequent en 6% deed aan positieve discriminatie (voornamelijk gericht op expats), wat natuurlijk ook een probleem is. Voor die 23% af en toe discriminerende makelaars kan sensibilisering volstaan, maar ik vrees dat voor die 18% diehards ook een stok achter de deur nodig is.



Enkel praktijktesten zijn geen wonderoplossing. Ze moeten worden ingebed in een breder beleid waar ook vorming en sensibilisering deel van uitmaken.

Pieter-Paul Verhaeghe, professor



Het valt op dat bijna uitsluitend vastgoedmakelaars worden getest. Particuliere verhuurders worden meestal niet meegenomen in de onderzoeken... Hoe kan je een goed zicht krijgen op het probleem als het gedrag van een wezenlijke partij niet wordt geanalyseerd?

Pieter-Paul: Het is een politieke keuze om doorgaans enkel op vastgoedmakelaars en niet op particuliere verhuurders te focussen. Ik ben zelf voorstander om beide groepen te onderzoeken want particuliere verhuurders discrimineren meer. Vastgoedmakelaars zijn georganiseerd via lidmaatschap bij het BIV, dus is het makkelijker om naar hen een gericht beleid te voeren. Particuliere verhuurders zijn wat moeilijker te controleren en te bereiken. Vastgoedmakelaars kan je ook meermaals testen - verhuren is een deel van hun job - terwijl particuliere verhuurders vaak maar één of enkele panden te huur hebben.



Mevrouw Van De Woestijne, u staat aan het roer van meerdere kantoren in de brede Gentse regio. Hoe reageert u op een discriminerende vraag?

Karen: Ik krijg de vraag al veel minder dan vroeger, maar ik zie wel een evolutie. Vroeger problematiseerden eigenaars vooral etnische afstamming, huidskleur of seksuele geaardheid. Dat is nu geminderd, al zie ik wel een verschuiving naar religie die ik zorgelijk vind. Naar mijn klanten toe ben ik altijd duidelijk dat discriminatie niet kan, maar vooral zinloos is. Ik heb ooit een klant verloren door hem nogal belerend te zeggen dat wat hij wou niet kon. Hij is toen vertrokken en heeft zijn pand zelf te huur gezet, waardoor discriminatie natuurlijk niet werd tegengegaan. Als klanten beweren niet aan deze of gene groep te willen verhuren zeg ik dat dat heel jammer is, want dat ik net aan die groep verhuurd heb,

en dat zij goede huurders blijken te zijn. Mensen veranderen dan snel hun mening. Als vastgoedmakelaar heb je er natuurlijk geen enkel belang bij om solvabele huurders niet voor te leggen aan je klant. Het is vooral belangrijk om de verhuurder te overtuigen door goede voorbeelden aan te halen. Humor kan daarbij zeker helpen, een opgestoken wijsvinger daarentegen helpt absoluut niet. Door praktijktesten halen enkel negatieve voorbeelden de media, maar ik mis het positieve verhaal en zou liever campagnes zien met de vele goede voorbeelden, die de overheid breed moet uitdragen en die de sector mee kan ondersteunen.



Het is belangrijk om de verhuurder te overtuigen door goede voorbeelden aan te halen. Humor kan daarbij zeker helpen, een opgestoken wijsvinger daarentegen helpt absoluut niet.

Karen Van De Woestijne, vastgoedmakelaar



Uw kantoor werd zelf al enkele keren aan praktijktesten onderworpen. Wat is uw mening hieromtrent?

Karen: Praktijktesten belichten enkel maar de eerste fase in het traject en hebben vooral een sensibiliserend doel maar voor mij persoonlijk creëren ze tijdverlies en zijn ze ook doorzichtig. Ik heb meteen door dat het om een praktijktest gaat.

Pieter-Paul: Ik kan niet uitsluiten dat men soms iets vermoedt al zijn onze praktijktesten zo gemaakt dat etnische discriminatie moeilijk te achterhalen valt. Op vlak van handicap is het duidelijker omdat je daar om een aanpassing vraagt. Moesten makelaars de praktijktesten massaal door hebben, dan zouden we niet meer de hoge percentages van discriminatie blijven vinden. Wat het tijdverlies betreft: bij onze praktijktesten wordt nooit een concrete afspraak gemaakt. Het tijdverlies beperkt zich dus tot het al dan niet beantwoorden van een mail of telefoon.



Hoe kunnen we de *diehards* een halt toeroepen?

Karen: Het is duidelijk dat we hen louter met praktijktesten niet kunnen aanpakken. Je zou verder moeten kunnen gaan dan dat om het probleem hard te maken. Er moet zeker een stok achter de deur zijn door middel van sanctionering. Het BIV neemt gelukkig de klachten rond discriminatie ernstig.

Pieter-Paul: Ik zou praktijktesten aan mystery calls koppelen waarbij een fictieve eigenaar naar de vastgoedmakelaar belt met een discriminerende vraag. Door het gesprek op te nemen kan er, als blijkt dat de vastgoedmakelaar aan discriminatie meewerkt, bijkomend bewijs bij een klacht worden aangebracht. Dat het BIV actief is valt te merken



DOSSIER

aan de tuchtbeslissingen, waarvan ik er enkele op de website kon terugvinden. Deze betroffen lichte sancties, maar in geval het om *diehards* zou gaan, verdienen ze in mijn ogen een zware sanctie.

Karen: Het is zo dat de tuchtprocedure een juridisch gegeven blijft waar bewijslast speelt en het vaak op een discussie van woord en wederwoord neerkomt.



Karen, je was een tijdje voorzitter van CIB Oost-Vlaanderen ten tijde van de eerste praktijktesten die in 2015 in Gent door toenmalig schepenen van Gelijke Kansen Resul Tapmaz gelanceerd werden. Het thema discriminatie lag toen op tafel. Bij welke pistes zijn jullie uitgekomen?

Karen: Tot dan was discriminatie nog niet wetenschappelijk in kaart gebracht, maar we werden met het probleem geconfronteerd in de praktijk. Al snel zijn we bij positieve sensibilisering uitgekomen. De vastgoedmakelaars hebben toen grote stappen vooruit gezet, terwijl er bij de particuliere verhuurders amper vooruitgang werd geboekt. Het sterkte mij in de overtuiging dat het professionaliseren van verhuur via vastgoedmakelaars belangrijk is. Nu, we hebben zoveel positieve voorbeelden liggen maar deze benoemen betekent dat je net die ene discriminerende parameter benadrukt, wat we liever niet doen. Zo wordt mijn collega Ali niet graag bekeken als 'Ali, de goede syndicus met Marokkaanse roots', maar gewoon als 'Ali, de goede syndicus'. Het is dus zoeken naar het juiste evenwicht, maar het moet zeker mogelijk zijn om hen op een positieve manier naar voor te brengen. Verder vind ik dat het wat meer aangemoedigd en in de verf gezet mag worden als vastgoedmakelaars een voorbeeld stellen inzake anti-discriminatie.



Er zijn vaak tientallen kandidaten voor een huurpand. Slechts één individu of gezin kan het uiteindelijk huren. Dat moet gezien de krapte op de huurmarkt soms tot frustraties leiden. De Woonminister belooft het sociale woningaanbod uit te breiden, maar ligt de oorzaak niet vooral bij het tekort aan betaalbare woningen op de private markt in het lagere segment?

Pieter-Paul: We zitten met een wooncrisis in dat segment. Dat is historisch gegroeid omdat opeenvolgende regeringen te weinig hebben geïnvesteerd in betaalbaar wonen. Er is een fixatie op de koopmarkt bij politici terwijl de huurmarkt onvoldoende aandacht krijgt. De huursubsidies bereiken onvoldoende publiek en er is een tekort aan sociale woningen met lange wachtlijsten tot gevolg. Slechts 6% van ons woningbestand bestaat uit sociale woningen. Een uitbreiding is dus zeker nodig.

Karen: Er is te weinig aanbod in het onderste segment, dat sterk overbevraagd is. Bovendien worden verhuurders via evoluties in de Vlaamse Wooncode verplicht om in dat segment sterk te investeren maar wil een eigenaar die in-

vesteringen ook doorrekenen, waardoor die panden uit het onderste segment verdwijnen. De huursubsidies zou men sterk moeten uitbreiden, op voorwaarde dat er bv. een conformiteitsattest aan wordt gekoppeld zodat kwaliteit wordt bevorderd. Verder merk ik dat er grote budgetten naar de sociale woonmarkt gaan maar stel ik me de vraag of ze wel goed besteed worden als ik het gebrekkige onderhoud zie. Sterker inzetten op publiek-private samenwerkingen waar er politieke controle is, gekoppeld aan expertise uit de private sector lijkt me een goed plan.



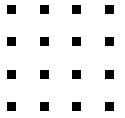
Hoewel het organiseren van praktijktesten sensibiliserend kan werken, is het volgens het BIV niet de juiste manier om een structurele oplossing te bereiken. We geloven daarentegen wel sterk in het informeren, sensibiliseren en vooral in het vormen van onze leden. Het is duidelijk dat er een mentaliteitswijziging moet komen, met name in hoofdte van de verhuurder. Geef dus niet toe aan zijn discriminerende vraag en stel vriendelijk maar wel duidelijk dat dit wettelijk niet kan. Het doel is om de best mogelijke huurder te vinden. Eenieder die daarbij aan zijn huurverplichtingen kan voldoen, verdient een eerlijke kans. Hoe je het denkbeeld van je klant kan ombuigen, leer je heel concreet op de vormingen die het BIV hierrond aanbiedt. We zullen de discriminatieproblematiek overigens van dichtbij blijven opvolgen", aldus Olivier Morobé, 1^{ste} Ondervoorzitter BIV.



Ook de stem van Unia, het Interfederaal Gelijkekansencentrum, kon in dit dossier niet ontbreken. Deze vragen legden we voor aan de Nederlandstalige directeur Els Keytsman:

Mevrouw, hoeveel meldingen rond discriminatie door vastgoedmakelaars ontvingen jullie afgelopen jaar?

In 2020 waren er 283 meldingen in verband met huisvesting; in 119 gevallen ging het om een private woning die via een vastgoedkantoor te huur werd aangeboden (42%). Deze dossiers gingen vooral over de criteria vermogen (personen die werden geweerd wegens de oorsprong van hun inkomsten), racisme en handicap. Unia geeft altijd de voorkeur aan een minnelijke regeling en probeert in dialoog te gaan met vastgoedmakelaars, ook al is het niet altijd makkelijk wanneer de relatie makelaar-cliënt al verzuurd is. We weten ook dat er veel druk wordt uitgeoefend op vastgoedmakelaars.



■ ■
Hoe kan een vastgoedmakelaar de wetgeving naleven zonder zijn klant te verliezen, m.a.w. hoe reageert hij het best op een discriminerende vraag van zijn verhuurder?

Een vastgoedmakelaar moet deze vraag op een duidelijke manier weigeren, zoniet discrimineert hij. Uiteraard is ook de vraag stellen strafbaar want dan zet men aan tot discriminatie. Om moeilijke situaties te vermijden, kan het nuttig zijn dat de makelaar rechtstreeks in de bemiddelingsovereenkomst met de klant vermeldt dat met discriminerende wensen geen rekening zal worden gehouden, gezien ze strijdig zijn met de voorschriften (zie anti-discriminatieclausule op www.biv.be, n.v.d.r.). Formuleert de klant een discriminerende vraag, dan kan de vastgoedmakelaar proberen deze vraag te herformuleren, waarbij de behoeften van de klant worden geobjectiveerd en de anti-discriminatieregels worden nageleefd. Lukt dit niet, dan weigert de immomakelaar het verzoek.

Het BIV biedt vorming aan rond het thema. Unia ontwikkelde specifieke vormingen waarbij ze haar kennis doorgeeft aan vastgoedmakelaars die hier nu zelf vormingen rond geven. Professionals leren er hoe ze op een discriminerende vraag kunnen reageren. Merken jullie hier enig effect van?

We vinden het vooral belangrijk om professionals uit de vastgoedsector correct te informeren. Aangeven wat de impact is van de bestaande opleidingen is lastig, maar zal het meeste effect hebben wanneer opleidingen worden gekoppeld aan andere maatregelen zoals bv. praktijktesten. Zo werd in Gent een verbetering gemerkt na de tests en de daaropvolgende vormingen voor vastgoedmakelaars.

■ ■
Het BIV zet in op vormingen rond anti-discriminatie

Stagiairs dienen verplicht alle e-learningcursussen te volgen. Anti-discriminatie vormt een module;

Titularissen kunnen terecht in ons uitgebreide vormingsaanbod, waar het thema sinds enkele jaren een vaste waarde vormt. In de tweede helft van 2020 bood het BIV **5 opleidingssessies** aan rond anti-discriminatie ('Antidiscriminatie – de wet en de praktijk van de vastgoedmakelaar'). In totaal waren er **340 deelnemers**. De **docenten** waren zelf **allen vastgoedmakelaars** die een specifieke opleiding volgden bij Unia. Na een theoretische toelichting rond de wettelijke basis, leren vastgoedmakelaars er via praktische cases hoe ze best reageren als een verhuurder een discriminerende vraag stelt.

VLAAMS MINISTER VAN WONEN MATTHIAS DIEPENDAELE (N-VA) OVER HOE HIJ DE STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT WIL AANGAAN:



© Anne DeKnock

Iedere vorm van discriminatie is verwerpelijk en kan gewoon niet. Voor mij gaat 'discriminatie' op de huurmarkt veel ruimer dan enkel discriminatie op basis van vreemde afkomst of een achternaam die niet Janssens of Peeters is. Ook met discriminatie van o.a. alleenstaande ouders, mensen met een beperking of mensen met een vervangingsinkomen wordt de sector geconfronteerd. In 2019 heeft de Vlaamse Overheid convenanten afgesloten met de sector om discriminatie op de huurmarkt aan te pakken, gebaseerd op zelfregulering en sensibilisering. Ik ben evenmin als de sector te vinden voor praktijktesten. Ze zeggen enkel iets over de eerste fase van het verhuurproces: namelijk of dat iemand al dan niet werd uitgenodigd voor een bezichtiging. Maar van het verdere verloop van het verhuurproces, met name of iemand al dan niet een huurcontract heeft gekregen, weten we niets. Minstens even interessant is om te weten waarom een verhuurder geen verder contact heeft opgenomen met een potentiële huurder. Dergelijke kwalitatieve data kan je niet verkrijgen via praktijktesten. En laat ook duidelijk zijn dat de meeste verhuurders vaak maar één huis of appartement verhuren. Hen kan je met praktijktesten niet eens vatten. Ik wil een langdurige gedragswijziging in de hoofden van mensen. Geen kortstondige tik op de vingers."





DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 22 januari, 19 februari, 19 maart en 23 april werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Proficiat!

Adams	Stijn
Aerts	Nancy
Arnauts	Michaël
Aydemir	Ünal
Baelde	Maxime
Baeyens	Tom
Bauwens	Steffi
Belala	Hakim
Bertier	Jonas
Blomme	Thibaut
Bockhodt	Orion
Boonstra	Jeroen
Boujemaa	Daoud
Carrein	Peter
Casier	Julie
Christiaens	Kiana
Cobbe	Jean
Craessaerts	Stijn
Craeye	Dries
De Baets	Sophie
De Blok	Lorenz
De Bruycker	Febe
De Cat	Lien
De Cuyper	Baptiste
De Jonge	Bram
De Keersmaeker	Gianni
De Naeyer	Hannelore
De Plancke	Marie
De Varé	Margo
De Vos	Stéphane
De Vos	Jolien
De Vuldere	Ellen
Debels	Stephen
Debusschere	Jens
Declerck	Abdoulaye
Deconinck	Stef
Degroote	Rinus
Deno	Christine
Depré	Gaëlle
Deprez	Pieterjan
Despriet	Michaël
Devlies	Thomas

Dewachter	Louise
Dewilde	Simon
D'hondt	Stefanie
D'Hondt	Jeroen
D'hooge	Hervé
Dullaers	Karel
Dullers	Veronique
Dupont	Gilles
Everaert	Erik
Famil	Sofie
Feyaerts	Niels
Fonteyne	Karolien
Geurts	François-Xavier
Hamer	Laurence
Hazette	Youri
Herroelen	Bruno
Heylen	Ellen
Ide	Tamara
Janssens	Sarah
Janssens	Nena
Jegers	Saskia
Karetsas	Alexandro
Keller	Rebecca
Kennis	Sigi
Kets	Matthias
Legein	Guy
Mamian	Vahe
Marchand	Ann-Sophie
Martin	Patrik
Matton	Michèle
Meskens	Wout
Narmon	Bart
Nys	Lars
Oberink	Vanessa
Op de Beeck	Giovanni
Ouada	Yasmina
Perremans	David
Pil	Elina
Polfliet	Guillaume
Polfliet	Dylan
Ravijts	Jonas
Saels	Ilke

Schepers	Senne
Schierbeek	Elizabeth
Schippers	Sophie
Seys	Daan
Simons	Timmy
Sissau	Alexander
Smeijers	Erik
Soethaert	Caroline
Steeland	Stéphanie
Thijs	Lotte
Thuys	Julie
Thyssen	Bram
Toye	Stephanie
Van den Abbeele	Annick
Van den Broeck	Sam
Van Den Kieboom	Christophe
van der Lugt	Emma
Van Dessel	Elien
Van Eeckhout	Dries
Van Herreweghe	Evert
Van Hoeck	Marnix
Van Poelvoorde	Shana
Van Torre	Jessie
Vanbelle	Jarno
Vanbiervliet	Olivier
Vanderbeken	Cédric
Vanderplaetsen	Jules
Vanesch	Dean
Vantiegheem	Lore
Vercarre	Robbie
Verdonck	Angélique
Verhellen	Micaël
Vermeersch	Ulricke
Verwerft	Camilla
Vochten	Inne
Walcarius	Maarten
Yikik	Daniël

VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

Is er een veilige shortcut naar een 'nieuwe' syndicus indien de syndicus van mijn gebouw in het kader van een tuchtmaatregel wordt geschorst door het BIV?

Soms wordt de vraag gesteld of één mede-eigenaar zich dan kan wenden tot de Vrederechter op basis van een eenzijdig verzoekschrift tot aanstelling van een syndicus (artikel 577-8, § 1 B.W.).

Deze procedure is snel, overzichtelijk en kostenbesparend en wordt soms voorgesteld door de syndicus welke wordt aangezocht om het gebouw uit de nood te helpen. Recent werd deze vraag echter uitdrukkelijk negatief beantwoord door de Vrederechter te Ukkel in een beschikking (gepubliceerd T.App. 2021/1, p. 49-50) waarin de Vrederechter oordeelde dat de enige te volgen procedure deze is van de aanwijzing van een voorlopige syndicus (artikel 577-8, § 7 B.W.), en waarbij de geschorste syndicus betrokken dient te worden in een (meer tijdrovende) procedure op tegenspraak.

Hieruit kan afgeleid worden dat de Vrederechter de geschorste syndicus aanziet als zijnde verhinderd of in gebreke om aan zijn mandaat te voldoen, en dus van oordeel is dat de schorsing het gebouw niet zonder syndicus laat.

Een verhuurder scheldt een deel van de huurschulden kwijt aan zijn ondernemer-huurder die tijdens de derde golf verplicht werd zijn activiteit stop te zetten op grond van de coronamaatregelen. Krijgt hij of zijn vennootschap daarvoor een tegemoetkoming? De belastingvermindering (of belastingkrediet) van 30% wordt kort toegelicht. (Wet van 2 april 2021 – BS 13 april 2021)

Deze vermindering is van toepassing op de huurgelden voor de maanden maart, april en mei 2021. Het bedrag van de kwijtschuldige huurprijs en huurvoordelen waarvoor een belastingvermindering kan worden verleend, kan niet meer bedragen dan 5.000 euro per maand per huurovereenkomst, noch meer bedragen dan 45.000 euro per belastingplichtige-verhuurder in totaal.

Dit belastingvoordeel wordt toegekend aan de verhuurder die een in België gelegen gebouw onroerend goed verhuurt (als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of bezitter, al dan niet in het kader van zijn beroepswerkzaamheid) aan een onderneming of ondernemer die verplicht moet sluiten wegens de coronamaatregelen; en die de huurprijs en -voordelen voor het voor de ondernemingsactiviteit aangewende gedeelte van dat onroerend goed voor de maanden maart, april of mei 2021 - of voor meerdere van die maanden - geheel of gedeeltelijk kwijtscheldt aan de huurder.

De huurder moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- hij is een zelfstandige die een beroepsactiviteit uitoefent in hoofdberoep, ofwel een kleine vennootschap of vereniging, actief op het huuradres volgens de Kruispuntbank voor Ondernemingen die verplicht is geweest geheel of gedeeltelijk te sluiten;
- belangrijk is dat de huurder op 12 maart 2020 geen huurachterstand had of op het ogenblik van de kwijtschelding niet werd aangemerkt als onderneming in moeilijkheden;
- uiteraard zijn er enkele uitsluitingen (zoals bedrijven waarin de verhuurder zelf rechtstreeks of onrechtstreeks bedrijfsleider is, of de natuurlijke persoon-zelfstandige welke huurt van zijn echtgenoten of aanverwanten).

Deze kwijtschelding moet vrijwillig en definitief toegestaan zijn door de verhuurder en worden vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder die uiterlijk op 15 juli 2021 wordt bezorgd aan de belastingadministratie.

Als de verhuurder de huurprijs en -voordelen voor het beroepsmatig aangewende gedeelte van het onroerend goed slechts gedeeltelijk kwijtscheldt, moet hij minstens 40% van de huurprijs en -voordelen voor de betrokken maand(en) laten vallen om de belastingvermindering te kunnen genieten.

In de vennootschapsbelasting (voor de verhuurder - vennootschap) wordt het voordeel toegekend in de vorm van een belastingkrediet.

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.



HOE DE VASTGOEDSECTOR DIGITALE MENSELIJKHEID KAN TONEN

Steven Van Belleghem is een digitaal ondernemer die bedrijven adviseert rond het centraal stellen van de klant in een digitale wereld. Hij is een veelgevraagd spreker in zowel binnen- als buitenland, schreef enkele bestsellers waaronder 'When human becomes digital' en is werkzaam als marketingprofessor aan de Vlerick Business School. In deze column licht hij toe hoe je binnen een sterk gedigitaliseerde praktijk je meerwaarde als vastgoedmakelaar kan laten blijken.

De voorbije 15 maanden hebben we de grote digitale sprong voorwaarts gemaakt. Volgens de analisten van McKinsey is de digitale vooruitgang te vergelijken met een evolutie waar we in normale omstandigheden zeven jaar over zouden doen. We zijn met andere woorden in maart 2020 in een tijdsmachine gestapt en op vlak van digitaal gedrag zouden we eruit stappen in maart 2027. Ook de vastgoedsector heeft meer dan ooit ingezet op virtuele huisbezoeken, virtual reality, dronebeelden van woningen en digitale communicatie-instrumenten.

Desondanks de grote digitale sprong voorwaarts zijn we nog niet in een digitaal eindstation beland. De komende jaren zal de rol van artificiële intelligentie steeds prominenter worden. De voorbije jaren is AI in een stroomversnelling gekomen, maar het zal vooral in de komende tien jaar zijn dat we de echte kracht van deze technologie in ons dagelijks leven ontdekken. Onze woning wordt zonder twijfel de plaats waar de meerwaarde van AI het meest concreet zal worden. Iedereen droomt stiekem van het automatisch regelen van de wekelijkse boodschappen, een persoonlijke assistent die je helpt bij het maken van een afspraak bij de kapper en een robot die het huis netjes houdt...

Deze toepassingen zullen er uiteindelijk toe leiden dat onze woning ons als de beste kent. Een woning zal met andere woorden een soort 'woonprofiel' van haar bewoner kunnen maken. Stel je voor wat een makelaar met die informatie kan doen. Beeld je in dat je op zekere dag het woonprofiel van een klant krijgt dat je dan kan gebruiken als zoekmachine om de gepaste nieuwe woning te vinden. De data die we vandaag ter beschikking hebben over woningen en de manier van leven is nog maar het topje van de ijsberg. AI wordt één van de technologieën die de vastgoedsector de komende jaren stevig zal veranderen. Meer kennis over regio's, over klanten en over woningen zelf, zullen de gepersonaliseerde aanpak enkel maar doen toenemen.

Waar ligt de meerwaarde van de makelaar?

Er is de oude economische wet van de schaarste: als iets schaars wordt, dan stijgt het in waarde. Het menselijke aspect in zakendoen is nooit zo laag geweest als tijdens de pandemie. Net daardoor beseffen we de waarde van menselijke interactie meer dan ooit. Menselijkheid vertaalt zich in klanten persoonlijk (wat iets anders is dan gepersonaliseerd) aanspreken. Het vertaalt zich in het vastgelegde proces verlaten ten voordele van de klant. Niets kan tippen aan menselijk enthousiasme, het doorgeven van positieve energie en het begripvol zijn naar de ander.

Deze menselijke component een meerwaarde laten bieden in een digitaal proces is alleen niet zo eenvoudig als het lijkt. Want vergis je niet: het is niet omdat je toevallig een mens bent, dat je ook goed bent in menselijk zijn. De makelaars die de grootste vorm van empathie tonen naar de klant zullen de winnaars van morgen zijn. Gewoon vriendelijk zijn en een praatje maken met mensen is niet voldoende. De rol van de mens is niet langer een huis verkocht krijgen, het is waarde toevoegen aan het leven van de klanten. Luister naar wat klanten zeggen, observeer hen. Misschien zijn die mensen heel zenuwachtig voor een verhuis, misschien hebben ze moeite met de administratieve rompslomp die op hen afkomt. Waar kijken ze naar uit, en waar zien ze tegenop? Als je dat begrijpt, dan kan je diensten aanbieden die hen daarbij helpen. Speel je beroepskennis en vaardigheden uit om hen volledig te ontzorgen bij deze belangrijke stap in hun leven. De makelaar die begrijpt wat er speelt in het leven van zijn klanten en daar gepast op kan reageren, die wint.

De toekomst van makelaar zijn, is de kracht van technologie weten te combineren met empathische, menselijke kwaliteiten waardoor de klant het genot van digitale menselijkheid ervaart.

