afgiftekantoor
Gent X
P708509

bpost
PB-PP|B-7
BELGIE(N) - BELGIQUE

1792

10 januari 2020

VASTGOED FLITSEN

Weekblad van CIB Vlaanderen

Forse prijsdalingen voor slecht geïsoleerde woningen

Wat doen de woonleningen in 2020?

Brusselse kantoormarkt in goede conditie

afzender:
CIB Vlaanderen vzw
Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
verschijnt niet in week: 1, 16, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 52
Jaargang 41

CIB VLAANDEREN

In dit nummer:

UIT DE MEDIA
Belgische vastgoedmarkt bereikt een kantelpunt.
› 3

UIT DE MEDIA
De woonlening: gaat de storm liggen of zet de drukte zich verder?
› 5

UIT DE MEDIA
Windmolens doen huizenprijzen sterker dalen dan gedacht.
› 6

UIT DE MEDIA
“De woonbonus heeft wonen duurder gemaakt”
› 7

UIT DE STUDIEDIENST
Welke relevante wetsvoorstellen halen al dan niet de eindmeet?
› 14

CIB VLAANDEREN

Redactie:
Ewoud Hasenbos, Kristophe Thijs, Tine Terryn, CIB studiedienst

Vastgoedflitsen is een uitgave van:
Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen vzw.
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent

Verantwoordelijke uitgever:
Daniel Buschman

Ontwerp en druk:
Mirto Print - mirto.be

EDITORIAAL

De glazen bol van 2020

Zo, de eindejaarsdagen liggen opnieuw achter ons. Voor de ene mogelijk een zucht van opluchting, voor de andere misschien een jammere zaak. Toch wil ik van deze gelegenheid gebruikmaken om je alvast een vreugdevol en gezond 2020 toe te wensen.

> “Een paar jaar een prijsstijgingsniveau onder inflatie zou op middellange termijn heus zo slecht niet zijn voor onze markt.”

In alle vakantie- en/of kalkoendrukte is het je misschien mogelijk ontgaan, maar in de media werden we de afgelopen weken – de komkommertijd zal er wellicht mee te maken hebben – opnieuw overstelpt met de ene voorspelling na de andere. Traditioneel werd er ook in de glazen bol naar het vastgoed gekeken. Nu men niet langer van de woonbonus kan genieten, is de grote hamvraag natuurlijk welk effect dit zal hebben op de verkoop van woningen. Andere belangrijke vraag die op ieders lippen brandt, is het effect op de prijszetting van de woningen. Voorspellingen doen, is een gevaarlijke en moeilijke oefening. Toegegeven, het is ook altijd eenvoudiger om achteraf bedenkingen te formuleren bij andermans voorspellingen, dan er zelf één uit te dokteren. Toch wil ik een kleine poging doen.

De kans dat de prijzen in 2020 de dieperik in zouden gaan, is uitermate beperkt. Integendeel, zo lang de rente laag blijft staan, moeten we geen dalingen verwachten. Dat er mogelijk een kleine correctie kan komen in de eerste kwartalen kunnen we echter niet uitsluiten. Uit heel wat studies blijkt dat de vastgoedprijzen in ons land niet bijzonder overgewaardeerd zijn. Het waarderingsmodel van de Nationale Bank wijst op een lichte overwaardering. Dat we die nu zouden kunnen uitzweten door een paar jaar een prijsstijgingsniveau te hebben onder inflatie, zou op middellange termijn heus zo slecht niet zijn voor onze markt. Zo blijft vastgoed betaalbaar voor jonge kopers en kunnen we de dynamiek hoog houden.

Daniel Buschman
Voorzitter CIB Vlaanderen

RealSmart
Fast forward your agency
RealSmart is dé software voor de vastgoedmakelaar van morgen.

PRIJSDALINGEN VOOR GEÏSOLEERDE WONINGEN

BELGISCHE VASTGOEDMARKT BEREIKT EEN KANTELPUNT

Eigenaars van oude woningen zullen het moeilijker krijgen om hun pand aan de gewenste prijs te verkopen. Dat voorspelt KBC-econoom Johan Van Gompel. Eén en ander heeft te maken met de slechte isolering van deze huizen. Volgens Van Gompel bereikt de Belgische vastgoedmarkt hierdoor een heus kantelpunt.

De alsmaar strengere overheidsnormen op vlak van duurzaamheid, zoals bijvoorbeeld de EPC-score op het energieprestatiecertificaat, zullen een grote impact hebben op de prijzen op de Belgische vastgoedmarkt. Dat voorziet KBC-econoom Johan Van Gompel in het jaarlijkse trendsonderzoek van de bank.

Volgens Van Gompel bereikt de Belgische vastgoedmarkt zelfs een kantelpunt. “Er zal een wijdere kloof ontstaan tussen de prijsontwikkeling en de verkoopsnelheid van duurzame woningen en die van niet-duurzame”, klinkt het . “Bestaande, niet-langer gegeerde woningen met een slechte duurzaamheidsscore kunnen een forse prijsdaling kennen, omdat de verplichte investeringen voor energiezuinigheid op de verkoopprijs wegen”, verwacht hij. “Nieuwe of goed gerenoveerde woningen die voldoen aan de normen zullen hun waarde beter behouden en bij een verkoop hogere prijzen halen.”

PRIJSONDERHANDELINGEN

Met de energieprestaties van Belgische woningen is het vandaag pover gesteld, omdat ze in veel gevallen slecht geïsoleerd zijn. In Vlaanderen is ruim driekwart van de gebouwen gebouwd vóór 1980. “Kandidaat-kopers zullen de kosten van de vereiste investeringen meenemen in de onderhandelingen om de prijs te doen zakken”, verwacht Van Gompel.

PRIJS EN VERKOOPSNELHEID

“De mate waarin de verwachte effecten zullen spelen blijft, toegegeven, onzeker”, zegt de econoom, maar hij wijst erop dat zowel internationaal als Vlaams onderzoek bevestigen dat zwakke duurzaamheidsscores een grote negatieve prijsimpact hebben. Zo blijkt uit onderzoek door de KU Leuven dat woonhuizen met een EPC-score tussen 100 en 199 (energiezuinig) worden verkocht aan een prijs die gemiddeld 11 % hoger ligt dan een vergelijkbaar, maar slecht geïsoleerd huis met een score tussen 400 en 499. De duurzame woonhuizen worden bovendien gemiddeld 25 % sneller verkocht.

› BusinessAM

RealSmart

Fast forward your agency

RealSmart is dé software voor de vastgoedmakelaar van morgen.

De intelligente oplossing voor jouw dossieropbouw en -beheer.

Verkozen tot

Beste toepassing 2019

INFORMATIE VLAANDEREN | Vlaamse overheid

Laatste nieuwigheden

- **Verhuurdossier**: van start tot finish (registratie huurcontract/plaatsbeschrijving)
- Geïntegreerde screening partijen en transacties **AntiWitwas**
- Automatisch invullen en genereren **aankoop- en verkoopbelofte**
- **Digitaal tekenen** vastgoedcontracten met Itsme®
- Aanvragen **BTV-keuringen** rechtstreeks vanuit je dossier
- API RealSmart: koppel RealSmart met **je kantoorsoftware** - geen dubbele ingave

Vraag je BTV-keuringen voortaan aan in RealSmart

Genereer **vijf dossiers** met BTV-keuring in RealSmart en ontvang een **gratis BONGO** cinemabeleving voor twee personen

FILM ACTIE

BTV

RealSmart
Fast forward your agency

Actie geldig voor de eerste 100 kantoren die 5 dossiers met BTV-keuring genereren in RealSmart. Één bon per kantoor. Actie geldig tot en met 31/03/2020

WOONLENING 2020

DE WOONLENING: GAAT DE STORM LIGGEN OF ZET DE DRUKTE ZICH VERDER?

Het jaar 2019 zal elke vastgoedmakelaar en notaris zich nog lang herinneren. De combinatie van de lage rente op hypothecaire leningen en de nakende afschaffing van de woonbonus leidde tot een ongeziene stroom van vastgoedtransacties. Gaat de storm in 2020 liggen? Of zet de drukte zich onverminderd verder?

De lage rentes zijn vooral het gevolg van het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Door de negatieve depositorente betalen banken voor het geld dat ze tijdelijk bij de ECB 'parkeren'. Tegelijk koopt de ECB overheids- en bedrijfsobligaties op. Daardoor komt er bijkomend geld in de financiële markten en blijft de langetermijnrente artificieel laag. De ECB hoopt dat de banken zo sneller kredieten toekennen aan gezinnen en bedrijven. Daardoor hanteren banken liever lage rentevoeten, dan hun geld met strafrente bij de ECB te moeten stockeren.

DE VOORDELIGSTE WOONLENINGEN OP DE MARKT

De Franse Christine Lagarde volgde recent de Italiaan Mario Draghi op als baas van de ECB. Ze gaf bij haar openingsspeech al direct aan dat ze het geweer niet meteen van schouder zal veranderen. Lagarde omschreef het lage-rente-beleid als een van de belangrijkste aanjagers van de binnenlandse vraag, maar gaf ook aan de negatieve bijwerkingen ervan op te volgen. Ze riep de nationale overheden op om meer te investeren en zo de economie aan te zwengelen. Aangezien Mario Draghi voor zijn afscheid beloofde de rentetarieven tot eind 2020 te handhaven, worden daar dus niet meteen grote veranderingen verwacht.

BLIJKBAAR KAN HET TOCH NOG LAGER

Telkens wanneer iedereen denkt dat de bodem bereikt is, blijken de woonkredieten nog scherper te kunnen. Volgens de rentebarometer van Finotheker bedroeg de gemiddelde rentevoet voor een lening met vaste rentevoet en looptijd van 20 jaar op 9 december 2019 1,69 %. Bezoekers van Spaargids.be stuurden al offertes door van 0,93 % en 0,96 %. Hebben we hiermee het bodempeil bereikt? Niemand die het durft te zeggen. In Denemarken kende Jyske Bank enige tijd geleden zelfs een hypotheek met negatieve rente toe. Omdat de woningmarkt er anders is ingericht, valt dit wel niet helemaal met de Belgische te vergelijken.

HOGERE EIGEN INBRENG

De Nationale Bank van België (NBB), die toezicht houdt op de financiële sector, waarschuwde al meermaals dat banken voorzichtiger moeten worden in het toekennen van nieuwe hypothecaire leningen. Ze vindt dat banken te gemakkelijk geld lenen aan gezinnen. Daardoor loopt de schuldenlast te hoog op. Lange tijd gold de stelregel dat u best maximaal een derde van uw inkomen besteedt aan het aflossen van leningen. In realiteit zijn banken vaak veel soepeler. Voor de 'quotiteit', de verhouding tussen het geleende bedrag en de waarde van de woning, geldt hetzelfde verhaal. Daar probeert de NBB nu paal en perk aan te stellen door strenger toe te kijken op de banken. 90 % quotiteit is de nieuwe norm. U moet dus minstens 10 % van de aankoopprijs plus de kosten zelf financieren, al gelden er soepelere regels voor startende koppels.

STAGNATIE OF LICHTE TERUGVAL

Het fiscale voordeel van de Vlaamse woonbonus valt vanaf 1 januari 2020 weg. Ter compensatie verlaagt de overheid de registratierechten van 7 naar 6 %. Het effect van die maatregelen verschilt sterk van dossier tot dossier. Veel kopers en verkopers kozen alvast eieren voor hun geld door de afgelopen maanden een woningtransactie uit te voeren. Het lijkt er ook op dat de rente op hypothecaire leningen zeker in het voorjaar van 2020 haar buitengewoon lage peil blijft behouden. Door de vele transacties die notarissen afgelopen maanden optekenden, kan de aan- en verkoopwoede nu wel enigszins vertragen. De strengere eisen op het vlak van quotiteit dragen mogelijk bij tot die stagnatie of lichte terugval.

› Het Laatste Nieuws

BRUSSEL

Amper 2,9% van de zakenkantoren is onbezet

De Brusselse kantoormarkt verkeert in goede conditie. In de zakenwijken is er nog een leegstand van amper 2,9 %. Nooit was de beschikbaarheid van Brusselse kantoren lager.

In het zakencentrum van Brussel (Vijfhoek, Noordwijk, Europese wijk en Louizawijk) daalde de leegstand in een jaar van 3,6 naar 2,9 %. Dat blijkt uit de jaarlijkse analyse van makelaar Jones Lang LaSalle (JLL). Opmerkelijk: in 2015 bedroeg deze leegstand nog het dubbele.

Twee factoren

De daling komt door twee factoren: (1) in 2019 werd voorlopig 47 % meer kantoorruimte verhuurd dan in 2018 en (2) er werd een beperkte hoeveelheid nieuwe ruimte op de markt gebracht. Dat drukte de huurprijzen omhoog. Vooral in de Noordwijk stegen de tophuurprijzen (+8,8 % tot 245 euro per m2/per jaar). De hoogste prijzen worden nog altijd betaald in de Europese wijk. “De historische grenzen tussen de kantoorwijken vervagen”, zegt Erik Verik Verbruggen, directeur Huurmarkt bij JLL. “De gemiddelde prijzen liggen in alle Brusselse kantoorwijken tussen 245 en 275 euro.”

Scherpere prijzen

Door de steeds betere bezetting, het massaal beschikbaar goedkope geld en de grote internationale belangstelling voor kantoren zijn investeerders bereid alsmaar scherpere prijzen te betalen om kantoren te kopen. “Twee jaar na elkaar zeiden we dat de rendementen niet meer konden dalen. Telkens hadden we ongelijk. De kantoorrendementen zakten in 2019 met 35 basispunten tot 3,9 %”, zegt Adrian Glatt, directeur Capital Markets.
In 2019 zijn in België al voor 4,2 miljard euro vastgoedtransacties geregistreerd. Jones Lang LaSalle gaat ervan uit dat ook 2020 een erg goed jaar wordt. Het retailsegment blijft het wel moeilijk hebben.

› De Tijd

WINDMOLENS

Windmolens doen huizenprijzen sterker dalen dan gedacht

‘Not in my backyard’. Dat is zowat dé slogan voor buurtbewoners in hun strijd tegen nieuwe windmolens. Een studie van de Vrije Universiteit Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam geeft de slogan nu nog meer kracht. Staat er een grote windmolen op 2 km of minder van een huis, dan daalt de prijs van dat huis.

De universiteiten analyseerden in opdracht van de Nederlandse overheid de impact van windmolens op de huizenprijzen tussen 1985 en midden 2019. Vooral na 2011 is een sterke daling van de prijs: gemiddeld 3 %. Huizen met een turbine op 500 meter of minder dalen het sterkst (-9,5 %).
Het effect van windmolens op de huizenprijzen was bekend. Maar dat ze de prijs zo doen dalen, is nieuw. Dat komt vooral omdat de turbines steeds groter worden. Aan het begin van de eeuw waren ze nog gemiddeld 80 meter hoog, vandaag is dat gemiddeld 140 meter, wieken inbegrepen. Hogere turbines hebben een grotere slagschaduw en zijn verder te zien en te horen.

De onderzoekers keken ook naar de impact van zonneparken op de huizenprijzen. Ook daar tekenen ze een daling van 3 % op, maar zijn ze voorzichtiger in hun conclusie omdat er weinig zonneparken en relatief weinig transacties in de buurt zijn.

› De Tijd

BOUWMEESTERS OP DE ROOSTER

“DE WOONBONUS HEEFT WONEN DUURDER GEMAAKT”

Voor sommige Vlamingen was het schrikken toen ze in juni op de website van het departement Omgeving de mobiscore voor hun woning opzochten. Die score leert hoe goed hun woning aansluit op voorzieningen voor openbaar vervoer, onderwijs, winkels en diensten, ontspanning, sport en cultuur, gezondheid en zorg. Omdat het ernaar uitzag dat er een bitse strijd zou losbarsten tussen stad en platteland besloot de Vlaamse regering prompt alles on hold te zetten. Knack ging hierover polsen bij Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck en zijn Antwerpse collega Christian Rapp.

Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck betreurt de beslissing tot stopzetting. “Het is goed om te weten wat de waarde van een plek is inzake nabijheid van diensten, winkels, scholen, openbaar vervoer enzovoort. Een overheid die niet naar die verschillen kijkt, voert een blind beleid. Iemand die een versleten woning afbreekt om een nieuwe te bouwen, krijgt overal in Vlaanderen dezelfde premie. Dat vind ik eigenaardig. Sommige plekken kosten de overheid tot twintig keer meer, bijvoorbeeld omdat de postbedeling en huisvuilophaling er veel duurder zijn of omdat er kilometers wegen en riolering aangelegd moeten worden. Londen gebruikt al 27 jaar met veel succes het Public Transport Access Level (PTAL).”

SOMMIGEN VREZEN DAT DE WAARDE VAN HUN HUIS ZAL DALEN DOOR EEN LAGE MOBISCORE.

Leo Van Broeck: “Dat risico speelde al vóór de mobiscore, maar door een goed krimpbeleid kan je die waardevermindering compenseren. Bijvoorbeeld door een systeem van salariswoningen. Wie dichter bij het werk gaat wonen, krijgt dan in plaats van een bedrijfsauto om naar zijn verkavelingswoning te rijden een toelage om zijn woonkosten in de dorpskern of stad te betalen.”

“Op een bepaald ogenblik is de foute perceptie ontstaan dat de mobiscore burgers fiscaal zou straffen, maar ze zou net moeten dienen om te belonen. Met straffen breng je burgers niet in beweging. Het leek alsof die score de stad en het platteland tegen elkaar wilde opzetten, maar een dorp is pas landelijk als er open ruimte omheen ligt, en dus moeten we ermee ophouden die open ruimte te verkavelen”.

ONDERTUSSEN STAAT DE MOBISCORE ALS GEVOLG VAN DE POLARISERING ON HOLD.

Van Broeck: “De berekening kan wellicht verfijnd worden. Ik heb nog geen gesprek gehad met de nieuwe Vlaamse ministers van Omgeving en van Wonen en met de minister-president *(resp. Zuhal Demir, Matthias Diependaele en Jan Jambon, alle drie N-VA, nvdr)*, maar ik hoop dat ze dat meetinstrument niet weggooien.”

Christian Rapp: “Was het wel een goed idee om die informatie allemaal publiek te maken? Het kan angst, onrust of jaloezie veroorzaken. Je zet het loon van je buurman toch ook niet online? De mobiscore was enkel bedoeld als een instrument voor de overheid, maar ook met de mobiscore zijn er geen eenheidsoplossingen. Je moet ruimtelijke ordening stad per stad, wijk per wijk en straat per straat bekijken.”

KUNT U DE MOBISCORE GEBRUIKEN IN ANTWERPEN?

Rapp: “Nee, maar je moet wel een langetermijnpolitiek voeren om de 30.000 extra inwoners de komende jaren te huisvesten. Ik denk trouwens dat het er nog veel meer zullen worden. In Amsterdam verwachten ze zelfs 300.000 nieuwkomers. Er is dus een enorme trek naar de stad en we moeten de mensen die wij hier willen hebben, een goed product aanbieden. Het familieappartement voor een gezin met tweeverdieners en twee kinderen staat daarbij centraal. Maar dan moet het openbaar vervoer wel beter. Van mijn studenten in Eindhoven heeft 80 % geen rijbewijs, en dat hebben ze ook niet nodig omdat er goede bus- en treinverbindingen zijn, of ze gebruiken een deelfiets.”

Van Broeck: “Verlies de singles ook niet uit het oog. In 1991 waren er 1,2 miljoen eenpersoonshuishoudens. Dat zal naar 2,5 miljoen stijgen. Twee derde van de Vlamingen zal single zijn tegen 2061 en het aantal ongehuwde kinderloze gezinnen zal verzesvoudigen. Daar moeten we als Bouwmeester rekening mee houden, want dat vraagt om andere woontypes.”

IN HET VLAAMSE REGEERAKKOORD IS GEEN SPOOR MEER TE VINDEN VAN DE KILOMETERHEFFING EN DE BETONSTOP.

Van Broeck: “Maar wel van een bouwshift. Dat vind ik een beter woord dan ‘betonstop’. We stoppen niet met bouwen, wel met bouwen op bepaalde plekken. In plaats daarvan gaan we elders bouwen. In de

dorpskernen en de steden."

WAS U ONTGOOCHELD TOEN U HET VLAAMSE REGEERAKKOORD LAS?

Van Broeck: "Niet over de bouwshift, wel over de afschaffing van het rekeningrijden. Omdat je op die manier doorgaat met het subsidiëren van woonlocaties die niet duurzaam zijn. Een politicus zei me ooit: je moet de moed hebben om mensen gelukkig te maken tegen hun zin in."

WAT VINDT U VAN HET RECENTE ONDERZOEK VAN DE STANDAARD WAARUIT BLIJKT DAT ER ELKE DAG 6 HECTARE OF 12 VOETBALVELDEN AAN OPEN RUIMTE VERDWIJNT? HOE VERONTRUSTEND IS DAT?

Van Broeck: "Twintig jaar geleden was het dagelijkse ruimtebeslag nog veel groter: 12 hectare of 24 voetbalvelden per dag. Nederland, lang ons voorbeeld, is ons inmiddels voorbijgestoken en zit aan 8,5 hectare. In Oostenrijk gaat het zelfs om 12,5 hectare. Iedereen praat over het klimaat, maar door onze slechte ruimtelijke ordening is wel 80 % van onze natuur verdwenen."

WAT MOETEN WE DOEN?

Rapp: "Er is maar één manier: verdichten. Zo simpel is het."

Van Broeck: "De pretfactor van het verdicht wonen moet omhoog. De voordelen van wonen op het platteland – de privacy, het groen, een plonsbad voor de kinderen – moet je ook in de steden krijgen. Bijvoorbeeld met daktuinen, of door voorzieningen te delen met de buren. Combineer de voordelen van wonen in het groen met de voordelen van de stad, zoals de nabijheid van winkels en openbaar vervoer."

WONEN IN DE STAD IS WEL DUURDER.

Van Broeck: "Vlaanderen moet een voorbeeld nemen aan Zwitserland. In Zürich woont bijvoorbeeld 30 % van de burgers in een coöperatieve woning. Nochtans is Zwitserland geen links land."

GENT HEEFT TE WEINIG WONINGEN OM ALLE JONGE GEZINNEN TE HUISVESTEN. IN ANTWERPEN DAARENTEGEN VERTREKKEN ZE NAAR DE RANDGEMEENTEN. HOE KOMT DAT?

Rapp: "Gent voert al langer een beleid dat zich op jonge gezinnen richt. Bovendien heeft het een heel grote universiteit waar jonge mensen verliefd worden en blijven hangen om een gezin te stichten. Tegenwoordig maakt ook Antwerpen werk van zo'n beleid. Bijvoorbeeld door wonen voor starters financieel aantrekkelijker te maken."

HOE WILT U DAT DOEN?

Rapp: "We gaan experimenteren met systemen van erfpacht en recht van opstal. Dan wordt de grond niet mee verkocht. Dat is een goede zaak, want grondspeculatie is de belangrijkste oorzaak van prijsstijgingen. Ik zou ook het coöperatieve model willen invoeren, maar dat botst met de Belg en zijn baksteen in de maag."

Van Broeck: "Cera, een coöperatieve bank, is begonnen met het onderzoeken van financieringsmodellen voor coöperatief wonen."

UIT EEN ONDERZOEK VAN HET AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN BLEEK DAT MAAR 13 % VAN DE VLAMINGEN IN DE STAD WIL WONEN. 20 % VERKIEST DE DORPSKERN, DE HELFT EEN VRIJSTAANDE VILLA OP HET PLATTELAND.

Rapp: "Er is een verschil tussen antwoorden waar je zou willen wonen en waar je dat daadwerkelijk doet. De voorbije tien jaar zijn er 209.000 appartementen bijgekomen. Dat is een groei van 32 %. Het appartement is het tweede belangrijkste woontype geworden met een aandeel van bijna 28 %. Tien jaar geleden was dat nog maar 23 %. Alleen vrijstaande woningen – 30 % – hebben nog een groter aandeel."

Van Broeck: "Mensen zijn niet dom. Lach niet om hun woondroom van de verkaveling, maar analyseer wat ze willen en bied ze een goed product aan in de stad dat aan hun wensen voldoet, zonder dat ze elke dag twee uur in de file moeten staan."

ALS MEER MENSEN IN DE STAD KOMEN WONEN, ZAL DE MAXIMALE BOUWHOOGTE MISSCHIEN OMHOOG MOETEN. HOE HOOG MAG ER IN ANTWERPEN GEBOUWD WORDEN?

Rapp: "In de binnenstad is alles hoger dan 50 meter onderworpen aan een zware procedure. Die HoogBouwNota is mede tot stand gekomen door mijn voorganger. Ik vraag me weleens af of we het ons zo niet te moeilijk hebben gemaakt. De discussie over hoogbouw wordt hier heel emotioneel gevoerd. Torens moeten kunnen, maar alles hangt af van de plek waar je die bouwt. Antwerpen is gewoon geraakt aan de drie-eenheid van kathedraal, Boerentoren en Politietoren. Sommigen zeggen dat daar niets meer bij kan."

Van Broeck: (zucht) "De Boerentoren is ongeveer 100 meter hoog. Waarom zou je vandaag elders geen nieuwe Boerentoren meer willen?"

Rapp: (lachend)" Toen de Boerentoren werd ontworpen, waren er ook veel tegenstanders omdat zo het uitzicht op de kathedraal zou verdwijnen. Terwijl nu niemand die toren nog weg wil. Die drie-eenheid is een voorbeeld van drie gebouwen uit drie verschillende tijdsmomenten en in drie verschillende stijlen. En toch staan die gebouwen in harmonie met elkaar, ongeacht de bouwhoogte."

U WILT DUS HOGER BOUWEN?

Rapp: "Alleen op de juiste plekken, waar je niet al je buren in de schaduw zet. Op Linkeroever zou het zeker kunnen."

Van Broeck: "Harmonie ontstaat door verschil. Als je een symfonie componeert waar je 500 keer dezelfde noot speelt, komt niemand luisteren. Toen de Eiffeltoren werd gebouwd stond de hele Parijse intelligentsia op haar achterste poten. Émile Zola en Guy de Maupassant stelden dat hun mooie stad, die door architect Haussmann op bijna dictatoriale wijze zeer homogeen was gebouwd, zou worden verminkt door 'een lelijke stalen hijskraan'. Drie jaar later was de Eiffeltoren hét symbool van de natie."

KAN ER OOK BINNEN DE SINGEL HOGER GEBOUWD WORDEN?

Rapp: "Op sommige plekken misschien wel. Op de Pelikaansite in de Diamantwijk, vlak bij het Centraal Station, was er een plan voor twee torens van ongeveer 100 meter hoog. Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) was klaar, maar het project stuitte op bezwaren van de luchthaven in Deurne."

Van Broeck: "Dubai heeft ook een luchthaven en daar gaan ze tot 800 meter. België staat vol slechte laagbouw. De hoogte van een gebouw is volgens mij minder belangrijk dan de kwaliteit ervan."

Rapp: "Ik sprak twee weken geleden met een stedenbouwkundig ambtenaar van Rotterdam. Daar gaan ze voor hoogbouw met een norm van 250 meter werken. Rotterdam en Frankfurt zijn steden die resoluut voor hoogbouw gekozen hebben. Ik denk niet dat Antwerpen die richting uit moet. We moeten van de Antwerpse binnenstad geen Manhattan aan de Schelde maken."

WAT VINDT U ERVAN DAT DE WOONBONUS VERDWIJNT?

Van Broeck: "De studie van Pascal De Decker van de KU Leuven bewijst dat de opbrengsten van de woonbonus onmiddellijk zijn versluisd naar de verkopers. Door de woonbonus konden kopers meer lenen en een hoger bod uitbrengen. De woonbonus heeft wonen duurder gemaakt. Het was een moedige, maar terechte keuze om hem af te schaffen."

DE PRIJS VAN HET VASTGOED IS IN 2019 BLIJVEN STIJGEN. ZOWEL DE EUROPESE CENTRALE BANK ALS ONZE NATIONALE BANK STELT ZICH DAAR VRAGEN BIJ. MAAKT U ZICH ZORGEN?

Rapp: "Ik woon in Amsterdam en ben geboren in München. In vergelijking daarmee is het vastgoed hier spotgoedkoop. Of anders gezegd: elders is het misschien te duur. Ik heb een architectenbureau in Amsterdam en werk er samen met jonge architecten die niet slecht verdienen. Toch moeten ze uitwijken tot in Zaanstad en Haarlem om een betaalbare woning te vinden. Over Antwerpen maak ik me op dit moment nog geen zorgen omdat de stad over een grote potentiële woonvoorraad beschikt".

Van Broeck: "Maar dan moet de concurrentie tussen goedkoop wonen in een verkaveling op het platteland en het dure wonen in de stad stoppen."

IN HET VLAAMSE REGEERAKKOORD STAAT DAT HET TEAM VLAAMS BOUWMEESTER ZICH WEER MOET CONCENTREREN OP ZIJN 'KERNTAKEN'. MENEER VAN BROECK, ZE ZIJN UW POLITIEKE UITSPRAKEN BLIJKBAAR BEU.

Van Broeck: "Dat is vooral het gevolg van het getoeter in de media over mijn verkeerd geciteerde uitspraken over de mobiscore. Men zegt dat ik te veel met het klimaat bezig was, maar dat is niet zo. Ik ben altijd bezig met de milieu-impact van landgebruik en slechte ruimtelijke ordening. Daarover waken beschouw ik als een van mijn kerntaken, net als advies geven aan centrale en lokale besturen inzake ruimtelijke ordening, bouwen en wonen. Ik ben niet buiten mijn kerntaken gegaan."

Rapp: "Sommigen verwijten Leo dat hij te veel praat in de media. Van mij zeggen ze precies het tegenovergestelde. Bovendien gaat men er dan steevast van uit dat bouwmeesters altijd kritisch commentaar moeten geven op wat beleidsmakers beslissen. Bouwmeesters zijn geen beleidsmakers, wij zijn adviseurs."

› Knack

TECHNIEKEN MAKEN WONING 30 % DUURDER

“DE REGELS ROND DUURZAAMHEID HEBBEN DE GRENS VAN DE BETAALBAARHEID BEREIKT”

Tien jaar geleden vormden de technieken zoals klimatisatie, ventilatie, energie, sturing en domotica nog 15 % van de totale kostprijs van een gebouw. Nu is dat aandeel opgelopen tot 40 %. En dat heeft bouwen flink duurder gemaakt, naar schatting zelfs 30 %.

CEO Chris Slaets van de Confederatie Bouw Limburg: “Dit heeft te maken met de strengere regels rond energie en duurzaamheid. Die regels hebben ondertussen hun grenzen wel bereikt. Ja, het is mogelijk om een gebouw volledig klimaatneutraal en uiterst duurzaam te realiseren. Maar om die laatste percentages eruit te knijpen, zijn er alsmaar grotere investeringen nodig. De wettelijke regels rond energiezuinigheid en duurzaamheid hebben de grens van de betaalbaarheid bereikt.”

DUURDER BOUWEN

Het resultaat is dat bouwen door al die strengere regels flink duurder geworden is. “We ramen die stijging op 30 %”, zegt Chris Slaets. “En daaraan mag je nog de stijging van de grondprijs toevoegen.” Dat bevestigt ook een recente studie van ING. Die stelt ook vast dat bouwen vooral duurder geworden is door de duurdere bouwgronden en de vereisten in energie en persoonlijk comfort. “Het ligt in elk geval niet aan de aannemers,” zo concludeert de studie. “Die blijven een correcte prijs aanrekenen voor de uit te voeren werken.”

Frank Schouteden en Kristof Maesen van Deloitte knikken instemmend. “De investeringen die nodig zijn om de laatste stappen in duurzaamheid en energiezuinigheid te zetten, stijgen exponentieel. We moeten ons de vraag durven stellen of dat nog zinvol is”, beamen de twee.

Dat de bouwsector ondertussen in erg goede doen is, bevestigt het onderzoek van Frank Schouteden en Kristof Maesen van Deloitte. Zij hebben de jaarrekeningen van 214 Limburgse aannemers - groot en klein - onder de loep genomen. “We hebben de vergelijking gemaakt van de jaarrekeningen van 2014 tot en met die van 2018”, zegt Frank Schouteden. “De bouwsector blijft hoge toppen scheren, zo leren de resultaten.”

DIGITALISERING

Deloitte stelt wel een verschil vast tussen grote en kleine aannemingsbedrijven. “Bij de grotere bedrijven staat de winst onder druk”, analyseert Kristof Maesen. “Dat heeft vooral te maken met de stijgende personeelskost. Om mee te kunnen met de digitaliseringsgolf, moeten ze ook specialisten op dat vlak onder de vleugels nemen. Dat zou die stijging in de personeelskost kunnen verklaren.” Kleinere aannemers groeien wel sneller dan hun grotere branchegenoten, maar investeren op hun beurt eerder in materieel en machines. “En dat doet de vraag rijzen of de kleinere aannemers de digitale omslag in de toekomst zullen kunnen omarmen”, zegt Schouteden. “Vroeg of laat zullen de bouwbedrijven deze nieuwe uitdagingen moeten aangaan.”

> “Ja, het is mogelijk om een gebouw volledig klimaatneutraal en uiterst duurzaam te realiseren. Maar om die laatste percentages eruit te knijpen, zijn er alsmaar grotere investeringen nodig.”

MOTOR

Dat beaamt Chris Slaets van de Confederatie Bouw Limburg. “We zetten al een aantal jaren hard in op de transformatie van de sector. We hebben het dan niet alleen over de introductie van digitale en innovatieve technieken, maar ook over eigentijds ondernemerschap en samenwerking. Maar we beseffen dat er nog ruimte is voor verbetering. We zijn dan ook blij met de beleidsvisie die gedeputeerde Tom Vandeput in zijn plan 2020-2024 uiteengezet heeft. Hij focust daar op samenwerking, excelleren en voorsprong nemen. Samenwerking moet het leidmotief vormen van een innovatief partnerschap tussen alle stakeholders van de Limburgse bouw. Want die vormt nog altijd de motor van de Limburgse economie.”

› Het Belang van Limburg

VRAAG & ANTWOORD

KAN JE IN EEN HANDELSHUUR-OVEREENKOMST BEDINGEN DAT DEZE AUTOMATISCH TEN EINDE KOMT BIJ HET OVERLIJDEN VAN DE VERHUURDER?

In het kader van een handelshuurovereenkomst geniet de huurder in principe van een dwingende minimumtermijn van negen jaar. Door het overlijden van de huurder of de verhuurder komt de handelshuurovereenkomst in principe niet tot een einde. De rechten en plichten waartoe de huurder of verhuurder volgens de handelshuurovereenkomst gehouden is, gaan bijgevolg over op de erfgenamen van de huurder of verhuurder. De vraag rijst evenwel of van dit principe contractueel kan worden afgeweken?

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, dat een bepaling van het gemeen huurrecht vormt, stelt dat de huurovereenkomst niet wordt ontbonden door de dood van de huurder of verhuurder.

Als principe geldt dus dat de rechten en verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst overgaan op de erfgenamen van de huurder of verhuurder.

CONTRACTUEEL AFWIJKEN

Evenwel betreft de regeling van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek een regeling van aanvullend recht, wat impliceert dat van dit principe contractueel kan worden afgeweken. In een huurovereenkomst naar gemeen recht zou bijgevolg perfect kunnen worden bedongen dat de huurovereenkomst toch een einde neemt bij het overlijden van de verhuurder of de huurder.

De vraag stelt zich of dergelijk beding ook zou kunnen worden opgenomen in een handelshuurovereenkomst, op grond waarvan deze overeenkomst automatisch een einde neemt bij het overlijden van de verhuurder. Dit zou bijvoorbeeld een handige oplossing kunnen zijn voor het geval de verhuurder de verkoop van het pand door zijn erfgenamen na zijn overlijden niet zou willen belemmeren. De handelshuurovereenkomst zou immers automatisch worden ontbonden door de onvoorziene omstandigheid van het overlijden, wat voor potentiële kopers mogelijks een beïnvloedende factuur zou kunnen zijn in de aankoop van het pand.

RECHTSPRAAK

Uit de rechtspraak en rechtsleer blijkt evenwel dat de opname van dergelijke clausule in een handelshuurovereenkomst geen evidentie is. Meer nog, in een ouder arrest oordeelde het Hof van Cassatie reeds dat dit beding wordt aangetast met een relatieve nietigheid.
De opname van de clausule in een handelshuurovereenkomst staat immers haaks op de dwingende minimumduur van de 9 jaar, waarop de handelshuurder in principe aanspraak kan maken.

MINDER EVIDENT

Waar de opname van een uitdrukkelijk ontbindend beding bij overlijden in een overeenkomst van gemene huur niet is uitgesloten, is dit dus veel minder evident bij een handelshuurovereenkomst. De opvatting dat dergelijk beding indruist tegen de wettelijk bepaalde minimumduur waarop de handelshuurder aanspraak kan maken, neemt hier, volgens de huidige strekking in rechtsleer en rechtspraak, de bovenhand.

De huurder die zich geconfronteerd ziet met dergelijk beding, zou zich dus kunnen beroepen op de relatieve nietigheid ervan.

RECHTSPRAAK

DRAAGWIJDTE KENNIS- EN INFORMATIEPLICHT VAN DE VASTGOEDMAKELAAR

Bij arrest van 29 april 2019 deed het Hof van Beroep te Antwerpen uitspraak over de draagwijdte van de kennis- en informatieplicht van de vastgoedmakelaar en hoe ver die concreet reikte in een geval waarbij een onroerend goed waarop ooit een risico-activiteit werd uitgeoefend, werd verkocht.

KOOP ONTBONDEN

De feiten van het dossier waren de volgende. Tussen de verkoper en de vastgoedmakelaar werd een bemiddelingsopdracht afgesloten voor de verkoop van een onroerend goed. Er werd een koper gevonden voor het desbetreffende onroerend goed, maar uiteindelijk werd de koop ontbonden. Hierbij verweet de verkoper de vastgoedmakelaar dat deze een fout had begaan in zijn onderzoeks- en informatieplicht. Meer concreet zou de vastgoedmakelaar hebben nagelaten erop toe te zien dat er voor het desbetreffende onroerend goed een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Het kwestieuze onroerend goed werd immers ooit als een garage voor autobussen gebruikt, waar het onderhoud van autobussen plaatsvond, en werd in termen van Vlarem I dus als een hinderlijke inrichting beschouwd.

BEPERKTE OPDRACHT

Het Hof stelde vooreerst vast dat tussen de partijen een bemiddelingsopdracht tot verkoop van het desbetreffende onroerend goed werd afgesloten. In het kader van die opdracht stond de vastgoedmakelaar in om de bezichtiging van het onroerend goed te verzorgen, de nodige publiciteit te voeren en de nodige publiciteitsborden te plaatsen. De vastgoedmakelaar had tevens de bevoegdheid om te onderhandelen over de prijs en de verkoopsvoorwaarden. Hieruit bleek volgens het Hof duidelijk dat het voorwerp van de opdracht beperkt was. In casu was er immers geen sprake van een lastgeving en werden er aan de vastgoedmakelaar geen bijkomende opdrachten toegekend.

VLAREM

In dezelfde zin vervolgde het Hof dat het niet de vastgoedmakelaar is die de verplichting heeft om de voorschriften van Vlarem I na te leven, maar dat dit integendeel een verplichting is die rust op de eigenaar-overdrager. Bijgevolg was het dus de eigenaar zelf die diende te zorgen dat er een oriënterend bodemonderzoek voor het kwestieuze onroerend goed werd uitgevoerd. Bovendien, voegt het Hof toe, was de eigenaar verplicht om de vastgoedmakelaar de nodige informatie met betrekking tot zijn eigendom bekend te maken.

In een poging zijn vordering kracht bij te zetten, verwijst de verkoper bovendien naar de clausule door de vastgoedmakelaar opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst, waarin werd verklaard dat op het onroerend goed geen activiteit was of is uitgevoerd die werd opgenomen in de Vlarebo-lijst.

CLAUSULE

Het Hof volgt het standpunt van de verkoper evenwel niet en stelt dat de aangehaalde clausule een verklaring van de verkoper betreft en niet van de makelaar. Indien de verkoper over de toestand geen zekerheid had kunnen verstrekken, had de verkoper dus voorbehoud moeten maken, stelt het Hof.

NOTARIS

Ook werd in de procedure een stuk voorgelegd, waaruit bleek dat de notaris de verkoper had ondervraagd over de toestand van het goed. Hierbij werd door de verkoper bevestigd dat in het verleden, weliswaar niet door de verkoper zelf, autobussen werden gestald en onderhouden.

VERANTWOORDELIJKHEID

Het standpunt van de verkoper dat de vastgoedmakelaar onvoldoende aandacht had besteed aan de stukken die hem werden meegedeeld en die door hem werden opgevraagd, werd door het Hof dan ook niet gevolgd. Het Hof besloot dat de verkoper, in het licht van de gegeven omstandigheden, zijn verantwoordelijkheid niet kon afschuiven op de makelaar. Volgens het Hof was er dus wel degelijk een geldige koop-verkoop tot stand gekomen en was de verkoper makelaarsloon aan de vastgoedmakelaar verschuldigd.

› Hof van Beroep Antwerpen 29 april 2019

OPLEIDING IN DE KIJKER

HANDHAVING IN DE RUIMTELIJKE ORDENING

De handhaving in de ruimtelijke ordening in Vlaanderen is grondig gewijzigd sinds 1 maart 2018. De bestuurlijke handhaving van stedenbouwkundige overtredingen wint meer en meer aan belang ten opzichte van de strafrechtelijke aanpak via de rechtbank.

Meer en meer steden en gemeenten starten met het controleren en handhaven van de afgeleverde omgevingsvergunningen op stedenbouwkundig vlak én het actief opsporen van onvergunde stedenbouwkundige handelingen. Dit heeft natuurlijk ook als gevolg dat er meer en meer en op veel meer plaatsen overtredingen zullen worden vastgesteld, met alle gevolgen vandien voor het vastgoed.

De gewijzigde procedure geeft de handhavers RO, en dat zijn de gewestelijke en gemeentelijke bouwtoezichters (“verbalisanten RO”), en vervolgens ook de stedenbouwkundige inspecteurs en de burgemeesters en uiteindelijk ook het parket, veel meer werkinstrumenten en bevoegdheden dan voor 1 maart 2018. En dit zowel bij het nastreven van een goede ruimtelijke ordening als bij de bestraffing en het herstel bij gepleegde overtredingen. Vooral de burgemeester kreeg belangrijke taken en bevoegdheden toegewezen.

Een volledig nieuwe instelling, niet gekend in de vastgoedwereld, is de gewestelijke entiteit die bevoegd is voor het opleggen van bestuurlijke boetes in geval het parket de vastgestelde overtreding niet als prioritair te vervolgen heeft beoordeeld inzake herstel. Op dat moment stopt de strafrechtelijke vervolging wel, maar kan het parket de entiteit vragen om bestuurlijk te straffen door middel van een boete.

BOETE

Bij kleinere overtredingen, inbreuken genoemd, moet het parket zelfs niet meer tussenkomen en legt de entiteit na de vaststelling van een inbreuk door de toezichter rechtstreeks een boete op. Zowel de toezichters als het parket en de burgemeesters hebben ook striktere termijnen met betrekking tot het vaststellen en het beslissen opgelegd gekregen als gevolg van de nieuwe aanpak. Dit brengt natuurlijk met zich mee dat de bewuste boetes, maar ook mogelijke dagvaardingen, sneller opgelegd en uitgevoerd worden.

De tijd van straffeloos uitvoeren van overtredingen is dus voorbij. Elke overtreding, gepleegd na 1 maart 2018, wordt op zijn minst beboet nu.

Tijdens deze VIVO-opleiding licht Hugo De Cuyper, handhavingscoördinator Ruimtelijke Ordening Midden-Limburg, deze nieuwe manier van handhaving met het bestuurlijke luik en bestuurlijke boetes op een bevattelijke manier toe voor de vastgoedmakelaar. De nieuwe werkwijze heeft immers belangrijke gevolgen, niet alleen voor panden en eigenaars, maar ook voor transacties waarbij je als makelaar bent betrokken.

Hoe groot kunnen de bestuurlijke boetes wel niet zijn? Hoe worden die bepaald? Welk rol spelen de burgemeester, het parket en de “entiteit” nu? Wanneer gaat men bestuurlijk handhaven? Wanneer strafrechtelijk? Hoe kan de makelaar nog bemiddelen en de klanten helpen in voorkomend geval?Het antwoord op deze en nog meer vragen krijg je tijdens deze opleiding.

Hugo De Cuyper
Handhavingscoördinator Ruimtelijke Ordening Midden-Limburg

BESTUURLIJKE HANDHAVING RO VLAANDEREN: OVER BOETES EN DE ROL VAN DE BURGEMEESTER

Antwerpen	donderdag 19 maart, 14u30-17u30
Affligem	dinsdag 24 maart, 14u-17u
Brugge	woensdag 1 april, 14u-17u
Genk	dinsdag 21 april, 9u30-12u30
Turnhout	woensdag 22 april; 14u-17u
Gent	woensdag 29 april, 14u-17u
Oostende	dinsdag 19 mei, 14u-17u
Grimbergen	donderdag 14 mei, 9u-12u
Sint-Niklaas	maandag 8 juni, 14u-17u
Leuven	maandag 15 juni, 14u-17u

KAMER VAN VOLKS-VERTEGENWOORDIGERS

WELKE RELEVANTE WETSVOORSTELLEN HALEN AL DAN NIET DE EINDMEET?

Het begin van een nieuwe legislatuur is altijd een interessante tijd. Meestal wordt dan een resem wetsvoorstellen ingediend door parlementsleden die klemtonen willen leggen. Soms zijn het volledige nieuwe teksten; even vaak worden voorstellen opnieuw ingediend die voor de verkiezingen de eindmeet niet gehaald hebben.

Vroeger hadden de voorstellen een eerder symbolische functie. Het grootste deel kwam nooit aan een inhoudelijke behandeling toe. Want: als er een regering is, beheerst die de agenda in de Kamer. De prioriteit ligt dan bij de plannen van de regering, eerder dan bijkomende wetgevende initiatieven.

Nu hebben we echter een regering in lopende zaken, zonder meerderheid. Het parlement beslist dus zelf wat er aan bod komt, met als resultaat wisselmeerderheden, moeilijk voorspelbare agenda's en meer mogelijkheden voor parlementsleden om topics te pushen. Denk aan de regeling rond abortus, waarrond zich een ethisch progressieve paars-groene coalitie vormt.

Achter de schijnbaar stille muren van het parlement beweegt dus heel wat. Net daarom loont het – misschien meer dan anders – de moeite om goed op te volgen welke wetsvoorstellen daar op tafel zouden komen.

ENKELE KLASSIEKERS

Onder de heringediende wetsvoorstellen zitten enkele klassiekers.

Zo is er het voorstel van PS-signatuur om een opschortende voorwaarde in onderhandse verkoopovereenkomsten te verplichten. Dit via de introductie van een nieuw art. 1584/1 in het Burgerlijk Wetboek: *'Elke koopovereenkomst van een onroerend goed wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat binnen een termijn van maximaal twee maanden een hypothecaire lening wordt toegestaan.'* Opvallend is dat er geen minimumtermijn wordt voorzien maar wel een maximum: de termijn mag niet meer bedragen dan twee maanden. Men houdt evenwel best in het achterhoofd dat rechtspraak al heeft uitgewezen dat een termijn van minimum drie weken aangewezen is, omdat kopers anders niet bij meerdere banken kunnen gaan aankloppen.

Doel van de PS is om kopers, die vergeten aan te dringen op een opschortende voorwaarde, beter te beschermen. Ook wil de partij vermijden dat de verkoper meerdere kandidaat-kopers tegen elkaar zou uitspelen door finaal te opteren voor diegene die afziet van de voorwaarde.

De sp.a herbevestigt via opnieuw indienen van een wetsvoorstel dat zij het meest kritisch staat tegenover de toegevoegde waarde van het notariaat. Coryfeeën als Johan Vande Lanotte hebben al meermaals gepleit voor een overdracht van de taken aan de ambtenarij. Bovendien wil sp.a de ereloonpercentages grondig herzien. Dat is al lang niet meer gebeurd, waardoor de verloning volgens de Vlaamse socialisten niet meer in verhouding staat tot het (steeds meer gedigitaliseerde) werk. Het verlagen van het honorarium betekent ook een aanzienlijke besparing voor kopers. Daarnaast wil sp.a een plafond invoeren van 750€ voor de administratieve kosten, die notarissen bovenop het ereloon aanrekenen voor het uitvoeren van bepaalde opzoekingen, het opvragen van attesten en documenten (bv. bodemattest, hypothecair getuigschrift, fiscale opzoekingen, enz.).

Een andere klassieker vanuit sp.a-hoek is het wetsvoorstel om mogelijk te maken dat de huurdersbonden juridisch kunnen optreden voor huurders, naar het model van de vakbonden.

Vlaams Belang poogt dan weer iedere legislatuur de communautaire splitsing van ordes en instituten te agenderen. Zo is er ook nu weer een wetsvoorstel ingediend om het BIV op te splitsen in een Nederlandstalig en een Franstalig instituut, naast wetsvoorstellen voor de Orde van Architecten, ...

BTW

Van recentere makelij zijn de wetsvoorstellen rond het verlaagd BTW-tarief voor sloop/wederopbouw. Daarvan circuleerden er verschillende. Enkele daarvan opteerden voor een zuivere opentrekking van het toepassingsgebied buiten de 32 centrumzones. Andere voorstellen probeerden meer rekening te houden met mogelijke Europese kritiek, door nauwer aan te sluiten bij het 'sociaal beleid'.

Het heringediende CD&V-voorstel past in die laatste categorie. Zo wordt o.m. gewerkt met een beperking op de maximale oppervlakte (190m² voor een woning en 100m² voor een appartement).

De kans dat dit wetsvoorstel progressie maakt, lijkt klein. Het verlaagd BTW-tarief staat immers hoog op de politieke agenda. Het is een prioriteit voor de drie Vlaamse regeringspartijen, waarvan er toch minstens één in de volgende federale regering zal moeten zitten. Getuige daarvan het feit dat een (zuivere) uitbreiding van het toepassingsgebied als 'liberaal accent' werd toegevoegd aan de informateursnota van Paul Magnette, die kortstondig als bouwsteen heeft gefungeerd richting een paars-groene coalitie. De kans is dan ook groot dat dit wordt voorbehouden voor het regeerakkoord.

WET BREYNE

Een laatste wetsvoorstel waarbij we hier stilstaan, beoogt een hervorming van de wet Breyne. Opnieuw gaat het om een heringediend initiatief vanwege sp.a, dat hoofdzakelijk tot doel heeft om de particuliere kopers van nog niet gebouwde of in aanbouw zijnde woningen (nog) beter te beschermen. Daarbij worden een aantal prioriteiten naar voren geschoven. Zo moet een duidelijker toepassingsgebied helpen vermijden dat de verkoop van de grond en het bouwen van een huis opgedeeld worden om enkel de verkoop van de grond voor de notaris te laten verlijden, zonder toepassing te maken van de wet Breyne. Dit soort 'ontwijkingsstrategieën' moeten voor sp.a uitgesloten worden.

De Vlaamse socialisten vinden ook dat het voor de bouwheer of koper veel duidelijker moet zijn wanneer de aannemer of overdrager de woning zal leveren of de bouwwerken zal beëindigen. Bovendien moet de overschrijding van deze afgesproken termijn automatisch recht geven op een verwijlvergoeding die neerkomt op minstens de normale huur van de afgewerkte woning, weliswaar rekening houdend met de officiële weerverletdagen of overmacht.

Volgens sp.a moet er een wettelijk vermoeden gelden waarbij de koop of aanneming wordt geacht tegen vaste prijs te zijn. Verder wil men verplichten om de concrete prestaties volledig en concreet te beschrijven. Elke vraag tot betaling zou bovendien onderworpen moeten worden aan de controle door een architect.

Dit is een greep uit de bepalingen uit het wetsvoorstel. Net zoals bij de andere voorstellen is het heden koffiedik kijken of de tekst progressie zal kunnen maken. Veel zal afhangen van hoe sterk de indieners de voorstellen willen pushen en er een meerderheid voor vinden. Één zaak is zeker: het uitblijven van een nieuwe federale regering en het ontbreken van een Kamermeerderheid voor de regering in lopende zaken heeft de onvoorspelbaarheid alleen maar doen toenemen.

Bent u werkgever in de vastgoedsector?
En bent u klaar voor de

nieuwe functieclassificatie?

Nog niet?
Download dan nu de instructiebrochure!

Scan deze QR code of **surf** naar bit.ly/2qZNoAj

meer info: www.sf323.be/functieclassificatie of bij de consulenten van het **Sociaal Fonds 323**