

2022-1 BIV NEWS

JANUARI - FEBRUARI - MAART 2022 - 25^e JAARGANG • BRU X AFGIFTEKANTOOR • P705210



IS EEN SYNDICUS OOK CONCIËRGE?

- ABSOLUUT
- BEN JE GEK?

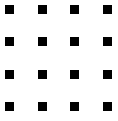
= = = = =

NEEM DEEL AAN
ONZE BEVRAGING!

i.s.m.



CONTROLES ECONOMISCHE INSPECTIE:
DIT MOET JE WETEN



INHOUD

3	EDITO We breken een lans voor onze syndici!
4-5	ACTUA Uniek loket voor Vlaamse woon- en energiepremies op komst
6	BIV organiseert grote syndicusbevraging!
7	Eerste hulp bij stagevragen
8-10	Resultaten verzekeringsenquête
11-13	Controles Economische Inspectie: reminders en aandachtspunten
14	NIEUWE TITULARISSEN
15	VASTGOEDKWESTIES
16	WHO IS WHO? werkgroep Stage

BIV-NEWS

is het ledenblad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Olivier Morobé

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene
Ellen Dejonckheere
Christian Stoop
Frank Damen
Thomas Blairon

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

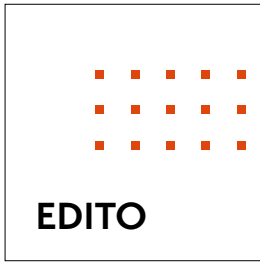
Mirto Print

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

☎ 02/505 38 50
✉ communicatie@biv.be
f /immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

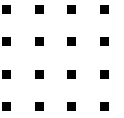


Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
 @immoBIV
 @biv_ipi



OLIVIER MOROBÉ
FREDERIEK THIERS

3



WE BREKEN EEN LANS VOOR ONZE SYNDICI!

We zijn het nieuwe jaar vol ambities gestart. We hebben grootse plannen, die zich voornamelijk op communicatief vlak situeren. Het imago van de bemiddelaar verbeteren, het beroep van syndicus bekender maken en opwaarderen, en zo veel mogelijk luisteren naar jullie bezorgdheden. Daar willen we werk van maken!

We weten al geruime tijd dat syndicus een knelpuntberoep is. Bovendien bereiken ons ook ergernissen van bepaalde syndici, denk aan de hoge werkdruk of de soms onhaalbare vragen van mede-eigenaars. Er is de realiteit, en er is daarnaast de perceptie. En ook daar schort wat. We vermoeden dat het mooie beroep, in al z'n verschillende geledingen, te weinig gekend is. Daar willen we wat aan doen.

Het idee groeide om een grootschalige syndicusenquête te organiseren om een zicht te krijgen op het probleem. Waar zitten de voornaamste pijnpunten bij de syndici en hun medewerkers? Waarom worden zo weinig studenten en stagiairs aangetrokken door het syndicschap? Waarom heb je als bemiddelaar nooit het syndicschap overwogen? Allemaal boeiende vragen die nooit eerder werden gesteld, maar wel razend interessant zijn.

Op het moment dat je deze News in handen krijgt, heeft onze enquête je al bereikt via de BIV-Flash. Neem zeker deel

en maak je collega's uit de brede sector warm om dat ook te doen! Alleen als we goed weten waar de problemen zich bevinden, kunnen we gericht actie ondernemen om het beroep bekender te maken en het de waardering te geven die het verdient. Syndici zijn meer dan ooit nodig in het belang van een vakkundig beheer van de talloze, en bovendien almaar stijgende mede-eigendommen.

Los daarvan hebben we het in deze News over de controles van de Economische Inspectie. Afgelopen jaar werden opnieuw op diverse punten controles verricht in de vastgoedkantoren. Graag brengen we deze punten in herinnering en geven we opnieuw enkele concrete tips en adviezen mee zodat je een eventuele controle zorgeloos kan doorstaan.

Ook delen we in dit magazine de resultaten van de verzekeringsenquête, die we in december afnamen. Deze bevraging had voornamelijk de bedoeling om te peilen naar de kennis van onze leden omtrent de collectieve polis. Het wordt een blijvende opdracht om bv. de verzekerde bedragen en activiteiten, maar ook het schadeaangifteplatform onder de aandacht te brengen. Je ontdekt er meer over op pagina's 8 en 9.

Verder laten we met trots twee nieuwe rubrieken op je los. Eén daarvan is onze 'Eerste hulpbijstagevragen'. Destage is een belangrijke periode in aanloop naar het volledig zelfstandig uitvoeren van het beroep. Gezien onze stagediensten vaak met terugkerende vragen worden geconfronteerd, vonden we het nuttig om hieraan te verhelpen via een aparte pagina. De tweede nieuwe telg is onze 'Who is who?'. Hierin komt elke drie maanden een andere dienst, werkgroep of Kamer binnen het BIV aan bod. Zo leggen we onze werking uit en dragen we bij aan de vermenselijking van het Instituut.

We hopen alvast dat deze News je opnieuw kan boeien!

Olivier Morobé, Eerste Ondervoorzitter (links)
Frederiek Thiers, Penningmeester (rechts)




 ACTUA


SCHRIJF JE IN VOOR ONZE NIEUWE BIV-ROADSHOWS!

Nu de coronacrisis haar laatste stuiprekkings kent en iedereen massaal geboosterd werd, hernemen we onze succesvolle BIV-roadshows! Die zijn intussen al aan hun derde editie toe. Volgend boeiend opleidingsprogramma staat voor je klaar:

We starten met **tips en tricks voor de stage**. Wat verwachten we van de stagiair? Hoe ziet het schriftelijk en het mondeling examen eruit? Welke nieuwigheden voorzien we? We geven tal van nuttige insteken voor de stagiair. Daarna zoomen we kort in op de administratieve werking van de Uitvoerende Kamer. Een wederinschrijving of weglating aanvragen bijvoorbeeld. Hoe verloopt dat en hoe lang duurt dat gemiddeld? Als tweede topic lichten we de **werking van de tuchtkamer** toe. Geen droge kost hier, want na een korte introductie tot de tuchtprocedure duiken we de praktijk in en bekijken we enkele casussen rond thema's waar onze Uitvoerende Kamer vaak mee te maken krijgt. We geven ook enkele interessante cijfers mee. *Last but not least* eindigen we met onze referendaris die binnenkort **controles** zal uitvoeren **in de syndicuskantoren**. Dit is een nieuw gegeven dat zeker de nodige uitleg verdient.

Interesse? Schrijf je dan in op één van deze data:

- op 22 april in Zwijnaarde
- op 6 mei in Heverlee
- op 13 oktober in Roeselare

Inschrijven doe je via de vormingspagina op onze website. Zorg dat je erbij bent en verzeker je van **2 uur gratis permanente vorming!** Tot binnenkort.

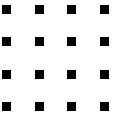
VERPLICHTE AANWEZIGHEID EPC BREIDT UIT VANAF 1 APRIL 2022

De Vlaamse regering keurde begin februari definitief een wijziging aan het Energiebesluit goed. De wijziging zorgt voor enkele situaties waar de aanwezigheid van een EPC nodig zal zijn. Een eerste nieuwigheid is dat er ook bij verkoop en verhuur zonder publiciteit van zowel residentiële als niet-residentiële gebouwen een EPC beschikbaar moet zijn vanaf 1 april 2022. Wordt er geen publiciteit gemaakt, dan moet het EPC ten laatste voorafgaand aan het sluiten van de onderhandse akte beschikbaar zijn, of voor het verlijden van de authentieke akte indien er geen onderhandse akte is.

In twee nieuwe artikels wordt bepaald dat een eigenaar die op een residentieel of niet-residentieel gebouw een opstalrecht of erfpacht wil vestigen, over een geldig EPC moet beschikken, hetwelk beschikbaar moet zijn volgens dezelfde modaliteiten als hierboven. Iedereen die een onderhandse akte voor de vestiging van het opstalrecht of de erfpacht op een residentieel of niet-residentieel gebouw opmaakt, moet vermelden of er voor het gebouw een geldig EPC bestaat en of de opstalhouder of erfpachter hierover werd ingelicht.

De nieuwe regels gaan in op 1 april 2022. Op de website van het VEKA vind je een handig overzicht van het toepassingsgebied en de nieuwigheden omtrent de EPC's.





NOG ALTIJD ONVOLDOENDE EPC'S VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN AANWEZIG: ONDERNEEM ACTIE WAAR NODIG

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) liet weten dat er half februari nog maar 12.700 geldige EPC's van de gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen (EPC GD) aanwezig waren. Dat is naar schatting 40% van alle appartementsgebouwen met 15 of meer gebouweenheden, die sinds begin dit jaar verplicht over een EPC GD moeten beschikken.

Er is dus zeker een inhaaloperatie nodig! Het VEKA kondigde aan controles op de aanwezigheid van het EPC GD te zullen uitvoeren. Weet dat de gebouweigenaar of de VME (en dus de syndicus) de verantwoordelijkheid draagt voor het tijdig laten opmaken van dit EPC. De eigenaar of de VME riskeert een boete tot 5.000 euro bij afwezigheid van het EPC GD.

UNIEK LOKET VOOR VLAAMSE WOON- EN ENERGIEPREMIES OP KOMST

De Vlaamse regering zal een uniek loket oprichten voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en wijzigt hiervoor het Energiebesluit van 19 november 2019 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021. De regering wil zoveel mogelijk premies gericht op energiebesparing administratief vereenvoudigen door ze in één centraal loket onder te brengen met het oog op een overkoepelende woningrenovatiepremie: de 'VerbouwPremie'. Deze premie is een samenvoeging van de huidige inkomensgebonden premie van Wonen-Vlaanderen voor renovatiewerken (bv. dakrenovatie, renovatie buitenschrijnwerk, technische installaties...) bij woningen ouder dan 30 jaar en de energiepremies van Fluvius inzake energie-efficiëntie zoals isolatie, hoogrendementsglas, warmtepomp, zonneboiler enz.

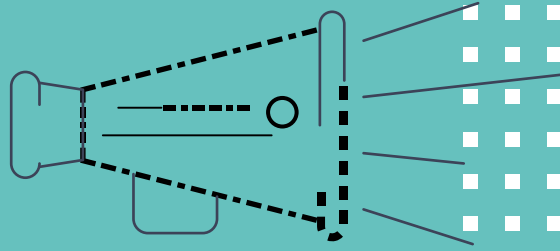
De bedoeling is dus dat aanvragers langs één kanaal renovatie- en energiepremies kunnen aanvragen. Samen met de oprichting van het uniek loket, worden de subsidievoorwaarden en aanvragen en behandelingsprocedures van de energie en renovatiepremies op elkaar afgestemd. Al wie investeert in een bestaande woning, appartement(sgebouw) of een niet-residentieel gebouw zal afhankelijk van de doelgroep waartoe hij behoort financiële steun kunnen vragen voor investeringen in energie-efficiëntie en investeringen in woningkwaliteit.

De VerbouwPremie kan worden aangevraagd voor de woning of het appartement waar men op de aanvraagdatum zijn hoofdverblijfplaats heeft en waarvan men eigenaar is. Voor eigenaar-bewoners uit lagere inkomensgroepen worden hogere premies voorzien. Wie investeert in een gebouw waarvan hij geen eigenaar is of waar hij niet woont, komt enkel in aanmerking voor de premies voor energie-efficiënte investeringen. Wie een gebouw verhuurt op de private markt valt ook onder deze regels. De simulator van de VerbouwPremie en meer info over de doelgroepen vind je op de site Vlaanderen.be.

Om in aanmerking te komen voor de VerbouwPremie moet een pand minstens 15 jaar oud zijn. Voor een premie inzake hernieuwbare installaties voor verwarming en sanitair warm water moet het gebouw minstens 5 jaar oud zijn. Voor gebouwen die tussen 5 en 15 jaar oud zijn, moet de omgevingsvergunning minstens 5 jaar geleden zijn verleend, en moet de EPB-aangifte tijdig en conform de eisen ingediend zijn.

De regelgeving rond de VerbouwPremie treedt in werking op 1 juli 2022, maar premieaanvragen zullen pas vanaf 1 oktober dit jaar bij het unieke loket ingediend kunnen worden. Tot en met 30 juni 2022 kunnen de huidige premies nog aangevraagd worden via de huidige aanvraagprocedure. Tussen 1 juli 2022, datum van de inwerkingtreding van het besluit en 1 oktober 2022 zullen er geen aanvragen mogelijk zijn.





BIV LANCEERT GROTE BEVRAGING ROND SYNDICUSCHAP!

Als we naar ons ledenbestand kijken is het duidelijk: de overgrote meerderheid van onze leden is actief als bemiddelaar. Slechts 4% van alle leden staat uitsluitend op de deelkolom syndicus ingeschreven. Ook koos afgelopen jaar maar 9% van alle stagiairs voor het syndicschap. Hoe komt het dat zo'n veelzijdig beroep niet meer aantrekking kent? Waar zitten de remmingen? In het avondwerk, in het leiden van algemene vergaderingen met uiteenlopende karakters, of in de vele administratie en opvolging die een syndicus toekomt? Om de antwoorden te kennen organiseert het BIV, in samenwerking met de UCL een grootschalige enquête waar je op dit moment aan kan deelnemen!

Onze penningmeester Frederiek Thiers en ondervoorzitter Sandrine Galet namen het initiatief voor deze bevraging. Beiden zijn al jaren actief als syndicus en kennen het beroep als geen ander. Ze leggen dan ook graag het hoe en het waarom uit.

"We hebben een prachtig beroep, maar we weten dat er toch ook ergernissen leven. Zo is er een hoge werkdruk en heerst het gevoel dat de syndicus soms als manusje-van-alles wordt aanzien, waarvan mede-eigenaars een constante beschikbaarheid verwachten. Als startpunt hebben we alvast, samen met de beroepsorganisaties, enkele veelvoorkomende verzuchtingen opgesteld die als insteek dienden voor de enquêtevragen", vertelt Sandrine.

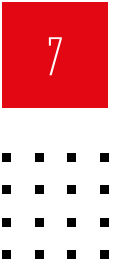
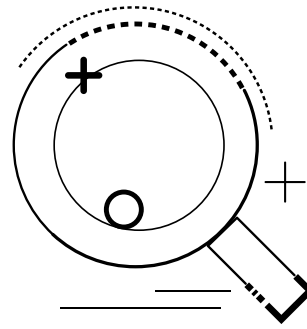
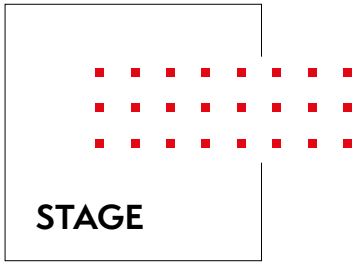
"De syndicus moet ook heel wat spanningen binnen de VME's opvangen en wordt soms aangesproken voor zaken waarvoor hij niet bevoegd is. Laat ons daarnaast niet vergeten dat ons beroep zowel administratief, technisch, juridisch en financieel beheer omvat. De wet- en regelgeving die we moeten kennen is niet min. Al vormt dat natuurlijk ook een uitdaging", aldus Frederiek.

Met de enquête wil het BIV vooral te weten komen waar de pijnpunten zich bevinden om zo te detecteren waarom syndicus een knelpuntberoep is. Dat vormt de eerste fase van het werk. De enquête wordt overigens breed verspreid naar bijna 20.000 personen. Het gaat daarbij uiteraard om de syndici zelf, maar ook bemiddelaars, rentmeesters, bedienden in de syndickantoren en studenten in het vastgoed kunnen aan de bevraging deelnemen. Naast het BIV verspreiden ook beroepsorganisaties CIB Vlaanderen en Federia de enquête, net als Fonds 323 evenals de hogescholen die een vastgoedbachelor aanbieden en de Syntra's.



Een enquête op dergelijke schaal is nog nooit uitgevoerd. Frederiek: "Het was absoluut onze bedoeling om breed te bevragen. Zo kunnen we bv. te weten komen hoeveel leden er ooit actief waren als syndicus, maar de job hebben laten varen en met welke reden, of hoeveel studenten er al of niet interesse hebben in een carrière als syndicus en waarom. Allemaal boeiende informatie waar we nadien mee aan de slag kunnen. Van zodra de problemen en oorzaken gekend zijn, kunnen we stapsgewijs aan oplossingen werken, want dat is het doel. Het is dus heel belangrijk dat iedereen z'n stem laat horen!"

"We willen onze mensen de erkenning geven die ze verdienen. Goede syndici zijn meer dan ooit nodig. Met deze bevraging willen we niet enkel resultaten vergaren, maar ook actie ondernemen om het beroep aantrekkelijker te maken en de work-life balance van de syndici te verbeteren. Als het beroep onder een stoffig imago zou lijden, zal het BIV - en bij uitbreiding de sector - het syndicschap bekender moeten maken om hieraan te verhelpen", besluit Sandrine.



EERSTE HULP BIJ STAGEVRAGEN



Deze nieuwe rubriek richt zich tot stagiairs en (toekomstige) stagemeesters. Gezien het grote belang van de stage voor al wie vastgoedmakelaar wil worden, brengt ze veel vragen met zich mee. Deze pagina wil hier een zo goed mogelijk antwoord op bieden, en kwam tot stand na samenwerking met de stagedienst.

Ik heb mijn 1.500 uren stage vervuld. Wat moet ik doen opdat ik toegang zou krijgen tot de praktische bekwaamheidstest?

Voor je kan worden toegelaten tot de bekwaamheidstest moeten volgende parameters in de stagetool groen zijn weergegeven:

- de basisdocumenten (stageovereenkomst, attest derdenrekening, attest zelfstandige en facturen);
- de agenda (met alle nodige bijlagen);
- de evaluatieformulieren;
- de e-learningattesten;
- de BIV-bijdrage

Uiteraard moeten ook de 1.500 uren stage zijn afgelegd in minstens 365 dagen. Als dit alles in orde is, kan je de stage beëindigen via de blauwe knop 'stage afronden' die je bovenaan de overzichtspagina onder de titel 'stagestatus' vindt.

Nadien zal de stagedienst controleren of wel degelijk aan alle voorwaarden werd voldaan. Dit neemt nog even tijd in beslag, gezien hier een menselijke tussenkomst vereist is. Oordeelt de stagedienst dat alle voorwaarden werden vervuld, dan komt het dossier op de dagorde van de Uitvoerende Kamer (UK). Hou er rekening mee dat het nog een drietal weken kan duren alvorens je dossier op de zitting voorkomt.

Indien de UK het dossier goedkeurt, dan zal je per brief worden ingelicht dat je toegelaten bent tot de bekwaamheidstest. In deze brief staan alle verdere praktische inlichtingen vermeld. Opgelet: de UK kan ook beslissen om (nog) geen toegang te verlenen tot de test, bv. omdat uit de geüploade bijlagen onvoldoende jouw persoonlijke tussenkomst blijkt. In dat geval ontvang je een mailtje met daarin de vraag om binnen een korte periode de tool met de ontbrekende stukken aan te vullen.

- ■ ■ ■ Zorg er dus steeds voor dat het om documenten gaat waarin je een persoonlijk aandeel hebt gehad. Slechte bijlagen zijn bv. mails naar betrokken partijen of foto's van panden. Blanco of onvolledige documenten worden niet toegestaan.

Voorbeelden van goede bijlagen voor bemiddelaars zijn een compromis, een schattingsverslag, een koopverkoopbelofte, ... Goede bijlagen voor syndici kunnen een uitnodiging zijn voor een AV, notulen van een AV, een syndicusovereenkomst enz.

Het botert niet meer tussen mij en mijn stagemeester. Wat zijn de modaliteiten voor verbreking van de stage?

Als een verbreking onvermijdelijk is, gebeurt deze best in onderling akkoord. In dat geval stel je samen een verbrekingsdocument op waarin je meteen alle nog tussen jullie te regelen zaken kan opnemen (vb. nog te betalen commissies, ...). Een kopie van dit document moet per aangetekend schrijven naar de UK worden gestuurd.

Hou hierbij het volgende in het achterhoofd:

- je hoeft geen reden op te geven voor de verbreking;
- het BIV beschikt niet over een standaarddocument;
- zorg dat zeker de datum van verbreking en de eventuele opzegtermijn in de brief staat;
- zorg dat je als stagiair je stagetool hebt aangevuld tot de dag van de verbreking. Van zodra we de verbrekingsbrief hebben ontvangen, kan je de tool niet meer retroactief invullen!
- weet dat je als stagemeester vanaf de verbreking geen toegang meer hebt tot de stagetool van je stagiair.

Als een onderling akkoord niet mogelijk is kan de overeenkomst ook steeds worden beëindigd door één van de partijen, mits een na te leven opzegtermijn van één maand, tenzij dit door omstandigheden niet haalbaar zou zijn. De partij die de overeenkomst opzegt, moet de andere partij en de UK daarvan per aangetekende brief inlichten.

Het is belangrijk om weten dat je als stagiair vanaf de datum van verbreking, binnen de drie maanden een nieuwe stageovereenkomst ter goedkeuring moet indienen bij de UK. Het deel van de stage dat al is volbracht, telt mee voor de totale stageduur. De periode tussen het beëindigen van de stageovereenkomst en de goedkeuring door de UK van de nieuwe overeenkomst telt niet mee.

Bezorg je als stagiair geen nieuwe stageovereenkomst binnen de drie maanden, dan zal je ambtshalve worden weggelaten van de Lijst van stagiairs en vervallen ook de eerder gelopen stagedagen. Je kan dan wel eenmalig een nieuwe stageperiode beginnen.

Hou er tot slot rekening mee dat een verbreking niet beschouwd wordt als een weglating. Je blijft ingeschreven op de Lijst van stagiairs wat inhoudt dat je onderworpen blijft aan de deontologische controle, je lidgeld moet blijven betalen enz.


**VERZEKE-
RING**

LEDENBEVRAGING ROND DE COLLECTIEVE VERZEKERINGSPOLIS

In december organiseerden we een bevraging bij onze leden rond de collectieve verzekering, afgesloten bij verzekeraar AXA. De collectieve polis bestaat sinds 1 januari 2016 en zorgt ervoor dat alle leden - zowel titularissen als stagiairs - via hun BIV-bijdrage automatisch in orde zijn met hun burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering alsook met hun borgstellingsplicht. Hoewel deze verzekering meer dan zes jaar geleden werd afgesloten, was het onduidelijk in hoeverre de polis bekend is bij onze leden. Door middel van een enquête konden we polsen naar hun kennisniveau en tegelijk ook enkele tevredenheidsvragen stellen. De resultaten vind je hieronder!

PROFIEL VAN DE RESPONDENTEN

In totaal namen 365 leden deel aan onze bevraging. De meeste deelnemers waren afkomstig uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (102). Aan Nederlandstalige kant namen het vaakst leden uit Oost-Vlaanderen deel (29). 72% van de deelnemers was mannelijk (265), 28% vrouwelijk (100).

Leden actief als:

bemiddelaar	244
syndicus	31
bemiddelaar-syndicus	90

Geslacht

man	265
vrouw	100

DE RESULTATEN

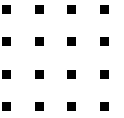
Bij wijze van introductie vroegen we de deelnemers of zij op de hoogte waren van het feit dat sinds 2016 een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling in de BIV-bijdrage is opgenomen. 98% was daarvan op de hoogte (358). Slechts 7 deelnemers gaven aan dit niet te weten. Er moet aan worden herinnerd dat dankzij de collectieve polis die het BIV heeft afgesloten, alle makelaars automatisch zijn gedekt en dat ze dus rechtstreeks voldoen aan een belangrijke ethische verplichting.

Daarnaast weet 85% van de Nederlandstaligen dat Concordia hun verzekeringsmakelaar is voor de groepspolis en weet 77% van de Franstaligen dat ze bij Marsh terecht kunnen.

WAARBORGEN

Een volgende belangrijke vraag peilde naar de kennis over de waarborgen die de collectieve polis omvat. Slechts de helft van alle bevrageden (52%) gaf aan deze te kennen.





VOORDELEN GEDEKT DOOR DE COLLECTIEVE POLIS:

1. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating

De collectieve polis dekt de buitencontractuele burgerlijke aansprakelijkheid van polishouders voor schade veroorzaakt aan derden tijdens de uitoefening van de verzekerde activiteiten. Dit is het equivalent van de BA familiale, maar dan in het kader van professionele activiteiten. Deze waarborg is bijvoorbeeld belangrijk indien een van je reclameborden door de wind loskomt en een voertuig beschadigt.

2. Beroepsaansprakelijkheid

De collectieve polis dekt de burgerlijke aansprakelijkheid, zowel contractueel als buitencontractueel, van de verzekerde voor schade veroorzaakt aan derden door een beroepsfout (fout of nalatigheid). Bijvoorbeeld een syndicus die vergeet een contract met de stookolieleverancier op te zeggen.

3. Diefstal of verduistering door personeel of diefstal door derden

Bij diefstal of verduistering door personeel of derden van gelden (ook die welke door derden aan de vastgoedmakelaar zijn toevertrouwd) kan de verzekeraar tussenkomen tot een maximum van 30.000 euro per schadegeval.

4. De borgstelling

Deze waarborg betreft schuldvorderingen tegenover de vastgoedmakelaar die hem in het kader van zijn beroepsactiviteiten werden toevertrouwd en die hij niet meer kan terugbetalen wegens insolventie. De maximale tussenkomst van de verzekeraar per makelaar is 250.000 euro, per schadegeval en per verzekeringsjaar.

5. Rechtsbijstand

De waarborg rechtsbijstand omvat een luik strafrechtelijke verdediging, alsook burgerlijk verhaal. Strafrechtelijke verdediging is van belang wanneer de vastgoedmakelaar zich moet verdedigen omdat hij onbedoeld een strafbaar feit heeft gepleegd. Het burgerlijk verhaal laat de vastgoedmakelaar toe verhaal uit te oefenen op een derde wiens extracontractuele aansprakelijkheid kan ingeroepen worden in het kader van zijn beroepsactiviteiten van vastgoedmakelaar.

Meer **info en details over al deze waarborgen** vind je terug op onze website via **knowledge base > verzekering**. Daar vind je ook het volledige verzekeringsprogramma terug met de verzekerde activiteiten en bedragen. Het polisnummer is 730.390.160. Uit de enquête kwam naar voor dat slechts 205 deelnemers (of 56%) op de hoogte bleek te zijn dat ze het programma op onze site konden raadplegen. Bij deze ben je dus geïnformeerd. Voor de volledigheid geven we nog mee dat je onder artikel 8 van het verzekeringsprogramma de uitsluitingen kan terugvinden. Een belangrijke uitsluiting daarbij is o.a. de schade voortvloeiend uit asbest.

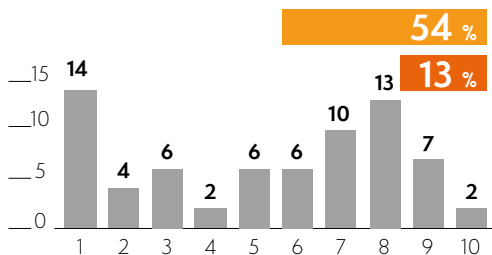
Is van de waarborg uitgesloten:

De schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest of het verspreiden van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten voor zover deze schades het gevolg zijn van de schadelijke eigenschappen van asbest.

GEBRUIK EN TEVREDENHEID SCHADEAANGIFTEPLATFORM

Navraag wijst uit dat 73 deelnemers (20%) reeds geconfronteerd werden met een schadegeval tijdens de uitoefening van vastgoedactiviteiten. 70 onder hen deden ook effectief een schadeaangifte. Vervolgens werd de vraag gesteld hoe tevreden men was over de afhandeling van het dossier door de verzekeringsmakelaar (score van 1 op 10).

In geval u al een schadeaangifte heeft ingediend, was u tevreden over de dossierbehandeling van de verzekeringsmakelaar?



Uit de grafiek blijkt dat meer dan de helft van de deelnemers (54%) een waardering gaf groter of gelijk aan 6, waarvan een derde van de respondenten (23 leden) een 7 of 8 op 10 gaf. De resterende 13% was uitermate tevreden en kende een score van 9 of 10 op 10 toe.

Wanneer een vastgoedmakelaar een schade aangeeft, heeft hij de keuze dit op papier of online te doen via het digitale platform Marsh Connect. Ondanks eerdere communica-

VERZEKERING

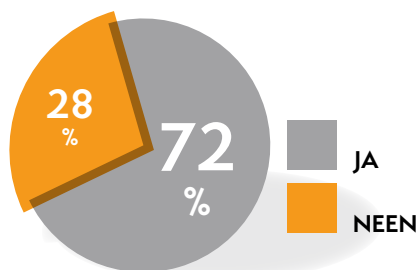
ties omtrent deze mogelijkheid (zie o.a. BIV-News 2020/3), gaf toch 89% van de respondenten (326 leden) aan dat ze niet op de hoogte waren van dit platform. Nochtans kan de deelnemer via dit platform eenvoudig de voortgang van zijn dossier opvolgen. Op onze website (**knowledge base > verzekeringen > wat als ik met een schadegeval zit?**) staat de procedure voor het online melden van een schadegeval duidelijk uitgelegd.

Van de deelnemers die aangaven het platform te kennen hadden er 11 via deze weg al een schadegeval ingediend. 7 hiervan beoordeelden het platform (inzake gebruiksgemak, duidelijkheid van de gevraagde info, ...) met een score gelijk aan of minder dan 5 op 10. De overige 4 deelnemers gaven hetzij een 7 of een 8 op 10.

We herinneren eraan dat het platform op uitdrukkelijk verzoek van het BIV werd opgericht in het voordeel van onze leden. Het is belangrijk dat jullie hiervan gebruik maken en feedback geven zodat de tool continu verbeterd kan worden.

AANSTELLING ADVOCAAT

Bij een schadegeval dient allereerst contact te worden genomen met de verzekeringsmakelaar, alvorens een advocaat kan worden aangeduid. 72% van de deelnemers aan de enquête gaf aan dit te weten.



Wanneer de burgerlijke aansprakelijkheid van de makelaar in het geding komt naar aanleiding van schade aan een derde, is het de beroepsaansprakelijkheid of BA uitbating die tussenkomt. Het beheer van het geding - en dus in principe de keuze van de advocaat - ligt in dit geval altijd bij de verzekeraar. Marsh en Concordia hebben echter met AXA onderhandeld dat de makelaar zijn advocaat alsnog kan kiezen uit een vooraf opgestelde lijst van advocaten overeengekomen met het BIV. Van de 365 respondenten gaf slechts 153 (42%) aan op de hoogte te zijn van het bestaan van deze lijst.

Het enige geval waar de makelaar een beroep kan doen op een advocaat van zijn keuze (niet op de lijst), is in het geval van een schade binnen de waarborg rechtsbijstand (burgerlijk verhaal of strafrechtelijke verdediging). De verzekeraar moet echter steeds vanaf het begin van het schadegeval op de hoogte worden gebracht van deze keuze om zijn akkoord te bevestigen over de tenlasteneming van de kosten.

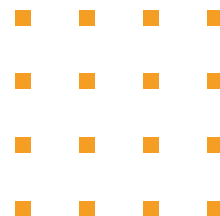


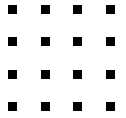
Nicolas Watillon, BIV-voorzitter: *"Door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in de ledenbijdrage op te nemen, garanderen we de consument dat elke vastgoedmakelaar automatisch verzekerd is. De verzekeringspolis is dus van belang voor de professionaal bij de uitoefening van zijn beroep, maar ook voor de consument. De verzekering zorgt voor een bescherming van deze laatste, wat het vertrouwen in onze sector enkel maar ten goede komt. Samen met de verzekeraar proberen we zo optimaal mogelijke dekkingen uit te werken. De resultaten van deze bevraging tonen alleszins aan dat er verder ingezet moet worden op de bekendheid van bv. het schadeaangifteplatform. Onze leden komen gelukkig niet vaak met de verzekering in aanraking, maar toch is het belangrijk dat ze goed en blijvend geïnformeerd worden."*

Concordia: *"Het klopt inderdaad dat de diverse tools die ontwikkeld zijn voor het BIV nog niet bij alle leden bekend zijn. Zo is er een handleiding die uitlegt hoe je schade moet aangeven beschikbaar op onze website - zie <https://www.concordia.be/nl-be/downloads> ("BIV-Guidelines-schade-ingeven")."*



Concordia: *"Het klopt inderdaad dat de diverse tools die ontwikkeld zijn voor het BIV nog niet bij alle leden bekend zijn. Zo is er een handleiding die uitlegt hoe je schade moet aangeven beschikbaar op onze website - zie <https://www.concordia.be/nl-be/downloads> ("BIV-Guidelines-schade-ingeven")."*





CONTROLES ECONOMISCHE INSPECTIE: HIEROP MOET JE LETTEN

De Economische Inspectie houdt voortdurend controles in uiteenlopende sectoren om na te gaan of ze de verschillende aspecten van de wetgeving naleven. Daartoe is ze belast met de controle op het Wetboek economisch recht (WER) en een 30-tal economische wetten. Ook in 2021 ging de Inspectie langs bij vastgoedkantoren. De resultaten van die controles zullen ons later gecommuniceerd worden, maar graag willen we nogmaals je aandacht vestigen op de diverse controlepunten.

Als de Economische Inspectie overtredingen zou vaststellen, kan ze overgaan tot het geven van een waarschuwing (bij lichte inbreuken) of kan ze, administratieve geldboetes opleggen en processen-verbaal opstellen. Uiteraard is dat het *worst-case-scenario*. De FOD controleert naast de BIV-erkenning ook de punten die hieronder worden beschreven. Om je te helpen, hebben we alvast vijf vragen voorzien die je positief zou moeten kunnen beantwoorden. Is dat niet het geval, dan onderneem je best zo snel mogelijk actie.

1. Ben je onder de correcte NACEBEL-codes ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)?

JA NEEN

Zorg ervoor dat je inschrijving bij de KBO in orde is. Het is belangrijk dat je gegevens up-to-date zijn (denk aan vestigingseenheden, bestuursfuncties...). Daartoe dien je zelf de nodige stappen te ondernemen. Dit kan makkelijk via de tool *My Enterprise* van de KBO. Ook je NACEBEL-codes moeten kloppen, anders kunnen je facturen betwist worden. Dit zijn de correcte codes voor vastgoedmakelaarsactiviteiten (je dient ingeschreven te zijn voor de activiteiten die je uitvoert):

NACEBEL-CODES	
68.311	- bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
68.321	- beheer van residentieel onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
68.322	- beheer van niet-residentieel onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
46.180	- handelsbemiddeling gespecialiseerd in andere goederen, voor bemiddeling bij de overdracht van aandelen

2. Zijn je tarieven correct geafficheerd?

JA NEEN

Vastgoedmakelaars zijn volledig vrij om hun ereloon te bepalen. Er bestaan geen opgelegde noch aanbevolen tarieven. De Economische Inspectie eist dat je je geleverde diensten, de prijs (het ereloon) schriftelijk, ondubbelzinnig, goed leesbaar en op een voor de consument goed zichtbare plaats (van buitenaf) afficheert.

Je vermeldt best hetzij een procentueel berekend bedrag en/of een vast bedrag (forfaitair dus). Het geafficheerde tarief is de totaalprijs die de klant moet betalen, inclusief btw en alle andere taksen of diensten die hij verplicht extra moet betalen. Reken je als vastgoedmakelaar 4% (excl. btw) commissie op de bekomen verkoopprijs dan zal je, rekening houdend met voornoemde wetsbepaling, 4,84% als tarief moeten afficheren.

Afficheer de totaalprijs (btw en evt. bijkomende taksen of kosten inclusief).

Zorg dat dit schriftelijk en duidelijk leesbaar is.

De affichage moet bovendien van buitenaf duidelijk zichtbaar en ondubbelzinnig geformuleerd zijn.

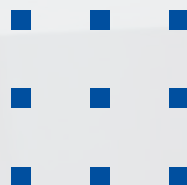


5. Heb je de anti-witwasverplichtingen nageleefd?



Als vastgoedmakelaar-bemiddelaar dien je de anti-witwasverplichtingen na te komen, die hun oorsprong vinden in de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld, de financiering van terrorisme en de beperking van het gebruik in contanten. Er zijn tien verplichtingen.

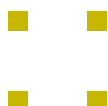
1. Stel in elk vastgoedkantoor een **anti-witwasverantwoordelijke** aan. Dit is tevens de contactpersoon voor de CFI (anti-witwascel) en de FOD Economie in geval van vragen.
1. Zorg dat jij en je medewerkers **vorming** rond anti-witwas volgen.
1. Zorg dat je de nodige **gegevens bewaart**. Concreet gaat het o.a. om de identificatiegegevens, (met afschrift van het bewijs of het resultaat van de raadpleging binnen een informatiebron, en dit gedurende 10 jaar). Voor alle te bewaren gegevens, zie onze *knowledge base*. Vergeet na 10 jaar de persoonsgegevens niet te wissen!
1. **Voer een klantonderzoek**: identificeer en verifieer de cliënt, uiteindelijke begunstigde en de tegenpartij aan de hand van de nodige bewijzen.
1. **Beoordeel de risico's** en maak een **cliëntacceptatiebeleid**. Voor de risicobeoordeling zijn o.a. de kenmerken van de cliënten, producten, diensten of verrichtingen die men aanbiedt en de betrokken landen van belang. Het cliëntacceptatiebeleid moet zijn aangepast aan het risicoprofiel van de klant. Hoe hoger het risico, hoe meer voorzorgsmaatregelen je moet nemen. Het anti-witwasreglement voorziet in een niet-exhaustieve lijst van 15-tal transacties als mogelijk risico, te vinden op onze site.
1. **Wees waakzaam** en onderzoek de achtergrond en het doel van verrichtingen die voldoen aan ten minste één van de volgende voorwaarden: 1° ze zijn complex; 2° ze zijn ongebruikelijk groot; 3° ze vertonen een ongebruikelijk patroon; en/of 4° ze hebben geen duidelijk economisch of rechtmatig doel. Ook politiek prominente personen, derde landen met hoog risico en terreurverdachten moeten alarmbellen laten afgaan.
1. **Meld elk vermoeden** van een verdachte transactie **aan de CFI**. Zij mogen de identiteit van de melder niet kenbaar maken.
1. **Betaal je CFI-bijdrage** (deze zit in je BIV-ledenbijdrage vervat). Syndici vallen buiten het toepassingsgebied van de anti-witwaswet en dienen dit bedrag niet te betalen.
1. Vermeld in het **compromis** het rekeningnummer en de identiteit van de houders van de rekeningen die gedebiteerd wordt (=koper) om de prijs of het voorschot over te dragen.
1. **Weiger cash geld** bij de betaling van onroerend goed en accepteer enkel een overschrijving of cheque.



DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 19 november, 17 december, 14 januari en 18 februari werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Gefeliciteerd!

AMEYE	Kimoura	LANGENDRIES	Emiel
BEULLENS	Vanessa	LOMBAERT	Els
BLOCKKEN	Sanne	MASSANT	Philippe
BRUTEYN	Laurens	MASSON	Bryan
BUTTGEREIT	Illya	MATTHYS	Bastiaan
CUMS	Benny	NIJSEN	Hannelore
DAEMS	Kelly	PEETERS	Dries
DE BLOK	Alissia	PELS	Alexander
DE GRAEVE	Arne	PLASSCHAERT	Ann-Sofie
DE MÛELENAERE	Amélie	RUTSAERT	Jelle
DEBRUYNE	Bruno	SIMONAITIS	Kirsten
DEJAGERE	Thomas	STEEMAN	Leander
DESANTE	Emilyn	TAMSIN	Laure
DESENDER	Wouter	VAN CAUTER	Kristien
D'HOORE	Lotte	VAN COMPERNOLLE	Anthony
DONCKELS	Igor	VAN DEN BROECK	Juan
DUDAL	Dominiek	VAN HOEYMISSEN	Marik
DURY	Maxime	VAN HOUTVINCK	Stéphanie
FRANSSSENS	Wouter	VAN LATHEN	Henri-Max
GEEBELEN	Thibault	VAN WELDEN	Basile
GOOSSENS	Robin	VANDEPUTTE	Mieke
GOOSSENS	Gianni	VANDERVORST	Alexandra
HAEGEMAN	Kjell	VANDEVORST	Kristof
HAMELS	Elizabeth	VANFLETEREN	Pieterjan
HAUMONT	Sofie	VANSTEENBEECK	Marie
HENNAUX	Kyara	VERSCHA EVE	Rani
HUMBEECK	Nick	VRANCKEN	Geneviève
HUMBLÉ	Ann-Sophie	WASTYN	Louise
HUYSMAN	Charlotte	WIELFAERT	Tom
JANSSSEN	Willem	WILLEMS	Veerle
KÉKESSY	Luna	WITTERS	Lieke
KESTENS	Carolien		





'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

VASTGOEDKWESTIES

Is de huur van een pand opgericht met miskenning van de geldende voorschriften inzake ruimtelijke ordening per definitie nietig?

Vrederecht Kapellen, 25 mei 2021,
R.W., 2021-22,804

Tussen partijen bestaat een huurovereenkomst volgens gemeen recht m.b.t. een aantal individuele paardenboxen bestemd voor hobby-doeleinden. De huurovereenkomst wordt beëindigd. Volgens de verhuurder werd een deel van de huurprijs nog niet betaald. De huurder is het daar niet mee eens en vindt dat de huurovereenkomst absoluut nietig is omdat het voorwerp van de huurovereenkomst, nl. de paardenboxen, niet stedenbouwkundig vergund zouden zijn. Bijgevolg zou het voorwerp strijdig zijn met de openbare orde en dus niet geoorloofd.

De Vrederechter wijst dit argument af en verwijst ten eerste naar rechtspraak van het Hof van Cassatie waarin werd geoordeeld dat er geen absolute regel bestaat maar dat steeds in concreto moet worden onderzocht of de aangevoerde strijdigheid met de openbare orde gevolgen heeft voor het bestaan van de overeenkomst.

Ten tweede bestaat er geen rechtstreeks verband tussen de eisen van ruimtelijke ordening en het huurrecht. Dit volgt uit artikel 6.6.2. Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening. Artikel. 6.6.2. Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening bepaalt: "De rechtbank kan de titel van eigendomsverkrijging of van huur vernietigen op vordering van de kopers of de huurders van een goed dat het voorwerp uitmaakt of kan uitmaken van gerechtelijke of bestuurlijke herstelmaatregelen, onverminderd het recht van de kopers of huurders om schadevergoeding te eisen. De vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen als de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring

op basis van een inbreuk op de informatieplicht." Het woord "kan", aldus de Vrederechter, wijst erop dat de rechter geen verplichting heeft om de huurovereenkomst te vernietigen, maar een appreciatiemarge heeft m.b.t. het lot van de huurovereenkomst. Er bestaat dus geen rechtstreeks verband tussen een tekortkoming aan de rechtsregels inzake de ruimtelijke ordening en het lot van de huurovereenkomst. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen (i) de eisen van ruimtelijke ordening en (ii) de eisen van het huurrecht. Anders gezegd, de huurovereenkomst heeft een eigen voorwerp en oorzaak die niet noodzakelijk strijdig zijn met de openbare orde omdat er een bouwovertreiding zou bestaan op het verhuurde goed. Het is dus aan de rechter om op grond van de precieze feiten te beoordelen wat de meest aangewezen sanctie is.

Ten derde bepaalt artikel 6.6.2. Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening dat de miskenning van stedenbouwkundige voorschriften eerder te kwalificeren valt als contractuele fout van de verhuurder, namelijk niet het rustig en ongestoord (juridisch) genot van het verhuurde goed verschaffen (artikel. 1720 BW), wat in zo'n geval kan leiden tot de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst. In die optiek zou de bouwovertreiding die op het verhuurde goed rust, moeten worden gekwalificeerd als een tekortkoming aan de leveringsplicht van de verhuurder en kan de bouwovertreiding eventueel tot de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst leiden.

In dit geval werd de huurder op geen enkel moment beperkt in zijn huurgenot, zo werd geoordeeld. Hij had al die jaren normaal gebruik kunnen maken van de paardenboxen. Het feit dat de boxen mogelijk niet correct vergund waren stond het huurgenot niet in de weg. De Vrederechter besliste hier dan ook dat er geen reden was om de nietigheid van de huurovereenkomst uit te spreken.

Wie kan een huurovereenkomst sluiten en beëindigen?

Men moet geen eigenaar zijn van een onroerend goed om dit te kunnen verhuren. Men kan verhuren als eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker maar ook als zijnde hoofdhuurder of volgens een ander gebruiksrecht.

Bijgevolg kan de verhuurder, volgens dewelke een huurovereenkomst geen zakelijk maar een persoonlijk recht verleent, de huur opzeggen voor persoonlijk gebruik.

In vergelijking met de federale Woninghuurwet wordt de opzeg voor eigen gebruik echter beperkt doordat alleen de eigenaar gedurende de eerste driejarige periode voor persoonlijk gebruik kan opzeggen.

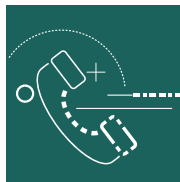
Indien de partner of familieleden van de verhuurder het goed willen bewonen, dan kan, wat hen betreft, de opzegtermijn niet verstrijken voor het einde van de driejarige periode. Ten opzichte van de Woninghuurwet wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet aan deze categorie wel de 'wettelijk samenwonende partner' toegevoegd, zodat deze op gelijke voet wordt behandeld met de echtgenoot van de verhuurder.

Zie art. 17 (Opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik) uit het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018:

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtname van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze HELPDESK. De specialisten in vastgoedrecht van Reyns Advocaten geven je graag antwoord via deze advieslijn op het nummer 070/ 211 211.



WHO
IS WHO?

WERKGROEP STAGE

Ellen
Dejonckheere



Ellen Dejonckheere is secretaris van de werkgroep Stage en tevens directeur van de stagedienst. Met tien jaar ervaring op de teller bij het BIV en een actieve betrokkenheid rond de uitwerking van de stagetool, was ze de geknipte persoon om deze werkgroep aan te sturen.

In deze nieuwe rubriek gaan we elk trimester op bezoek bij een andere dienst, werkgroep of Kamer op het BIV. Wie zijn de mensen achter de schermen waar je misschien al contact mee hebt gehad? Hoe werkt een bepaalde Kamer precies, wie zetelt er en welke thema's worden er zoals behandeld in werkgroep X of Y waar jij later de vruchten van zal plukken? Welkom bij deze eerste 'Who is who?', waar we stilstaan bij de werkgroep Stage.

Ik ben destijds gestart op het BIV als jurist en als (plaatsvervangend) secretaris binnen de Kamer van Beroep. Op vandaag doe ik dat nog steeds. Daarnaast ben ik ook secretaris van de werkgroep Vorming die ongeveer maandelijks samenkomt om nieuwe vormingen en vormingsverstrekkers te erkennen. Twee jaar geleden werd ik directeur van de stagedienst. Binnen de dienst wordt elke dag gewerkt aan een (nog) betere werking en begeleiding van stagiairs en stagemeesters. Verschillende projecten worden onderzocht en zullen in de loop van de komende maanden geconcretiseerd worden. Eén van mijn taken is het waken over een goed gebruik en opvolging van de stagetool. Daarnaast probeer ik een brug te slaan tussen de medewerkers van de dienst en het Bureau, alsook tussen de medewerkers en de Uitvoerende Kamer en de Chambre Exécutive.

De werkgroep Stage werd een jaar geleden opgericht. De Nationale Raad riep toen - op aangeven van het nieuwe Bureau - een aantal werkgroepen in het leven, met het oog op het opvolgen van zaken in transitie. Op die manier worden niet alleen de diensthoofden, maar ook verkozen leden en eventueel één of meerdere experts ter zake betrokken. Gezien het toen al de wens was om het stagereglement te actualiseren werd er ook een werkgroep voor de stage opgericht. Onze primaire taak was dus om de wijziging van het stagereglement voor te bereiden en verder op te volgen.

De werkgroep is paritair samengesteld, dus met evenveel Nederlandstalige als Franstalige leden. Ze zijn benoemd als lid van de werkgroep door de Nationale Raad omdat ze affiniteit hebben met de stage. De meesten zijn stagemeester en sommigen hebben ook ervaring opgedaan binnen de Uitvoerende Kamer. Sommigen hebben goede herinneringen aan hun eigen stage, bij anderen verliep dit minder vlot. Al die verschillende achtergronden maakten het interessant

om deze oefening te maken. De input vanuit het werkveld is zeker waardevol gebleken. De leden ervaren het stagereglement in de praktijk. Mijn rol was vooral om de BIV-visie op het stagemeesterschap te vertolken en om vanuit mijn juridische achtergrond aan te geven of bepaalde veranderingen mogelijk en haalbaar waren. Op die manier hadden we een goede wisselwerking.

WIJZIGENDE VOORWAARDEN VOOR HET STAGEMEESTERSCHAP

Concreet hebben we artikel per artikel overlopen en zijn we nagegaan of er wijzigingen nodig of wenselijk waren. De voorstellen werden ook afgetoetst bij de Kamers en uiteraard werd het Bureau betrokken. Zo zijn we dan gaandeweg, gespreid over een drietal vergaderingen, tot een geactualiseerde tekst gekomen. Eén van de nieuwigheden die ik al kan meegeven, situeert zich op vlak van de voorwaarden tot het stagemeesterschap. Wie in de toekomst nog een aanvraag zal doen om stagemeester te worden, zal moeten aantonen dat hij het jaar voordien volledig in orde was met zijn vormingsplicht. Een stagemeester heeft tenslotte een voorbeeldfunctie.

Het stagereglement zal gestemd worden op de Nationale Raad. Eenmaal goedgekeurd bij Koninklijk Besluit zal het nieuwe stagereglement gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad. Dat zal later dit jaar gebeuren en we zullen er dan uitgebreid over communiceren.

Eens het nieuwe stagereglement in voege is gegaan zullen we het binnen de werkgroep sowieso evalueren. De stage beter maken voor zowel stagiairs als stagemeesters, dat is het ultieme doel. Het geeft dan ook veel voldoening om daaraan te mogen meewerken.

