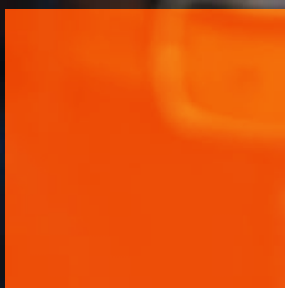
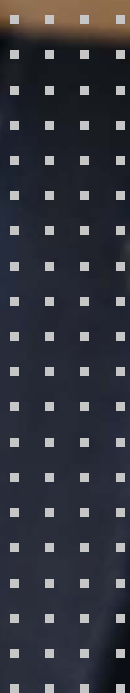


2023-1 **BIV** NEWS

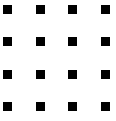
JANUARI - FEBRUARI - MAART 2023 • 26^e JAARGANG • DRIEMAANDELIJKS • AFGIFTEKANTOOR GENT X • P705210

REALISATIES BUREAULEDEN



BIV-KANTOORCONTROLES:
REFERENDARISSEN
AAN HET WOORD

TUCHTRECHTSPRAAK:
VORMINGSPLICHT



INHOUD

3 EDITO
Balans na twee jaar mandaat

4-5 ACTUA
einde federale woonbonus en
hemelwaterverordening

6-7 REALISATIES BUREAU
TOT DUSVER

8-10 KANTOORCONTROLES VAN
HET BIV: REFERENDARISSEN
AAN HET WOORD

11 EERSTE HULP BIJ
STAGEVRAGEN

12-13 TUCHTRECHTSpraak
permanente vorming

14 NIEUWE TITULARISSEN

15 VASTGOEDKWESTIES

16 WHO IS WHO?
dienst Boekhouding

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

BALANS NA TWEE JAAR MANDAAT



Intussen zijn we twee jaar aan de slag als bestuur en is de eerste helft van ons mandaat voorbij. Dat vraagt om een tussentijdse stand van zaken. Staan we ongeveer waar we willen staan? Welke projecten hebben we in gang gezet en wat willen we absoluut nog realiseren? 2023 wordt alvast van groot belang want er zijn nog enkele nieuwigheden die we uit de brand willen slepen. In dit nummer lichten we al een tipje van de sluier op.

Vier jaar is uiteindelijk maar een korte periode. Toch konden we al de imagocampagne voor de bemiddelaar op touw zetten, klopten we een geactualiseerd stagereglement af en werd er een nieuwe website gelanceerd. Het zijn stuk voor stuk waardevolle projecten met een blijvend belang voor de vastgoedmakelaar. We willen dan ook blijven ijveren voor zaken die voor onze leden op termijn een verschil kunnen maken. Zo hebben we dit jaar een campagne gepland waarmee we het syndicusberoep in de kijker zullen zetten en meer bewustwording zullen creëren bij mede-eigenaars.

In dit nummer staan we verder stil bij de werkzaamheden van onze referendarissen die controles in de vastgoedkantoren verrichten. We begrijpen dat deze bezoeken soms zenuwachtigheid veroorzaken. Onze referendarissen, ze zijn intussen met drie aan Nederlandstalige kant, adviseren je dan ook graag over hoe je zo goed

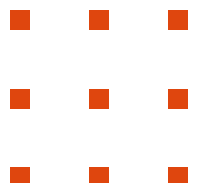
mogelijk op een controle kan voorbereiden. Verder kom je te weten welke punten ze controleren, wat de vaakst vastgestelde inbreuken zijn en hoe je je daar kan tegen wapenen. Laat duidelijk zijn dat deze controles voornamelijk een sensibiliserend karakter hebben en bedoeld zijn om de werking in de vastgoedkantoren verder te professionaliseren.

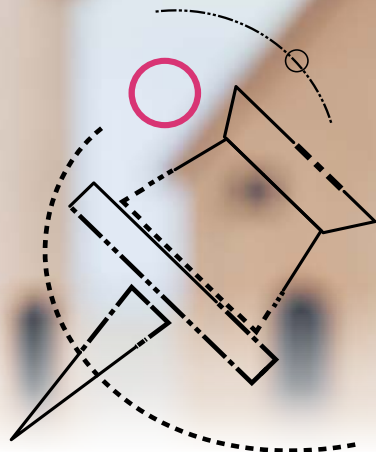
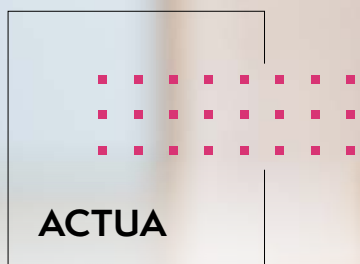
Daarnaast zoomen we in op artikels 37 en 38 van de Plichtenleer waarin de beroepsvervolmaking of vormingsplicht van de vastgoedmakelaar vervat zit. Permanente vorming blijft één van de verplichtingen waar we, ook tijdens de voormelde controles, op hameren en is een absolute noodzaak om bij te blijven in het soms snel veranderende immolandschap. In dit nummer kan je het oordeel hieromtrent van onze Uitvoerende Kamer in enkele recente tuchtcases lezen.

In onze rubriek 'Who is who' tot slot belichten we deze editie de dienst Boekhouding, die ervoor zorgt dat het BIV op financieel, logistiek- en personeelsvlak feilloos functioneert. Op pagina 16 ontdek je de mensen die er werken.

We hopen alvast dat deze News je opnieuw kan boeien.

Frederiek Thiers, Penningmeester
Olivier Morobé, Eerste Ondervoorzitter





EINDE VAN DE FEDERALE FISCALE BELASTINGVERMINDERING VOOR EEN NIET-EIGEN WONING VOOR NIEUWE LENINGEN VANAF 2024

De federale woonbonus voor de niet-eigen woning zal begin 2024 verdwijnen. Eind 2020 werd de Vlaamse woonbonus afgeschaft die gold voor de gezinswoning, waardoor kapitaalaflossingen niet langer fiscaal konden worden ingebracht. De federale woonbonus voor een tweede, derde ... woning bleef echter wel bestaan. Die fiscale onrechtvaardigheid wil de regering stoppen. De hervorming zit vervat in de Programmawet die eind december in de Plenaire vergadering werd aangenomen.

Concreet wordt de belastingvermindering opgeheven voor kapitaalaflossingen van hypothecaire leningen die vanaf 1 januari 2024 worden aangegaan. Voor de leningen die ten laatste op 31 december 2023 zijn aangegaan, blijft het bestaande voordeel behouden.

NIEUWE HEMELWATERVERORDENING: UITBREIDING VOLUMES REGENWATERPUTTEN

Op vrijdag 10 februari II. keurde de Vlaamse regering, na advies van de Raad van State, definitief een nieuw ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening rond hemelwater goed. Wie vandaag bouwt of ingrijpend renoveert moet al een regenwaterput voorzien. Maar de volumes worden vanaf 2 oktober 2023 uitgebreid en zullen afhankelijk zijn van de horizontale dakoppervlakte.

Zo zal bij nieuwbouw, herbouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheid bevat, de plaatsing van één of meer regenwaterputten verplicht worden. Zo zullen gebouwen met een dak groter dan 80 m² een put van minstens 7.500 liter moeten steken. Een horizontale dakoppervlakte vanaf 120 m² maar kleiner dan 200 m² betekent dat een put van 10.000 liter voorzien moet worden.

Ook bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw, met

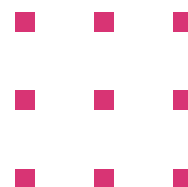
meerdere woongelegenheden is de plaatsing van één of meer regenwaterputten verplicht.

Eveneens is bij nieuwbouw of herbouw van een overdekte constructie, bij verbouwing van een bestaande overdekte constructie met werken aan de afwatering of bij uitbreiding van een bestaande overdekte constructie die geen enkele woongelegenheid bevat, de plaatsing van één of meer regenwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opvangen hemelwater.



Het opvangen hemelwater moet maximaal worden gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, wasmachine enz. Het besluit bepaalt een groter buffervolume en infiltratieoppervlakte van de verplichte infiltratievoorziening; een groter buffervolume voor grote verharde oppervlakten en de mogelijkheid om verplichtingen rond hemelwater collectief op te nemen.

Dit besluit treedt zoals vermeld in werking op 2 oktober 2023 en is niet van toepassing op vergunningsaanvragen die voor de datum van de inwerkingtreding worden ingediend.



UURVERGOEDING VOOR STAGIAIRS OPNIEUW GEÏNDEXEERD

Een BIV-stagiair wordt vergoed voor de activiteiten die hij in naam en voor rekening van de stagemeeester uitvoert. Stagiair en stagemeeester kunnen daarbij zelf het bedrag van deze vergoeding bepalen, zolang een minimale ondergrens gerespecteerd wordt. Daarnaast zijn er ook nog andere vergoedingsopties mogelijk, zoals het toekennen van commissies.

Elk jaar wordt de minimumvergoeding geïndexeerd. Deze bedraagt intussen 7,37 euro excl. btw per gepresteerd uur. Dit bedrag is van toepassing op alle nieuwe stageovereenkomsten die sinds 1 januari 2023 zijn afgesloten tussen stagiairs en stagemeeesters.

Voor lopende stageovereenkomsten wijzigt er niets, al kan je wel met je stagemeeester overeenkomen om deze nieuwe uurvergoeding toe te passen. In dat geval moet je een nieuwe stageovereenkomst met het gewijzigde uurbedrag - of een addendum aan je stageovereenkomst met deze nieuwe informatie - aan de voorzitter van de Uitvoerende Kamer doorsturen. Na goedkeuring door de Uitvoerende Kamer zal je hiervan een bericht ontvangen. Je stage blijft gewoon doorlopen.

JE DERDENREKENING BLIJFT VAN GROOT BELANG

De vastgoedmakelaardij is één van de beroepsgroepen waarbij de professional in het kader van zijn opdracht derdengelden beheert. Denk aan de door de wederpartij betaalde voorschotten bij de verkoop van onroerend goed of de door de huurders betaalde huur in het geval van rentmeesterschap. De vastgoedmakelaar stort deze gelden op een derdenrekening, geopend bij een bank op basis van de 'overeenkomst derdengelden en kwaliteitsrekeningen van vastgoedmakelaars'. Deze modelovereenkomst - opgesteld door Febelfin in samenwerking met het BIV - is op onze website te vinden. De gelden blijven hierdoor gescheiden van het eigen vermogen van de vastgoedmakelaar en kunnen bij een mogelijk faillissement niet worden gebruikt om (bevoorrechte) schuldeisers mee te betalen. Het is dus duidelijk dat met derdengelden zorgvuldig moet worden omgegaan en dat de derdenrekening een belangrijke bescherming biedt naar de consument.

NOOIT EEN DEBETSALDO

Zo mag, om de bescherming van de consument te maximaliseren, een derdenrekening nooit in debet staan. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 21/2 van de Vastgoedmakelaarswet, en in artikel 3 van de deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar. Het principe is ook opgenomen in artikel 2 van de modelovereenkomst derdengelden. Ook banken mogen geen kosten aanrekenen op de derdenrekening. De modelovereenkomst derdengelden verklaart immers dat de kosten van verzending en terbeschikkingstelling van de briefwisseling, alsook de kosten voor het beheer van de derdenrekening in debet worden gebracht van een andere, door de vastgoedmakelaar geopende rekening die geen derdenrekening is.

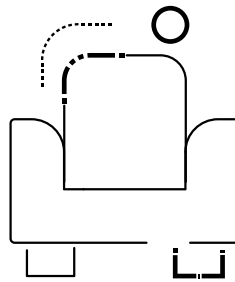
APARTE VASTGOEDMAKELAARSREKENING VEREIST

Een derdenrekening kan geopend worden bij de bank waar de vastgoedmakelaar ook een aparte vastgoedmakelaarsrekening heeft, waarop andere voor de vastgoedmakelaar of de vennootschap bestemde tegoeden in bewaring worden gegeven. Eventuele kosten verbonden aan de derdenrekening zullen dan betaald dienen te worden via de vastgoedmakelaarsrekening. De modelovereenkomst werd destijds herwerkt n.a.v. de wettelijke verankering van de derdenrekening in de vastgoedmakelaarswet sinds 1 augustus 2018. Het wordt aangeraden om deze overeenkomst ook te laten ondertekenen voor derdenrekeningen die werden geopend op basis van de oudere, en dus achterhaalde, overeenkomst derdengelden en kwaliteitsrekeningen van de vastgoedmakelaar daterend van vóór 1 augustus 2018.

TUCHTRECHTELIJK VAN GROOT BELANG

De tuchtkamers van het BIV hechten veel belang aan het correct beheer van derdengelden door de vastgoedmakelaar en houden toezicht op de naleving van alle wettelijke bepalingen. Weet ook dat de referendarissen van het BIV tijdens steekproefsgewijze controles steeds nagaan of de gecontroleerde vastgoedmakelaar over een derdenrekening beschikt en of deze correct wordt aangewend.





BUREAULEDEN ZITTEN TWEE JAAR IN HET ZADEL

Het lijkt alsof onze bestuursleden gisteren in hun functies werden aangesteld. In werkelijkheid is het twee jaar geleden, al vloog die periode mede door Covid voorbij. Wat is de tussentijdse balans van de realites, nu de eerste mandaathelft erop zit? Daar zijn 11.000 leden terecht benieuwd naar. Er zijn al mooie zaken in gang gezet, maar the best is yet to come, als we het Bureau mogen geloven.

Het verhaal voor Nicolas Watillon, Olivier Morobé, Sandrine Galet en Frederiek Thiers begon op 9 februari 2021 toen de leden van de Nationale Raad hen verkozen om het dagelijks bestuur te vormen. Al snel kon het viervoud de violen gelijk stemmen en een ambitieus plan uitwerken voor de komende vier jaar. Een verdere digitalisering, een zichtbaardere communicatie, het bestrijden van clichébeelden over de sector maar ook aandacht voor het syndicschap, preventie en de humanisering van het Instituut werden daarin genoemd.

Kijken we terug op digitaal vlak, dan kunnen we niet voorbijgaan aan de realisatie van onze nieuwe website begin mei 2022. Door onderzoek te verrichten bij een deel van onze bezoekers konden we naar hun wensen en behoeften peilen. Er werd ook aandachtig naar de medewerkers geluisterd. Zo kwamen we te weten met welke vragen ze vaak geconfronteerd werden en welke informatie er op de website ontbrak. Daarna kon de nieuwe site geleidelijk worden opgebouwd met oog voor het gebruiksgemak van de bezoeker. Het resultaat werd een intuïtieve en tijdloos ogende website waar consumenten en leden sneller vinden wat ze zoeken.

Ook het persoonlijk account van de vastgoedmakelaar kende enkele uitbreidingen. Zo kan het account geactiveerd worden via Itsme of de e-ID en kunnen de leden hun jaarlijkse bijdrage digitaal in hun account raadplegen. Het versturen van bijna 11.000 ledenbijdragen op papier behoort hierdoor tot de verleden tijd.

navolging van het programma Topmakelaars verscheen, zorgde voor een nooit geziene cascade van reacties op LinkedIn, nog steeds ons best functionerende kanaal.

HET BIV KRIJGT EEN GEZICHT

De humanisering van het Instituut is vooral het stokpaardje van Olivier Morobé. Hij wou dat het BIV een professioneel open huis zou worden waar de makelaar zich welkom zou voelen. Daarnaast vond hij dat we dicht bij onze leden moesten staan. Die gedachte vertaalde zich in een verderzetting van de roadshows waarmee het BIV uit haar comfortzone treedt. We verlaten onze beschermde omgeving in Brussel om naar de vastgoedmakelaars toe te gaan en onze rol en werking te verduidelijken. We stellen ons daarmee kwetsbaar op in die zin dat we ook met kritiek te maken krijgen, maar we treden graag op een constructieve manier in gesprek. De visibiliteit en openheid die het BIV toont wordt hoe langer hoe meer gewaardeerd.

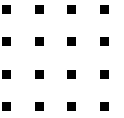
De actualisatie van het stagereglement is een ander belangrijk wapenfeit dat zich realiseerde onder het huidig Bureau. Het gaat daarbij niet om diepgaande hervormingen maar wel om verfijningen en verbeteringen. Zo werd o.a. besloten dat stagemesters zich enkel kunnen inschrijven (en die inschrijving behouden) als hun vormingsverplichting van het voorbije jaar in orde is. Een stagemester heeft nu eenmaal een voorbeeldfunctie. Ook zal bv. een stagemester die de afgelopen 5 jaar na het ondersteunen van zijn laatste stagiair geen nieuwe stagiair meer heeft begeleid, worden weggehaald van de lijst van stagemesters.

Het Bureau was ook vastbesloten om zich het lot van de syndici aan te trekken. In april vorig jaar werd een grootschalige bevraging over het syndicusberoep afgenomen onder vakkundige analyse van de *Université Catholique de Louvain*. Waarom trekt het beroep niet meer mensen aan? Welke perceptie leeft er? Weten mede-eigenaars wat een syndicus juist doet? Het waren maar enkele van de vragen die we stelden aan (ex-)syndici, hun bedienden en vastgoedstudenten. Bijna 2.000 respondenten gaven hun input en volgende zaken kwamen bovendrijven: de gebrekkige kennis van mede-eigenaars over het syndicschap maar ook de geringe honoraria, het gebrek aan erkenning van het beroep, de lastige werkuren, de hoge werkdruk enz. Met al deze elementen gaan we dit jaar aan de slag.

EEN ACTIEVE COMMUNICATIE EN DE WEDERGEBOORTE VAN CAMPAGNES

Om een genuanceerd beeld te schetsen van wat vastgoedbemiddeling juist inhoudt, werkte de communicatiedienst samen met een extern bureau om onze recente imagocampagne ten voordele van de bemiddelaar te lanceren. Het was meer dan 10 jaar geleden dat het BIV nog eens een campagne had uitgerold en de consument heeft er alle belang bij om ons bestaan te kennen. Naast onze controle- en opsporingstaak vond het Bureau het belangrijk om de vele verantwoordelijkheden van de bemiddelaar en de diversiteit van de job te tonen. Daar bestaan wel wat misverstanden over, net zoals over het feit dat de weg naar het titularisschap weinig moeite zou kosten. Clichés ontkrachten, het is een werk van lange adem.

De dienst Communicatie werd gevraagd om voor meer zichtbaarheid en betrokkenheid te zorgen op social media. De creatie van onze Instagram-account realiseerde zich gelijktijdig met de installatie van het nieuw Bureau. De frequentie van de posts op onze diverse kanalen werd opgedreven en vergezeld van fris en vooral authentiek beeldmateriaal. We laten onze medewerkers, mandatarissen en nieuwe titularissen schitteren op de socials. Onze reactie op het opiniestuk dat in *Gazet van Antwerpen* in



PREVENTIE EN INFORMATIE ZIJN CRUCIAAL

Het BIV heeft al enkele jaren referendarissen in dienst die controles uitvoeren in de vastgoedkantoren. Zij worden aangeteld door de rechtskundige assessoren na een klacht of steekproefgewijs. Hun optreden past in een strategie van preventie, eerder dan in bestraffing. Onze referendarissen, aan Nederlandstalige zijde zijn ze intussen met drie, worden doorgaans goed onthaald door de leden en proberen maximaal te informeren en te sensibiliseren. Franstalig werd ook een persoon aangeworven om deze taak op zich te nemen. De controles werpen duidelijk hun vruchten af in de zin dat er al minder wordt doorverwezen naar zittingen van de Uitvoerende Kamer dan voorheen.

Daarnaast liggen er nog enkele pending dossiers op het bureau van de bestuursleden. We denken dan bv. aan de toegang tot het UBO-register door onze leden zodat ze het nodige ten aanzien van hun klanten kunnen verifiëren in het kader van het vervullen van hun antiwitwasverplichtingen. Ook het verkrijgen van dezelfde geldingskracht (force probante) van kadastrale uittreksels van vastgoedmakelaars als die van notarissen ligt op de plank, evenals een toegang tot Kadasterfinder voor onze syndici. Die dossiers worden overlegd met diverse overheidsdiensten waardoor het niet ongewoon is dat ze veel tijd vergen.

BELGIË, GROOTS IN EUROPA

Het Bureau heeft het voormalige lidmaatschap van het BIV met CEPI, de Europese vastgoedkoepel, geheractiveerd. Ze zijn ervan overtuigd dat we Europees een belangrijke boodschap te verkondigen hebben, namelijk die van de reglementering. Samen met Ierland kent België de sterkste mate van reglementering in

Europa. De Bureauleden lichten dan ook graag de werking van het BIV toe en benadrukken het belang van ons bestaan, zowel voor consumenten als voor de vastgoedprofessionals zelf. Er zijn Europese landen die vragende partij zijn voor een sterkere mate van regulering en zich aan België spiegelen. Europa is pro deregulering, maar het BIV is niet van mening dat de poort voor iedereen wijd open moet komen te staan.

WAT BRENGT DE TOEKOMST?

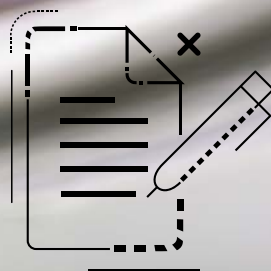
Er wordt al een hele tijd hard gewerkt aan de digitale BIV-verkiezingen van eind 2024. Een modern Instituut, die naam waardig, moet ook op dat vlak ambitie tonen. Het papieren systeem met de twee omslagen is verouderd, omslachtig, tijdrovend voor zowel de stemmer als het BIV en werpt barrières op waardoor te veel stemgerechtigden niet deelnemen. We starten nu een langdurige testfase op.

2023 wordt het jaar van de syndicus. We komen met een infocampagne naar de (toekomstige) mede-eigenaars zodat ze vertrouwd raken met de wettelijke taken van de syndicus. De aankoop van een appartement komt nu eenmaal met verplichtingen en verantwoordelijkheden en daar kan je kopers niet vroeg genoeg op attent maken. Ook proberen we leden en studenten warm te maken voor het afwisselende, sociale en meer dan ooit noodzakelijke syndicusberoep.

Blijf alvast onze publicatiekanalen in de gaten houden om de verdere veranderingen en verwezenlijkingen bij het BIV te volgen.

*Olivier Morobé (eerste ondervoorzitter),
Nicolas Watillon (voorzitter),
Sandrine Galet (tweede ondervoorzitter),
en Frederiek Thiers (penningmeester).*





BIV-CONTROLES IN DE VASTGOEDKANTOREN

Sinds enkele jaren voeren onze referendarissen controles uit in de vastgoedkantoren. Voor de Nederlandse Uitvoerende Kamer zijn er intussen drie referendarissen werkzaam die zich quasi dagelijks in het veld begeven. Informeren, sensibiliseren en controleren staan daarbij voorop. De controles dragen bij aan de verdere professionalisering van het beroep. Omdat we merken dat de bezoeken soms ongerustheid met zich meebrengen bij onze leden, willen we in dit artikel een en ander verduidelijken zodat een controle vlot en zorgeloos kan verlopen.

MAAK KENNIS MET ONZE REFERENDARISSEN



Davigno Desouter, Karolien Heirbaut en Nadia Lopez-Gonzalez

Nadia Lopez-Gonzalez voerde in het najaar van 2018 de eerste controles uit. Ze was voordien zelf werkzaam in een vastgoedkantoor. Nadia is actief in Antwerpen, Limburg en het oosten van Vlaams-Brabant.

Davigno Desouter is intussen 3,5 jaar werkzaam bij het BIV. Hij was voorheen belastingcontroleur bij de federale overheid. Davigno voert controles uit in West-Vlaanderen.

Karolien Heirbaut ging recent als referendaris bij het BIV aan de slag. Ze heeft een achtergrond als notarieel jurist en bezoekt sinds een zestal maanden kantoren in Oost-Vlaanderen en in de regio Halle-Vilvoorde.

Davigno, een controle wordt altijd vooraf aangekondigd. Leg eens uit hoe dat in zijn werk gaat.

■ ■ ■
We worden aangesteld door de 'rechtkundig assessor van de Uitvoerende Kamer' (advocaat benoemd door de minister van Middenstand, n.v.d.r.). Op basis van de aanstelling maken we een aankondigingsbrief op die samen met de onderteken-

de aanstelling per post wordt verstuurd naar zowel het kantoor als naar het privéadres van de vastgoedmakelaar. We versturen diezelfde dag ook nog een e-mail waarin we deze documenten toevoegen. Dat gebeurt minimaal een week voor het bezoek. De controlepunten zijn standaard altijd dezelfde en worden duidelijk vermeld in de brief.

Hoe kunnen de leden zich voorbereiden op een bezoek?

■ ■ ■
Davigno: We vragen op voorhand om de informatie uit het UBO-register te delen die de uiteindelijke begunstigde aantoont en om een attest van de bank klaar te leggen waaruit het bestaan van de derdenrekening blijkt. Soms beschouwt een makelaar een bepaalde rekening als zijn derdenrekening, maar blijkt het niet om een officiële kwaliteitsrekening te gaan. Ook de uittreksels van de derdenrekening vraag ik op. De overige zaken bekijk ik ter plaatse in het kantoor. Verder is het uiteraard belangrijk dat de vastgoedmakelaar goed meewerkt.

Hoe verloopt een controle in de praktijk?

■ ■ ■
Nadia: Ik vraag bij aanvang altijd in hoeverre de vastgoedmakelaars al bekend zijn met onze kantoorcontroles. Ik leg ook uit dat niemand geïsoleerd wordt en dat de controles sensibiliserend bedoeld zijn. De FOD Economie voert ook regelmatig controles uit bij vastgoedmakelaars, dus vormt ons bezoek al een goede voorbereiding. Dat stelt meestal gerust. Ik check op voorhand of al de verplichte vermeldingen op de website vermeld staan. Vervolgens overloop ik met hen of ze onder de juiste Nacebel-codes zijn ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Verder kijken we ook naar de etalage om na te gaan of het ereloon goed zichtbaar en ondubbelzinnig vermeld staat. Het moet gaan om de totaalprijs, inclusief btw en alle andere taken of diensten die de consument verplicht extra moet betalen. Nadien controleer ik dan het correct gebruik van Kadasterfinder voor zover men over de tool beschikt, de advertenties, het bestaan en de transparantie op de derdenrekening, zowel lopende als voorbijge verhuur- en verkoopdossiers enz. Voor een doorsnee controlebezoek moet je een kleine halve dag rekenen.



Davigno: Laat mij nog even benadrukken dat er bij elke verrichting op de derdenrekening een duidelijke omschrijving vermeld moet worden. Een factuurnummer of een dossiernummer is daarbij cruciaal. Komen de bedragen verder overeen met wat de factuur, bemiddelingsopdracht en de onderhandse verkoopovereenkomst vermeldt? Dat bestuderen we grondig.



Karolien: Ronde bedragen doen ook een alarmbel rinkelen of bedragen die weggeschreven worden en enige tijd later teruggestort worden. Elke verrichting moet transparant zijn en gestaafd kunnen worden aan de hand van een document of dossier. En ook al worden voorschotten meteen naar de notaris doorgestort, dan nog moet men over een derdenrekening beschikken. Sta jezelf of je medewerkers nooit toe dat je privé- of kantoorbetalingen doet via je derdenrekening en handel integer.



Karolien: De stedenbouwkundige inlichtingen moeten onmiddellijk aangevraagd worden alvorens men publiciteit maakt, maar in de praktijk blijkt dat niet altijd het geval te zijn. Ook de advertenties in de etalage moeten deze inlichtingen bevatten, of de melding dat ze in aanvraag zijn, alsook de EPC-gegevens ("EPC in aanvraag" is niet toegelaten). In de etalage mag de stedenbouwkundige info afkortingen bevatten maar online mag dat niet. Dat zie ik al wel eens mislopen. Ook op vlak van vorming merk ik regelmatig dat er niet aan de verplichte uren per kalenderjaar is voldaan.



Nadia: Bij het gebruik van de tool Kadasterfinder zijn de regels welomschreven. Zo mag deze niet gebruikt worden ter prospectie of voor schattingsdoeleinden, maar enkel in het kader van een geschreven bemiddelingsopdracht voor verkoop of verhuur. Het gebeurt dat men dit toch aanwendt ter schatting. Dan merk ik dat er soms nog onwetendheid over bestaat, ondanks het feit dat bij elke consultatie de gebruiksvoorwaarden duidelijk worden vermeld.

Met welke bezorgdheden van vastgoedmakelaars worden jullie het meest geconfronteerd?



Nadia: Op vlak van antiwitwas is onze controle beperkt. Het is de FOD Economie die bevoegd is om diepgaande controles af te nemen. We geven mee wat er dient te gebeuren, maar vaak hebben de leden vragen rond het vervullen van hun verplichtingen. Hiervoor verwijs ik naar de antiwitwashandleiding op onze website of naar een specifieke vorming rond dit thema. Verder bestaat er een specifieke AntiWitwastool - goedgekeurd door de FOD Economie - die de vastgoedmakelaar helpt bij het vervullen van zijn verplichtingen.

volgende pagina 10



WAT ZIJN DE STANDAARD CONTROLEPUNTEN?

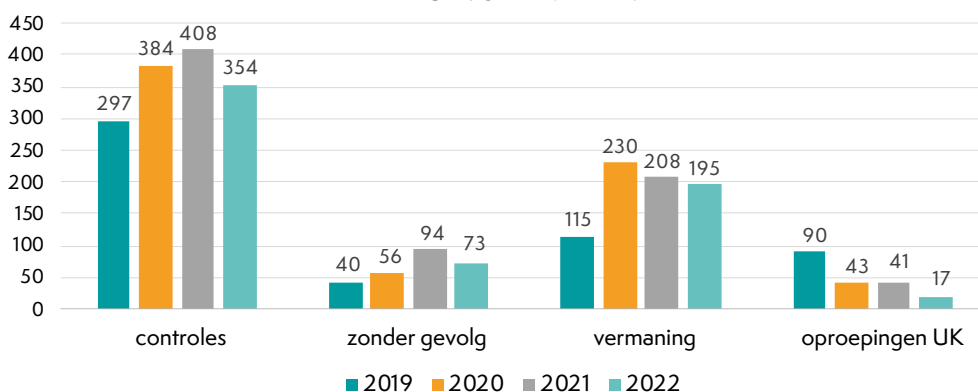
- verplichte vermeldingen op de website
- inschrijving in de KBO onder de correcte Nacebel-codes
- prijsaanduiding
- witwaspreventie
- derdenrekening
- consultatie Kadasterfinder
- analyse van verkoop- en verhuurdossiers
- bemiddelingsopdrachten
- oplistingsmedewerkers in het kantoor
- vormingsplicht

Wat zijn de voornaamste inbreuken die jullie tegenkomen?



Davigno: Bemiddelingsopdrachten die niet stroken met het KB Freya. We controleren of alle verplichte vermeldingen zijn opgenomen. Ik merk vaak dat de datum en het adres waar de bemiddelingsopdracht wordt afgesloten niet handgeschreven is door de consument, maar getypt. Dat gebeurt doorgaans niet met slechte bedoelingen, maar het KB is wel duidelijk op dat vlak.



EVOLUTIE KANTOORCONTROLES NEDERLANDSTALIGE
UITVOERENDE KAMER

Davigno: Het gebeurt dat leden al eens iets laten vallen over vermoedens van illegale makelaardij. Dat zijn zaken die we dan melden aan de bevoegde dienst Opsporing.

Nadia, jij bent intussen bijna 5 jaar aan de slag als referendaris. Zie je een evolutie in de aard van de inbreuken? Zijn er zaken die nu vaker of minder vaak voorkomen in vergelijking met de beginperiode van de controles?

Er is met name op vlak van de derdenrekening heel wat verbeterd. In mijn eerste volledige jaar als referendaris waren er beduidend meer doorverwijzingen door de rechtskundig assessor naar de Uitvoerende Kamer. Intussen is dat sterk teruggevallen. De controles missen hun effect niet. De leden praten natuurlijk ook onderling met elkaar en vroeg of laat wordt iedereen gecontroleerd want dat is wel degelijk onze doelstelling. Door ons proactieve werk merken we al dat er minder klachten binnenkomen bij het BIV.

“

De controles missen hun effect niet. Vroeg of laat wordt iedereen gecontroleerd want dat is wel degelijk onze doelstelling. Door ons proactieve werk merken we al dat er minder klachten binnenkomen bij het BIV”.

Nadia Lopez-Gonzalez, referendaris bij de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Er wordt een verslag opgemaakt van de kantoorcontrole dat aan de rechtskundig assessor wordt bezorgd. Welke opties heeft de assessor dan?

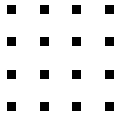
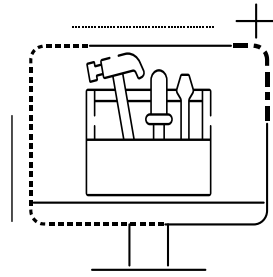
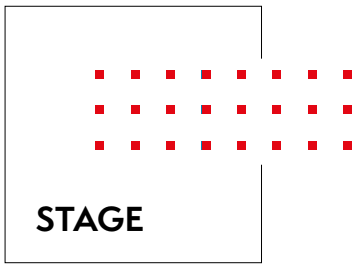
Nadia: Het verslag wordt ter plaatse opgesteld en samen met de vastgoedmakelaar overlopen. Dan krijgt hij of zij 14 dagen de tijd om de nodige stukken over te maken of noodzakelijke aanpassingen te doen. Het volledige dossier gaat vervolgens naar de rechtskundig assessor die na analyse hetzij het dossier zonder gevolg kan laten, een doorverwijzing kan bevelen ter zitting van de Uitvoerende Kamer of een vermaning kan toekennen. Dat is een aanbevelingsbrief waarin staat op welk(e) vlak(ken) de vastgoedmakelaar zich moet conformeren. Dit is volledig afhankelijk van de assessoren dus het is moeilijk om daar een termijn op te plakken.

Tot slot, sinds enige tijd voeren jullie ook controles uit bij onze syndici. Wat zijn daar de controlepunten?

Davigno: Klopt. Daarbij gaan we de syndicusovereenkomst na, of de algemene vergadering werd gehouden en of de verslagen daarvan werden opgemaakt. We gaan ook na of de syndicus is aangesteld voor de desbetreffende VME's in de KBO.

Karolien: We gaan het reserve- en werkingskapitaal na, controleren de gevoerde boekhouding, de financiële balans, of er een EPC voor de gemeenschappelijke delen beschikbaar is indien al van toepassing enz. De syndicus kan zich op een controle voorbereiden door alvast een lijst met zijn beheerde gebouwen aan te leggen.

Bedankt voor dit gesprek!



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 BEN AL 4 JAAR INGESCHREVEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN EN WIL STAGEMEESTER WORDEN. VERLOOPT DEZE INSCHRIJVING AUTOMATISCH?

Wie stagemeester wil worden moet aan verschillende voorwaarden voldoen. Eén van die voorwaarden is dat je al minstens 4 jaar voorafgaand aan de inschrijving om stagemeester te worden ononderbroken op één van de dekolommen van het Tableau van titularissen bent ingeschreven. Bovendien moet je het beroep van vastgoedmakelaar al 4 jaar in hoofdberoep hebben uitgeoefend alvorens je je aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagemeesters kan indienen en moet dit nog steeds je hoofdberoep zijn.

Die inschrijving verloopt na 4 jaar dus niet automatisch, in tegenstelling tot wat sommige leden denken. Je dient ons per post een aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagemeesters (die je kan downloaden op onze website) op te sturen, t.a.v. de voorzitter van de Uitvoerende Kamer (UK). Deze aanvraag moet vergezeld zijn van de bijhorende documenten. Binnenkort zal er een digitaal aanvraagformulier beschikbaar zijn. Pas na bevestiging van je inschrijving door de UK mag je de rol van stagemeester opnemen.

TIJDENS MIJN STAGE HEEFT ZICH EEN ONVERWACHT GEBEURTENIS VOORGEDAAN DIE ME GEDURENDE EEN BEPAALDE PERIODE VERHINDERT OM STAGE TE LOPEN. WAT MOET IK DOEN?

Het kan gebeuren dat er zich tijdens je stage een onvoorziene gebeurtenis voordoet waardoor je gedurende een tijd geen stage meer kan lopen. Denk bv. aan een ziekte, een ongeval, moederschapsrust enz. Deze situaties kunnen ertoe leiden dat de stage tijdelijk 'on hold' komt te staan.

Als je het BIV hier niet over inlicht, gaan we ervan uit dat je stage gewoon doorloopt en blijft je statuut ongewijzigd. Dat kan problematisch worden in die zin dat je mogelijk onvoldoende tijd rest om je stageverplichtingen, inclusief het slagen voor de tweeledige bekwaamheidstest, te vervullen binnen de voorziene 3-jarige termijn.

We nemen het voorbeeld van een stagiair die een deeltijdse stage loopt van 3 dagen per week. Om 1.500 uren stage te presteren, heeft hij of zij ruim anderhalf jaar tijd nodig. Binnen de 36 maanden na inschrijving moeten alle stageverplichtingen afgerond zijn. Na 16 maanden krijgt de stagiair een zwaar ongeval waardoor hij of zij gedurende meer dan een jaar niet meer in staat is om stage te lopen.

Wanneer de stage nadien hernomen wordt, blijft er maar weinig tijd meer over om de resterende uren te presteren én om te slagen voor het schriftelijk en mondeling examen. Voor sommigen zal die termijn te kort uitvallen en een ambtshalve weglating tot gevolg hebben. Nochtans kan je als stagiair een dergelijke situatie vermijden!

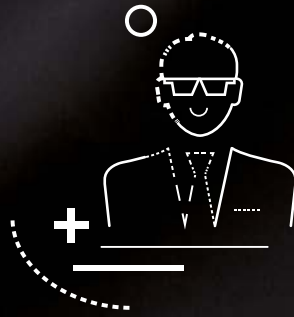
Het stagereglement voorziet in artikel 10 namelijk het volgende:

Op het met redenen omklede verzoek van de stagiair of van de stagemeester kan de Kamer voor de door haar bepaalde duur een schorsing van de stage verlenen. De periode gedurende welke de stage wordt geschorst, wordt niet in aanmerking genomen voor de berekening van de duur van de stage. In afwijking van artikel 32, wordt de datum waarop de stagiair de praktische bekwaamheidstest dient te hebben afgelegd en geslaagd dient te zijn, uitgesteld met eenzelfde duur als deze waarvoor de stage werd geschorst.

Anders gezegd kan de stagiair na een gemotiveerd verzoek (vergezeld van de noodzakelijke bewijzen) aan de UK vragen om de stage gedurende een bepaalde periode te schorsen. Als dat wordt toegestaan zal de stage inderdaad verlengd worden met de periode waarin de stage werd geschorst (bij een schorsing van bv. 6 maanden wordt de datum 'einde statuut' dan met 6 maanden verlengd). Op die manier wordt een stagiair niet 'benadeeld' en beschikt hij toch over een 3-jarige termijn om de stage te kunnen afronden. Let wel: de UK aanvaardt enkel schorsingen voor een toekomstige periode. Wanneer een stagiair vandaag een attest bezorgt dat loopt van 1 maart t.e.m. 31 mei, dan zal de UK enkel de schorsing toestaan vanaf vandaag t.e.m. 31 mei. Aan het einde van de stage vaststellen dat je in tijdsnood raakt, en dan nog willen inroepen dat dit te wijten is aan ziekte die je vorig jaar overkwam, zal de UK niet meer aanvaarden.

Hierna geven we nog enkele belangrijke preciseringen mee aangaande artikel 10 uit het stagereglement:

- de opschorting staat niet gelijk aan een weglating. Je blijft als stagiair ingeschreven op de lijst van stagiairs, je blijft onderworpen aan de deontologische controle en je bent nog steeds de ledenbijdrage verschuldigd;
- de stage komt zoals vermeld 'on hold' te staan. Dit betekent echter niet dat de stageovereenkomst met je stagemeester verbroken wordt. Deze laatste kan dus niet beslissen om een nieuwe stagiair aan te nemen tijdens deze periode als hij reeds het maximale aantal te begeleiden stagiairs heeft bereikt;
- Hoewel de stage opgeschort is, blijft de uitoefening van het beroep toegestaan. Al zullen activiteiten die tijdens de periode van opschorting worden uitgevoerd niet in rekening worden genomen voor de stage-uren.



TUCHTRECHTSPRAAK

Elke vastgoedmakelaar wordt verplicht de nodige aandacht aan zijn beroepsvervolmaking te besteden door jaarlijks een aantal uren permanente vorming te volgen. Deze verplichting werd opgenomen onder artikel 37 van de BIV-plichtenleer. In wat volgt gaan we hier dieper 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.

De toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar vereist een intens leertraject. Elke stagiair-vastgoedmakelaar dient onder andere voorafgaandelijk aan zijn inschrijving minimaal over een bachelordiploma of over een diploma 'Ondernemingsopleiding Vastgoedmakelaar' te beschikken, en er dient een stage afgewerkt te worden op minstens één en maximaal drie jaar tijd. Dit leertraject komt echter niet ten einde na de inschrijving op het Tableau van titularissen bij het BIV. De constante stroom aan nieuwe wetgevende initiatieven die de praktijk van de vastgoedmakelaar raken, maakt dat zijn vak kennis even snel moet evolueren als de maatschappelijke ontwikkelingen.

Om dit te verzekeren dienen de vastgoedmakelaars te voldoen aan een permanente vormingsplicht. Dit is in de BIV-plichtenleer opgenomen onder artikel 37.

De vastgoedmakelaar is vrij in de keuze van vorming, maar logischerwijs zal deze gerelateerd moeten zijn aan de beroepsactiviteiten. Het bijwonen van vormingsmomenten en seminars met een te algemene insteek heeft weinig meerwaarde. Daarenboven wordt benadrukt dat de vorming actueel moet zijn: de vastgoedmakelaar moet op de hoogte blijven van de nieuwste ontwikkelingen om zo te beschikken over recente en relevante kennis.

Hoewel het belang van de vormingsverplichting duidelijk is, dienden er regelmatig vastgoedmakelaars voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen omdat ze onvoldoende aandacht schenken aan hun permanente vorming. Zo ook een vastgoedmakelaar die verklaarde tijdens een ten laste gelegde periode van 3 jaar slechts 3,5 uur vorming te hebben gevolgd. Ondanks verzoek

ART. 37.

De vastgoedmakelaar besteedt de nodige aandacht aan zijn beroepsvervolmaking. De vastgoedmakelaar ingeschreven op de kolom "vastgoedmakelaar-bemiddelaar" moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. De vastgoedmakelaar ingeschreven op de kolom "vastgoedmakelaar-syndicus" moet minstens tien uren permanente vorming volgen per kalenderjaar. Op die manier moet de vastgoedmakelaar ingeschreven op beide kolommen twintig uren permanente vorming volgen per kalenderjaar, te weten tien uren voor elke kolom.

De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen voor zover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar. De vervolmaking moet tevens in het bijzonder rekening houden met de juridische of technische actualiteit.

De vastgoedmakelaar kan vrij kiezen onder de vormen georganiseerd door:

1. *het Instituut;*
2. *derden erkend door het Instituut;*
3. *derden niet erkend door het Instituut.*

Voor de vormen die de vastgoedmakelaar heeft gevolgd bij niet door het Instituut erkende derden, zal hij, op verzoek van de Kamer, de nodige bewijzen dienen voor te leggen van de onderwerpen en de tijd die hij aan deze vormen heeft besteed.

van de rechtskundig assessor liet hij na hiervoor stavingstukken neer te leggen. De vastgoedmakelaar werd opgeroepen, en op de zitting verklaarde hij meer dan 50 jaar ervaring te hebben en over een uitgebreide bibliotheek te beschikken. Hier zouden opleidingen niet tegen opwegen. Hij beweert zich hierdoor te



kunnen onderscheiden van menige vastgoedmakelaars die tijdens een vormingsmoment achteraan in een leslokaal plaatsnemen en daar maar in slaap vallen. Bovendien begeleidt aangeklaagde een stagiair, en telkens die een opleiding heeft gevolgd wordt de inhoud de volgende dag samen overlopen. De leden van de Uitvoerende Kamer menen dat, zelfs wanneer de aangeklaagde zich meent eervol te moeten onderscheiden van elke andere vastgoedmakelaar, dit de vaststelling van het niet volgen van de nodige vorming niet wegneemt. De opgelegde plicht tot het volgen van permanente vorming houdt nog meer dan louter formeel voldoen aan een deontologische plicht, ook een noodzaak in. Als sanctie kreeg de aangeklaagde een **schorsing van 3 weken met uitstel opgelegd, waarbij het uitstel werd gekoppeld aan het volgen van opleidingen ten belope van 45 uur** (UK 2019, EB03459).

Concreet moet de vastgoedmakelaar 10 uur vorming per kalenderjaar per deelkolom volgen. Deze regeling per deelkolom geldt sinds 30 december 2018. Het Tableau van vastgoedmakelaars bij het BIV is onderverdeeld in twee kolommen: de kolom van de bemiddelaars en de kolom van de syndici. Wie op de beide deelkolommen staat ingeschreven, zal dus 20 uur (2 x 10 uur) vorming per kalenderjaar moeten volgen.

Een vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen omdat hij onvoldoende aandacht had besteed aan zijn permanente vorming. Voor de jaren 2017 en 2018 werden respectievelijk 9 en 8 vormingsuren bewezen. Na een plaatsbezoek door een referendaris van het BIV in augustus 2019 werd bovendien vastgesteld dat er voor dat jaar nog geen enkel uur permanente voorlichting werd geregistreerd. De vastgoedmakelaar stond bij het Instituut op beide kolommen ingeschreven. Op een regelingsvoorstel van de rechtskundig assessor om de ontbrekende 23 uren vorming in te halen werd, na een herinnering, slechts gedeeltelijk ingegaan. Uiteindelijk kon de vastgoedmakelaar voor het jaar 2019 slechts 12 vormingsuren voorleggen. De ontbrekende uren vorming voor de jaren 2017 en 2018 werden dus ook niet ingehaald. Hierna volgde de oproeping om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen. Op de zitting verklaart de aangeklaagde dat hij niet op de hoogte was op de twee kolommen ingeschreven te zijn. Hij is nooit actief geweest als syndicus en is evenmin van plan deze activiteiten te ontwikkelen. Hij wist niet dat er voor een weglating op de kolom syndici een formulier ingevuld moest worden. Hij is een drukbezet man en heeft geen tijd om 'al die bazaar' te lezen. De leden van de Uitvoerende Kamer verklaren dat de aangeklaagde net als elke andere erkende vastgoedmakelaar gehouden is zich te conformeren aan de vormingsplicht. Vergissen is menselijk, maar blijven volharden tegen 5 brieven van het Instituut waarin op de verplichtingen van de aangeklaagde werd gewezen kan niet door de beugel. Hij kreeg een **schorsing van 2 weken met uitstel als sanctie, het uitstel werd**

gekoppeld aan het volgen van opleidingen ten belope van 22 uur (UK 2020, EB03771).

Het spreekt voor zich dat de vormingsuren door de vastgoedmakelaar zelf gevolgd moeten worden, en dat hiervoor geen medewerkers ingeschakeld mogen worden. In een dossier voor de Uitvoerende Kamer werd een vastgoedmakelaar opgeroepen die de op haar rustende verplichtingen rond permanente vorming trachtte te omzeilen door een medewerker af te vaardigen naar een BIV-erkende vorming, die daar namens haar de aanwezigheidslijst moest aftekenen. Aangeklaagde erkent dat haar medewerker in haar plaats aanwezig was. Ze wou persoonlijk deelnemen, maar wegens drukte op het kantoor werd op het laatste nippertje een medewerker afgevaardigd. Bijkomend werd de vastgoedmakelaar bij een eerdere tuchtspraak gesanctioneerd tot het volgen van 22 uur bijkomende vorming voor eind 2021. Voor dat jaar bevonden zich in de databank van het BIV attesten van 28 uur permanente vorming op naam van de aangeklaagde, terwijl dit minstens 42 uur (20 uur wegens inschrijving op de twee kolommen en 22 uur bijkomende vorming) diende te zijn. Bovendien bleek nu dat de attestering van 6 uur hiervan onterecht was, nu vaststond dat deze door een medewerker gevolgd werd. De leden van de Uitvoerende Kamer konden de vaststelling dat het aanwezigheidsformulier werd ingevuld door de medewerker niet naast zich neerleggen. De Uitvoerende Kamer diende een duidelijk signaal te stellen en legde de aangeklaagde vastgoedmakelaar een **schorsing van 1 dag** op, waardoor ook alle rechten met betrekking tot het stagemeeesterschap kwamen te vervallen. Bovendien legde de Kamer een **bijkomende sanctie tot het volgen van 3 uur vorming omtrent deontologie** op (UK 2022, EB04207).

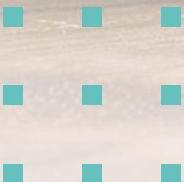
Er moet opgemerkt worden dat stagiairs verplicht zijn bijscholing te volgen via de BIV-e-learningcursussen. Het afleggen van deze cursussen is een voorwaarde om de stage te kunnen afronden en om deel te kunnen nemen aan de afsluitende bekwaamheidstest. De basis hiervoor wordt geregeld in artikel 38 van de BIV-plichtenleer:

ART. 38.

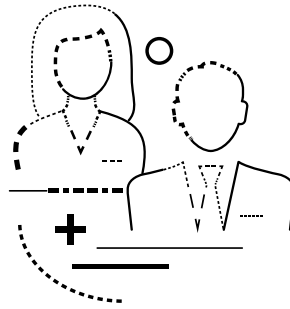
De vastgoedmakelaar-stagiair zal de opleidingen volgen die het Instituut organiseert of hem oplegt.

Stagiairs hebben geen verdere verplichting tot het volgen van vorming, maar dit wordt wel aangeraden. Daarom is het aanbod van gratis BIV-vormingen ook toegankelijk voor stagiairs.

De in dit artikel geciteerde tuchtspraak is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek 'tuchtspraak' op de website.



**NIEUWE
TITULARISSEN**



DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 25 november, 16 december, 13 januari en 3 februari werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!

BARTKIEWICZ	Nancy	LAUWERS	Sabine	TRUYTS	Maxim
BAUTMANS	Nick	LOMBAERTS	Maddy	UTEN	Jan
BOUCKAERT	Bruno	LOUAGIE	Brendan	VAN BOCKSTAL	Lansan
BOUSSON	Michelle	LUCA	Manou	VAN CAUWENBERGE	Gilles
BRUGGEMAN	Jules	MAES	Laurence	VAN COPPENOLLE	Maxime
BUIDIN	Gil	MARIJNISSEN	Sander	VAN COUTER	Amber
CAPPA	Ann	MENDONCK	Thomas	VAN DALEM	Christina
COLLIN	Dennis	NAUDTS	Lisa	VAN DE VOORDE	Laurence
DE BAERE	Tim	NOTEBAERT	Lisa	VAN LAERE	Kristof
DE LAET	Katrien	ORBAN	Lynn	VAN MEEUWEN	Sonja
DE VRIESE	Annelore	PASSENIER	Emiel	VAN PETEGHEM	Philippe
DE VUYST	Greet	PEIRLINCKX	Shana	VAN PRAET	Arno
DE WILDE	An	POELS	Joni	VAN WONTERGHEM	Arne
DE WILDE	Jonathan	POLET	Adelaide	VAN WYNSBERGHE	Eline
DEGOL	Willem	POTTEAU	Josephine-Charlotte	VANDENBERGHE	Lies
DELEYE	Door	RAES	Laurent	VANDENHOECK	Bern
DEMEYERE	Sabrina	RENARD	Lars	VANDERHOYDONKS	Dries
DEPARCQ	Els	RENNEN	Yolanda	VANDEWALLE	Wim
DEREERE-DE HAES	Maxim	ROTTIERS	Anne-Sophie	VANGRONSVELD	Caroline
DESCHRIJVER	Senja	RUTS	Tim	VERBEEK	Vincent
DIERCKX	Pieter	SCANO	Sandro	VERLOUW	Frans
DIJKMANS	Toon	SCHOUKENS	Jelle	VERWAEST	Annick
FETTWEIS	Cathérine	SIERENS	Nathan	VETTERS	Meike
FOSSELLE	Steven	SINAMATI	Bosilka	VRANCKX	Joeri
GEENS	Marijke	SIX	Dries	WILLEMS	Stephanie
GOEDHUYS	Arne	SLABBINCK	Marijke	YIKIK	Silvan
GYSELS	Michel	SMEETS	Loren		
HANSON	Sarah	SNELLINCKX	Rita		
HATJPEMU	Dimitri	SYMONS	Jasper		
HEYMANS	Paul	TANGHE	Gilles		
HILGERT	Roy	TEURFS	Tim		
HUIJGEN	Ellen	TIMMERMAN	Lukas		
HUTSEBAUT	David	TIMMERMANS	Olivier		
HUYBRECHTS	Wouter	TRIKI	Dieter		



VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

Mag men zomaar een reeds op een algemene vergadering ingenomen standpunt op een volgende algemene vergadering opnieuw in vraag stellen?

Het Vredegerecht van het Eerste Kanton te Gent (12/7/2021, T.App.,2022, 421) heeft zich in een uitgebreid vonnis over deze vraag gebogen.

In 2016 was er een beslissing genomen over de aanwezigheid van schermen aan de balustrades van de appartementen. In navolging van deze definitief geworden beslissing van de algemene vergadering werd een dading afgesloten. Nadien werd een van de appartementen verkocht. De nieuwe eigenaar wou deze schermen graag verwijderen en vroeg om dit punt op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen.

Dat gebeurde maar de VME van 2020 bevestigde de reeds in 2016 genomen beslissing. De betrokken mede-eigenaar trok naar de Vrederechter teneinde een wijziging van de desbetreffende beslissing te bekomen. De Vrederechter wees de vordering evenwel af en stelde dat het onrechtmatig is dat een mede-eigenaar een definitief genomen beslissing opnieuw op de agenda van de algemene vergadering brengt indien er zich geen gewijzigde omstandigheden sinds de beslissing (in casu deze van 2016) hebben voorgedaan. Er anders over oordelen zou de rechtszekerheid in het gedrang brengen en zo zou men de wet omzeilen want dan zou men ieder jaar eenzelfde betwisting voor de rechter kunnen brengen.

Is de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) wel of geen onderneming?

Sinds de wet op de hervorming van het Ondernemerschap van 15 april 2018 bepaalt het algemeen ondernemingsbegrip van artikel I van boek I van het Wetboek Economisch Recht (WER) o.m. dat iedere rechtspersoon een onderneming is.

Op basis van dit wetsartikel zou een VME vermits ze een rechtspersoon is met rechtspersoonlijkheid in dit opzicht dus een onderneming zijn. In rechtspraak en rechtsleer maakt dit echter het voorwerp uit van discussies.

Soms wordt de VME beschouwd als een onderneming, meestal evenwel niet. Persoonlijk sluit ik mij aan bij de stelling dat de VME geen onderneming is in de zin van het WER.

Het nieuwe ondernemingsbegrip werd ingevolge het wetsontwerp ingevoegd om als aanknopingspunt te dienen voor de bevoegdheid van de rechtbanken, het bewijsrecht, het insolventierecht en de KBO en Boekhoudkundige zaken.

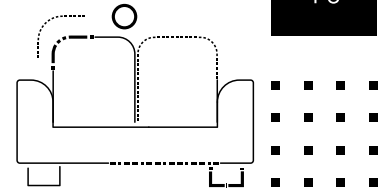
Als entiteit streeft de VME op zich geen economisch doel na. Het is evenmin een onafhankelijke organisatie die goederen of diensten produceert. De VME is de belichaming van de onderlinge afspraken tussen eigenaars m.b.t. het beheer van het gemeenschappelijk onroerend goed waarvan zij gezamenlijk eigenaar zijn. De VME is geen eigenaar van de gemene delen.

De mede-eigenaars hebben zelf niet de hoedanigheid van ondernemer, en het kan dus niet dat door in een VME op te treden voor de delen van het gebouw waarvan zij nu eenmaal samen eigenaar zijn, zij plots wel als onderneming zouden moeten worden gekwalificeerd.

Het feit niet als onderneming in rechte te worden beschouwd heeft onder meer tot gevolg dat bijvoorbeeld in het bewijsrecht niet zomaar sprake kan zijn van een stilzwijgende aanvaarding bij gebreke aan een protest of dat de VME de regels i.v.m. onrechtmatige bedingen dient te respecteren.



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?

DIENST BOEKHOUDING



Stefaan Jonckheere startte in 1998 als diensthoofd boekhouding en personeel bij het Instituut. Met een bachelor-diploma boekhouden en btw-administratie in de hand beschikte hij over een solide achtergrond voor deze functie. Voordien was hij werkzaam bij Unizo Oostende waar hij instond voor de boekhouding en loonsadministratie. In zijn vrije tijd houdt hij van mountain-biken.

Martine Dubernard begon in 1996 bij het BIV, toen het Instituut amper 6 maanden was opgestart. Ze heeft dus alle besturen op het BIV zien gaan en komen. Ook Martine beschikt over een boekhoudkundige achtergrond. Als ze niet aan het werk is, kan je haar in de opera of in een theaterzaal terugvinden.



Boekhouding, personeelsadministratie, innen van lidgelden, opvolgen van leveringen... Het gebeurt allemaal door onze dienst Boekhouding die aangestuurd wordt door Stefaan Jonckheere, de directeur financiën en personeel van het BIV, en die er samen met zijn helpende hand Martine Dubernard voor zorgt dat alles vlekkeloos verloopt. Maak kennis met deze twee anciens, die beiden al een kwarteeuw op de teller hebben staan bij het BIV.

Stefaan staat in voor de opmaak van de trimestriële en jaarlijkse financiële cijfers en is verantwoordelijk voor alle boekhoudkundige stukken. De trimestriële balansen legt hij voor ter goedkeuring aan de Nationale Raad waar hij de cijfers ook persoonlijk komt toelichten. Zo hebben ook zij altijd een accuraat overzicht van de inkomsten en uitgaven van het Instituut. Daarnaast is hij aanwezig op de wekelijkse vergaderingen met de Bureauleden. Voorafgaandelijk zit hij met de penningmeester samen om inkomende facturen te valideren en te betalen.

Verder komen er driemaandelijks twee rekencommissarissen - die beiden vast-goedmakelaar zijn - de boekhouding in-kijken. Ze controleren de rekeningen en maken een verslag op dat wordt meegedeeld aan de Nationale Raad, samen met de besprekingen van de trimestriële rekeningen. Daarnaast krijgen we jaarlijks een revisor op bezoek in functie van de opmaak van de balans. Stefaan treft de nodige voorbereidingen zodat een dergelijk bezoek vlot kan verlopen.

Ook is hij verantwoordelijk voor de personeelsadministratie. "Ik ben tevens de contactpersoon voor het sociaal secretariaat. Daarnaast sta ik in voor de opmaak van arbeidscontracten, het doorgeven van de gepresteerde uren, het opvolgen van vacatures, begeleiden van sollicitatiegesprekken, het eventueel begeleiden van ontslagen, de opmaak van de fiscale fiches voor de medewerkers enz.", legt Stefaan uit.

Daarnaast controleert hij de ingevoerde facturen en zorgt hij voor de doorboekingen van alle verrichtingen. Hij wordt in zijn dagelijkse werkzaamheden geassisteerd door Martine, die bankverrichtingen voorbereidt, facturen encodeert en instaat voor de opvolging van allerhande leveringen. Ook beantwoordt ze vragen van Franstalige leden met betrekking tot hun ledenbijdrage en controleert ze het correcte verloop van de betalingen. Stefaan doet hetzelfde aan Nederlandstalige kant. Ze buigen zich samen over afbetalingsplannen voor de leden.

De taken van Martine blijven niet louter tot het boekhoudkundige beperkt. Ze zorgt ze voor een nauwgezette voorbereiding van de vergaderzalen, tot de catering toe en heeft ze een nauw contact met diverse Franstalige vormingverstrekkers die op het BIV opleidingen organiseren. Wat betreft de medewerkers houdt ze de werktijden en de aanwezigheidslijst bij. Daarnaast haalt ze veel energie uit de organisatie van activiteiten voor de collega's, gaande van een personeelsontbijt tot het felbevochten BIV-kicktoernooi. Tot slot staat ze ook in voor het opmaken van de certificaten die de nieuwe titularissen ontvangen.

