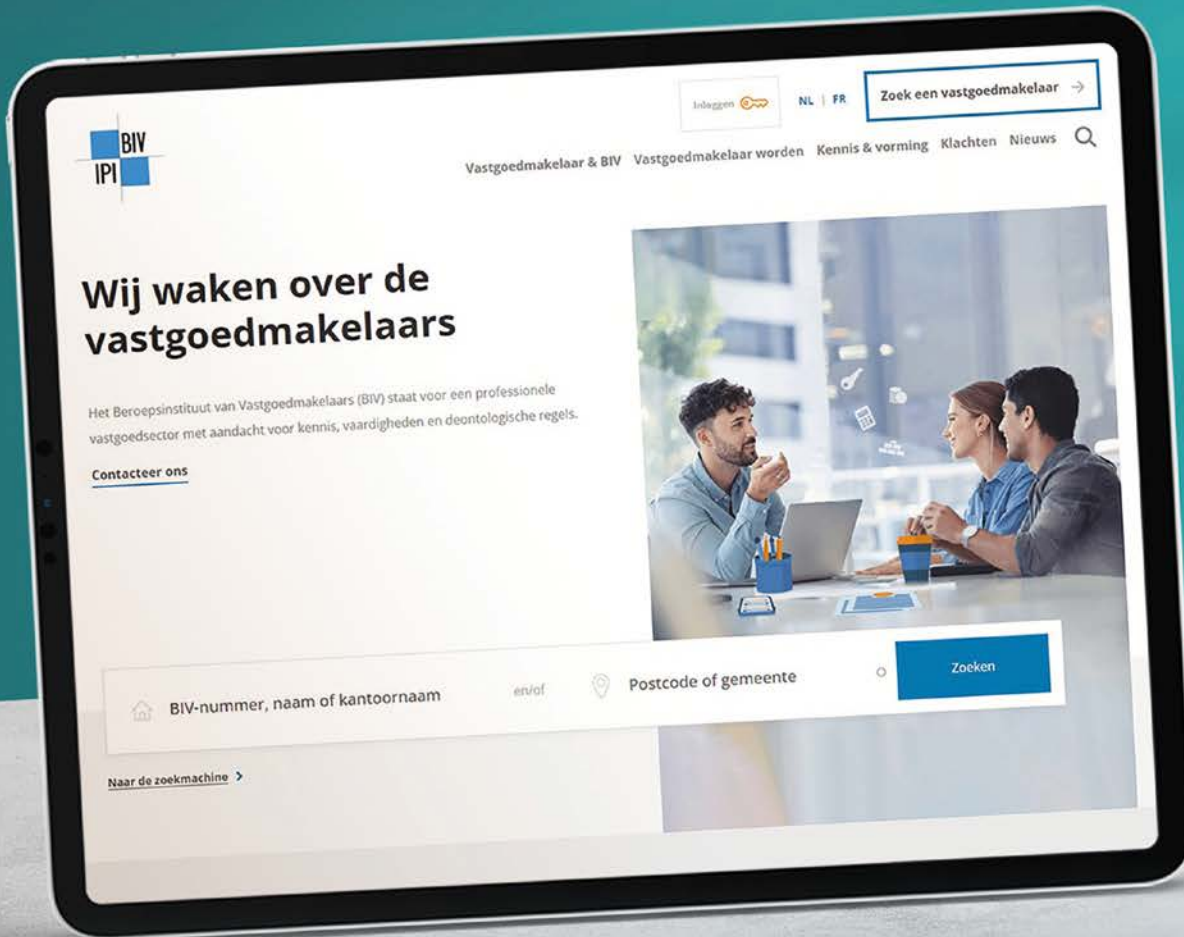


2022-2 BIV NEWS

APRIL - MEI - JUNI 2022 • 25^e JAARGANG • DRIEMAANDELIJKS • AFGIFTEKANTOOR GENT X • P705210



ONZE NIEUWE
WEBSITE AL ONTDEKT?

JAARVERSLAG 2021:
OPNIEUW RECORDAANTAL
VASTGOEDMAKELAARS



INHOUD

3 EDITO
Het BIV staat dicht bij haar leden

4-5 ACTUA
wijziging watertoets en
bijkomende infoplicht

6 IN MEMORIAM:
Johan Tackoen

7 JAARVERSLAG

8-10 Maak kennis met de
NIEUWE BIV-WEBSITE

11 EERSTE HULP BIJ
STAGEVRAGEN

12 PEOPLE

13 TUCHTRECHTSpraak
art. 11

14 NIEUWE TITULARISSEN

15 VASTGOEDKWESTIES

16 WHO IS WHO?
dienst Opsporing

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

VERANT- WOORDELIJKE 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
 [/immoBIV](https://www.facebook.com/immoBIV) (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)



 Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
 @immoBIV
 @biv_ipi

EDITO

OLIVIER MOROBÉ
FREDERIEK THIERS

HET BIV STAAT DICHT BIJ HAAR LEDEN



We hebben de voorbije maanden niet stilgezeten. Op 1 mei sloten we onze grote syndicusbevraging af, even later brachten we ons jaarverslag uit en begin juni werd onze nieuwe website gelanceerd. Intussen is ook ons videoproject van start gegaan. Allemaal ambitieuze projecten die de nodige toelichting verdienen.

Wat de syndicusbevraging betreft bekijken we nu aandachtig het onderzoeksrapport van de UCL. Op basis van jullie antwoorden - en uiteraard ook die van de deelnemende bedienden en studenten - hopen we uit te klaren waarom het aantal syndici zo laag ligt en welk beeld de betrokkenen van het beroep hebben. Bedankt trouwens om massaal jullie stem te laten horen. In het najaar komen we met de resultaten naar buiten en zullen we een actieplan uitwerken om het beroep leefbaarder en bekender te maken.

Begin mei publiceerden we ons jaarverslag, dat vlot de pers haalde. Wij zijn intussen met bijna 11.000 vastgoedmakelaars, een nieuw record. Dat de weg naar het Instituut vlot gevonden wordt, blijkt uit de 1.500 tuchtdossiers die onze Uitvoerende Kamers openen, en die tot stand kwamen na klachten of ambtshalve door onze rechtskundige assessoren.

We namen afgelopen jaar 373 tuchtbeslissingen en voerden ruim 400 proactieve controles uit in de vastgoedkantoren. Deze controles zijn sensibiliserend bedoeld. Ook konden we 17 nepmakelaars uit de markt halen ter bescherming van de consument.

Eind mei blikten we onze nieuwste video in rond de werking van de dienst Opsporing, die dagelijks de strijd aanbindt tegen onwettige beoefenaars. Dit jaar zullen nog enkele video's worden gerealiseerd (o.a. over de praktische bekwaamheidstest) die in eerste instantie bedoeld zijn voor onze leden. We gaan daarbij informeren, sensibiliseren en onze werking uit de doeken doen. De resultaten kan je gaandeweg bekijken op onze site en onze socials. Aarzel zeker niet om ze op jouw netwerken te delen zodat ook je klanten ze kunnen spotten.

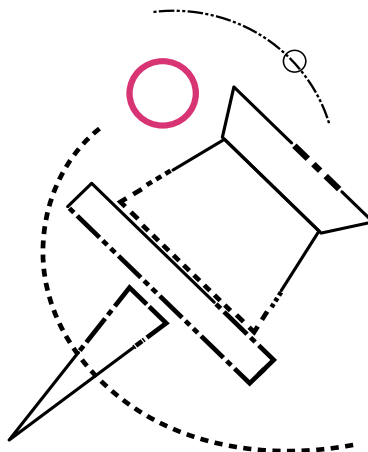
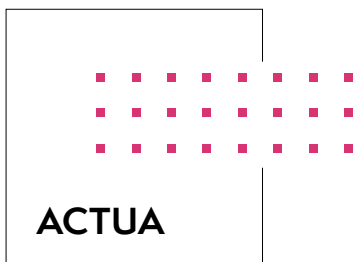
Verder heb je ongetwijfeld gemerkt dat we een gloednieuwe website hebben. Na ruim zes jaar was die meer dan welkom. Uit onderzoek bleek dat bezoekers niet altijd makkelijk bepaalde info op onze site terug konden vinden. Bij de aanmaak van de nieuwe site hebben we vooral ingezet op een vlotte vindbaarheid en intuïtiviteit. Ook de look-and-feel van de site oogt nu een pak frisser. Je komt alles over onze nieuwe site te weten vanaf p. 8.

Daarnaast hebben we een interessant artikel 'tuchtrechtspraak' voor je klaarstaan. In dit nummer behandelen we artikel 11 van de Plichtenleer, dat de vastgoedmakelaar verbiedt om iemand aanhoudend lastig te vallen als hij een opdracht wil verwerven.

Afsluiten doen we met onze rubriek 'Who is who' waarin we de dienst Opsporing belichten. We laten daarbij directeur Bruno Kerckhof aan het woord.

We wensen je alvast veel leesplezier en een deugd-doende vakantie toe!

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



WIJZIGING WATERTOETS EN BIJHORENDE INFOPLICHT

Eind mei keurde de Vlaamse ministerraad definitief een ontwerp van decreet goed dat het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid aanpast. Dit ontwerpdecreet werd overgemaakt aan het Vlaams parlement, die dit verder behandelt. Het ontwerp brengt een actualisering van de afbakening van overstromingsgevoelige gebieden (watertoets) en de daarmee samenhangende informatieplicht van onroerend goed voor vastgoedmakelaars met zich mee. Deze wijzigingen komen er mede dankzij gezamenlijke inspanningen die werden geleverd door het BIV en CIB Vlaanderen.

Uit een evaluatie van de informatieplicht was namelijk gebleken dat de term 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' voor sommige kandidaat-kopers of huurders onduidelijk was. Om daaraan te verhelpen zullen de termen 'mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied' bij verkoop en verhuur worden geschrapt en vervangen door 'overstromingsgevoelig gebied'. Daarnaast moet er bij verkoop zowel in de publiciteit als in de onderhandse verkoopovereenkomst melding gemaakt worden wanneer vastgoed niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen is. Nu is het onduidelijk wanneer er niets vermeld staat of men dit vergeten is of het onroerend goed daadwerkelijk niet in overstromingsgevoelig gebied ligt.

Omdat de vernieuwde informatieplicht vasthangt aan nieuwe begrippen en nieuwe kaarten die worden opgenomen in een ontwerpbesluit tot aanpassing van het watertoetsbesluit, zal de bovenstaande infoplicht pas in werking treden op een datum die nog door de Vlaamse regering moet worden bepaald, al zal dit uiterlijk op 1 januari 2023 zijn. De wijze waarop je precies aan de informatieplicht moet voldoen, wordt momenteel verder uitgewerkt. We komen hier zeker op terug.

Verder is uit de praktijk gebleken dat men soms ingrepen uitvoert aan gebouwen en terreinen waardoor de overstromingsgevoeligheid verandert. Om daarmee rekening te houden bij het invullen van de informatieplicht kan de Vlaamse regering voorzien dat een erkend deskundige de overstromingsgevoeligheid attesteert.

ASBESTINVENTARIS-ATTEST VERPLICHT VANAF 23 NOVEMBER 2022

Vanaf 23 november 2022 wordt een asbestinventarisatetest verplicht bij elke overdracht van constructies met bouwjaar 2000 of ouder. Het attest zal beschrijven welke materialen of gebouwoonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig beheerd of verwijderd kan worden. Het attest wordt opgemaakt aan de hand van een 'niet-destructief' onderzoek. De inhoud van het attest moet bekend worden gemaakt aan de koper van het pand bij het ondertekenen van het compromis.

Vanaf 1 mei 2025 moet er ook bij de ondertekening van het compromis bij de verkoop van een kavel in een mede-eigendom een asbestinventarisatetest van de gemeenschappelijke delen aanwezig zijn.

Enkel gecertificeerde asbestdeskundigen inventarisatie zullen de inventarisaties kunnen uitvoeren voor het attest. De site van de OVAM heeft alvast een FAQ-pagina ter beschikking op haar site betreffende het asbestinventarisatetest.

In de Vlaamse gebouwen zouden nog ruim 2 miljoen ton asbesttoepassingen aanwezig zijn. De Vlaamse Regering wil daarom zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in Vlaamse gebouwen en woningen in kaart brengen. Het asbestinventarisatetest moet hiervoor zorgen.



DRIE TE VOLGEN VOORWAAR- DEN BIJ DEELNAME AAN BIV-BY-VIVO WEBINARS

We herinneren graag aan enkele belangrijke voorwaarden voor het geval je wil deelnemen aan webinars die gratis worden aangeboden door het BIV, beter bekend als de 'BIV-by-VIVO vormingen'. Als je deze voorwaarden nauwgezet opvolgt, dan mag je ervan uitgaan dat je je vormingsattest in je persoonlijk account zal zien verschijnen. Hierna sommen we de richtlijnen nog even op:

1. Meld je **tijdig** aan, minstens 10 minuten op voorhand. Controleer ook je geluidsinstellingen en je camera.
2. Controleer, eens je in de Zoom-meeting zit, of je correct bent aangemeld, namelijk met je **voor- en familienaam**. Zo kunnen we je aanwezigheid correct registreren. Dit controleren doe je door in de navigatiebalk onderaan op "Participants" te klikken. Je zal altijd bovenaan de lijst verschijnen. Indien niet, zoek dan de naam waar "Me" tussen haakjes staat. Staat jouw naam daar niet correct? Klik dan op "More" > "Rename" en vul je voor- en familienaam in. Enkel wie correct is aangemeld tijdens het webinar ontvangt een vormingsattest.
3. De aanwezigheden worden op een **willekeurig tijdstip** opgenomen. Blijf dus zeker tot het einde van het webinar aanwezig. Als je niet aanwezig bent op het tijdstip van de registratie ontvang je uiteraard geen attest.

Vul na de opleiding ook het evaluatieformulier in. Dit formulier kan je vinden in de e-mail die je een half uur voor de start van het webinar toegestuurd krijgt.

In de bevestigingsmail die je ontvangt ongeveer een week voor de opleiding vind je nog eens alle voorwaarden én een handig instructiefilmpje terug waarin elke richtlijn duidelijk wordt toegelicht. Je kan het filmpje ook nog eens bekijken net voor het webinar van start gaat.

Heb je hulp nodig? De organisator, VIVO, is stand-by gedurende de ganse opleiding. Bel hen gerust op het nummer 09 245 54 07.

Weet dat je enkel een vormingsattest ontvangt als je correct bent aangemeld. Hou er rekening mee dat een onwettige afwezigheid ertoe leidt dat je gedurende een jaar geen gebruik meer kan maken van het gratis aanbod van BIV-by-VIVO. Bedankt alvast voor je grip en medewerking.

KEN JE HET SCHADE- AANGIFTEPLATFORM MARSHCONNECT AL?

Het kan gebeuren dat je tijdens de uitoefening van je beroepsactiviteiten met een schadegeval wordt geconfronteerd. Geen nood, je bent via betaling van de BIV-bijdrage automatisch in orde met je burgerlijke en beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Van zodra je aansprakelijkheid mogelijk is betrokken, neemt de BA-verzekeraar de leiding van het geding over. Het is daarom van belang dat je nooit overgaat tot erkenning van aansprakelijkheid, noch een belofte tot (gedeeltelijke) schadevergoeding doet. De verzekeraar komt immers voor je tussen, dus hol zijn belangen niet uit.

Elke aangifte van schade dient te gebeuren via het digitale platform (MarshConnect). Vergeet bij de aangifte het polisnummer (730.390.160) niet te vermelden. Zorg voor duidelijke en volledige omschrijvingen van het schadegeval en voeg documenten (of foto's) toe waar dat zinvol kan zijn voor het dossier. Eens de aangifte is ingediend, krijg je binnen de 24 uur een ontvangstbevestiging. Bijkomstig zal je een e-mail ontvangen met daarin een persoonlijke login zodat je op eender welk moment je dossier kan raadplegen.

Daarnaast is er een keuzelijst van advocaten waarop je een beroep kan doen. Er kan een voorkeursadvocaat aangeduid worden maar de beslissing of er een advocaat dient aangesteld te worden en welke advocaat dit betreft, ligt bij de verzekeraar. Vooraleer de raadsman zelf te contacteren dient er bevestiging te zijn van de BA-verzekeraar dat de raadsman werd aangesteld.

Weet dat binnen de waarborg BA geen vrije keuze van advocaat geldt, je dus op de keuzelijst terugvalt en er een raadsman wordt aangesteld door de verzekeraar. Het enige geval waar je een beroep kan doen op een advocaat van jouw keuze is wanneer er zich een schade binnen de waarborg rechtsbijstand voordoet (burgerlijk verhaal of strafrechtelijke verdediging). De verzekeraar moet wel altijd van bij het begin op de hoogte worden gebracht van deze keuze om akkoord te gaan met de tenlasteneming van deze kosten.

Meer info via de guidelines op de site van Concordia of via onze knowledge base op de BIV-website.

IN MEMORIAM



Johan Tackoen

4 juli 1956
1 april 2022

Het leven neemt soms onverwachte wendingen. Een aanwezigheid, een vertrouwde blik of helpende hand die we als vanzelfsprekend beschouwen en plots kwijtraken slaat diepe wonden en laat ons wezenloos achter... Met verslagenheid, maar ook met grote dankbaarheid voor wat hij voor het BIV betekent heeft, namen we begin april afscheid van dhr. Johan Tackoen. Op deze pagina staan we stil bij zijn verwezenlijkingen maar ook bij de warme en bijzondere man die hij was.

Johan Tackoen stond mee aan de wieg van het Instituut toen we op 1 maart 1995 officieel van start gingen. Hij was lid van de Nationale Raad en van de commissie Opsporing. De eerste mandaten duurden zes jaar. Van begin 2001 tot en met 2005 werd hij de aanvoerder van het BIV. Johan werd de eerste Nederlandse voorzitter van ons Instituut.

Hij zette onmiddellijk zaken in gang, zoals o.a. de creatie van een dienst Studie en Onderzoek. Ook werd er onder zijn impuls een vormingsreglement goedgekeurd en kwam er een Economische cel die het beroep en de sector analyseerde. Daarnaast liet hij de informatica-infrastructuur uitbouwen en kwamen er provinciale infofora waarbij het BIV in de verschillende provincies langsging om haar werkzaamheden toe te lichten. Dat idee leeft tot op vandaag verder in onze roadshows.

Van 2005 tot en met 2013 was hij lid van de Kamer van Beroep. Vervolgens maakte hij van 2013 tot en met 2017, samen met Stefaan Leliaert en Willy Haegens deel uit van de effectieve leden binnen de Uitvoerende Ka-

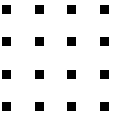
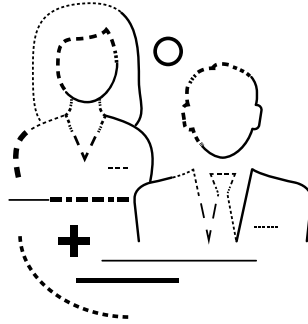
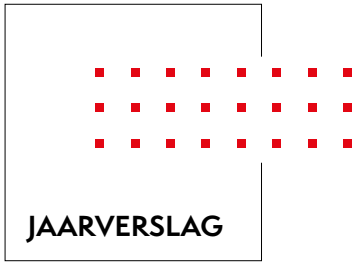
mer. Ook de voorbije legislatuur (2017-2021) zetelde hij als effectief lid in de Uitvoerende Kamer, samen met Elie Bex en Sophie Pouille. Zodoende vervulde hij alle mandaten op het BIV twee keer.

Johans engagement voor het vastgoedberoep was niet te stoppen en dat resulteerde in een onderscheiding toen hij in 1995 de Georges De Wandeleerprijs in ontvangst mocht nemen. Het feit dat het BIV in 2004 de Pieter Pourbusprijs ontving, hebben we in grote mate aan de inspanningen van Johan - die toen voorzitter was - te danken. We herinneren hem als vastberaden en constructief, maar zeker ook als een warme en goedlachse man die overal graag gezien was.

Daarnaast was hij ook actief als voorzitter van CIB Vlaanderen en nauw betrokken bij Fonds323. Met Johan verliezen we een icoon uit de vastgoedwereld, een echt vakman en een klankbord voor velen.

Bedankt voor alles wat geweest is. Het ga je goed, Johan.





JAARVERSLAG 2021: AL BIJNA 11.000 VASTGOEDMAKELAARS ACTIEF IN ONS LAND

Eind 2021 waren er 10.950 vastgoedmakelaars actief in België. Dat zijn er bijna 200 meer dan het jaar voordien. Een nieuw record, zo bleek uit ons jaarverslag dat we begin mei publiceerden.

Het vastgoedberoep blijft bijzonder populair, ondanks het feit dat we een strikte reglementering kennen in België. Er wordt massaal voor bemiddeling gekozen. Tellen we alle bemiddelaars samen, die dus louter ingeschreven zijn op die kolom, dan zitten we aan 7.464 leden. Verder zijn er 3.033 bemiddelaars-syndici, die beide activiteiten mogen vervullen, maar waarbij het onduidelijk is hoeveel er effectief aan syndicschap (of bemiddeling) doen. Enkel op de

deelkolom syndicus zijn er slechts 453 leden ingeschreven. Syndicus geldt officieel als een knelpuntberoep in alle regio's van het land... Vandaar ook dat we in april een grote bevraging organiseerden om naar de pijnpunten en percepties van het beroep te peilen.

Het aantal nieuwe titularissen nam sterk toe (van 480 in 2020 naar 579 vorig jaar), terwijl het aantal nieuwe stagiairs stabiel bleef (935). De meeste vastgoedmakelaars zijn actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1.941), gevolgd door de provincies West-Vlaanderen (1.621) en Antwerpen (1.478). Een derde van alle vastgoedmakelaars is vrouwelijk.

EEN HEEL ACTIEVE UITVOERENDE KAMER

Ook onze Uitvoerende Kamers draaiden vorig jaar weer op volle toeren. We openden samen 1.500 dossiers, die tot stand kwamen na klachten, hetzij ambtshalve door de rechtskundige assessoren. Aan Nederlandstalige zijde werden 1.013 dossiers opgestart, voornamelijk rond syndicschap en bemiddeling bij verkoop. De assessoren onderzoeken elke klacht grondig en vragen de nodige informatie op. Ze kunnen klachten seponeren - dat gebeurde afgelopen jaar 1.085 keer - als ze van oordeel zijn dat er een gebrek aan bewijs is, als het om een burgerlijk geschil gaat waarbij het BIV niet bevoegd is, als er geen deontologische fout kon worden vastgesteld enz.

Zijn de assessoren echter van oordeel dat er zich wel een deontologische inbreuk voordoet, dan zullen de betrokken vastgoedmakelaars zich moeten verantwoorden op een tuchtzitting van de Uitvoerende Kamer. Vorig jaar werden 183 zware sancties uitgesproken (32 schrappingen en 151 schorsingen). Daarnaast werden er 63 waarschuwingen en 50 berispingen uitgesproken. Ook werd er

in 25 dossiers een vrijspraak bekomen en vielen er 52 andere beslissingen zoals bv. een uitstel, een verzoek tot inzage van de motivering enz. Alles samen werden er 373 tuchtbeslissingen genomen.

PROACTIEVE EN SENSIBILISERENDE CONTROLES

Onze referendarissen trekken het veld in om proactieve kantoorcontroles uit te voeren die door de rechtskundig assessor worden ingesteld. Deze controles hebben een sensibiliserend karakter en gaan na of de vastgoedmakelaar aan zijn talloze verplichtingen (vorming, KBO-inschrijving, antiwitwasplicht, transparante derdenrekening, ...) voldoet. Vorig jaar werden 408 kantoorcontroles uitgevoerd, die tot 347 dossiers hebben geleid. Na tussenkomst van de rechtskundig assessor konden we de meerderheid van deze dossiers echter snel afronden (hetzij met een vermaning, hetzij zonder verder gevolg).

17 NEPMAKELAARS GERECHTELIJK VEROORDEELD

De strijd tegen nepmakelaars is ongoing. Vorig jaar opende onze dienst Opsporing, die illegale beoefenaars opspoorde en gerechtelijk laat vervolgen, zowat 400 nieuwe dossiers. Onze privédetectives, die op het terrein controles uitvoeren en vaststellingen doen, stelden 382 inspectieverslagen op. Als een nepmakelaar zich niet regulariseert of de activiteiten niet onmiddellijk stopzet, trekken we naar de rechtbank. In 17 van de 19 vonnissen en arresten die in 2021 werden uitgesproken trok het BIV aan het langste eind. 17 nepmakelaars werden dus gerechtelijk veroordeeld zodat ze consumenten geen schade meer konden berokkenen.



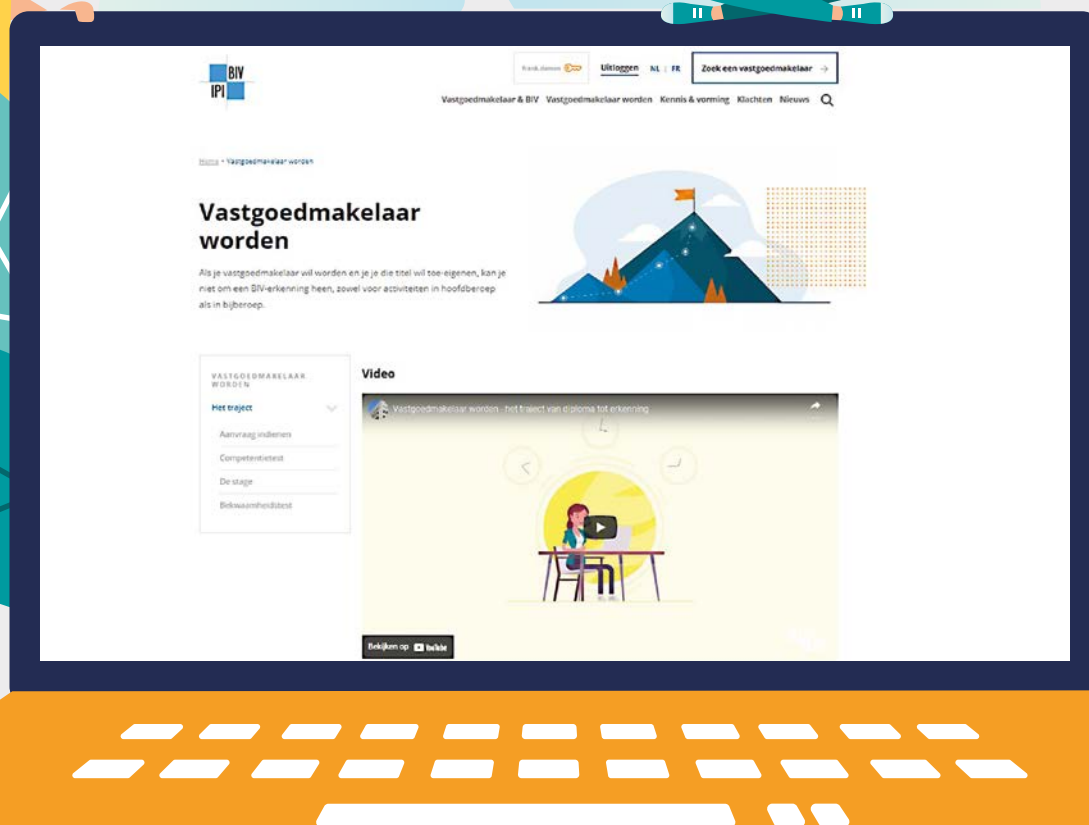
HET BIV HEEFT EEN GLOEDNIEUWE WEBSITE

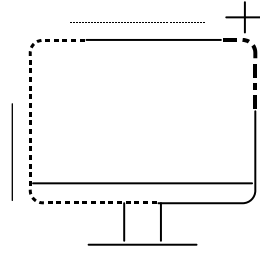
Volg je regelmatig onze nieuwsbrief en social media of heb je recent nog naar biv.be gesurft? Dan heb je ongetwijfeld gemerkt dat onze website compleet vernieuwd is. De vorige website dateerde al van eind 2015 en na meer dan zes jaar was vernieuwing broodnodig. In dit artikel staan we stil bij de voornaamste nieuwigheden en verbeteringen.

Het resultaat van onze maandenlange arbeid is een intuïtieve en gebruiksvriendelijke website. Twee feiten hebben ons ertoe aangezet om onze website volledig te vernieuwen. Enerzijds was er de wens van het Bureau om de site te vernieuwen en nog meer in te zetten op vindbaarheid en gebruiksgemak. An-

derzijds raakte ons CMS-systeem - het "besturings-systeem" van de website - intussen meer en meer gedateerd.

Voor de nieuwe website hebben we ingezet op een intuïtieve, toegankelijke en gebruiksvriendelijke structuur en interface!





NAAR EEN INTUÏTIEVE STRUCTUUR VAN DE WEBSITE

De vorige website had als grote troef dat het mogelijk werd - ten opzichte van de website die we voorheen hadden - om op regelmatige basis nieuws, documenten en andere info te publiceren. Door de veelheid aan informatie die in de jaren daarop verscheen, raakten sommige infopagina's, artikels, dossiers of downloads wat ondergesneeuwd. Veel bezoekers vonden vlot hun weg naar hetgeen ze zochten, maar we moesten na enkele jaren toch vaststellen dat dat niet meer voor alle info het geval was.

Om dat te verhelpen, hebben we onderzoek gedaan bij het doelpubliek van onze website. Dat zijn zowel vastgoedmakelaars als niet-leden zoals consumenten of kandidaat-stagiairs. We hebben dat onderzoek gecombineerd met de data waarover we zelf beschikken uit Google Analytics en met de ervaringen van BIV-medewerkers, die vaak met de doelgroep in contact staan.

"Intuïtief" betekent dat onze bezoekers zonder al te veel inspanning te leveren de gezochte informatie kunnen vinden. Bij een eerste onderzoek toonden we de respondenten de structuur van de website en vroegen we hen waar ze bepaalde informatie over bv. illegale uitoefening, verzekering of stage zouden gaan zoeken. Hoewel velen de inhoud juist konden plaatsen, bleek uit de analyse dat het bv. onduidelijk was waar ze naartoe moesten in geval van onwettige uitoefening. Ook bij de verzekering zagen we dat mensen via omwegen op de juiste pagina terechtkwamen of gewoon de foute pagina aanwezen.

In een tweede onderzoek vroegen we vervolgens om zelf informatie te structureren. De opdracht bestond erin om diverse kaartjes met daarop telkens de titel van een webpagina en een korte omschrijving logisch te groeperen. Zo kregen we een zicht op wat volgens de respondenten samen hoorde te staan. Op basis van deze input hebben we dan de structuur van onze site opgebouwd.

NAAR EEN TOEGANKELIJKE WEBSITE

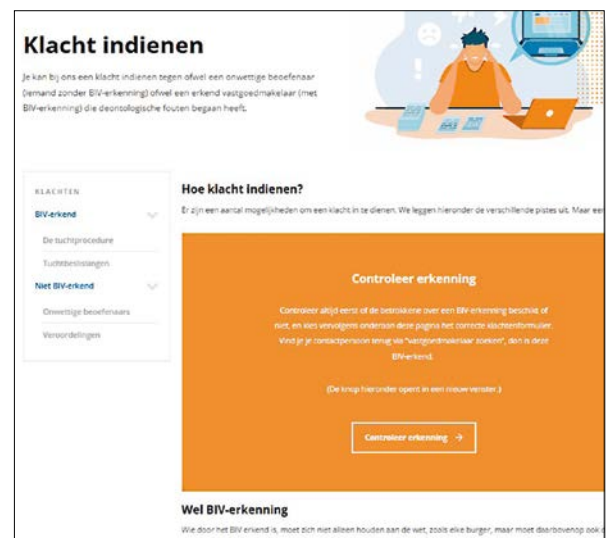
De site vertrekt vanuit 5 grote categorieën.

- **Vastgoedmakelaar en BIV:** Hier staat alle informatie m.b.t. het beroep van vastgoedmakelaar en de deontologie verzameld. Ook onze werking, wettelijke opdrachten, het organogram en de resultaten van de voorbije BIV-verkiezingen vind je hier terug.
- **Vastgoedmakelaar worden:** Onder deze groep vind je alle informatie aangaande de inschrijving en het stagetraject terug. Hier kunnen de stagiairs ook op zoek gaan naar een stagemeester.
- **Kennis en vorming:** Hier vind je alle opleidingen (vormingsaanbod, e-learning enz.) terug. Ook de knowledge

base, onze kennisdatabank waar je themagerichte informatie terugvindt (denk aan antiwitwas, de verzekering, antidiscriminatie, ...) en diverse downloadbare modellen en formulieren horen in deze categorie.

- **Klachten:** We hebben zowel de deontologische controle (BIV-erkenning) als de info over de gevaren van onwettige uitoefening (geen BIV-erkenning) samen op één pagina geplaatst. Uit het onderzoek bleek immers dat het verschil tussen beide en met name waar men klacht kon indienen niet altijd even duidelijk was voor de bezoekers. Er is nu één centrale knop 'klacht indienen' die naar een pagina leidt waar je kan controleren of de betrokkene erkend is of niet. Dankzij die groepering en verificatie wordt duidelijk of je bij de Uitvoerende Kamer (in geval van een erkende), dan wel bij de dienst Opsporing (in geval van een niet-erkende) klacht moet indienen.
- **Nieuws:** Hier staan alle publicaties (denk aan persberichten, jaarverslagen, nieuwsartikels, BIV-News, ...). Opgelet: nieuws en persberichten van meer dan twee jaar oud zal je terugvinden in het 'archief', gezien de informatie uit deze artikels mogelijk gedateerd is.

De compleet vernieuwde klachtenpagina die het verschil tussen erkenning en niet-erkenning duidelijk maakt:



De uitgebreide informatie ligt ook wat dieper in de website. Er is met een piramidestructuur gewerkt waarbij de eerste pagina's compact en samenvattend weergeven waarover het gaat. Hoe dieper je graaft, hoe meer informatie er naar boven komt. Je wordt dus niet meer van bij de start bedolven onder massa's informatie.

Bovendien helpt de menustructuur je gericht te vinden wat je zoekt, doordat we telkens in één, maximum twee zinnen meegeven wat je onder elke categorie zult vinden.

DOSSIER



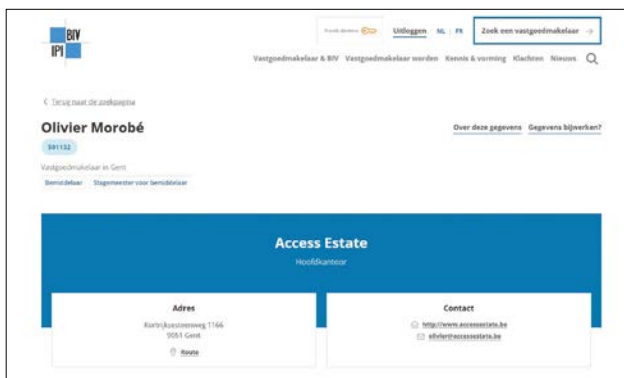
Olivier Morobé, eerste BIV-ondervoorzitter: "Onze website vormt het digitale visitekaartje van het Instituut. Het is immers ons belangrijkste communicatiemiddel naar de buitenwereld toe, zowel voor onze leden als voor particulieren. Voortaan hebben we een nieuwe, performante website waar elke bezoeker snel en makkelijk vindt wat hij zoekt. Daarnaast is de site er ook visueel een stuk aantrekkelijker op geworden. We zijn verheugd met het resultaat en hopen van onze leden hetzelfde."

NAAR EEN GEBRUIKSVRIENDELIJKE INTERFACE

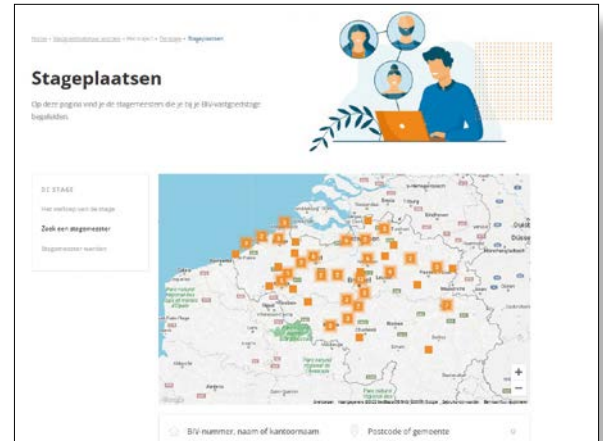
Ook gebruiksgemak vormde een belangrijke pijler bij het uitbouwen van onze nieuwe website. We willen het iedereen zo makkelijk en aangenaam mogelijk maken om cruciale informatie terug te vinden. Die lijn werd voor de gehele site doorgetrokken, maar deze drie elementen lichten we graag even uit:

- **Een vastgoedmakelaar zoeken:** waar de voorgaande pagina heel basic was opgebouwd is de nieuwe zoekmachine een stuk aantrekkelijker geworden. Tegelijk springen ook de contactgegevens van onze leden beter in het oog. In de loop van de komende maanden zal deze pagina nog verder verbeterd worden.

Als je een vastgoedmakelaar zoekt, krijg je voortaan meer informatie te zien.



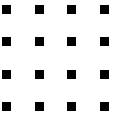
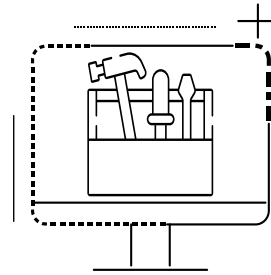
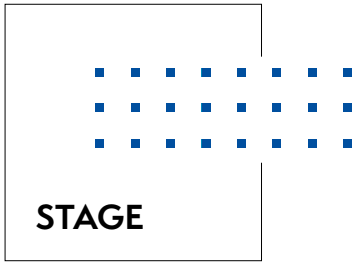
- **Stagemeester vinden:** Alle stagemeesters die actief op zoek zijn naar een stagiair (en die dus een zoekertje hebben lopen) vind je automatisch via oranje vierkantjes terug op de kaart van België. Voorheen moest je gegevens invoeren in de zoekmachine om de namen van de stagemeesters te vinden. Je vindt nu in één oogopslag de stagemeesters uit je regio. Wil je je zoektocht toch verder verfijnen, dan kan dat alsnog via naam, postcode enz.



- **Vorming:** We hebben een bevestigingspop-up toegevoegd die verschijnt wanneer je je inschrijft voor een gratis BIV-vorming. Zo verhinderen we dat iemand zich per ongeluk inschrijft. In de pop-up staan alle voorwaarden opgesomd voor het volgen van gratis vorming, naast de datum, locatie en het uur van de geselecteerde sessie. Je dient hier je inschrijving te bevestigen. Verder is er één knop 'inschrijven' per vormingstitel aanwezig. Vroeger was er bij elke lesdatum de mogelijkheid om zich in te schrijven waarna men zich soms vergiste. Nu krijg je via de inschrijvingsknop de volledige vormingspagina te zien en kan je daar de gewenste datum aanduiden. Ten slotte bevatten de filters nu ook het aantal vormingen als resultaat van die filter. Zo zal het bv. mogelijk zijn om te zien hoeveel BIV-vormingen er beschikbaar zijn via webinar en op locatie. Duidelijk!



Frank Damen, digital manager bij het BIV: "In 2015 heb ik ook de ontwikkeling van de nieuwe website in goede banen geleid. Destijds lag de focus op "harde" functionaliteit. Zelf informatie kunnen plaatsen vanuit een CMS, eenvoudig vastgoedmakelaars vindbaar maken, een persoonlijke account creëren, onze rechtmatige plek bovenaan in de zoekmachines opeisen... Ook deze keer hebben we functioneel opnieuw grote stappen vooruit gezet, maar we zijn nog een stap verder gegaan. Nu staan de bezoekers centraal. Het gebruikersonderzoek heeft ons waardevolle inzichten opgeleverd, die we hebben kunnen vertalen naar een moderne en gebruiksvriendelijke website. Het was een lang, intensief maar zeer interessant project."



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.

WAAR VIND IK MEER INFORMATIE OVER DE STAGETOOL?

Een uitvoerige handleiding over alle componenten en een correct gebruik van de stagetool vind je terug op onze website. We actualiseren deze regelmatig. Hierin staat ook wat het BIV van jou verwacht. Het gaat dan bv. over het voldoende documenteren van je stageactiviteiten en over het invullen van de evaluatieformulieren op de voorziene tijdstippen.

De stagetool is goed gekend bij de stagiairs die er tenslotte dagelijks in moeten werken. De stagemeesters echter zijn minder vertrouwd met de stagetool, zo geven onze medewerkers aan. Van de stagemeesters wordt verwacht dat ook zij digitale evaluatieformulieren invullen. Ze krijgen hiervan een melding in hun account (en indien nodig reminders) dat er een nieuw formulier voor hen klaarstaat. Via zijn persoonlijk account heeft de stagemeester toegang tot de stagetool van zijn stagiair. Hier vindt hij alle relevante berichten m.b.t. de stage terug (bv. een bericht dat zijn stagiair al x-aantal dagen niet meer heeft ingelogd in de tool) en kan hij de agenda en toegevoegde bijlagen van de stagiair bekijken. Als stagemeester heb je een belangrijke controlefunctie. Ga dus regelmatig kijken wat je stagiair heeft ingevuld en geüpload, toets dit af aan de realiteit en ga waar nodig in gesprek met je stagiair.

IN WELKE GEVALLEN MOET IK EEN NIEUWE OVEREENKOMST BEZORGEN AAN DE UITVOERENDE KAMER?

Hierna volgen enkele mogelijke voorbeelden. Deze opsomming is niet limitatief.

- Als je stageovereenkomst verbroken wordt. Om de stage verder te zetten, moet je als stagiair binnen drie maanden vanaf het einde van de stage (dus vanaf het einde van een eventuele opzegtermijn) een nieuwe stageovereenkomst ter goedkeuring hebben voorgelegd aan de Uitvoerende Kamer.
- Als je het aantal stagedagen- of uren wil laten aanpassen (van een voltijdse naar een deeltijdse stage bijvoorbeeld of omgekeerd).
- Als je met je stagemeester overeenkwam om de te factureren uurvergoeding of het commissiebedrag te wijzigen.
- Als je de overstap hebt gemaakt van een eenmanszaak naar een besloten vennootschap. In dat geval wijzigt je ondernemingsnummer en je facturatiegegevens.

Mochten deze (of andere) situaties zich voordoen dan dient het BIV hier uiteraard van op de hoogte gesteld te worden. Weet dat je een nieuwe stageovereenkomst (*model stageovereenkomst 2022 te vinden op onze website, n.v.d.r.*) moet invullen waarin deze gewijzigde informatie staat opgenomen.

Een andere mogelijkheid bestaat erin om de huidige stageovereenkomst te behouden maar om hier de wijzigingen onder de vorm van een addendum aan toe te voegen.

Anders dan bij de initieel bezorgde stageovereenkomst (die je zelf moest uploaden in de stagetool), moet een nieuwe stageovereenkomst of een addendum ter goedkeuring per post opgestuurd worden aan de voorzitter van de Uitvoerende Kamer. Reken dat het toch een viertal weken duurt alvorens je hiervan een bericht ontvangt per mail. Het is niet zo dat je stage tijdelijk on hold wordt gezet. Je huidige overeenkomst loopt tot wanneer je nieuwe overeenkomst wordt goedgekeurd. Dit uiteraard enkel in geval er wijzigingen aan de stageovereenkomst worden aangebracht en niet bij een verbreking.

Weet dat je nieuwe stageovereenkomst door ons geüpload wordt in je persoonlijke account en die van je stagemeester.

MAG IK MIJN STAGE-ACTIVITEITEN FACTUREREN VANUIT MIJN EIGEN VENNOOTSCHAP?

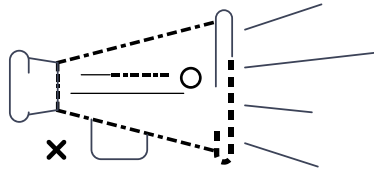
Als stagiair moet je verplicht zelfstandige zijn. De meerderheid van de stagiairs is zelfstandig in eigen naam. Het oprichten van een vennootschap is immers niet verplicht. Het is perfect mogelijk om je stageactiviteiten te factureren vanuit een vennootschap die je al bezit (of die daartoe wordt opgericht). Het is echter niet toegestaan dat je als venoot of bestuurder betrokken bent in de vennootschap van je stagemeester (denk aan een situatie waarbij een vader-stagemeester aandelen heeft geschonken aan zijn dochter-stagiair) en dat je vanuit die vennootschap je stageactiviteiten zou gaan factureren. Je dient steeds stage te lopen in naam en voor rekening van de stagemeester.

Van zodra je bent opgenomen op het Tableau ben je uiteraard vrij om te kiezen vanuit welke vennootschap je het beroep van vastgoedmakelaar wenst uit te oefenen.





BIVNEWS



PEOPLE

UITGESTELDE STAGEMEESTERVORMING XL EIND MEI HERNOMEN IN LEUVEN

Op 24 mei organiseerden we onze stage-meestervorming XL, nadat onze voorgaande editie in december geannuleerd werd door corona. We boden een volledig dagprogramma aan volgens de gekende succesformule met een demo van de stagetool, een toelichting bij veelvoorkomende stagevragen door onze stage-directeur, een gesprek met twee ervaren stage-meesters die hun adviezen delen en

een externe coach die je helpt om de samenwerking met je stagiair naar een hoger niveau te tillen.

Met deze vorming konden de leden maar liefst 6 uur permanente vorming verzilveren. Ook later dit jaar zullen er, naar alle waarschijnlijkheid op het BIV, nog stage-meestervormingen georganiseerd worden. Hou de BIV-Mail in de gaten waarin deze vormingen worden aangekondigd.



NIEUWE MEDEWERKER: LORE PEETERS

Eind mei mochten we een nieuwe collega op het BIV verwelkomen. Haar naam is Lore Peeters en ze is onze nieuwe medewerker op de dienst stage en de dienst vorming. Ze zal gaandeweg extra ondersteuning bieden binnen de stagedienst en tegelijk ook zorgen voor een vlekkeloze

administratieve opvolging van de vele vormingsvragen die binnenstromen. Een reële kans dus dat je in de toekomst als stagiair of cursist met haar in contact staat.

We wensen haar alvast alle succes toe met deze nieuwe uitdaging!

GEZELLIGHEID TROEF OP ONZE SUMMER BARBECUE

Op 2 juni organiseerden we een barbecue in het gezelschap van de adviseur van onze voogdijminister, de regeringscommissaris, de mandatarissen en de BIV-medewerkers. De barbecue was de vervanger van onze nieuwjaarsreceptie die begin dit jaar door corona niet kon plaatsvinden. Een prima gelegenheid om bij te praten

en om even stil te staan bij onze recente verwezenlijkingen, bv. op vlak van digitalisering met onze nieuwe website. Onze voorzitter Nicolas Watillon benadrukte in zijn speech dat het BIV zich dag na dag blijft inzetten om het vastgoedberoep verder te professionaliseren.



TUCHTRECHT-
SPRAAK

TUCHTRECHTSPRAAK

Het wordt de vastgoedmakelaar niet belet om actief op zoek te gaan naar een opdrachtgever, en hierbij de markt te prospecteren. De Plichtenleer legt evenwel een begrenzing vast: om een opdracht te verwerven is het de vastgoedmakelaar verboden om iemand aanhoudend lastig te vallen. Dit beginsel is opgenomen in artikel 11 van de BIV-plichtenleer. In wat volgt gaan we hier verder op in, en lichten we enkele uitspraken van de Uitvoerende Kamer rond dit thema toe.

De Uitvoerende Kamer (UK) van het BIV waakt over de toepassing van de deontologie van de vastgoedmakelaar en doet uitspraak in tuchtzaken ten opzichte van BIV-leden. Vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun deontologische plichten zijn tekortgekomen, zijn strafbaar met volgende tuchtstraffen: waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping.

ART. 11.

Om een opdracht te verwerven, is het de vastgoedmakelaar verboden om iemand aanhoudend lastig te vallen.

Vergelijkbare bepalingen vindt men ook terug in het Wetboek van Economisch Recht. Meer bepaald worden o.a. agressieve handelspraktijken verboden. Artikel VI.101 beschouwt handelspraktijken jegens consumenten als agressief wanneer deze door intimidatie, dwang of ongepaste beïnvloeding de keuzevrijheid van de consument met betrekking tot de dienst aanzienlijk beperken. Hierdoor zou de consument een besluit kunnen nemen dat hij anders niet zou nemen. Het 'stalken' van de eigenaar van een onroerend goed met als doel een opdracht tot verkoop binnen te halen valt hier ook onder.

Het kan gebeuren dat een vastgoedmakelaar de markt prospecteert en hiervoor de eigenaar van een pas te koop aangeboden woning bezoekt. Wanneer de vastgoedmakelaar zich correct kenbaar maakt en dit niet op een hardnekkige en agressieve wijze doet, hoeft dit niet aanzien te worden als stalking. Zo moest een stagiair-vastgoedmakelaar zich voor de UK verantwoorden aangezien hij een eigenaar zou hebben lastiggevallen met het oog op het bekomen van een bemiddelingsopdracht. Hij zou ook het pand te hoog hebben gewaardeerd.

De eigenaar zette het pand op de markt aan de prijs van 350.000 euro. Een stagiair-vastgoedmakelaar contacteerde de eigenaar met de vraag om de woning te bezoeken. De eigenaar stemde hiermee in 'om van het gezaag af te zijn'. Er werd een bemiddelingsopdracht afgesloten waarin de verkoopprijs op 369.000 euro geraamd werd. Na een maand laat de stagemeeester van de aangeklaagde vastgoedmakelaar aan de eigenaar weten dat de woning te duur aangeboden

staat en wordt er voorgesteld om de prijs naar 319.000 euro te brengen. De leden van de UK oordelen dat het in dit dossier niet weerhouden kan worden dat de aangeklaagde de klager aanhoudend zou hebben lastiggevallen. De contactnames betroffen een normale prospectie van de markt. Wel staat vast dat de aangeklaagde, door louter een hoge prijszetting ten behoeve van de aspiraties van de opdrachtgever te voeren, geen correcte waardebeoordeling opstelde (UK 2021, EBO4055).

Het is daarentegen niet toegelaten om de consument lastig te vallen, alleszins hem aanhoudend lastig te vallen. Zo werd een vastgoedmakelaar o.a. verweten de eigenaar van een pand onder druk te zetten om met hem een bemiddelingsopdracht voor de verkoop van het pand af te sluiten. In casu beweerde de eigenaar in een ondertekende verklaring dat hij tot vier maal toe werd benaderd door een medewerker van het vastgoedkantoor. Gezien een andere vastgoedmakelaar reeds belast was met de verkoop van de woning werd aan de eigenaar voorgesteld om de lopende opdracht stop te zetten. Zij zouden de opzeg verzorgen. De lopende opdracht werd echter niet opgezegd, terwijl de aangeklaagde vastgoedmakelaar reeds startte met het voeren van publiciteit. Er werd een bord naast het reclamebord van de collega-vastgoedmakelaar geplaatst. Hierdoor werd de aangeklaagde ook een inbreuk op artikel 23 van de BIV-plichtenleer verweten.

ART. 23.

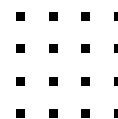
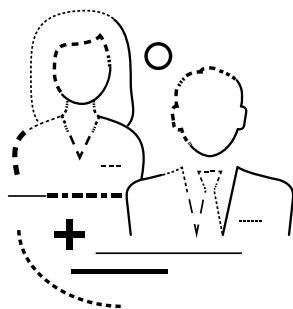
De vastgoedmakelaar moet zich onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden.

De UK oordeelde dat de agressieve strategie voor het verwerven van klanten vaststond, terwijl de deontologie dit duidelijk verbiedt en dat de aangeklaagde hiervoor niet terugdeinsde om de exclusiviteit van een andere vastgoedmakelaar te negeren (UK 2015, EBO2656).

De tuchtrechtspraak geciteerd in dit artikel is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek 'tuchtrechtspraak' op onze website.



**NIEUWE
TITULARISSEN**



DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 16 maart, 22 april en 20 mei werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Gefeliciteerd!

ALBERTS	Petrus	DUQUESNE	Valentine	ROUSSEL	Laurence
BAETEN	Mikhail	ENNEKENS	Thanee	SCHELPE	Sophie
BAUWENS	Zoë	GAEREMYNCK	An-Tara	SIERENS	Maxim
BECK	Michel	GYPENS	Alexandra	SLACHMUYLDERS	Roy
BEECKMAN	Pieter	HAERHOUT	Bram	SUYS	Jana
CATTHOOR	Jolien	HANZE	Lotte	SYMAEYS	Elise
CLAEYSSENS	Jan	HERMANS	Arne	TIMMERMANS	Brecht
DAMAN	Ann	HINTJENS	Sebastiaan	TYTECA	Nicolas
DE BACKER	Lukas	JANSEN	Marc	VAN DEN BOSCH	Bart
DE BLOCK	Nils	JOOS COLPAERT	Jo	VAN HOECK	Michelle
DE BURGGRAVE	Dries	KAMALBAYEV	Hasan	VAN KERKHOVE	Robbie
DE CLERCQ	Leen	LESIRE	Alexander	VAN LERBERGHE	Elisa
DE COCK	Nils	MEIRE	Philippe	VAN ZEGBROECK	Harm
DE GREVE	Matthias	MEULEBROECK	Marie	VANDENABEELE	Maxime
DE GRUYTER	Kaat	MEYERS	Nancy	VANDENBERGHE	Bart
DE NIL	Jérôme	MICHELIS	Wendy	VANDERBEKEN	Ynse
DE PRAETERE	Emile	MINTJENS	Bart	VANHAECKE	Axelle
DE SMET	Annelore	NEDELJKOVIC	Natasja	VANOMMESLAGE	Marte
DEBEUCKELAERE	Alina	ONGENAET	Laura	VERBEKE	Elien
DEFLOO	Aurelie	PARMENTIER	Gregory	VERHAEGHE	Robin
DEJAEGHER	Michiel	PEETERS	Stijn	VOS	Brent
DERAEVE	Gilles	PEETERS	Charlotte	VRANCKX	Hans
DERYCKERE	Alexander	PENNE	Daan	WILLEMS	Inge
DOBBELS	Wim	PROVOOST	Isabelle	WYSEUR	Theo
DOCKX	Céline	ROBBERECHTS	Hilde		
DUERINCKX	Tom	ROGIERS	Mathijs		

VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

Is een geluidsopname op een Algemene Vergadering van mede-eigenaars wettelijk of niet?

In het kader van een procedure voor de vrederechter van het 2de kanton Antwerpen omtrent de vernietiging van beslissingen van een AV van mede-eigenaars werd door één van de partijen een geluidsopname voorgelegd die zonder medeweten van de deelnemers werd opgenomen.

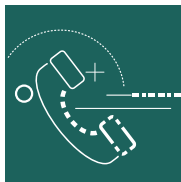
De andere partijen vroegen om deze opname uit de debatten te weren. De vrederechter weigerde echter op dit verzoek in te gaan.

Het voorleggen van een geluidsopname waaraan men zelf deelneemt zonder dat de andere deelnemers het weten is niet onwettig. Het Hof van Cassatie heeft al herhaaldelijk geoordeeld dat het opnemen van een (telefoon) gesprek waaraan men zelf deelneemt in principe niet ongeoorloofd is. Een dergelijke opname kan volgens het Hof van Cassatie wel ongeoorloofd zijn als ze een inbreuk vormt op het recht op privacy.

De opgenomen gesprekken vonden plaats op een AV van mede-eigenaars. Tussen de mede-eigenaars onderling kon hun deelname aan deze vergadering en de door hen gedane uitspraken met betrekking tot de agenda van die AV niet beschouwd worden als onderdeel van hun privéleven.

Bijgevolg kon daarvan door een deelnemende mede-eigenaar een opname gemaakt worden zonder het privéleven van de andere deelnemers te schenden. Die opname is dus niet ongeoorloofd of onrechtmatig.

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.



Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten uit het nieuwe antiwitwasreglement voor vastgoedmakelaars?

Op 2 mei 2022 verscheen in het Belgisch Staatsblad het Koninklijk Besluit van 1 april 2022 tot goedkeuring van het reglement ter uitvoering van de wet van 18 september 2017 (of de antiwitwaswet). De inwerkingtreding van het nieuwe reglement is voorzien op 1 juli 2022. Dit reglement vervangt het huidige reglement ingevoerd bij het Koninklijk Besluit van 30 juli 2013.

Het doel van dit nieuwe reglement blijft ongewijzigd, met name aangeven hoe vastgoedmakelaars moeten voldoen aan bepaalde verplichtingen bij de hen opgelegde antiwitwascontrole, maar dan aangepast aan de antiwitwaswet van 18 september 2017.

Het nieuwe reglement zal enkel van toepassing zijn op vastgoedmakelaars optredend als bemiddelaars en rentmeesters, en niet op de vastgoedmakelaars-syndici.

Het belangrijkste voor de vastgoedmakelaars is het feit dat het reglement het vermoeden behoudt dat de vastgoedmakelaar aan zijn verplichtingen van de antiwitwaswet voldoet indien hij de procedures en tools die door het BIV worden aangereikt op 'gepaste' wijze hanteert. Men doelt hier op de antiwitwastool (zie ook BIV-Mail 427).

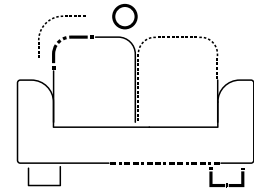
Het nieuwe reglement gaat verder in op de algemene waakzaamheidsverplichtingen van de vastgoedmakelaar, geeft duidelijke aanwijzingen welke hoogrisicofactoren er zijn ten aanzien van cliënten (en wie als cliënt wordt aanzien) en welke precies de hoogrisicofactoren zijn in verband met (atypische) verrichtingen.

Ten slotte – en niet onbelangrijk – verwijst het reglement zeer kort naar de beperking van betalingen in contanten – met name welke gegevens in de verkoopovereenkomst voorzien moeten worden voor de betaling van de prijs of het voorschot. Zie Artikel 8 – De verkoopovereenkomst, opgesteld door de vastgoedmakelaar, moet het nummer van de financiële rekening vermelden die gedebiteerd werd of zal worden om de prijs en, in voorkomend geval, het voorschot over te dragen, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen, of een verklaring bevatten van de partijen, waarin dit nummer wordt vermeld en, bij gebrek hieraan, de wijze waarop deze gefinancierd zal worden. Deze verplichting bestond eerder al. De vastgoedmakelaar en de notaris moeten deze bepalingen op hun volledigheid controleren en hebben een rapporteringplicht aan de CFI, indien er onvolledigheden en/of nalatigheden worden vastgesteld.

Ga zeker ook eens kijken in het dossier antiwitwas dat je op de BIV-website kan vinden.

WHO
IS WHO

DIENST OPSPORING



Bruno Kerckhof is jurist van opleiding en intussen 15 jaar werkzaam op het Instituut. Bruno is secretaris bij de Kamer van Beroep en van de werkgroepen 'vastgoedbeheerders' en 'aanverwante beroepen'. Daarnaast is hij al 10 jaar directeur van de dienst Opsporing, die nepmakelaars uit de markt haalt en hen gerechtelijk laat vervolgen.

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 behandeld in werkgroep X of Y? Voor dit nummer gingen we langs bij de dienst Opsporing en laten we directeur Bruno Kerckhof aan het woord.

De dienst Opsporing bestaat naast mezelf uit een administratief assistente en twee privédetectives. Als directeur vorm ik de schakel tussen het BIV en onze advocaat die ons moet verdedigen als we een rechtszaak aanspannen tegen een nepmakelaar. Ik leg de dossiers die tussenkomst van de advocaat vereisen voor aan de leden van de Nationale Raad. Verder lees ik de conclusies van de advocaat na en zal ik hem alle aanvullende informatie verstrekken die hem van nut kan zijn. Daarnaast waak ik over een goede werking van de dienst en sta ik in voor het toezicht op de acties die de privédetectives ondernemen.

Samen zorgen we ervoor dat nepmakelaars geen kans meer krijgen en dragen we bij aan een positief imago van het beroep door de markt uit te zuiveren van deze illegale praktijken. Minder nepmakelaars betekent ook minder oneerlijke concurrentie voor onze erkende leden.

Verloop van een dossier

Als een klacht binnenkomt gaan we onmiddellijk een dossier openen en nagaan hoe de structuur van de vennootschap in elkaar zit. Via onze opzoekingen (kantooradres, KBO, ...) kunnen we nagaan wie er in de vennootschap werkt en onder welke functie. Is er een erkende aanwezig? Wie zijn de zaakvoerders, bestuurders en werkend vennoten en wat doen ze precies? Beschikken ze waar nodig over een erkenning? Voor elke vennootschap waarbinnen men vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, geldt dat er minstens één BIV-erkende makelaar moet zijn die in de vennootschap actief is als zaakvoerder of bestuurder, of werkend venoot. Daarenboven geldt dat elke zaakvoerder, bestuurder of werkend venoot die actief vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, tevens BIV-erkend moet zijn (zij worden onweerlegbaar vermoed zelfstandigen te zijn en iedere zelfstandige die vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, dient erkend te zijn). Niet-BIV-erkende zaakvoerders, bestuurders of werkende vennoten moeten zich uitdrukkelijk van alle activiteiten onthouden. Zodra onze gegevens zijn verzameld, wordt de

vennootschap gevraagd om ons de namen en bewijzen te verstrekken van de personen die er als vastgoedmakelaar actief zijn. Ongeacht of deze klopt met onze informatie of niet, zullen we hen altijd waarschuwen over de gevaren en de mogelijke gevolgen verbonden aan een onwettige uitoefening van het beroep.

Wanneer zaken niet overeenstemmen of er bepaalde knipperlichten zijn (denk aan een vennootschap waar slechts twee personen actief zijn maar die wel 100 panden in portefeuille heeft), zullen de detectives overgaan tot een controle op het kantoor. Als dat geen uitsluitel biedt, zullen ze een plaatsbezoek inplannen onder het mom van een consument. Stelt men effectief vast dat het om illegale uitoefening gaat, dan zal de detective zich indien noodzakelijk of nuttig opnieuw aanmelden al dan niet in het bijzijn van een gerechtsdeurwaarder. In dat stadium is er geen regularisatie meer mogelijk gezien we de vennootschap reeds aanschreven en waarschuwden. Gezien de illegale praktijk aangetoond is, wordt de zaak ter goedkeuring voorgelegd aan de Nationale Raad zodat we naar de rechtbank kunnen trekken in de hoop een stakingsvordering te bekomen.

Verder staat de dienst Opsporing in nauw contact met de Uitvoerende Kamer. Soms worden we getipt dat een erkende samenwerkt met een nepmakelaar. Dan gaan we over tot controles. Onze privédetectives controleren daarnaast ook dat geschorsten zich effectief aan hun schorsing houden, en dus geen activiteiten stellen. Ook gaan ze na of de betrokkene de activiteiten volledig heeft neergelegd wanneer er een schrapping werd uitgesproken. Zo versterken de diensten elkaar. Als we vaststellen dat iemand die het beroep niet mag uitoefenen met een BIV-erkende samenwerkt, wordt er van onze kant een klacht neergelegd bij de Uitvoerende Kamer voor die illegale samenwerking, hetgeen een deontologische inbreuk kan inhouden.