

afgiftekantoor
Gent X
P708509

bpost
PB- PP
BELGIË(N) - BELGIQUE

Vastgoed flitsen

1988 | 22 november 2024

Weekblad CIB

**Lagere registratiebelasting niet
doorslaggevend bij aankoop eerste woning**

**Brengt versoepeling Vlaamse
renovatieplicht klimaatdoelstellingen in gevaar?**

afzender:
CIB

Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent

Versijnt niet in week 1, 8, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 44 en 52
Jaargang 44



IN DIT NUMMER:

- 3** **UIT DE MEDIA**
De magie van samenwerken
- 4** **UIT DE MEDIA**
Asbest in 6 op de 10 Vlaamse woningen
- 7** **UIT DE MEDIA**
Brengt versoepeling Vlaamse renovatieplicht klimaatdoelstellingen in gevaar?
- 10** **EXTERNE VERTEGENWOORDIGING**
BIV-verkiezingen
- 13** **OPLEIDING IN DE KIJKER**
Van stress naar succes met persoonlijke coaching



Redactie:

Kristophe Thijs, Laura Bombeke,
Lukas Mareen, CIB studiedienst

Vastgoedflitsen is een uitgave van:

CIB
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent

Verantwoordelijke uitgever: Peter Bonhomme
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent

Ontwerp en druk: Graphius

Partners:



concordia
insure. Manage. Perform.



Real Estate Service



Spotto

ZOEK SLIM. VIND SLIM.



**Syndicus zijn is topsport!
Neem voorsprong met onze
asbestattesten
gemeenschappelijke delen.**

Onze werkwijze leren kennen?
Wij leggen het je graag uit

www.asbestconsulting.be
+32 (0)3 689 81 90



In een tijdperk waarin digitale communicatie en interactie het kloppend hart vormen van onze sociale en professionele netwerken, moeten ook sectorfederaties de omslag maken en voeling houden met de mening van hun brede en diverse achterban. Hoewel vastgoed een people business blijft waarin persoonlijk contact centraal staat, willen we allemaal à la minute onze mening delen, kennis vergaren en informatie binnen handbereik hebben. Dit alles vind je voortaan terug in onze CIB Community App, jouw mobiele slimme vastgoedassistent.

De Magie van Samenwerking

De CIB Community App is niet zomaar een bijkomend communicatiekanaal. Het is een werkinstrument, een bron van nieuws en informatie, een netwerktool én een slimme AI vastgoedassistent die je altijd op zak hebt.

Nieuws van de naald?
Advies van collega-vastgoedmakelaars over een complex dossier?
Een modeldocument nodig?
Een specifieke vastgoedvraag voor Cibie, jouw AI-assistent?
De CIB Community App doet dat en nog veel meer. Toegankelijk vanaf heden voor élk CIB-lid.

VAN TRADITIONELE NETWERKEN NAAR DIGITALE ECOSYSTEMEN

Historisch gezien waren beroepsfederaties bastions van fysieke bijeenkomsten en periodieke nieuwsbrieven. Hoewel deze methoden hun waarde hebben bewezen en nog steeds hebben, vervullen ze niet langer alle behoeften van de moderne professional. Vandaag willen we directe toegang tot informatie, direct contact met ons netwerk en een mogelijkheid om direct ideeën te delen, zonder de barrière van tijd of plaats. Een beroepsvereniging als CIB moet dat proces faciliteren en de peer-to-peer interactie bevorderen. Het fysieke netwerken, wat veel leden nog altijd de voorkeur geven, blijft uiteraard bestaan.

In combinatie met de online community creëren we een ecosysteem waarin professionele en sociale interacties naadloos samensmelten. Dit versterkt niet alleen de samenwerking binnen onze beroepsgroep, maar ook met CIB. En laat dat nu net één van onze doelstellingen zijn: blijven inzetten op een verbindende, toegankelijke en betrouwbare vereniging. People do not buy goods and services. They buy relations, stories, and magic. Dat stukje magie gaat CIB voor jou realiseren.

MEERWAARDE VOOR DE FEDERATIE

Ook voor CIB zelf is de community app een krachtig instrument dat helpt om onze missie te verwezenlijken: jullie inspireren, het beroep van vastgoedbemiddelaar en syndicus versterken en onze leden door het complexe vastgoedlandschap gidsen. De interactie tussen leden onderling en met CIB zal een belangrijke bijdrage leveren om met onze online community beter vinger aan de pols te houden en te peilen naar jullie mening op vlak van beleidstandpunten. Dat is een strategische en noodzakelijke keuze om de relevantie en waarde van jullie, van CIB én onze sector te versterken. Samen bouwen aan een toekomst waarin samenwerking en kennisdeling centraal staan.

Benieuwd wat de CIB Community App allemaal kan? Installeer hem vandaag nog en... Ask Cibie!

Stephan De Witte
Algemeen Directeur CIB

Asbest in 6 op de 10 Vlaamse woningen

Al bijna twee jaar moet iedereen die een woning van voor 2001 verkoopt in een asbestattest voorzien. Uit de opgestelde documenten blijkt dat zes op de tien van die woningen minstens één asbesttoepassing bevat.

Wie sinds 23 november 2022 een gebouw verkoopt dat van voor 2001 dateert, moet daarbij een asbestattest voorleggen. Dat geeft aan hoe asbestveilig de woning is. Zo wordt de koper geïnformeerd over hoeveel en welke asbesttoepassingen aanwezig zijn. Hij krijgt ook informatie over de toestand van de toepassingen en hoe daarmee om te gaan.

284.876 ATTESTEN OPGESTELD

Sinds de start van de verplichting werden 284.876 attesten opgesteld. 41,26 procent daarvan vermeldt dat geen asbest gevonden is. Dat blijkt uit cijfers van de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM). Bij de rest - zo'n zes op de tien - werd dus minstens één asbesttoepassing gevonden. Maar dat betekent niet dat er ook een gevaar is. De meeste asbestmaterialen moeten zelfs niet verwijderd worden uit de woning.

De meest gevonden asbestverdachte toepassingen zijn dak- en gevelbekleding, platen, panelen, tabletten, afwerkingslagen zoals pleister of lijm, bekisting, dekstenen, buizen, leidingen en pijpen.

NIET-ASBESTVEILIG

Als asbestmaterialen met een verhoogd risico werden aangetroffen, wat betekent dat er een gevaar kan zijn voor de gezondheid of het leefmilieu, dan krijgt de woning in het attest het label 'niet-asbestveilig'. Dat is bijvoorbeeld het geval als er een hoog risico is dat asbestvezels vrijkomen. 40 procent van de attesten bevat die conclusie, al betekent dat niet altijd dat onmiddellijk actie nodig is. De aanwezigheid van asbest leidt tot aarzeling bij kopers.

'Er blijft onduidelijkheid over wat ze moeten doen met het asbest', zegt Kristophe Thijs, directeur communicatie bij CIB, de grootste makelaarsfederatie in Vlaanderen. 'Asbest in een woning kan echt geen kwaad, tenzij het meteen verwijderd moet worden.'

"Er blijft onduidelijkheid bij kopers over wat ze moeten doen met het asbest."

Kristophe Thijs, Directeur communicatie bij CIB

Volgens Thijs heeft asbest enkel een effect op de prijs als er een grote impact is op de woning. 'Als ingrijpende werken nodig zijn om het asbest te verwijderen, ontstaat soms wel een discussie', zegt Thijs. 'Kopers haken af of willen de kosten van de aankoop-prijs aftrekken.'

ASBESTATTEST GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Voorlopig geldt de verplichting van een asbestattest enkel wanneer een appartement of huis verkocht wordt. Maar tegen 2032 moeten ook eigenaars die hun woning niet verkopen een attest hebben. Vanaf 1 januari 2027 moeten de eigenaars van een appartementsgebouw van voor 2001 zo'n document hebben voor de gemeenschappelijke delen. Dat houdt in dat onder meer de traphal, vloeren, muren en daken gecontroleerd moeten worden op asbest.

'1 januari 2027 is al redelijk dichtbij', zegt Thijs. 'We zien dat het bij syndici hard begint te leven. Een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen laten opmaken kan pas na een akkoord van de mede-eigenaars. Dat vergt tijd en inspanning en sensibilisering is dus heel belangrijk.'

'We willen niet in een situatie belanden waarbij we eind 2026 met een piek van het aantal aanvragen voor een asbestattest zitten. Die hebben we gekend bij de lancering eind 2022.' Toen dreigde de vastgoedmarkt zelfs stil te vallen omdat er te weinig asbestdeskundigen waren om alle aanvragen te verwerken.

► De Tijd



Een pand kopen als ‘blote eigendom’: slimme investering of risicovolle onderneming?

Een overhitte woonmarkt en steeds minder voordelen voor wie fors wil renoveren. Wanhopige kopers zijn volop op zoek naar manieren om kosten uit te sparen, zoals een pand kopen als ‘blote eigendom’. Het is vaak een ‘win-winsituatie voor beide partijen’, klinkt het bij experts, maar er zijn ook adders onder het gras.

Veertig jaar lang beschouwden Mark (72) en Veronica (71) hun woning als een spaarpot. Het plan was om hun huis in de Leuvense rand na hun pensioen te verkopen en met de opbrengst hun oude dag comfortabeler te maken. Tot ze drie jaar geleden beseften dat ze het pand met de grote tuin niet zo maar konden missen. “We hebben er zo’n groot deel van ons leven in doorgebracht, het voelde niet goed om er afscheid van te nemen”, vertelt Mark.

VERKOOP ALS BLOTE EIGENDOM

De oplossing voor hen lag bij een verkoop als blote eigendom. Daarbij wordt iemand eigenaar van een roerend of onroerend goed zonder daarbij het recht te krijgen om er ook gebruik van te maken. Mark en Veronica verkochten met andere woorden hun huis, maar kwamen overeen dat ze er tot hun dood in mogen blijven wonen. Ondertussen hoeven ze geen huur te betalen.

“Een verkoop als blote eigendom, wat ook wel bewoonde lijfrente genoemd wordt, is vaak een win-winsituatie voor beide partijen”, zegt Bart Van Opstal van Notaris.be. Voor de oorspronkelijke eigenaars is het een manier om het geld dat in hun bakstenen zit los te futselen zonder meteen te moeten verhuizen. Kopers krijgen dan

weer een manier om op een oververhitte markt toch een redelijke prijs voor hun vastgoed te betalen.

HOE OUDER DE VRUCHTGEBRUIKER, HOE LAGER DE PRIJS

De waarde van de blote eigendom wordt bijvoorbeeld deels bepaald door de leeftijd van de persoon die er blijft wonen. Hoe ouder die vruchtgebruiker is, hoe lager de prijs zal uitvallen. “Op die manier kan je toch een korting van 10 tot 30 procent op de eigenlijke waarde krijgen, wat de vastgoedmarkt iets toegankelijker maakt”, vertelt Van Opstal.

INVESTERING

Slecht onderhouden woningen blijven langer te koop staan, maar vastgoedmakelaar Jessy Nauwelaers van Lijfrente-Makelaar heeft niet het gevoel dat de vraag naar blote eigendommen door de renovatieverplichting toeneemt. De kopers zijn volgens hem vooral mensen van 40 à 50 jaar die spaargeld hebben en daarom op zoek gaan naar een extra pand om in te investeren.

De aantrekkingskracht van de blote eigendom ligt er dan vooral in dat de vruchtgebruikers vaak al lang in de woning leven en ze dus ook goed zullen onderhouden. “Wanneer de

kopers dan zelf op pensioen gaan, hebben ze een extra eigendom zonder dat ze veel miserie met huurders meemaakten”, aldus Nauwelaers. De verkopers zijn dan weer veelal zeventigers die geen kinderen hebben of een slechte band met hun kroost hebben. De blote eigendom kan voor hen een manier zijn om aan een netelige erfeniskwestie te ontsnappen.

GEDEGEN OVEREENKOMST MET VRUCHTGEBRUIKER

Mensen die overwegen om een woning als blote eigendom kopen, moeten wel bereid zijn om een gedegen overeenkomst met de vruchtgebruiker te sluiten. De onderhoudsherstellingen zoals schilderwerken of behangen zijn namelijk voor de rekening van wie in het pand leeft, maar bij grove herstellingen is dat iets ingewikkelder.

Als er werken nodig zijn die belangrijke gevolgen hebben voor de structuur van de woning, moeten koper en vruchtgebruiker namelijk samen bepalen wie welk deel van de kosten op zich neemt. De nieuwe eigenaar van de woonst kan bijvoorbeeld een financiële compensatie eisen als er plots grote werken aan het dak nodig zijn of als er een volledig nieuwe verwarmingsinstallatie geplaatst moet worden.



Het is belangrijk om als koper slim over die voorwaarden te onderhandelen en om ook goed na te kijken wat de financiële implicaties van de aankoop zijn. Bij het systeem van de lijfrente wordt de prijs namelijk bijna altijd in schijven betaald en dus niet in een keer. Die rente moet maandelijks betaald worden, tot de vruchtgebruiker overlijdt of een afgesproken datum gepasseerd is.

In de overeenkomst kan wel staan dat de koper een 'boeket' moet betalen, een voorschot dat doorgaans rond de 10 à 20 procent van de totale verkoopwaarde bedraagt.

INTERESSANT VOOR WIE SPAARGELD HEEFT

Investeren in een naakte eigendom is daarmee interessant voor wie wat spaargeld heeft, al blijft het ook cruciaal om zo geïnformeerd mogelijk over een aankoop te onderhandelen. "De meeste mensen speculeren natuurlijk dat het vruchtgebruik op een bepaald zal stoppen zodat ze die rente niet meer hoeven te betalen", aldus

Van Opstal. "Maar de levensverwachting neemt toe en er blijft altijd onzekerheid bestaan. Je doet een gok en dat kan goed uitdraaien of tegenvallen."

GEEN RENOVATIE-VERPLICHTING

Wat ook een belangrijke troef voor kopers van blote eigendommen kan zijn, is dat zij aan de strenge renovatieverplichting ontsnappen. Zij worden met andere woorden niet verplicht om binnen de vijf jaar na de aankoop het EPC-label van hun woonst minstens naar niveau D op te trekken.

Het scheelt een slok op de borrel, al denkt vastgoedmakelaar Nauwelaers niet dat dat is wat mensen over de streep trekt. "Het zou pas een rol spelen als het omgekeerd was", zegt hij. "Een nieuwe verwarmingsketel en een dakrenovatie kosten bijvoorbeeld veel geld, terwijl je daar als eigenaar van een blote eigendom zelf geen genot van hebt." Als de vruchtgebruiker dan vijftien of twintig jaar later overlijdt, zijn er waarschijnlijk alweer nieuwe renovatiewerken nodig om aan de geüpdatete energienormen te voldoen.

► DeMorgen

Onderhandelen voor een gunstige hypothecaire lening

Het is niet omdat je bank officieel een welbepaalde rentevoet voor woonleningen afficheert, dat je sowieso tegen dat tarief moet lenen. Momenteel krijgen bepaalde kredietnemers zelfs weer tot bijna één procentpunt korting als ze een hypothecaire lening aanvragen. "Dat blijkt uit gegevens die gebruikers van Spaargids.be met ons delen over de woonlening die ze bij hun bank hebben afgesloten", vertelt Brecht Coene, expert bij de website.

TOT 1 PROCENTPUNT ONDERHANDELINGSMARGE BIJ DE BANK

"Stel dat je op 25 jaar wilt lenen, tegen een vaste rentevoet. Als je rekening houdt met de goedkoopste woonleningen van dit ogenblik (gecheckt op 15 november), volgens de officieel gepubliceerde tarieven van de banken, leen je momenteel gemiddeld tegen 3,79 procent." Maar wanneer je in een goede onderhandelingspositie zit, betaal je mogelijk een stuk minder. "Als we er alle woonleningen bijnemen die gebruikers van onze site de voorbije dertig dagen met ons deelden, betaalden zij gemiddeld slechts 2,84 procent rente op een woonlening met vaste rente op 25 jaar. Gemiddeld geniet je dus bijna weer 1 procentpunt onderhandelingsmarge bij de bank."

EUROPESE CENTRALE BANK VERLAAGDE DEPOSITOPRENTE

"Ongeveer een jaar geleden bedroeg de onderhandelingsmarge nog nagenoeg 0,5 procentpunt", herinnert Brecht Coene zich. "Maar sinds de Europese Centrale Bank haar depositorente weer begon te verlagen, is het voor de banken minder interessant om geld te parkeren bij de ECB. Dus zoeken ze een nieuwe bestemming voor dat kapitaal. Daarbij hanteren ze een ruimere

marge om korting toe te kennen, eerst tot 0,75 procentpunt, vandaag dus bijna 1 procentpunt. Dat komt dan bovenop de algemeen dalende rente op woonleningen."

TERUGBETALINGSCAPACITEIT EN ENERGIEZUINIGE WONING DOORSLAGGEVEND

"Dat hangt af van de sterkte van je kredietdossier", gaat Brecht Coene verder. "Als je dossier correct is, mag je vandaag ongeveer 1 procentpunt onderhandelingsmarge verwachten. Vroeger kwam het er dan vooral op neer dat je genoeg eigen inbreng op tafel legde, dus niet meer dan 80 à 90 procent van de aankoopwaarde leende, en dat je voldoende terugbetalingscapaciteit bood." "Vandaag speelt ook het pand zelf meer een rol: heel wat banken geven korting als je leent voor een energiezuinige woning. Alleen zien we dat Vlaanderen weer minder streng wordt wat de energiezuinigheid van woningen aanbelangt. Zullen de banken dan straks ook weer minder belang hechten aan de energieprestatie van het pand waarvoor je leent? De tijd zal het uitwijzen."

SCHULDSALDO- EN BRANDVERZEKERING

"Hoe je de rentevoet verder nog drukt? Door niet alleen te lenen bij de bank, maar er ook je schuldsaldo-verzekering af te sluiten. In principe mag de bank dat niet meer eisen, maar in de praktijk speelt dat nog mee. Hetzelfde als je een brandverzekering bij dezelfde bank aangaat, trouwens. Sowieso kijk je best altijd naar het totaalplaatje: zowel naar de rentevoet, als naar wat je betaalt voor de verplichte verzekeringen. Soms blijkt de combinatie met de laagste rente dan uiteindelijk toch niet de voordeligste optie."

► Het Laatste Nieuws

Brengt versoepeling Vlaamse renovatieplicht klimaatdoelstellingen in gevaar?

De Vlaamse regering heeft de renovatieplicht afgezwakt. Die bepaalde sinds 2023 dat kopers van een energieverslindende woning met een label E of F die binnen de vijf jaar moeten renoveren naar een label D. Die eis zou geleidelijk verstrengen. Maar die verstrenging komt er niet: de eindverplichting is label D en de termijn is met een jaar verlengd.

Op Finance Avenue, de geldbeurs van De Tijd, L'Echo en De Belegger, analyseerden Caroline Deiteren, de directeur-generaal van de bouwfederatie Embuild Vlaanderen, en Jozef Hessel, de ondervoorzitter van het Netwerk van Architecten Vlaanderen (NAV), de gevolgen van die beslissing.

PRIJSDALING ENERGIE- VERSLINDENDE WONINGEN

'De versoepeling maakt het mogelijk te renoveren op maat van de bouwheer en de woning', zegt Hessel. 'Niet elke woning is geschikt om te renoveren naar een A-label, maar een label D zal niet volstaan om de klimaatdoelstellingen te halen.'

Ook Deiteren vraagt zich af hoe de klimaatdoelstellingen in de toekomst gehaald zullen worden. 'De renovatieplicht was nuttig omdat de kostprijs van de renovatie in de aankoopprijs werd verrekend. De waarde van energieverslindende woningen was aan het dalen. Sinds de invoering van de renovatieplicht begin 2023 is er een prijsverschil van bijna 20.000 euro tussen een label D en een label F. Met dat geld kan je de renovatie om een label D te behalen financieren. De verstrenging van de energie-eisen zou dat prijsverschil nog verder uitgediept hebben.'

De renovatiekosten liggen in de praktijk nog hoger dan wat een Energie-

prestatiecertificaat aangeeft. 'Voor een vrijstaande woning met label D is volgens het attest zo'n 93.000 euro nodig om te renoveren tot een label A, maar de effectieve kosten bedragen zo'n 200.000 euro', zegt Hessel.

'Er moeten ook modellen gezocht worden die het voor verhuurders aantrekkelijk maken om te renoveren. Vandaag moeten zij de kosten maken, maar is het voordeel voor de huurder'

Caroline Deiteren
Directeur-Generaal Embuild

NOOD AAN EEN KADER IN MEDE-EIGENDOM

Voor de renovatie van appartementen baart de experts zorgen. 'De renovatie van oude appartementen met veel mede-eigenaars is niet alleen technisch complex, ook het beslissingsproces is moeilijk', zegt Deiteren. 'Er moet een kader voor het beslissingsproces komen.'

'De NAV krijgt aanvragen voor de renovatie van appartementsgebouwen. Maar er zijn er geen gerealiseerd, behalve van gebouwen in handen van één eigenaar zoals een investeerder of een projectontwikkelaar', zegt Hessel.

'Er moeten ook modellen gezocht worden die het voor verhuurders aantrekkelijk maken om te renoveren. Vandaag moeten zij de kosten maken, maar is het voordeel voor de huurder', vult Deiteren aan.

MASTERPLAN ALS LEIDRAAD

De vrees bestaat dat door de versoepelde renovatieplicht verbouwers naar oplapmiddelen grijpen om de energiescore te halen. 'Wie niet de juiste keuze maakt, kan veel centen zien verdampen omdat na tien jaar nieuwe werken nodig zijn. Voor de installatie van vloerverwarming in een bestaande woning zijn ingrijpende structurele werken nodig. Het allerbelangrijkste is te werken met een masterplan, een stappenplan voor de renovatie', zegt Hessel. 'Zo voorkom je dat je werken uitvoert die in een volgende fase worden tenietgedaan.'

'Het is goed om op korte termijn al maatregelen te nemen zoals dakisolatie, maar streef niet onmiddellijk naar perfectie. We zijn optimistisch voor de toekomst en verwachten dat nog nieuwe technieken ontwikkeld worden', zegt Deiteren.

LAGERE ENERGIEPRIJS VOOR MEER RENDABELE WARMTEPOMP

De experts hadden ook een oproep voor de federale regeringsonderhandelaars. 'De elektriciteitsprijs is een belangrijke factor voor de rendabiliteit van een warmtepomp. Als die te hoog is, zullen mensen voor een gasketel kiezen, maar over tien jaar is de technologie daarvan verouderd', zegt Hessel.

► De Tijd

Erfgoed: energie-efficiëntie vs. historisch karakter

Zonnepanelen zijn in het centrum van Brugge niet langer welkom, vanwege het historische karakter van de gebouwen. Onroerend erfgoed heeft een specifiek statuut, dat juridische gevolgen heeft voor de eigenaar.

Zonnepanelen vormen een belangrijk onderdeel van de energietransitie, maar ze verfraaien niet meteen het straatbeeld. Zeker in een erfgoedcontext botsen ze daarom vaak op weerstand. Toch bepaalde het Vlaamse Agentschap Onroerend Erfgoed twee jaar geleden dat het plaatsen van zonnepanelen op daken van beschermd erfgoed in principe mogelijk is, behoudens enkele uitzonderingen.

Zo mag de installatie niet leiden tot het verwijderen of beschadigen van erfgoedelementen, zoals een dakkapel of een windhaan. Bevindt het pand zich in een erkende onroerend-erfgoedgemeente, dan mag die een eigen beleid rond zonnepanelen hanteren. Specifiek voor de als Unesco-werelderfgoed erkende Brugse binnenstad geldt eveneens een uitzondering, waardoor daar steeds een afwegingskader moet worden toegepast. Het gevolg is dat inwoners in de historische binnenstad van Brugge, net als in de dorpskernen van de deelgemeenten Lissewege en Dudzele, jarenlang geen zonnepanelen op hun dak mochten plaatsen, tenzij ze niet zichtbaar waren vanaf het openbaar domein.

In 2022 versoepelde het stadsbestuur het beoordelingskader. Sindsdien komen onder bepaalde voorwaarden ook achterdakvlakken in aanmerking, ook al zijn die wél zichtbaar. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft die versoepeling nu teruggedraaid. Dat gebeurde op verzoek van het

Brugs Erfgoedforum en het Agentschap Onroerend Erfgoed. Die zijn van mening dat het plaatsen van zonnepanelen enkel kan als die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en geen afbreuk doen aan het erfgoed. “Er zijn voldoende daken die aan die omschrijving voldoen,” klinkt het.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED

Brugge is als erkend Unesco-werelderfgoed een geval apart, maar ons land kent nog heel wat andere vormen van erfgoed: archeologisch, bouwkundig, landschappelijk en zelfs varend erfgoed. Een particuliere woning valt in principe onder het bouwkundig erfgoed. Dat wordt in Vlaanderen verzameld in de Inventaris Onroerend Erfgoed. Via de onlinedatabank Geoportaal kunt u nagaan of uw woning geïnventariseerd, vastgesteld of beschermd is. Dat verschil heeft belang. “In alle gevallen gaat het om erfgoed, maar het statuut is afwijkend”, zegt het Agentschap Onroerend Erfgoed. “Dat maakt een verschil voor de rechten en plichten van de eigenaar. Geïnventariseerd erfgoed heeft geen juridische gevolgen. Er zijn dus enkel gevolgen als de woning vastgesteld of beschermd is.”

In het verleden nam Vlaams minister van Onroerend Erfgoed – vandaag is dat Ben Weyts (N-VA) – steeds het initiatief tot een vaststelling of bescherming. Sinds 1 januari 2023 zijn erkende onroenderfgoedgemeenten zelf bevoegd om bouwkundig en landschappelijk erfgoed op hun

grondgebied vast te stellen en daar plichten aan te koppelen. De Vlaamse overheid is enkel nog bevoegd voor varend erfgoed, de landschappelijke gehelen en archeologische zones.

“Duurzaamheid bij erfgoed gaat echter niet enkel over de energie-efficiëntie, maar ook over de levensduur, het hergebruik en het spaarzaam omspringen met materialen, het behoud van erfgoedwaarden en erfgoedelementen, en het behoud van restauratieambachten en vakmanschap.”

Agentschap Onroerend Erfgoed

REGELGEVING BIJ BOUWKUNDIG ERFGOED

Maakt een woning deel uit van de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, maar is ze geen beschermd erfgoed, dan moet de eigenaar bijvoorbeeld rekening houden met een aantal juridische gevolgen. Enkele voorbeelden. Bij de verkoop of de verhuur dient de eigenaar de koper of de huurder te informeren over het feit dat het pand opgenomen is in een vastgestelde inventaris en dat dat juridische gevolgen heeft. Wil de eigenaar de woning renoveren, dan is het mogelijk een afwijking te vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat, als dat nodig zou zijn om de erfgoedwaarde van de woning in stand te houden. Het is ook niet vanzelfsprekend een vastgestelde woning te slopen. De gemeente moet in haar beslissing over een sloopvergunning motiveren hoe ze rekening houdt met de erfgoedwaarde van het gebouw.



Om die erfgoedwaarde te verbeteren, kan de eigenaar mogelijk een beroep doen op een erfgoedlening.

REGELGEVING BIJ BESCHERMD ERFGOED

In het geval van beschermd erfgoed gelden meerdere juridische verplichtingen om het behoud ervan te garanderen. Er zijn vier mogelijke vormen van bescherming: een beschermd monument, een beschermd cultuur- historisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site.

Is de woning beschermd als monument of maakt ze deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap, dan is de eigenaar verplicht het pand te onderhouden en mag die het niet ontsieren, beschadigen of vernielen. Het is ook opletten met verbouwingen of restauraties. Zo mogen de werkzaamheden bijvoorbeeld geen afbreuk doen aan de waardevolle erfgoedelementen.

Neem vóór de aanvang van de werken altijd contact op met het lokale bestuur (voor stads- en dorpsgezichten) of met het Agentschap Onroerend Erfgoed (voor monumenten en cultuurhistorische landschappen) om de nodige toelatingen te verkrijgen. Beschermd onroerend goed komt ook in aanmerking voor een erfgoedpremie of een belastingvermindering. Koopt of schenkt u een beschermd pand, dan is er de mogelijkheid een vermindering van de verkoop- of schenkrechten te krijgen.

DE JUISTE AANPAK

Een pand met erfgoedwaarde energie-efficiënter maken is zeker mogelijk. Overweegt u zonnepanelen te plaatsen, vraag dan eerst toelating (als het om een beschermd monument gaat) of doe vooraf een melding (als uw woning beschermd is als stads- of dorpsgezicht). "Duurzaamheid bij erfgoed gaat echter niet enkel over de energie-efficiëntie, maar ook over de levensduur, het hergebruik en het spaarzaam om-

springen met materialen, het behoud van erfgoedwaarden en erfgoedelementen, en het behoud van restauratieambachten en vakmanschap", merkt het Agentschap Onroerend Erfgoed op.

Op de websites van het agentschap Onroerend Erfgoed en Regionale Landschappen leest u meer over de juiste aanpak. De nadruk ligt op maatwerk en op het totaalplaatje. Kleine, niet-invasieve ingrepen (zoals kieren en gaten dichten, leidingen isoleren of gordijnen ophangen) kunnen al een aanzienlijk verschil betekenen voor het energieverbruik, zonder dat ze een impact hebben op de erfgoedwaarde. Ook de manier waarop het pand wordt gebruikt, is bepalend. Wilt u te weten komen welke maatregelen in uw pand mogelijk zijn, dan kunt u een Energieadvies Onroerend Erfgoed of Energieaudit Onroerend Erfgoed aanvragen.

► Trends

Lagere registratiebelasting niet doorslaggevend bij aankoop eerste woning

Kopers vinden het belangrijker om de rente op hun lening vast te leggen dan te profiteren van de verlaging van de registratiebelasting in 2025.

Vanaf 1 januari daalt de registratiebelasting op de aankoop van de eerste en enige gezinswoning in Vlaanderen van 3 naar 2 procent. Wie een huis van bijvoorbeeld 300.000 euro koopt, betaalt daardoor 3.000 euro minder registratiebelasting.

Het ijkpunt voor het toepasselijke belastingtarief is het verlijden van de authentieke aankoopakte (= compromis) bij de notaris. Kopers die in het najaar hun handtekening zetten onder een compromis voor de aankoop van een huis of een appartement, hebben de mogelijkheid om van de belastingverlaging te genieten.

Na een koopovereenkomst is er tot vier maanden de tijd om de akte bij de notaris te ondertekenen.

RENTE WEEGT ZWAARDER DOOR DAN BELASTING-VERLAGING

'In de praktijk stellen kopers hun koopaktes niet massaal uit om van de lagere tarieven te genieten, wel integendeel', zegt notaris Bart van Opstal, woordvoerder van Notaris.be. 'De belastingverlaging is zeker mooi meegenomen, maar de rente weegt voor de kopers zwaarder door.' 'Kopers kiezen ervoor om de gunstige rentevoorzwaarden die ze vandaag

voor een lening krijgen vast te leggen. Niet verwonderlijk, doorgaans wordt geleend op 20 à 25 jaar tegen een vaste rente. De voorbije twee weken is de rente op de OLO's (een graadmeter voor de rente op hypothecaire leningen, red.) opnieuw wat aantrokken', zegt Van Opstal.

'De herneming van de vastgoedactiviteit zet duidelijk door. In oktober steeg het aantal transacties met 11 procent tegenover oktober vorig jaar'

Bart Van Opstal
Notaris.be

VASTGOEDMARKT KENT STERKE STIJGING

Intussen herneemt de activiteit op de vastgoedmarkt. Terwijl in het begin van het jaar nog sprake was van een afname in het aantal transacties steeg het aantal verkopen in het derde kwartaal met 5,9 procent.

'De herneming van de vastgoedactiviteit zet duidelijk door. In oktober steeg het aantal transacties met 11 procent tegenover oktober vorig jaar', zegt Van Opstal. 'De kans is groot dat die trend doorzet, tenzij de lange-termijnrente opnieuw gaat stijgen', zegt Van Opstal.

► De Tijd



Wat gebeurt er in **vastgoedland**?



Meer details over de plannen van minister Depraetere

Bij aanvang van een nieuwe legislatuur schrijven de bevoegde ministers een gedetailleerde **beleidsnota**. Daarin doen ze hun plannen voor de komende 5 jaar uit de doeken. Deze week publiceerde **minister Depraetere** haar beleidsnota voor haar bevoegdheid **Wonen**. Deze nota is een belangrijke bron om in te schatten wat er op de sector afkomt. Daarom nemen we deze onder de loep.



RENOLUTION-premies opnieuw beschikbaar in Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Vanaf 7 november 2024 zijn de RENOLUTION-premies opnieuw beschikbaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Door het grote succes van de RENOLUTION-premies was het beschikbaar budget voor 2024

uitgeput, en was het niet meer mogelijk om een premie aan te vragen. De Brusselse regering heeft een budgettaire oplossing gevonden en stelt de premies opnieuw ter beschikking, onder dezelfde voorwaarden als vóór de stopzetting van 16 augustus. Meer informatie over de premies van 2023, 2024 en 2025 vind je terug op de website van CIB. Voor alle informatie over de premies, surf naar www.renolution.brussels.be.



Vlaamse Woonwaarborg uitgesteld

Minister van Wonen Melissa Depraetere kondigde recent in het Vlaams Parlement aan dat de Woonwaarborg wordt uitgesteld. Die was begin dit jaar uitgedacht door haar voorganger. Volgens Depraetere geven de banken aan dat ze niet voldoende eerste kopers vinden met een voldoende hoog inkomen, maar weinig spaargeld. Daarom wordt er niet mee van start gegaan op 01/01/2025. Overleg met de banken zal uitsluitend geven of het om uitstel, dan wel afstel gaat.

Eerste resultaten van de Woonosurvey 2023 zijn bekend

Iedere 5 jaar voert het Steunpunt Wonen een grote Woonosurvey uit. Dat is een grootschalige bevraging bij 5.000 huishoudens over hun woon-situatie. De resultaten zijn van fundamenteel belang voor het woonbeleid. De regering baseert zich er immers op. Vorige week publiceerde het Steunpunt de eerste bevindingen uit de Woonosurvey 2023. We zetten de belangrijkste zaken kort voor je op een rijtje.

Nieuw modeldocument ingebrekestelling laattijdige betaling vakantieverhuur

Na intensief overleg tussen CIB en de economische inspectie werd afgelopen zomer een nieuw model algemene voorwaarden voor vakantieverhuur opgesteld. Om je hierin te begeleiden kan je voortaan onder 'modeldocumenten' een model van ingebrekestelling in vier talen downloaden. Raadpleeg voor meer details de website van CIB.



BIV-verkiezingen: Geef je stem aan de 35 CIB-kandidaten!

De BIV-verkiezingen zijn in volle gang! We bevelen je warm aan om daadwerkelijk ook te stemmen. Door je stem uit te brengen, geef je mee richting aan de toekomst van onze sector. En dat is belangrijk. Als grootste vertegenwoordiger van de sector heeft CIB een ijzersterk team samengesteld. Op onze nieuwe website www.BIV-verkiezingen.be stellen wij ze heel graag aan je voor. Het is een mooie mix geworden van ervaren deskundigen aangevuld met jong en sprankelend talent. Tegelijk presenteren we jou via deze weg graag ons programma, samengesteld vanuit de basis waarbij alle CIB-leden hun stem konden laten horen. In acht duidende filmpjes lichten onze kandidaten de voor hen belangrijke punten uit dit programma toe. De komende dagen valt er ook een verkiezingsmagazine met meer duiding in je brievenbus. Zo kan je een bewuste keuze maken.

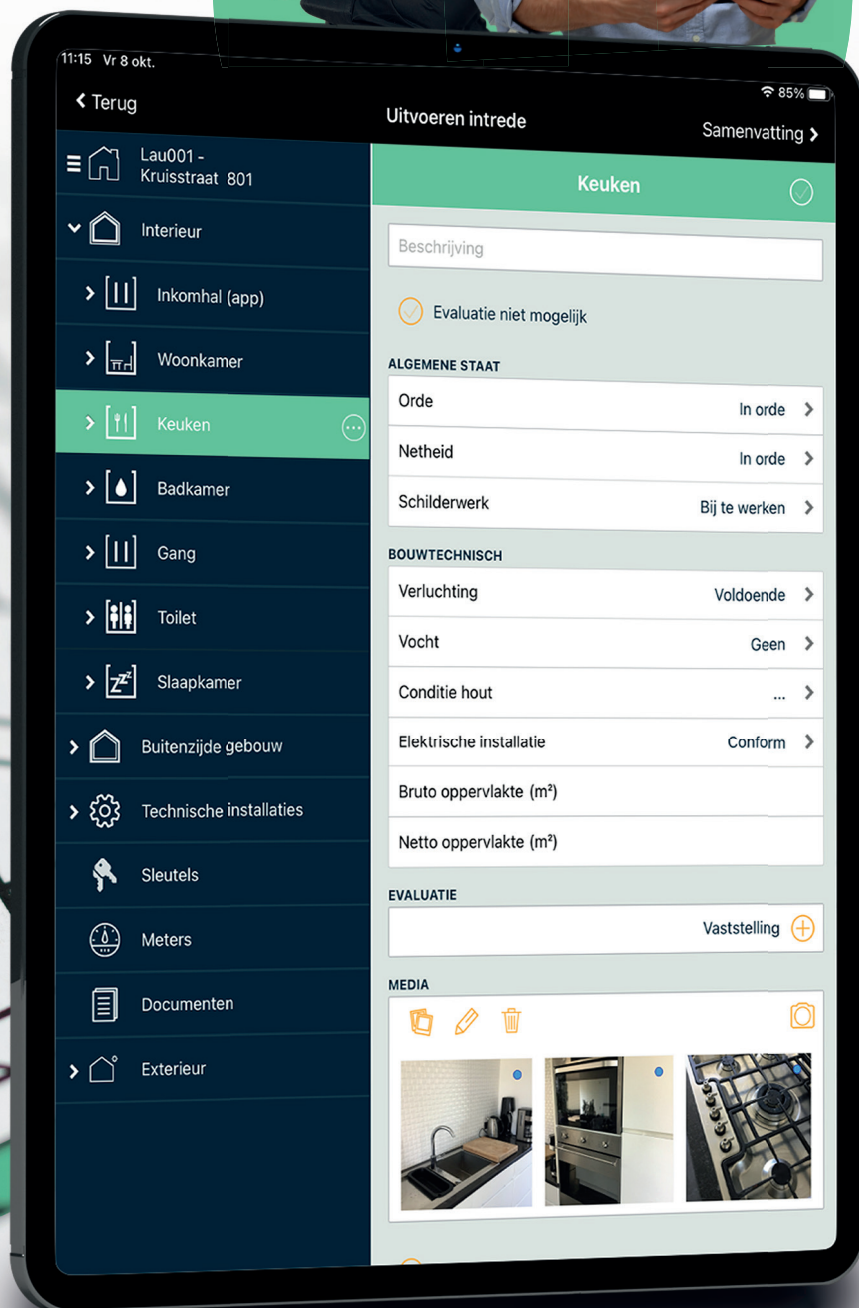
We bevelen een stem voor onze 35 CIB-kandidaten van harte aan.

PLAATSBSCHRIJVINGEN

ZE ZELF UITVOEREN OF ZE UITBESTEDEN?

alle info:

www.checknet.be



Laat burenhinder je verkoop niet verstoren

Of het nu gaat om overhangende takken, bouwwerken die te dicht bij de perceelsgrens komen, geluidsoverlast van een huurder, ... Burenhinder kan een vastgoedtransactie flink bemoeilijken! In de opleiding 'Burenhinder: gevolgen en oplossingen voor de vastgoedmakelaar' bekijkt Bart Van Baeveghem (advocaat-partner bij Synergylaw) enkele veelvoorkomende cases en mogelijke oplossingen.



WELKE UITDAGINGEN BRENGT BURENHINDER MET ZICH MEE BIJ DE VERKOOP VAN EEN WONING?

"Burenhinder is niet alleen een juridisch vraagstuk. Het raakt ook de waarde en overdraagbaarheid van een onroerend goed", begint Van Baeveghem. Denk aan een boom die over de perceelsgrens hangt en al jaren een twistpunt is tussen burenen. Of zelfs onduidelijkheid over waar de perceelsgrens nu precies ligt. "Conflicten die ontstaan in dergelijke situaties kunnen na een verkoop als een boemerang terugkomen bij de makelaar, met alle gevolgen van dien", knikt hij.

WAT IS DE ROL VAN VASTGOEDMAKELAARS BIJ BURENHINDER?

"Makelaars worden geacht problemen die zichtbaar zijn, of waar duidelijke aanwijzingen voor bestaan, tijdig te signaleren", zegt Van Baeveghem. Maar oplettendheid alleen is niet voldoende! Hij gaat verder: "Sinds 2021 is het topic burenrelaties ook opgenomen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Hierdoor wordt in de wet duidelijker gesteld welke stappen je kan nemen om burenhinder op te lossen. De wetgeving laat ook toe om preventief op te treden bij een aanzienlijk risico, zoals bij potentiële grootschalige grondvervuiling." Om toekomstige problemen te vermijden, ben je dus maar beter op de hoogte van de regelgeving rond burenhinder.

VIJF BEST PRACTICES BIJ BURENHINDER

- 1. Luister naar de verkoper.** Vraag expliciet naar lopende burenconflicten of mogelijke geschillen. Gebruik een informatiefiche om alle relevante informatie over het pand te verzamelen, maar wees je ervan bewust dat deze niet altijd volledig wordt ingevuld!
- 2. Controleer het terrein zorgvuldig.** Spot je overhangende bomen, bouwvoertredingen of een perceelgrens die onduidelijk is? Maak dit bespreekbaar en stel vragen aan de verkoper of zelfs aan de burenen. Zo voorkom je dat conflicten worden overgedragen aan de koper.
- 3. Vergunningen:** check? Een garage die te ver van de straat staat of een bouwvoertreding die zichtbaar is, kan later problemen veroorzaken. Wees alert op zaken die mogelijk niet vergund zijn.
- 4. Maak gebruik van de transactie om te bemiddelen!** Een burenconflict dat voor de verkoper onoplosbaar lijkt, kan vaak worden aangepakt tijdens de overdracht. Werk als makelaar mee aan afspraken tussen de koper en de buur om het conflict te ontmijnen.
- 5. Wees transparant naar de koper.** Informeer kopers over mogelijke risico's zonder jezelf in het conflict te mengen. Stel hen in staat om zelf te beslissen hoe zij hiermee omgaan.

WAT MOGEN DEELNEMERS VAN DE OPLEIDING VERWACHTEN?

"De opleiding is meer dan een opsomming van regels en wetten", klinkt het. Deelnemers mogen hun eigen cases meebrengen. We proberen praktische inzichten te bieden en we kijken hoe je met burenhinder kan omgaan zonder in het conflict meegezogen te worden. Door deze tips in de praktijk te brengen, kan je als makelaar niet alleen juridische problemen vermijden, maar ook vertrouwen creëren bij je klanten en je professionele meerwaarde laten zien. "Verder wordt er aandacht besteed aan complexe situaties, zoals geschillen binnen VME's of risico's bij renovatiewerken. Daarbij kijken we welke verzekeringen je kan afsluiten om je beter in te dekken", besluit Van Baeveghem.

Wil je leren hoe je (potentiële) burenhinder kan herkennen, voorkomen en/of oplossen? Mis dan zeker niet de opleiding 'Burenhinder: gevolgen en oplossingen voor de vastgoedmakelaar'! De opleiding gaat door op volgende locaties en data.

► **Info en inschrijven via [vivo.be](https://www.vastgoedflitsen.be).**

- **Live webinar:** 11 december van 14u tot 17u
- **Gent:** 17 december van 14u tot 17u

Rechtmatigheid van opzeg door verhuurder voor persoonlijk gebruik van woning

Bij vonnis van 17 maart 2022 deed de Vrederechter te Aalst uitspraak over de rechtmatigheid van een opzeg die door de verhuurder werd gegeven voor persoonlijk gebruik van de woning.



Artikel 17,§2 van het Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt voor persoonlijk gebruik, hij de woning in kwestie gedurende ten minste 2 jaar werkelijk en doorlopend moet betrekken. Indien de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarde, is hij een vergoeding aan de huurder verschuldigd ten belope van 18 maanden huur. Dit, tenzij de verhuurder erin slaagt het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden.

In het concrete geval had de verhuurder de huurovereenkomst voor de woning opgezegd voor persoonlijk

gebruik. Deze werd evenwel, door het onvoorziene overlijden van diens echtgenoot tijdens de echtscheidingsprocedure, onvoorzien eigenaar van de vroegere echtelijke woning. De verhuurder stelde dat hij hierdoor niet anders kon dan op korte termijn het appartement te terug te verlaten om naar de vroegere echtelijke woning te verhuizen.

De vorige huurder vorderde hierop een schadevergoeding van 18 maanden huur, wegens het niet naleven van de vereiste van het werkelijk en doorlopend betrekken van de woning gedurende ten minste 2 jaar.

De vrederechter diende aldus te oordelen of het plotse overlijden van de echtgenoot, wat leidde tot de terugkeer van de verhuurder naar de gezinswoning, een buitengewone omstandigheid uitmaakte. Volgens de Vrederechter vertonen buitengewone omstandigheden de volgende kenmerken: 1° de omstandigheden motiveren of rechtvaardigen het niet zelf gedurende de vereiste termijn betrekken van het onroerend goed op een ernstige en gewettigde wijze, 2° de omstandigheden doen zich voor buiten de wil van de verhuurder of van de persoon voor wie de opzegging werd gegeven, 3° de omstandigheden zijn in redelijkheid niet te voorzien op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven, 4° onder buitengewone omstandigheden kunnen ook normale en praktische redenen vallen die het voorgenomen gebruik verhinderen, voor zover ze 5° objectief zijn. De Vrederechter oordeelt dus op onaantastbare wijze en naar billijkheid of een verhuurder zich al dan niet terecht beroept op buitengewone omstandigheden.

In dit concrete geval was de Vrederechter van oordeel dat de verhuurder in kwestie zich niet kon beroepen op een buitengewone omstandigheid. Dat de vorige echtelijke woning groter en comfortabeler is, maakt geen voldoende ernstige reden uit om de keuze van de verhuurder te rechtvaardigen om het appartement voor het verstrijken van de wettelijke termijn van 2 jaar te verlaten.

De Vrederechter voegde er nog aan toe dat de wettelijk voorziene vergoeding van 18 maanden huur een forfaitaire vergoeding is die door de rechtbank niet kan worden vermeerderd of verminderd. Bovendien moet er niet worden aangetoond dat de huurder werkelijk schade heeft geleden. De forfaitaire vergoeding omvat daarnaast ook de kosten voor een vervroegde verhuizing en vervroegde plaatsbeschrijving.

► [Vrederechter Aalst 17 maart 2022](#)

Digitaal stemmen doe je op de volgende kandidaten...

Onze CIB-kandidaten staan garant voor een sterk engagement richting onze sector en de meer dan 11.000 mensen die erin actief zijn. Ze ijveren voor een goedwerkend en modern beroepsinstituut dat zich geheel ten dienste stelt van haar leden.

Hoe meer mensen hun stem uitbrengen, hoe representatiever de uitslag zal zijn. **Daarom onze warme oproep: breng je stem uit. Schenk je vertrouwen aan ons CIB-team.** Het zijn stuk voor stuk gedreven kandidaten met een ijzersterke expertise. Kortom: ze zijn je vertrouwen zeker waard.

Nationale Raad

Je mag **maximaal 18 kandidaten** kiezen.

1.	Jan Alleman
2.	Eline Ampe
3.	Catherine Bijmens
4.	Olivier Blockhuys
5.	Frank Bosmans
6.	Patrick Boterbergh
7.	Xenia Claeys
8.	Karine De Koninck
9.	Lode Degroote
10.	Geoffrey Giët
11.	Wendy Hendrickx
12.	Cedric Lombaert
13.	Frank Valkeneers
14.	Michel Van Den Meersschaut
15.	Rudy Van Geel
16.	Jürgen Vandamme
17.	Charlotte Verbeken
18.	Koen Verhaeghe

Uitvoerende Kamer

Je mag **maximaal 9 kandidaten** kiezen.

1.	Geen CIB-kandidaat
2.	Daniel Buschman
3.	Stephan Coenen
4.	Geen CIB-kandidaat
5.	Filip Dewaele
6.	Dirk Florizoone
7.	Annouck Truyens
8.	Luc Vander Meeren
9.	Glen Vandersnickt
10.	Dominique Vanrunxt
11.	Stephan Verstraeten

Kamer van Beroep

Je mag **maximaal 8 kandidaten** kiezen.

1.	Geen CIB-kandidaat
2.	Frédéric Delrive
3.	Bart Lauwers
4.	Ingrid Maes
5.	Bertil Reunis
6.	Gerda Van der Straeten
7.	Filip Van der Veken
8.	Cedric Vanhencxthoven
9.	Kristien Viaene

Stemmen kan enkel digitaal via je persoonlijk BIV-dashboard.

LAATSTE KANSEN - DEEL 2

LAATSTE KANS! GOOGLE ANALYTICS DEEL 1: ALLES OVER SEO

Als vastgoedkantoor is het belangrijk om snel en makkelijk vindbaar te zijn op internet. In deze interactieve workshop bekijken we op welke aspecten je moet letten om (nog) beter te scoren in de zoekfuncties van Google (SEO = Search Engine Optimization).
Volg ook deel 2 over Google Advertenties!

Brugge: 6 december van 10u tot 17u

LAATSTE KANS! BRANDVEILIGHEID IN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM: DE 10 E'S VAN EVACUATIE

In nieuwe appartementsgebouwen zijn vaak nieuwe brandtechnieken aanwezig en moeten evacuatieplannen worden uitgehangen. Hoe voer je een evacuatieplan uit? Wat met oude gebouwen waar die verplichtingen nog niet gelden? We bekijken het evacuatieplan van a tot z en doen samen een evacuatieoefening!

Leuven: 16 december van 14u tot 17u

LAATSTE KANS! OMGAAN MET GESCHILLEN ROND KOSTENVERDELING IN MEDE-EIGENDOM

Hoe stuur je discussies rond bijdragen in de kosten van het gebouw?
Wat als de basisakte niet overeenkomt met de realiteit? De docent maakt je vertrouwd met geschillen rond kostenverdeling en leert je hoe je ze het beste aanpakt!

Live webinar: 17 december van 14u tot 17u

LAATSTE KANS! BASIS RUIMTELIJKE ORDENING: DEEL HANDHAVING RO IN ALLE ASPECTEN

Waarom kunnen bouwvoertredingen (zo snel) ontstaan, wat zijn de gevolgen en hoe ga je daar het beste mee om? Wat kan een vastgoedmakelaar hierin betekenen voor de klant? Wat is gerechtelijk en bestuurlijk handhaven? In deze praktische basisopleiding bekijken we ruimtelijke ordening vanuit het standpunt van de vastgoedmakelaar. De docent is een stedenbouwkundige en ervaren handhavingsambtenaar RO!

Genk: 16 december van 10u tot 17u

LAATSTE KANS! WORKSHOP: DOEL- EN KLANTGERICHT ONLINE SCHRIJVEN

Hoe leer je een goede e-mail opstellen waarin je een correcte boodschap overbrengt? In deze opleiding leer je aantrekkelijke e-mails schrijven die daadwerkelijk worden gelezen. Naast een beter inzicht in je communicatiestijl krijg je ook meer controle over je mailbox.

Live webinar: 16 december van 10u tot 17u