

VASTGOED: MORGEN BEGINT VANDAAG

10^{de} Vastgoedcongres – CIB Vlaanderen
Vrijdag 20 november '09 – Oostende

Slottoespraak

Luc Machon, voorzitter CIB Vlaanderen

Mijnheer de Minister-president,
Dames en heren parlementsleden, burgemeesters en schepenen,
Vrienden bestuursleden en leden van CIB-Vlaanderen,
Geachte vastgoedprofessionals,
Dames en heren,

Als slotspreker optreden en dus op 't einde van een boordevol gevulde – maar dus toch ook wat vermoeiende – dag, zich richten tot de zaal, is steeds een aangename, maar daarom nog geen makkelijke opdracht.

Gelukkig heeft Armand Schreurs u allen nog eens op “scherp” gezet. En dus de weg geplaveid voor een wakkere voorzitter en een alerte zaal.

Het mag niet de bedoeling zijn dat ik de vele opinies die deze namiddag aan bod kwamen, nog eens herhaal of becommentarieer. In het panel hebben Prof. Eric Buyst en onze CIB-collega's, Kristien Berkein en Jan Jassogne, dit al met verve gedaan.

Hoeft het gezegd dat ik, zoals iedereen in de zaal, met bijzondere aandacht heb geluisterd naar wat Ludo Sannen, kabinetschef en vertegenwoordiger van minister Freya Van den Bossche als beleidsboodschap meegaf. Ik kom hier straks nog uitgebreid op terug.

Mijnheer de Minister-president,

U gaf ons een brede boodschap mee. En raakte, zoals het ook mocht worden verwacht, een reeks dossiers aan die de vastgoedsector nauw aan 't hart liggen. Dat u en uw collegae-ministers een forse “to do”-lijst hebben, is ons duidelijk.

Sinds kort zijn ook de diverse Beleidsnota's bekend. Eerstdaags worden die, samen met de begroting 2010, ook besproken in het Vlaams Parlement.

Het zal u niet verbazen dat CIB Vlaanderen de diverse Beleidsnota's met

aandacht heeft gelezen. Ministers maken plannen. Vlaanderen komt in actie. En dat is maar best ook. We moeten inderdaad “bouwen” aan morgen, werken aan welvaart en welzijn voor onze regio.

In de Beleidsnota's van de Vlaamse Regering las CIB Vlaanderen zowel positieve als minder positieve paragrafen. Dat zal niet verbazen. We behartigen nu eenmaal met overtuiging de belangen van “onze” vastgoedsector. We doen dat met open vizier. Met de kracht van een overtuiging. Al beseffen we daarbij dat diverse “belangen” al eens tegengesteld durven te zijn. En dat politici nu net die gezagsvolle beslissing moeten nemen binnen een kader van een “algemeen” belang.

We willen u vandaag wel correct informeren over de gevolgen – voor onze sector, maar ook breder – van het beleid dat u en uw ministers voorstaan.

Sta me toe op de eerste plaats nog even stil te staan bij de Beleidsnota Wonen van minister Freya Van den Bossche.

De in de Beleidsnota Wonen geformuleerde analyse van de private huurmarkt klinkt ons bekend in de oren. Om de eenvoudige reden dat CIB Vlaanderen deze analyse al jarenlang van de daken schreeuwt.

De huurmarkt verschaalt. Zij verschaalt onder invloed van dalende solvabiliteit van de huurders, de toenemende fiscaliteit en regelnevel van de overheid, de dalende rendementen voor de eigenaars, de onrealistische verwachtingen vanwege de regeringsverantwoordelijken inzake de sociale verhuur.

Steeds meer eigenaars-verhuurders raken ontmoedigd en kiezen voor verkoop. Onze analyse van jaren is vandaag de analyse in de beleidsnota Wonen.

CIB Vlaanderen leest in de Beleidsnota Wonen ook met genoeg een reeks voorstellen van oplossing en aanpak:

1. [Fiscale stimuli]

Eerst: een pluim. We juichen het toe dat er straks fiscale stimuli komen voor investeringen in het privaat aanbod van huurwoningen. Dit geldt ook voor de plannen om eigenaars-verhuurders in de toekomst financieel en fiscaal te ondersteunen. Toch formuleren we hier ook zeer uitdrukkelijk een voorbehoud.

De Vlaamse regering zit fout, wanneer ze deze stimuli strikt koppelt aan het verhuren via Sociale Verhuurkantoren, de SVK's.

CIB Vlaanderen erkent de noden op de woninghuurmarkt. We erkennen ook de noodzakelijke en specifieke rol van de SVK's. We zijn het al sinds lang niet eens met het feit dat eigenaars enkel bij verhuur via een SVK kunnen genieten van de verzekering van de betaling van de huur of van renovatiepremies. Waarom wordt de private verhuur uitgesloten van deze stimuli?

CIB Vlaanderen blijft zich verzetten tegen elke onevenredige bevoordeling van SVK's. Deze bevoordeling gaat ten koste van de dienstverlening door vastgoedmakelaars.

Elke vastgoedmakelaar is vandaag – concreet, op het terrein – een uitstekende draaischijf bij de vraag naar correcte bemiddeling en correct beheer van vastgoed. Die rol en die verantwoordelijkheid willen we ook in de toekomst blijven nemen. Wij zijn vragende partij om de vele maatregelen, nu enkel voorbehouden voor de SVK's, ook te verlenen aan de private verhuurders. Enkel zo wordt écht gebouwd aan een actief woonbeleid ten bate van elke huurder. Daarvoor moet men partners zijn, geen concurrenten!

2. [Successie]

Daarbij moet het mij nog van het hart, dat de beleidsnota Wonen kansen mist. Het is betreurenswaardig dat bepaalde stimuli, zoals ingrepen in de successierechten van verhuurders, onverkend blijven.

Het aanbod op de huurmarkt zal verder verschrallen omdat oudere eigenaars-verhuurders al te vaak hun huurwoning te koop aanbieden om zo hun erfgenamen te behoeden voor de hoge successierechten op vastgoed. Ook de schenkingsrechten voor vastgoed zijn vele malen hoger dan deze voor roerende goederen. Zo krimpt het aanbod op de huurmarkt nodeloos verder.

3. [Huursubsidies]

De Beleidsnota Wonen bepleit ook de verdere uitbreiding van het stelsel van de huursubsidies. Logisch, omdat huursubsidie een gekend instrument is in heel wat Europese landen. Het verbetert de solvabiliteit van de "zwakke" huurder en is de enige oplossing om zijn/haar toegang tot de vastgoedmarkt te vergroten. Hoe vaak moet een vastgoedmakelaar vandaag een kandidaat-huurder niet afwijzen, precies om die reden?

Huursubsidies leiden volgens ons niet automatisch tot prijsverhoging. CIB Vlaanderen is wel vragende partij om huursubsidies te koppelen aan de woonkwaliteit van de verhuurde woningen en nog af te spreken engagementen van huurder en verhuurder. Zo krijgt kwalitatief wonen een duw in de rug en wordt huisjesmelkerij verder ontmoedigd.

Mijnheer de Minister-president,

Sta me toe ook even stil te staan bij de plannen van de Vlaamse regering op het terrein van de Ruimtelijke Ordening.

Met genoeg lezen wij daarin dat de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (RO) gefaseerd zal uitgevoerd worden. Met vereenvoudiging, afstemming en inkorting als sleutelwoorden.

CIB Vlaanderen nam steeds een genuanceerd standpunt in bij de totstandkoming van de nieuwe/vernieuwde regelgeving RO.

Sommige bepalingen zijn echter gewoon niet ernstig te nemen. Tot vandaag moet de integrale stedenbouwkundige vergunning op de werf worden uitgehangen. Leuk zicht. Bij grote gebouwen gaat het al vlug om tientallen pagina's. Minister Muyters beloofde recent beterschap. We zullen hem aan die belofte houden.

CIB Vlaanderen aan de klaagmuur? Ja en neen. Want herhaaldelijk vinden onze opmerkingen ook gehoor. Ik verwijs, bijvoorbeeld, naar de absurditeit van de beperkte geldigheidsduur van het stedenbouwkundig uittreksel. Gelukkig werd de geldigheidsduur ondertussen verlengd, van vijf maanden naar één jaar. Bij tegenvallende verkoopresultaten moet de vastgoedmakelaar zijn cliënt nu tenminste niet onmiddellijk verzoeken het uittreksel opnieuw aan te vragen én te betalen.

We zoeken nog steeds naar een sluitend antwoord op onze klacht over de vele verschillen in tarieven en aflevertermijnen van stedenbouwkundige informatie door verschillende overheidsdiensten.

Ook de problematiek van de vastgoedpubliciteit blijft immer actueel. Bij het BIV lopen nogal wat klachten binnen over vastgoedmakelaars die onduidelijke "codes" vermelden bij hun publiciteit.. Geef toe, de vermelding "VV-WG-GDV-GVR-GVV" in een vastgoedadvertentie - van drie lijntjes groot ! – is voor de vastgoedconsument ronduit ergerlijk. Moet de consument de Codex RO uit het hoofd kennen? Erger nog voor de verkoopborden; alleen mondeling werden ons richtlijnen gegeven. Op dit vlak is de nieuwe regelgeving RO écht een gemiste kans: vereenvoudiging en transparantie zijn hier loze begrippen gebleven. En voor de vastgoedmakelaar. En voor de consument. Jammer!

Ik wil nog even verder gaan op "vereenvoudiging" en "transparantie" en kom zo naadloos tot een stokpaardje van de vastgoedsector: de ontsluiting van overheidsinformatie.

Vastgoedmakelaars zijn dienstverleners, die dag in dag uit ten dienste staan van de vastgoedconsument. Zij verdienen gestimuleerd te worden in deze dienstverlening, niet begraven in administratie! Wij zijn dienstverleners, geen klerken.

Vandaag vraagt om het even welke transactie in verkoop minimaal zes attesten, uittreksels of certificaten. Niet alleen de namen verschillen, ook de aanvraagprocedures, de geldigheidsduur, de verlenende instantie...

In de Beleidsnota Algemeen Regeringsbeleid en in de Beleidsnota Bestuurszaken van minister Bourgeois lezen we een gezamenlijk en fors engagement betreffende het "inlichtingenformulier vastgoedinformatie" (helaas hier en daar in de Nota's nog ten onrechte "notarisfiche" genoemd). Het gaat hier om een ambitieus project. Waar resultaat wordt verwacht van een samenwerking van meerdere bestuursniveaus, meerdere administraties en meerdere private partners.

De toegang tot overheidsinformatie is een vaak veelbelovend, maar in de praktijk van elke dag nog steeds een moeilijk verhaal. Soms is de informatie wel publiek, maar is ze maar nauwelijks raadpleegbaar. Andere informatie wordt gewoon niet meegedeeld. Soms geeft de overheid niet de minste zekerheid over de termijn waarin de informatie wordt gegeven. Databanken zijn in. Maar het blijft wachten op goed ontsloten en – vooral – aan elkaar gekoppelde en geïntegreerde databanken.

CIB Vlaanderen – ik verheel dit niet – kijkt naar de actuele plannen van het Agentschap Geografische Informatie Vlaanderen (het AGIV) en de Coördinatiecel Vlaams E-gov-beleid (CORVE) als naar "plannen van de laatste kans". We zijn u en minister Bourgeois dankbaar dat met de aanwezigheid van CIB Vlaanderen voortaan ook de vastgoedmakelaars in de centrale Stuurgroep zijn vertegenwoordigd. Maar er is weinig tijd te verliezen! U zal in de vastgoedmakelaardij een loyale partner vinden voor deze uitdaging.

Al in 2007 sloot het Beroepsinstituut (BIV) een protocol af met het kadaster (een federale instelling, gekoppeld aan de FOD Financiën) met het oog op de ontsluiting van overheidsinformatie. Een lang en slopend traject zit thans in zijn eindfase. Ook hier is mislukken geen optie!

Collega's uit de vastgoedsector,

Sta me toe – tot slot – u nog enkele overwegingen te geven bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, het BIV.

CIB Vlaanderen mocht eind vorig jaar een klinkende verkiezingsoverwinning vieren. Bij de verkiezingen voor het Beroepsinstituut gaven de Vlaamse makelaars ons voor 34 van de 35 functies een mandaat. Vanaf februari van dit jaar mag en kan CIB

Vlaanderen dan ook met een sterke vertegenwoordiging het beleid van het Instituut mee bepalen.

Na tien maanden is het tijd voor een eerste evaluatie.

Daarbij past bescheidenheid. Ons verkiezingsengagement is nog verre van volledig gerealiseerd. Voor veel makelaars blijft het BIV een ver-van-hun-bed, is het nog onvoldoende het "Glazen Huis van de Makelaar". En naar een nieuwe "makelaarswet" is het met een vergrootglas zoeken in het Belgisch Staatsblad.

Toch kan men ons geen stilzitten verwijten. Wij stapten aan boord op basis van een duidelijke Bestuursovereenkomst die streeft naar een nieuwe bestuurscultuur, maar ook naar een nieuwe structuur voor het Instituut.

We hebben daarbij getracht bestaande communautaire onevenwichten "on hold" te plaatsen, en een einde te maken aan twisten uit het verleden. We hoopten daarmee de eensgezindheid, en daarmee ook de slagkracht van de vastgoedmakelaardij te vergroten

Na het bestuursakkoord dat in februari van dit jaar werd onderhandeld en tussen Vlamingen en Franstaligen werd afgesproken, tekende de Nationale Raad in september jl. al een eerste blauwdruk voor een noodzakelijke én wenselijke hervorming van het BIV.

...Waar niet-erkende beoefenaars nog harder worden aangepakt.
...Waar Masters in godsdienstwetenschappen of officieren van de krijgsmacht niet meer als vanzelfsprekend toegang krijgen tot het beroep.
...Waar ons quasi-monopolie eindelijk wordt afgelijnd, en een punt wordt gezet achter oneerlijke en onwettelijke concurrentie door o.m. notarissen.
... Waar de autonome beslissingskracht van Noord én Zuid wordt versterkt.

Het BIV coördineert vandaag de visie van de vastgoedsector in tal van wetgevende trajecten, zoals de wet mede-eigendom, de rechtspersonenerkenning of de witwaswet. De werking van de tuchtkamers wordt op punt gezet.

Toch blijft het zoeken én bereiken van een efficiënt en effectief evenwicht een delicate oefening.

Zo had het Bureau – dit is het Dagelijks Bestuur - van het Instituut sluitende afspraken gemaakt om hier vandaag op dit Vastgoedcongres aanwezig te zijn. Waar meer dan 1.000 makelaars aanwezig zijn, daar hoort het Beroepsinstituut aanwezig te zijn.

Het Instituut zou aanwezig zijn met een infostand, BIV-medewerkers hadden dit Congres op hun planning staan, en ook m'n beide Franstalige collega's uit het Bureau waren van plan aan dit congres deel te nemen.

Maar: ... gisterenavond liep een mailbericht binnen van de voorzitter van Réflexions Immobilières. Hij meldde me – in een lange zin – bezwaar te hebben tegen de aanwezigheid van het Beroepsinstituut op het congres van CIB Vlaanderen.

Ik hoef u mijn verbazing, die al vlug omsloeg naar verontwaardiging, niet te beschrijven.

Wat volgde was ook markant te noemen: m'n collega ondervoorzitter Hugues de Bellefroid was zo ontstemd over het standpunt van de voorzitter van RI dat hij z'n ontslag als lid van het Bureau heeft aangeboden. Waarmee – en het mag bij deze ook duidelijk gezegd – hij zich ook distantieert van het eigengereid optreden van zijn voorzitter

Vrienden,

Normaliter wordt het Beroepsinstituut bestuurd door een Nationale Raad van 9 Nederlandstaligen en 9 Franstaligen. Met een Bureau dat collegiaal de dagelijkse leiding opneemt.

Daarbij is de voogdijminister van het Instituut mevr. Sabine Laruelle, federaal minister van Middenstand.

Vandaag stellen we tot onze verbazing en ontstemming vast dat de voorzitter van Réflexions zich ontwikkeld tot Monsieur NON.

Ik ben benieuwd, beste vrienden, naar de draagwijdte van dit NON. Als het een NON van een impulsief en eigengereid man, zal daarover een hartig woord gesproken worden.

Als het een NON is dat het bestaande akkoord opzegt, zal CIB VLAANDEREN geen seconde aarzelen om zijn verantwoordelijkheid op te nemen. Op een moment dat belangrijke stappen gezet worden in tal van domeinen, waarbij de gehele sector gezamenlijk overlegt, is stilstaan geen optie. De belangen zijn te groot, het gaat over de werkbaarheid van Uw en mijn beroep.

Vrienden congressisten,

“Vastgoed: morgen begint vandaag.”

Het thema van ons 10^{de} Vastgoedcongres, is meer dan zomaar een thema. Het is en moet uw en mijn leidmotief zijn. Ik bevestig vandaag mijn

engagement. En het engagement van CIB Vlaanderen.