

ERA PEETERS & VERBOVEN

Immo-advies door Stefan Verboven, vastgoedmakelaar & Roland Peeters, landmeter- vastgoedmakelaar



Woningruil 'goedkoper' dan verkoop

Wie een woning ruilt in plaats van ze te verkopen, spaart de helft van de registratierechten uit. Met die boodschap wil de Oost-Vlaamse Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) een nieuwe manier van verkopen in de markt zetten.

'Als een woning geruild wordt in plaats van verkocht, betaalt men slechts één keer registratierechten', zegt voorzitter Willy Haegens van CIB Oost-Vlaanderen.

Op zich is dat al langer bekend. Ruilen blijkt zelfs niet ongebruikelijk in de immobiliënhandel. Maar hoe vinden mensen elkaar die zo'n ruil willen opzetten? Immoruil.be moet de oplossing bieden.

Match zoeken

Stel dat u van uw villa op het platteland wil verhuizen naar een appartement in de stad. Dan plaatst uw makelaar die villa op de website, samen met uw wensen voor het appartement van uw dromen. Als iemand de omgekeerde beweging wil maken, ontstaat — net als bij een datingsite — een match en kan de immobiliënrui plaatsvinden. Bijkomend voordeel: u hoeft zich niet langer angstvallig af te vragen of uw villa wel tijdig verkocht zal geraken aan de door u gevraagde prijs. Als uw villa meer waard is dan het appartement waartegen u uw eigendom inruilt, legt de tegenpartij het verschil uiteraard bij.

Uitsparen registratierechten

Maar hét grote voordeel van de ruil is volgens Willy Haegens dat beide (ver)kopers registratierechten uitsparen. Die belasting bedraagt in Vlaanderen normaal tien procent, of vijf procent bij een bescheidener woonst via het zogenaamde klein beschrijf. Bij woningruil worden de registratierechten maar eenmaal betaald, op het hoogste bedrag. Beide partijen spreken onder elkaar af hoe ze die belasting verdelen.

Brede toepassing

Het CIB ziet wel heel brede toepassingen voor het project. 'Stel dat u een wooncomplex wil omvormen tot appartementen, waarvan u er één voor uzelf wil. Dan kan u via de website een projectmakelaar zoeken. Of u erft een enorme bouwgrond die u wil laten verkavelen. Het plan opmaken, de wegen aanleggen, nutsvoorzieningen regelen, dat kost allemaal veel geld. Misschien hebt u de centen er niet voor en kan u via de ruilformule een ontwikkelaar vinden die het project uitvoert en u één of meerdere stukken bouwgrond laat.'

Proefproject

De website is een proefproject dat voorlopig beperkt blijft tot Oost-Vlaamse makelaars. 'Binnen een half jaar volgt een evaluatie', zegt Haegens. 'Als het project een succes is, breiden we het over heel Vlaanderen uit.' Enkel CIB-makelaars kunnen de gegevens op de website inkijken. Het brede publiek niet. 'De gegevens zijn vertrouwelijk. Sommige mensen willen niet dat hun burens weten dat ze hun huis willen verkopen. U kan dus enkel weten welke woningen u kan ruilen door bij een makelaar langs te lopen.' Kandidaat-ruilers zijn niet verplicht om op slechts één paard te wedden. Ze kunnen gerust hun woning ook te koop zetten via dezelfde makelaar. Qua makelaarsloon kost ruilen evenveel als verkopen: u betaalt drie tot vijf procent van de verkoopprijs aan uw makelaar, als de ruil of verkoop effectief doorgaat. Als dat niet lukt, betaalt u niets.

Bron: De standaard, 17/02/2010
Online: www.immoruil.be
ERA Peeters & Verboven is lid van CIB Antwerpen en CIB Vlaams Brabant

Je hebt er naar verlangd.

Je hebt er naar uitgekeken.

Je bent er blij geweest. En triest.

Je hebt er bedacht. Verwacht.

Je hebt er getwijfeld. Of niet. Of wel?

Je hebt er gelogen. Spijt gehad.

Het weer goed gemaakt.

Je hebt er geleefd.

VASTGOED-, LANDMETERS-, & EXPERTISEKANTOOR

Hoofkantoor
Frederik de Merodestraat 111
2800 Mechelen

Kantoor centrum Mechelen
Schoenmarkt 5-6
2800 Mechelen

Kantoor Keerbergen
Kempelaan 1
3140 Keerbergen



Tel. 015 28 60 40
Fax 015 28 60 44

www.era.be/peetersverboven
info@landmeterpeeters.be