

BIVNEWS

APRIL - MEI - JUNI 2023 • 26^e JAARGANG • DRIEMAANDELIJKS • AFGIFTEKANTOOR GENT X • P705210



KONINKLIJK
BESLUIT DAT
BEROEPSTITEL
VASTGOED-
MAKELAAR
BESCHERMT

BESTAAT
30
JAAR!

NIEUWIGHEDEN
VOOR DE STAGIAIR

JAARVERSLAG 2022

48 JAAR

GEMIDDELDE LEEFTIJD
VAN TITULARISSEN

4.250

OPROEPEN
VIA DE HELPDESK

40.416

UITGEREIKTE
VORMINGSATTESTEN

INHOUD

3

EDITO

Sector viert 30 jaar
professionalisering

4-5

ACTUA

dialogomoment anti-discriminatie
en succesvolle vorming antiwitwas

6

JAARVERSLAG 2022

7

STAGEBIJLAGEN

wat is er veranderd en waarom?

8-12

KB DAT BEROEPSTITEL
EN UITOEFENINGSWIJZE
BESCHERMT BESTAAT
30 JAAR

13

EERSTE HULP BIJ
STAGEVRAGEN

14

NIEUWE TITULARISSEN

15

VASTGOEDKWESTIES

16

WHO IS WHO?

beleidsmedewerker Yannick O

259

NIEUWE
STAGEMEESTERS



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

SECTOR VIERT 30 JAAR PROFESSIONALISERING

Time flies. Dat bewijst ook het koninklijk besluit van 6 september 1993 dat de titel van vastgoedmakelaar beschermt en de manier bepaalt waarop het beroep in ons land moet worden uitgeoefend. Bijna 30 jaar geleden werd de hoeksteen gelegd van de professionalisering van het vastgoedmakelaarsberoep. Dat was hoognodig want voordien bestond er geen tuchtrecht of regelgeving waardoor cowboys vrij spel hadden. Anderhalf jaar na het KB, in maart 1995, opende het Instituut haar deuren. Het parcours dat we sindsdien hebben afgelegd is bijzonder te noemen.

Deze verjaardag is een mooie gelegenheid om terug te gaan in de tijd en in te zoomen op de sleutelmomenten uit onze geschiedenis. Het heeft enkele jaren geduurd alvorens de deontologie en de stage- en vormingsmodaliteiten op punt stonden, maar gaandeweg is er steeds meer omkadering gekomen en werden regels en voorwaarden verder verfijnd om de consument kwaliteit en bijkomende garanties te bieden.

Er is in de loop der jaren een grote vooruitgang geboekt. Het werk zal nooit af zijn - we worden immers met blijvende uitdagingen en nieuwigheden geconfronteerd - maar we mogen terecht trots zijn op waar we vandaag staan. De nodige beschermings- en controlemechanismen zijn ingebouwd, illegale beoefenaars worden bestreden, vastgoedmakelaars hebben een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling, bemiddelaars en rentmeesters gebruiken een wettelijk beschermde derdenrekening, enz.

Ook op vlak van digitalisering, professionele omkadering en de creatie van tools werd er al heel wat bijgedragen. Al die hulpmiddelen zorgen ervoor dat de professional meer tijd overhoudt om zijn klanten op maat te begeleiden en te adviseren, want laat dat nu net de grote meerwaarde van de vastgoedmakelaar zijn. Niemand kan de markt beter doorgronden en is deskundiger op vlak van verkoop, verhuur en beheer. Lees meer over het ontstaan van het BIV en het belang van 30 jaar professionalisering vanaf p.8.

Daarnaast blikken we in dit magazine terug op ons jaarverslag 2022. Voor het eerst sinds vele jaren merken we dat het ledenaantal stabiliseert, ook al blijft het met bijna 11.000 leden erg hoog. We houden halt bij de markantste cijfers uit het verslag. Zo is Namen de vrouwelijkste makelaarsprovincie. Een derde van onze leden is een vrouw, maar bij de bedienden zien we net een omgekeerde tendens. Verder valt ook de neiging tot specialisering op. Hoe langer hoe minder leden staan nog op beide dekolommen.

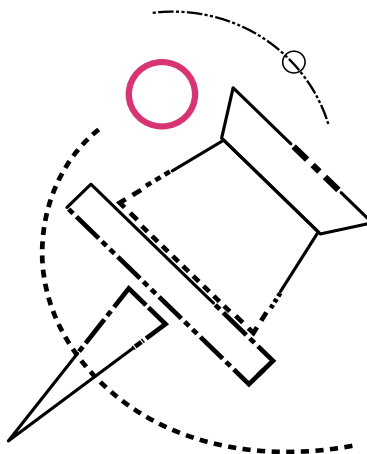
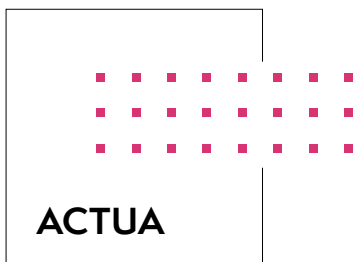
We schenken ook ruim aandacht aan onze stagiairs, met niet alleen een FAQ-pagina rond de stage maar ook met extra toelichting bij de wijzigingen die zich begin mei lieten voelen. Zo werd het minimale aantal te uploaden stagebijlagen afgeslankt naar 35 voor een hoofdstage en 25 voor een bijstage. Waarom we dat deden, lees je op p. 7.

Afsluiten doen we met de rubriek 'Who is who', waarbij je in dit nummer kennismakt met onze beleidsmedewerker Yannick O.

We wensen je alvast een fijne lectuur en een ontspannende vakantie toe.

Frederiek Thiers, Penningmeester
Olivier Morobé, Eerste Ondervoorzitter





BIV DIENT KLACHT MET BURGERLIJKE PARTIJSTELLING IN TEGEN ONBEKENDEN NA PROGRAMMA 'ZE ZEGGEN DAT'



Het VTM-programma 'Ze zeggen dat', waar in april werd nagegaan of vastgoedmakelaars omkoopbaar waren, zorgde voor heel wat beroering. Nadat alle testpersonen resoluut een omslag met cash geld weigerden, in de hoop een lager bod van de

kandidaat-kopers bij de verkoper te laten aanvaarden, was er toch één BIV-erkende die overstag ging. Het is duidelijk dat omkoping nooit getolereerd kan worden (art. 52 van de Plichtenleer).

Helaas werd onze sector hierdoor opnieuw in een negatief daglicht geplaatst. Kijkers onthouden nu eenmaal niet dat de overgrote meerderheid niet omkoopbaar is, maar herinneren zich altijd die ene die het wel was.

De naam van de betrokken vastgoedmakelaar kon DPG Media niet meedelen. We besloten daarop om klacht met burgerlijke partijstelling tegen onbekenden in te dienen. Met dat signaal maken we duidelijk dat we dit niet zomaar laten passeren. We hopen dat de onderzoeksrechter de betrokkene strafrechtelijk zal kunnen vervolgen. Naast de gerechtelijke procedure zal het BIV deze zaak, van zodra de betrokkene achterhaald is, ook tuchtrechtelijk onderzoeken.

GUNSTIG VONNIS VOOR HET BIV: GESCHRAPTE SYNDICUS VEROORDEELD WEGENS ILLEGALE UITOEFENING

De dienst Opsporing van het BIV levert dagdagelijkse inspanningen om onwettige beoefenaars te bestrijden. Op die manier worden niet-erkenden, die evenmin garanties als een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, financiële borgstelling of vorming bieden, uit de markt geweerd. We schrijven betrokkenen eerst aan, waarna ze de kans krijgen om zich te regulariseren. Gebeurt dat niet, dan stapt het BIV naar de rechtbank om hen uit de markt te halen. Zo werd er recent een positief vonnis uitgesproken voor het BIV. De ondernemingsrechtbank van Charleroi legde een staking van illegale makelaarsactiviteiten op, gekoppeld aan dwangsommen per inbreuk per dag.

De beklagde, die voorheen BIV-erkend was, werd geschrapt van beide dekolommen. Desondanks bleef hij onder zijn voormalig

BIV-nummer illegaal handelen onder het mom van syndicus binnen diverse mede-eigendommen, wat een inbreuk vormt op de Vastgoedmakelaarswet.

De rechtbank legde zowel aan de beklagde als aan zijn vennootschap het volgende op:

- onmiddellijke stopzetting van de illegale activiteiten;
- niet langer de schijn van erkenning ophouden door zich nog te beroepen op zijn oude BIV-nummer;
- niet langer de Nacebel-codes gebruiken die bestemd zijn voor vastgoedmakelaars als er zich geen BIV-erkende binnen de vennootschapsstructuur bevindt;
- afsluiten van de betrokken website op het internet;
- het vonnis gedurende zes maanden uithangen in de inkomhallen van de betrokken VME's.

BIV ORGANISEERT SUCCESVOLLE MULTIDISCIPLINAIRE ANTIWIWASVORMING

Vastgoedmakelaars kennen meerdere antiwitwasverplichtingen. Zo moet je als professional elk witwasvermoeden melden aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI), dien je vormingen rond het thema te volgen, moet er een antiwitwasverantwoordelijke binnen je kantoor aanwezig zijn enz. Ook de FOD Economie voert regelmatig controles uit om na te gaan of je je verplichtingen op dit vlak nakomt. Het belang van antiwitwas is dus niet te onderschatten.

Vandaar dat het BIV samen met andere betrokkenen uit het werkveld in juni een antiwitwasvorming organiseerde. Daarbij werd het topic vanuit diverse invalshoeken belicht. Zo kwam een advocaat het reglementair kader uiteenzetten. Een inspecteur van de FOD Economie gaf duiding bij de controles die hij uitvoert. Voor de CFI kwam een diensthoofd spreken over het belang van de meldingen. En tot slot bracht ORIS NV de tool AntiWitwas onder de aandacht, die een zinvol hulpmiddel vormt om aan je verplichtingen te voldoen. Met 70 deelnemers aan onze vorming haalden we dan ook een mooie opkomst!



DIALOOGMOMENT ROND PRAKTIJKTESTEN EN DISCRIMINATIEBESTRIJDING OP DE GENTSE HUURMARKT



Discriminatie manifesteert zich op de vastgoedmarkt vooral tijdens het verhuurproces. Om dit te meten wordt vaak gebruikgemaakt van zogenaamde 'praktijktesten'. Tijdens deze testen wordt nagegaan of er zich al dan niet een signifi-

cant ongelijke behandeling voordoet bij twee testpersonen die enkel verschillen op vlak van een wettelijk beschermde discriminatiegrond. De stad Gent heeft ruime ervaring met dit soort testen en liet de vzw LEVL tussen juli 2022 en maart 2023 juridische praktijktesten en mystery calls (waarbij makelaars worden opgebeld en hen een discriminerende vraag wordt gesteld) uitvoeren om mogelijke discriminatie op de private huurmarkt te onderzoeken. Er werd onderzocht of er sprake was van een verschillende behandeling van mensen met een migratieachtergrond, mensen met een handicap en van alleenstaande ouders. De resultaten hiervan werden eind april op een dialoogmoment bekendgemaakt. Voor het BIV was eerste ondervoorzitter en zelf Gentenaar Olivier Morobé aanwezig.

Er werden 1.225 correspondentietesten uitgevoerd bij vastgoedmakelaars en 1.438 bij particuliere verhuurders. De mystery calls vonden enkel bij vastgoedmakelaars plaats om etnische discriminatie op te sporen. De testen gaan enkel discriminatie na in de eerste fase van het verhuurproces

(aanvraag en bekomen van een uitnodiging tot plaatsbezoek) Het onderzoek gebeurde onder leiding van prof. Pieter-Paul Verhaeghe van de Vrije Universiteit Brussel.

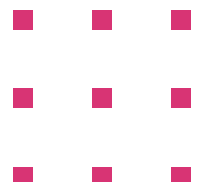
Uit de testen bleek dat etnische minderheden nog steeds structureel worden gediscrimineerd, al doen particuliere verhuurders dat significant meer dan vastgoedmakelaars. Ook deden vastgoedmakelaars die in het verleden al werden getest het beter dan hun nog niet geteste collega's. Uit de 91 mystery calls bleek dat er één makelaar expliciet positief antwoordde op een discriminerende vraag.

Uit de analyses op het niveau van individuele makelaars blijkt dat een kleine minderheid van 17 makelaars verantwoordelijk is voor het grootste deel van de (etnische) huurdiscriminatie in Gent. Acht ervan werden eerder al eens getest. Positief is dat er bij 192 van de 209 geteste makelaars geen significant patroon van discriminatie op het individuele niveau van de vastgoedmakelaar werd vastgesteld.

Met betrekking tot handicap bleek dat dove kandidaten niet werden gediscrimineerd en zelfs een licht voordeel hadden op de Gentse huurwoningmarkt. In 12% van de huuradvertenties werden ze uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl dat bij hun niet-dove tegenhanger niet het geval was. Hier verschillen de resultaten niet significant tussen makelaars en particuliere verhuurders. Rolstoelgebruikers worden dan weer in 36% van de gevallen niet uitgenodigd voor een plaatsbezoek, terwijl kandidaten zonder beperking wel worden uitgenodigd.

De testen toonden geen discriminatie aan van alleenstaande ouders, ongeacht of het vrouwen of mannen betrof.

Olivier Morobé aanzag de overwegend positieve resultaten, maar vond het jammer te moeten vaststellen dat een kleine groep blijft discrimineren. Communicatie over de resultaten heeft een sterk sensibiliserend effect: de wegen naar het Instituut zijn immers gekend en elke eventuele klacht wordt grondig onderzocht.



CIJFERS

JAARVERSLAG 2022: STABILISATIE LEDENAANTAL LIJKT INGEZET

Met 10.987 bereikten we op 1 januari van dit jaar opnieuw een recordaantal leden. Die bevinden zich in hoofdzaak in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1.935) en in de provincie West-Vlaanderen (1.603). Vrouwen vertegenwoordigen nog steeds een derde van het totale ledenaantal. Namen mag zich met 37,7% de meest 'vrouwelijke' vastgoedmakelaarsprovincie noemen. Het aantal ingeschrevenen dat uitsluitend op de syndicuskolom staat, kende evenwel een lichte stijging ten aanzien van 2021, maar blijft precair.



Na ruim tien jaar een opwaartse trend te zien in ons ledenaantal lijkt nu voor het eerst een stabilisering te zijn ingezet. De stijging was in 2022 minder sterk dan de stijgingen die we de afgelopen jaren zagen. Stilaan lijken we een verzadigingspunt te hebben bereikt. Bijna 11.000 makelaars voor een land met 11,5 miljoen inwoners is dan ook niet gering. Een bijzonder hoog aantal is enkel als bemiddelaar actief (7.798). Het aantal ingeschreven op beide deelkolommen wordt jaar na jaar meer uitgezuiverd en klokte af op 2.676. Het aantal leden dat enkel als syndicus actief is blijft zorgelijk. Het waren er 513. Hopelijk zal de syndicuscampagne dat cijfer op termijn positief bijstellen.

De vrouwelijke aanwezigheid onder de leden blijft stabiel. Na Namen beschikt West-Vlaanderen met 34,9% over het hoogste aantal vrouwelijke beoefenaars. Bij de vastgoedbedienden merken we zelfs op dat vrouwen in de meerderheid zijn, zo leert ons navraag van dit cijfer bij de collega's van Fonds 323. Daar is de trend omgekeerd en is zo'n 60% van de bedienden vrouw.

Onze leden beschikken over een solide achtergrond. 34% onder hen bezit een bachelordiploma, waarvan 31% een bachelor in het vastgoed op zak heeft. 27% heeft een ondernemersopleiding vastgoedmakelaar gevolgd. Bijna een vijfde (18%) is bezitter van een masterdiploma, veelal in de rechten of economie.

We mochten vorig jaar 955 nieuwe stagiairs inschrijven, een lichte stijging ten aanzien van 2021. De interesse bij stagiairs voor het syndicschap nam een sprong van 57 stagiairs-syndici in 2021 naar 91 vorig jaar. Het aantal nieuwe titularissen nam vorig jaar af tot 489. Het aandeel onder hen dat louter als syndicus actief is, kende een daling met 30%.

RUIM 1.500 GEOPENDE TUCHTDOSSIERS

In totaal werden er 1.547 tuchtdossiers geopend. De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer opende er 1.011, de Franstalige 536. De procedure om klacht in te dienen is dan ook laagdrempelig. 1.057 dossiers kenden een seponering omwille van uiteenlopende redenen: het betrof geen inbreuk op de deontologie, het BIV was niet bevoegd gezien het om een burgerlijk geschil ging, de partijen konden onderling al tot een vergelijk komen, er was onvoldoende bewijs voorhanden enz. Alles samen werden uiteindelijk 276 tuchtbeslissingen genomen. In de meerderheid van de gevallen waren dat schorsingen.

	NL	FR	TOT
Schrappingen	15	8	23
Schorsingen	94	48	142
Berispingen	15	4	19
Waarschuwingen	19	11	30
Vrijspraken	4	2	6
Ander*	32	24	56

*voorbeelden hiervan zijn een beslissing tot aanvullend onderzoek, een uitstel, een verzoek tot inzage van de motivering...

Noemenswaardig zijn ook de proactieve controles die onze referendarissen in de kantoren uitvoeren na aanstelling door de rechtskundige assessoren. Er werden in totaal 436 controles uitgevoerd waarvan er 36 leidden tot een oproeping voor de Uitvoerende Kamer (of Chambre Exécutive) en 207 tot vermaningen door de rechtskundige assessoren. Bij de overige gecontroleerde kantoren bleek alles in orde te zijn. Tijdens de proactieve controles wordt stilgestaan bij belangrijke aspecten zoals de affichering van tarieven, de verplichte vermeldingen op de website, een correcte samenstelling van verkoop- en verhuurdossiers, een transparante derdenrekening enz. Deze controles dragen bij tot meer professionalisering in de kantoren.

MINDER DOSSIERS AANGAANDE NEPMAKELAARS

Voorts werden in 2022 ook 372 dossiers geopend wegens (vermoedens van) illegale makelaardij. Het jaar daarvoor waren het er nog 408. Deze dossiers kwamen tot stand na klachten van consumenten of vastgoedmakelaars of door het proactieve werk van onze privédetectives, die vorig jaar 486 inspectieverslagen maakten. In alle 14 vonnissen die door rechtbanken werden uitgesproken inzake nepmakelaardij trok het BIV aan het langste eind.

STAGE

NIEUWIGHEDEN ROND DE STAGE

De Nationale Raad klopte eind maart enkele nieuwigheden rond de stage af. Die zijn begin mei in werking getreden voor alle stagiairs. Het gaat niet om ingrijpende veranderingen maar wel om een aantal verfijningen en verbeteringen waarmee we het leven van de stagiair wat makkelijker zullen maken. In deze News geven we graag wat uitleg over het hoe en het waarom.

NAAR MINSTENS 35 TE UPLOADEN BIJLAGEN

Toen we de vinger aan de pols legden bij onze leden, vernamen we dat het soms moeilijk was om 100 diverse en relevante bijlagen bijeen te zoeken. Wie een voltijdse stage loopt op een jaar tijd, en wekelijks één zinvolle bijlage uploadt haalt sowieso makkelijk zijn 35 bijlagen. 35 is echter een minimum. Heb je dus aan het eind van de rit 60 of 70 bijlagen toegevoegd, dan stelt dat uiteraard geen probleem. Wel willen we stress vermijden omdat je voorheen absoluut aan 100 bijlagen moest komen. Voor een deeltijdse stage, vragen we om minstens 25 bijlagen te uploaden.

DIVERSITEIT BLIJFT VAN GROOT BELANG

Wie 50 bijlagen toevoegt, waarvan 15 uurcontracten, heeft het fout begrepen. We verwachten diversiteit in je bijlagen. Zorg dus steeds voor relevante bijlagen waaruit blijkt dat je een gevarieerd takenpakket hebt mogen opnemen. Heb je het gevoel dat je vaak soortgelijke zaken aan het uploaden bent? Knoop dan een gesprek aan met je stagemeester want het is echt de bedoeling dat je met de verschillende facetten van de bemiddeling of het syndicaat vertrouwd raakt. Ook je persoonlijke aandeel in deze bijlagen blijft van belang. Als de leden van de Uitvoerende Kamer (UK) je bevragen over de inhoud van een document, of waarom je bv. een bepaalde keuze hebt gemaakt, moet je daar uiteraard op kunnen antwoorden.

"

Het zoeken naar 100 relevante bijlagen was voor veel stagiairs meer een last dan een lust geworden. De kwaliteit van de bijlagen schoot er soms bij in. Door het nieuwe aantal minimale bijlagen naar beneden bij te stellen hopen we voor een evenwichtigere balans te zorgen. Ook de lijsten met indicatieve bijlagen sturen onze stagiairs alvast de goede richting uit."

Ellen Dejonckheere, directeur Stage

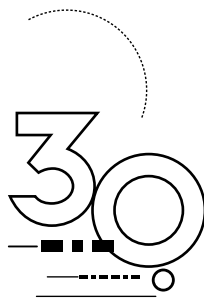
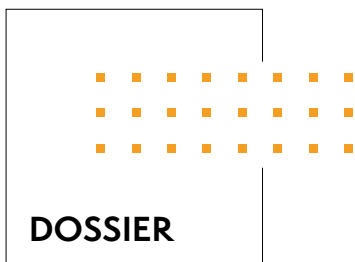
NIEUW: DE INDICATIEVE LIJSTEN MET STAGEBIJLAGEN

Omdat niet altijd even duidelijk was wat zinvolle bijlage zijn, hebben we indicatieve lijsten opgesteld met voorbeelden van stagebijlagen. Het gaat om richtinggevende lijsten waar stagiairs inspiratie uit kunnen putten. We hebben twee aparte lijsten voorzien voor zowel stagiair-bemiddelaars als stagiair-syndici (die je terugvindt op onze website). Belangrijke noot: Het uploaden van bijlagen die in de lijsten vermeld staan, biedt geen garantie op de goedkeuring ervan door de leden van de UK. Zij blijven hierin het laatste woord hebben. Evenmin bieden ze een garantie op het slagen voor de praktische bekwaamheidstest. Ze zijn louter bedoeld als hulpmiddel.

NOG WIJZIGINGEN OP KOMST VOOR WAT BETREFT HET STAGEREGLEMENT

We werken aan een actualisering van het stagereglement. Dit reglement dient in een koninklijk besluit te worden gegoten en zal nadien in het Belgisch Staatsblad worden gepubliceerd alvorens het in werking kan treden. Het reglement bevat wijzigingen die zowel voor stagiairs als stagemeesters van belang zijn. We komen hier zo snel als mogelijk op terug!





KONINKLIJK BESLUIT DAT ONZE BEROEPSTITEL BESCHERMT BESTAAT 30 JAAR!

6 september 1993 ... was een dag die in het geheugen van de vastgoedsector gebeiteld moet staan. Binnenkort is het koninklijk besluit dat de beroepstitel van vastgoedmakelaar en de uitoefening van het beroep in ons land beschermt, precies 30 jaar oud. In dat besluit werden ook de contouren uitgetekend van het BIV. In dit dossier duiken we terug in de tijd en staan we stil bij de belangrijkste sleutelmomenten uit onze geschiedenis. De golf van professionalisering die zich op die 30 jaar tijd heeft voltrokken is ongezien. Een terugblik.

Een Beroepsinstituut opstarten gebeurt niet van vandaag op morgen. We moeten al tot 1954 teruggaan om de eerste syndicale vastgoedorganisatie te vinden in ons land, waarna er geleidelijk andere ontstonden. Gezien de beroepstitel niet beschermd was, kon iedereen zich vastgoedmakelaar noemen en mag het niet verbazen dat sommigen dubieuze praktijken stelden, die zowel de consument als het imago van het beroep schade toebrechten.

Hoewel de beroepsfederaties de mogelijkheid hadden om hun leden te sanctioneren, konden ze niet verhinderen dat sommigen die aan de deur gezet waren het beroep bleven uitoefenen. Met dat in het achterhoofd hebben twee federaties, zijnde CIB* en UIB**, in 1991 een verzoekschrift tot regelgeving ingediend op basis van de kaderwet van 1976, die de mogelijkheid bood aan dienstverlenende intellectuele beroepen om zich als Beroepsinstituut te organiseren. Hun actie heeft dus tot de oprichting van het BIV geleid. Het was een periode waarin verschillende vrije beroepers de drang voelden om een overkoepelend regulerend orgaan op te richten. Zo schoot in 1993 al het controle- en tuchtorgaan van de boekhouders uit de startblokken.

De vraag van de federaties resulteerde in het **KB van 6 september 1993** tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Voor velen onder jullie mag het misschien een banaal KB lijken, maar destijds werden bepaalde leden rechtstreeks getroffen door deze 'revolutie' in de sector. De personen die het beroep uitoefenden moesten zich inschrijven bij de gemeente en verschillende bewijzen aanleveren, zoals een uittreksel uit het handelsregister, waaruit bleek dat ze minstens 3 maanden voor de inwerkingtreding van het KB actief waren in het vastgoed. Op basis van deze gemeentelijke lijsten kon de toenmalige minister van Middenstand de betrokkenen informeren over hun inschrijving bij het BIV evenals over hun stemrecht bij de eerste BIV-verkiezingen. Die verkiezingen vonden plaats in 1994. De officiële installatie van het BIV vond plaats **op 1 maart 1995**.

Door de aanmelding bij de gemeenten strandde het ledenaantal eind 1995 op 12.411. Al snel volgden aanvragen tot weglating omdat men het beroep niet (meer) uitoefende. Op 31 december 2022 waren nog slechts 12% van alle leden ingeschreven op basis van de gemeentelijke lijsten. Intussen zijn we natuurlijk dertig jaar verder en hebben bepaalde leden hun activiteiten stopgezet of zijn ze intussen overleden.

NOOD AAN EEN WET DIE HET BEROEP VAN VASTGOEDMAKELAAR ORGANISEERT

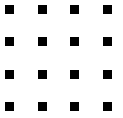
Hoewel het KB van 6 september 1993 de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar beschermde, bestond er geen specifieke wet voor vastgoedmakelaars. Het beroep werd gereguleerd door de kaderwet uit 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen. De Wet **van 11 februari 2013** houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (beter gekend als de Vastgoedmakelaarswet), vormde een nieuwe mijlpaal die voor verdere professionalisering zorgde. Deze wet creëerde ook **twee dekolommen**, die van bemiddelaar en die van syndicus. Wie vóór 1 september 2013 was ingeschreven, kwam automatisch op de twee dekolommen te staan. Nieuwe stagiairs dienden een keuze te maken: bemiddeling of syndicschap, of beide voor zover ze bereid waren om twee aparte stages af te leggen.


Enkele jaren later, begin 2018, trad de **hervormde Vastgoedmakelaarswet** in voege, die meer transparantie bood aan de consument. Zo werd het beschikkend gedeelte van een definitieve tuchtbeslissing automatisch meegedeeld aan de klager. Ook kunnen klagers sindsdien een beslissing tot seponering laten herzien bij een rechtskundig-assessor-generaal, een nieuwe functie die toen werd gecreëerd. Daarnaast kan het BIV via een spoedprocedure aan de rechter vragen om bewarende maatregelen te nemen tegen vastgoedmakelaars bij zware overtredingen om te verhinderen dat er verdere slachtoffers worden gemaakt.

EVENZEER NOOD AAN EEN PLICHTENLEER

Toen het BIV werd opgericht moest werkelijk alles uit de grond gestampt worden. Er bestond geen plichtenleer, geen vormingsplicht of geen praktische bekwaamheidstest. Vanaf een wit blad werd toen de basis gelegd voor een model van regulering dat tot op vandaag veel weerklank vindt in Europa en dat landen met weinig of geen regulering mateloos inspireert. Tal van werkgroepen werden opgericht zoals 'deontologie', 'vorming', maar ook 'tarifiering', 'documentatie-informatica' en 'imago van het beroep'. Ook vandaag zijn er nog veel werkgroepen actief op het BIV.


* Confederatie van Immobiliënberoepen - ** Unie van Immobiliënberoepen in België



koninklijk besluit die bescherming beroepstitel en uitoefening beroep regelt  1993

1995  officiële installatie van het BIV

inwerkingtreding eerste stagereglement  1996

1999  inwerkingtreding eerste plichtenleer (met o.a.: permanente vormingsplicht + verzekering en borgstelling + derdenrekening)

inwerkingtreding tweede plichtenleer  2000

2006-2007  inwerkingtreding derde plichtenleer

inwerkingtreding tweede stagereglement  2007

2008  praktische bekwaamheidstest aan het einde van de stage


Vastgoedmakelaarswet (invoering deelkolommen)  2013

2013  inwerkingtreding derde stagereglement

introductie competentietest  2014


2015  lancering vormingsplatform Edux

collectieve beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling via ledenbijdrage  2016

2018  hervorming Vastgoedmakelaarswet (met o.a. wettelijke bescherming derdenrekening)

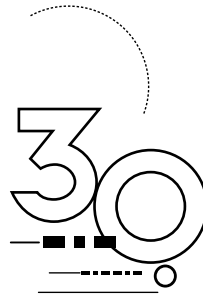
lancering stagetool  2019

2019  inwerkingtreding vierde plichtenleer

digitalisering aanvraagprocedure vastgoedmakelaar worden  2020



DOSSIER



Gegeven het feit dat er initieel geen geschreven plichtenleer bestond die de wijze waarop het beroep uitgeoefend moest worden in goede banen leidde, baseerde het BIV zich op de algemene beginselen van eer en waardigheid die inherent zijn aan elk beroep dat zich binnen een bepaald vakgebied situeert. De tuchtwerking steunde dus op die algemene beginselen, maar hoe dan ook moest er een plichtenleer ontworpen worden, die alle regels en verplichtingen van vastgoedmakelaars zou omvatten, gezien die slagkrachtiger was. Er bestond bij de beroepsfederaties wel een zekere 'plichtenleer' die als basis diende voor de werkgroep die zich over dit ontwerp moest buigen. Na enkele jaren zag een eerste plichtenleer in 1999 het levenslicht. Al snel werden annulatieverzoeken ingediend bij de Raad van State. Een bepaald artikel bleek beperkend voor de contractvrijheid van de consument (*het bewuste artikel stelde dat de opdracht tussen een vastgoedmakelaar en zijn klant verplicht geschreven en exclusief moest zijn*) en werd daarom vernietigd door een arrest uit 2002. Het BIV wachtte dit arrest niet af en stelde een nieuwe plichtenleer vast die op 28 september 2000 bij KB werd bekrachtigd. Sindsdien zijn er verscheidene updates geweest om verschillende bepalingen in overeenstemming te brengen met wijzigingen in de wetgeving. De meest recente versie dateert van eind 2018.

Wist je dat?



Toen het Instituut op 1 maart 1995 de deuren opende, bestond het dagelijks bestuur enkel uit een voorzitter en een ondervoorzitter. Door een aanpassing van het KB kwam er enkele maanden later ook een penningmeester bij. Dat oneven aantal moest de besluitvorming vergemakkelijken. In 2012 werd er een tweede ondervoorzitter toegevoegd in het Bureau om op die manier de taalpariteit te waarborgen (2 Nederlandstalige en 2 Franstalige leden).

BESCHERMING EN GARANTIES VOOR DE CONSUMENT

In 1999 deed de **vormingsplicht** haar intrede. Oorspronkelijk moesten de titularissen minstens 20 uur vorming volgen per kalenderjaar. In 2006 werd dat 20 uur verspreid over twee kalenderjaren, om uiteindelijk in 2018 te landen op 10 uur te volgen vorming per kalenderjaar per dekolom. Met de vormingsplicht heeft men nooit zomaar een bijkomende verplichting willen opleggen, maar altijd de kwaliteit van de dienstverlening willen bevorderen gezien de wetgeving snel wijzigt.

Nog in 1999 werd de verplichting om de **derdenrekening** te gebruiken ingeschreven in de plichtenleer. Sindsdien moeten bemiddelaars en rentmeesters verplicht over deze kwaliteitsrekening beschikken. Hierdoor blijft het eigen vermogen van het professionele vermogen (voorschotten, waarborgen ...) gescheiden en kan er geen vermenging optreden. Sinds de actualisering van de Vastgoedmakelaarswet in 2018 geniet de derdenrekening ook een wettelijke bescherming waardoor de gelden op deze rekening bij een faillissement buiten de boedel vallen en niet kunnen worden gebruikt om bevoorrechte schuldeisers te betalen.

Eveneens belangrijk als het om bescherming gaat, is de verplichting om over een **beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een borgstelling** te beschikken. Dat stond beschreven in een richtlijn die lange tijd was aangehecht aan de plichtenleer. Deze richtlijn werd vervangen door een KB omtrent de verplichte verzekering dat eind 2022 werd gepubliceerd. Sinds 1 januari 2016 zijn alle leden via de betaling van de ledenbijdrage automatisch in orde voor wat betreft hun beroeps- en burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering, evenals voor hun financiële borgstelling.



Soms doe je er goed aan om even terug te kijken op de afgelegde weg. Vanaf de eerste dag zijn er grote inspanningen geleverd, door middel van talloze werkgroepen en commissies, om een degelijk regelgevend kader te scheppen. Vandaag mogen we trots zijn op het niveau van professionalisering dat we hebben bereikt. Bewijs daarvan is de grote belangstelling die andere Europese landen in ons tonen. Het werk is nooit af, maar het BIV is een goed geoliede machine met oog voor haar leden en voor de belangen uit de sector. Dag na dag nemen we onze wettelijke taken ter harte en proberen we vastgoedmakelaars optimaal te ondersteunen".

Olivier Morobé,
eerste ondervoorzitter van het BIV

DE STAGE STAAT NOOIT STIL

Bij de creatie van het BIV werden de toelatingsvoorwaarden voor het beroep bepaald. Diegenen die zich wilden inschrijven bij het Instituut dienden het bewijs te leveren van een diploma zoals vermeld in het KB van 6 september 1993. Personen die het beroep voor 1 maart 1995 uitoefenden en die over één van voornoemde diploma's beschikten, werden vrijgesteld van de verplichting om gedurende één jaar stage te lopen. De overigen dienden wel een stage te lopen en konden vanaf 1 maart 1995 hun aanvraag tot opname op de lijst van stagiairs indienen. De eerste stages startten in september 1995. Een jaar later werd het eerste stagereglement goedgekeurd.

Sindsdien hebben ontelbaar veel stagiairs deze horde genomen. Pas in 2008 werd er gesleuteld aan de stage met de invoering van een **praktische tweeledige bekwaamheidstest** die aan het einde van de stage afgelegd moet worden. Via een schriftelijke, en vervolgens een mondelinge test wordt er gepeild of de stagiair voldoende kennis in pacht heeft om autonoom als vastgoedmakelaar te handelen.

In 2014 werd de **competentietest** ingevoerd, een verplichte maar niet-eliminerende test die de stagiair vertelt hoe het met zijn vastgoedgekennis is gesteld voor aanvang van de stage.

HELEMAAL DIGITAAL

ledencommunicatie, kwam de digitalisering pas echt op gang omstreeks **2015**. Toen werd de **website vernieuwd** met de klemtoon op transparantie naar de buitenwereld en personalisering naar de makelaar. De toenmalige communicatieverantwoordelijke bleek ook digitaal uitstekend beslagen en had de opdracht om de digitalisering naar een hoger niveau te tillen. Zo werd een persoonlijk account voor de leden voorzien waar vastgoedmakelaars bv. hun vormingsattesten konden terugvinden. Consumenten konden dan weer gebruik maken van de zoekmachine om de in hun regio actieve vastgoedmakelaars te spotten. De grootste, fundamentele nieuwigheid was echter dat we volledige controle hadden over de informatie die we op de site plaatsten, en waar, en wanneer. Dit onder andere dankzij de switch naar een compleet ander CMS - Drupal 7 - dat qua gebruiksvriendelijkheid een wereld van verschil was.

Begin 2019 lieten we de **stagetool** los op nieuwe stagiairs. De stagedossiers werden hierdoor gedigitaliseerd en de verplichtingen van de stagiair en stagemester konden via digitale weg bekendgemaakt worden. Via een handige agenda moet de stagiair zijn persoonlijke activiteiten documenteren, ondersteund en geïnformeerd door tal van automatische meldingen en reminders doorheen de tool. Het tijdperk van de tot de nok gevulde kasten met stagemappen op het BIV, maar ook van talloze mails en telefoontjes waarin telkens dezelfde vragen aan bod kwamen, behoorde hierdoor tot de voltooid verleden tijd.

In de zomer van 2020 werd de **aanvraagprocedure** om vastgoedmakelaar te worden **gedigitaliseerd**. Dit verliep volgens het principe dat we intern 'account-first' noemden, omdat de kandidaat-vastgoedmakelaar als eerste stap zijn of haar BIV-account moest aanmaken. Van daaruit kan hij of zij zich identificeren via e-ID of itsme, om vervolgens alle vereiste documenten eenvoudig te uploaden. Ook kan dankzij deze aanpak de voortgang in het behandlungsproces van de aanvraag makkelijker opgevolgd worden.

Wist je dat?



In de beginjaren telde het BIV slechts 5 medewerkers. Gaandeweg nam het ledenaantal toe en kwamen er bijkomende verplichtingen. Er waren steeds meer mensen nodig om de wettelijke taken te kunnen uitvoeren en om een snelle opvolging naar de leden mogelijk te maken. Vandaag werken er niet minder dan 37 personen bij het Instituut.

Vorig jaar werd wederom een **nieuwe website** in gebruik genomen, en eerder hadden we met de **knowledge base** ook al een *lijvige uitbreiding van het kennisluik op onze website* gecreëerd.

Verder gaat er geen dag voorbij of we overpeinzen nieuwe digitale initiatieven. Tot slot zullen de BIV-verkiezingen eind 2024 digitaal verlopen. Daar wordt al geruime tijd aan gewerkt, al kunnen we er voorlopig nog niet veel over kwijt. To be continued ...



OP DE KOFFIE BIJ BEVOORRECHTE GETUIGE MARIETTE DEPOORTER



Mariette Depoorter stond 30 jaar geleden mee aan de wieg van het Instituut. Ze zetelde in alle organen en was in 1995 werkend lid van de Nationale Raad. Van 2000 tot 2004 zetelde ze als effectief lid in de Uitvoerende Kamer en van 2004 tot 2008 was ze als werkend lid bij de Kamer van Beroep actief. We interviewden deze kranige en uiterst bevlogen dame een week na haar 80ste verjaardag. Met trots blikte ze terug op haar BIV-jaren.

KAN JE EVEN DE TIJDSGEEST MEDIO JAREN NEGENTIG SCHETSEN VAN WAARUIT HET BIV IS ONTSTAAN?

Het controleorgaan van de boekhouders was toen net opgericht. Dat wakkerde onze wens aan om een soortgelijk Instituut voor vastgoedmakelaars te creëren. Het was wijlen Winand van Coillie die samen met de eveneens overleden eerste BIV-voorzitter Jean-Marie Ledoux de spilfiguren vormden bij de oprichting van het Instituut. Beiden waren actief bij CIB. Het was trouwens

DOSSIER

30

hoog tijd dat er een tucht- en controleorgaan kwam. Er waren behoorlijk wat cowboys op de markt die onbekwaam of oneerlijk waren. Verhalen rond financieel gesjoemel stuitten mij het meest tegen de borst. Veel consumenten doen maar één of twee keer in hun leven een vastgoedtransactie en moesten de tussenpersoon volledig kunnen vertrouwen, maar iedereen kon zich vastgoedmakelaar noemen gezien de titel niet beschermd was. Reglementering én een beroepsinstituut konden de beoefenaars wel in de teugels houden.

VANWAAR DE MOTIVATIE OM DESTIJD ALS EEN VAN DE PIONIERS MEE TE WERKEN AAN DE UITBOUW VAN HET BIV?

Het CIB had mij voorgedragen als kandidaat voor de eerste verkiezingen. Ik hield kantoor aan de kust en het vastgoed kent er een heel andere dynamiek en aanpak dan in het binnenland, dus was het van belang om iemand als mij aan boord te hijsen. Ik had nooit gedacht dat ik verkozen zou raken maar tot mijn verbazing haalde ik, samen met wijlen Johan Tackoen en Arsène Beirens, de meeste stemmen.

WE KUNNEN ONS INDENKEN DAT HET NIET VANZELFSPREKEND MOET ZIJN GEWEEST OM EIND JAREN ZESTIG EEN IMMOKANTOOR UIT DE GROND TE STAMPEN?

Je moet weten dat ik eigenlijk laborante was in een ziekenhuis. Door omstandigheden had ik mijn job opgezegd. Mijn ouders hadden een hotelletje waar ik tijdelijk hielp met de boekingen. Ik haalde daar plezier uit en er was een gast die me vroeg waarom ik geen huizen ging verkopen. Dat zette me aan het denken. Ik ben in 1967 gestart in Westende om na 40 jaar carrière in 2007 te stoppen. Mijn zoon Frank had toen net het kantoor overgenomen. Ik was vastberaden en heb altijd geweten dat ik mooie zaken zou realiseren, maar ik was dan ook niet bang om hard te werken. Ik heb mijn job 200% graag gedaan.

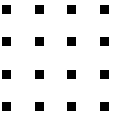
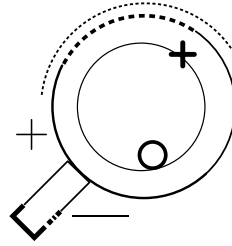
U WAS LID VAN DIVERSE WERKGROEPEN (DEONTOLOGIE, DOCUMENTATIE-INFORMATICA, ...) EN VAN DE COMMISSIE STAGE. KAN U DAAR IETS MEER OVER KWIJT?

Er bestonden tal van werkgroepen rond cruciale thema's. Ze moesten voorbereidend werk verrichten waardoor de Nationale Raad efficiënter beslissingen kon nemen. De samenstelling van de werkgroepen gebeurde op basis van interesses of achtergrond van de verkozenen. Samen met Daniel de Bergeyck (ook effectief lid in de eerste Nationale Raad) heb ik in de stagecommissie o.a. de stagemodaliteiten uitgewerkt. Later werd dan het stagereglement gemaakt. We wilden hier zo veel mogelijk vastgoedmakelaars bij betrekken. We stelden ons steeds de vraag of we dit konden verdedigen naar de achterban. Daarom dat we naar hen zijn toegestapt om uitleg rond de stage te geven, te polsen naar de reacties en hun vele vragen te beantwoorden. We vonden het belangrijk om onze initiatieven in de praktijk af te toetsen. Voor de deontologie vormden de gedragsregels van de beroepsorganisaties de basis. Die werden ontleend en verder op punt gesteld.

ALS U DE EVOLUTIE VAN DE AFGELOPEN 30 JAAR TIJD BEKIJKT, BENT U DAN TEVREDEN MET DE VERDERE WEG DIE HET BIV HEEFT AFGELEGD?

In mijn periode was bv. Johan Tackoen één van de zwaargewichten. Hij had tonnen kennis en ervaring. Vandaag zie ik veel jonge, voor mij soms onbekende verkozenen, die nog ervaring moeten opdoen. Maar ik beweer niet dat het gemakkelijk is. Je moet van alle markten thuis zijn en de wetgeving waaraan we moeten voldoen is veel complexer geworden. Maar het is zeker positief dat bv. de wettelijk beschermde derdenrekening, verstrakte vorming of de collectieve verzekeringspolis er gekomen zijn. Ze beschermen de consument die uiteindelijk ons werk beoordeelt.

FAQ STAGE



EERSTE HULP BIJ STAGEVRAGEN

Deze 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 in samenwerking met de stagedienst.

IK WIL GRAAG EEN VORMING VOLGEN OM MIJN KENNIS BIJ TE SPIJKEREN. KAN DIT MEETELLEN VOOR MIJN STAGE-UREN?

Als stagiair dien je 1.500 uren stage te presteren. Naast het praktijkgedeelte dat de stage je biedt, ben je ook verplicht om een reeks e-learningcursussen af te leggen die het BIV je ter beschikking stelt. Dit is de enige vormingsverplichting die je als stagiair hebt. Daarnaast staat het je vrij om nog bijkomende of specifieke opleidingen te volgen. In dat geval stelt zich de vraag of die vormingstijd kan worden meegerekend in de 1.500 uren stage. Dat kan wel degelijk op voorwaarde dat je dit vooraf hebt besproken met je stagemeester en dat hij of zij hiermee akkoord is. Als dat zo is, dan mag je de tijd die je aan vorming hebt besteed, inbrengen in de agenda van de stagetool onder de benaming 'stage-activiteit'.

IK MERK DAT DE BASISDOCUMENTEN IN MIJN STAGETOOL 'IN AFWACHTING VAN GOEDKEURING' STAAN. WAT MOET IK DOEN?

In het kader van je stage, moet je bij de stageaanvraag een aantal documenten uploaden in de stagetool:

- jouw stageovereenkomst;
- een recent attest van aansluiting bij een bij sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen;
- een attest van derdenrekening;
- facturen.

Wanneer je deze documenten uploadt, verandert de status van "afwezig" naar "in afwachting van goedkeuring". Regelmatig ontvangt onze stagedienst hier vragen over, vandaar dat we er in dit artikel op terugkomen.

Jouw stageovereenkomst bezorgde je al bij het begin van de stage. Deze blijft gedurende de volledige stage ter beschikking voor jou en je stagemeester. Eventuele wijzigingen of volledig nieuwe stageovereenkomsten bezorg je aan de stagedienst. Deze worden na goedkeuring voor jou geüpload in de stagetool.

Je bezorgde bij je inschrijving ook al een attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds, maar aan het einde moet je een nieuw - recent - attest uploaden. "Recent" betekent dat dit niet langer dan drie maanden geleden werd uitgereikt. Het is bedoeld als bewijs dat je de hele stage als zelfstandige hebt afgelegd.

Daarnaast moet je als stagiair-bemiddelaar een attest van derdenrekening uploaden. Dit moet een officieel attest zijn, afkomstig van de bank, dat het bestaan van deze derdenrekening bevestigt. Dit hoeft geen eigen derdenrekening te zijn, maar mag de derdenrekening van het stagekantoor zijn. Stagiairs-syndici hoeven niet over een derdenrekening te beschikken.

De facturen worden pas aan het einde van de stage nagekeken, dus van zodra alle facturen zijn geüpload. In tussentijd blijft de status hiervan "in afwachting van goedkeuring" staan, wat je er niet van mag weerhouden om je stage gewoon verder te zetten.

Het spreekt voor zich dat daarnaast ook alle andere voorwaarden van de stagetool voldaan moeten zijn vooraleer je je stage kan afronden: je agenda moet aangevuld en gedocumenteerd zijn, je e-learnings moeten voltooid zijn, de evaluaties moeten zijn ingevuld en je ledenbijdrage moet betaald zijn.

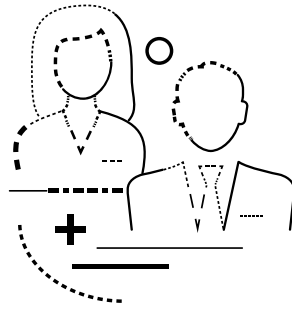
Bekijk ook de zeker de i-tjes die in de stagetool staan. Die geven nuttige info weer. Lees er ook nog eens onze handleiding van de stagetool op onze website op na.

Enkel wanneer alle voorwaarden vervuld zijn (te herkennen aan de groene streep naast elke voorwaarde) kan je de knop 'stage afronden' aanklikken. Dan pas kijkt de bevoegde dienst alles na. Is je stagedossier volledig in orde, dan krijg je een melding dat je de praktische bekwaamheidstest mag aanvatten. Hou er rekening mee dat het een paar weken kan duren vooraleer je dit bericht krijgt.





WELKOM OP
HET TABLEAU



DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 10 maart, 14 april en 12 mei werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Gefeliciteerd!

AGOVIC	Semsudin	DEMEYER	Dustin	STALLAERT	Jurgen
ALENS	Nina	D'HAENE	Jerôme	STOOP	Nick
ANTHEUNIS	Stan	D'HONDT	Alexander	STROBBE	Maxime
BALCAEN	Patricia	DOCHY	Thibaut	STROBBE	Paulien
BEERENS-DE LOOR	Stefanie	DULT	Laurens	STROLI	Zipora
BOUCKAERT	Octavie	EECKHOUDT	Kevin	SWENNEN	Lindsey
BOURICH	Ghizlane	ENGEL	Roselyn	TAVERNIER	Sara
BRANCKAERT	Lotte	FAES	Britt	TECK	Arne
BUYENS	Lenie	FAES	Nicki	TIETE	Grace
BUYENS	Ines	FIERS	Thibault	TRAEN	Maxime
CAESTECKER	Danté	FRANCO	Annicki	VAN BAEKEL	Jeroen
CARRON	Marie-Julie	GALLE	Louis	VAN DOORSSELAER	Giovani
CASIER	Noach	GELDOF	Andreas	VAN EECKHOUT	Bert
CLAESSENS	Sanne	GEUKENS	Britt	VAN GANSEWINKEL	Lucia
CONTENT	Guy	HERSTIK	Nechama	VAN GREMBERGEN	Niels
COPPENS	Martinus	KALFUS	Eline	VAN HECKE	Sam
COUVENT	Arthur	LAMBRECHT	Herbert	VAN HERREWEGHE	Mathias
CREYTENS	Louis	LEYN	Michiel	VAN HOOREBEKE	Charles
CURRI	Liridon	LIBEER	Michaël	VAN ROEY	Anthony
DE BAETS	Daniël	MARIEVOET	Bjorn	VANHEE	Wannes
DE BIE	Tim	MEERSMAN	Dorien	VANHUYLENBROECK	Céline
DE BLESER	Matthias	MINNE	Camille	VERGAUWE	Louis
DE BRUYNE	Niels	NOTERDAME	Leander	VERMEULEN	Stephanie
DE COCK	Robine	PETROSYAN	Aren	VISSER	Jorik
DE RIDDER	Sabine	PIETERS	Isabelle	VLIEGHE	Gilles
DE RYCKE	Louis	PLEES	Carl	VON STRITZKY	Thomas
DE SAEGHER	Carmen	PORREYE	Lucas	WERMOS	Wim
DE TURCK	France	REHER	Lore	WOUTERS	Louise
DE VOS	Cas	RIJKEN	Marnick		
DE ZUTTER	Gilles	SCHEELEN	Kobe		
DEBACKER	Mattéo	SOENEN	Emile		
DECORTE	Wannes	STAES	Eva		

De heer Mario Berlangier kwam per 25 november 2022 reeds op het Tableau te staan maar werd niet eerder vermeld in de BIV-News. Bij deze.

VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

Vrijgave van de huurwaarborg: is het bij co-huur voor de verhuurder van belang wie de huurwaarborg heeft gestort?

Volgens het vonnis van 3 oktober 2022 van de Vrederechter van het kanton Oudenaarde heeft dit geen belang (T.Vred., 2023, 11).

In deze zaak betrof het een huurovereenkomst met twee huurders die feitelijk samenwoonden. Op een gegeven moment zegt een van de huurders de huur op, de achterblijvende huurder betaalt geen huur en de huur wordt ontbonden. De verhuurder maakt aanspraak op de huurwaarborg maar de huurder die de huur had opgezegd, verzoekt ook om afgifte van de huurwaarborg in haar voordeel gezien zij diegene was die de huurwaarborg betaalde.

De Vrederechter stelde dat de huurwaarborg in rechte de goede en volledige uitvoering van de verplichtingen, zonder onderscheid van de huurder, verzekert. Het stellen van een huurwaarborg is een contractuele verplichting, waarvan de vrijgave beoordeeld moet worden in het kader van het stopzetten van de huurovereenkomst, ongeacht welke huurder en voor hoeveel er werd tussengekomen bij de samenstelling en volstorting van de huurwaarborg.

Gelet op het feit dat aan de verhuurder een voorrecht wordt toegekend op het actief van de huurwaarborgrekening, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen, is het duidelijk dat een discussie omtrent de samenstelling van de huurwaarborg een discussie vormt tussen huurders onderling en niets te maken heeft met de vrijgave van de huurwaarborg in het voordeel van de verhuurder in het kader van de niet-nakoming van de contractuele verplichtingen.

De huurwaarborg wordt aan de verhuurder vrijgegeven. De opzeggende huurder bekomt een vordering ten aanzien van de achterblijvende huurder, dewelke niets aan de huurwaarborg zou hebben bijgedragen.

Wat houdt een EPC voor de gemeenschappelijke delen in, vanaf wanneer is het vereist en op wie rust de verplichting?

Het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (EPC GD) geeft aan de eigenaars inzicht over de energetische prestaties van deze gemeenschappelijk beheerde delen (= het gebouw) en geeft ook aan hoe de eigenaars die prestaties kunnen verbeteren.

De verplichting voor dit certificaat wordt gefaseerd ingevoerd:

- sinds 1 januari 2022: voor 15 of meer gebouweenheden (waarvan minstens 2 residentiële eenheden);
- sinds 1 januari 2023: voor 5 tot en met 14 gebouweenheden (waarvan minstens 2 residentiële eenheden);
- vanaf 1 januari 2024: voor 2 residentiële eenheden tot en met 4 gebouweenheden.

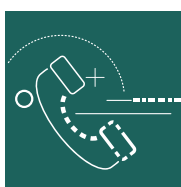
Het certificaat is 10 jaar geldig, tenzij het vervalt. Dat gebeurt indien er een aangepast EPC werd opgemaakt, indien minstens 15% van de omhullende schildelen (bv. vloer, gevels, daken, vensters, deuren, ...) van het beschermd volume van het gebouw vervangen, bij- of na-geïsoleerd wordt, of indien er collectieve technische installaties van het gebouw vervangen of nieuw geplaatst worden, tenzij belangrijke energiebesparende werken werden uitgevoerd.

Bij nieuwbouwappartementen moet dit EPC GD uiterlijk 10 jaar en 1 maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning beschikbaar zijn.

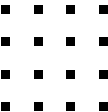
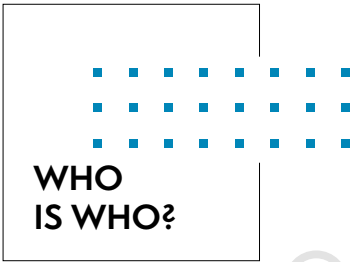
Na het verval van dit certificaat dient de VME een nieuw certificaat te laten opmaken. De VME stelt voor de opmaak van een dergelijk EPC een energiedeskundige "type A" aan. Deze zal de gemeenschappelijke ruimtes en collectieve installaties onderzoeken en zo gegevens verzamelen over de energiezuinigheid van het gebouw en de collectieve installaties voor verwarming, de productie van warm water in het stooklokaal en de installaties voor zonne-energie.

Per gebouw wordt één EPC GD opgesteld. Het is belangrijk om te bepalen wat een gebouw concreet is. Het is niet de VME-structuur die bepaalt hoeveel EPC's GD er moeten opgemaakt worden, maar wel het aantal gebouwen dat onderscheiden wordt door het Gebouwenregister.

Deze verplichting staat los van een verkoop of verhuur van een gebouw. Het EPC GD wordt echter wel gebruikt als een EPC voor verkoop of verhuur van een residentiële eenheid wordt opgesteld. Deze twee certificaten vullen elkaar aan. Wanneer er ook een EPC GD aanwezig is, moet je dit als vastgoedmakelaar eveneens aan de (potentiële) kopers of huurders voorleggen.



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.



In dit nummer stellen we graag Yannick O aan je voor. Hij is al ruim zes jaar onze beleidsmedewerker en maakt deel uit van de Nederlandstalige juridische dienst. Nieuwe wetgeving of een bijkomende verplichting voor vastgoedmakelaars op komst? Er is niets dat aan zijn alziend oog ontsnapt.

Yannick heeft een master politieke wetenschappen en een bijkomende master in overheidsmanagement op zak. Hij startte eind 2016 aan deze, op dat moment, nieuwe functie die hij zelf verder mocht invullen.

Hij begint meestal zijn werkdag met een uitvoerige scan van de relevante wetgeving en voorbereidende werkzaamheden. Yannick volgt immers alle wetgevende processen op, en dit op verschillende niveaus: zowel Vlaams, federaal als Brussels. Op Europees vlak ontvangen we wetgevende nieuwtjes via CEPI (*de Europese vastgoedkoepel*). Yannick volgt de nieuwe wetgeving op van bij de voorbereidende werkzaamheden in de parlementaire commissies, ministerraden enz. tot aan hun uiteindelijke publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Ook volgt hij schriftelijke en mondelinge vragen op die verband houden met de vastgoedmakelaardij of met het woonbeleid in het algemeen. Alles wat interessant kan zijn voor de vastgoedmakelaar, of bij uitbreiding voor de sector, houdt hij nauwgezet bij. In die zin vormt hij ook een doorgeefluik aan de dienst communicatie, die ervoor zorgt dat de nieuwe wet- en regelgeving op het juiste moment bij de leden terechtkomt.

Daarnaast ondersteunt hij de Nederlandstalige juridisch directeur in contacten met overheidsdiensten. Regelmatig wordt het BIV, samen met andere spelers uit de sector, bevroegd in werkgroepen. Yannick verzamelt dan de nodige cijfers of infor-

matie zodat het BIV goed voorbereid aan deze vergaderingen kan deelnemen. Ook woont hij geregeld studiedagen bij en treedt hij occasioneel op als gastspreker op evenementen of conferenties rond bv. antidiscriminatie.

Yannick heeft na al die jaren een uitgebreide kennis opgebouwd rond topics als antidiscriminatie, antiwitwas, privacy en gegevensbescherming enz. Hij staat dan ook in voor het actualiseren van onze webcontent rond deze thema's en vormt het vaste aanspreekpunt voor vragen van collega's, vastgoedmakelaars of derden hieromtrent.

Deze kennisuitbouw en het uitgebreide takenpakket beschouwt Yannick dan ook als het interessantste aan zijn job.

Daarnaast analyseert hij ook de tuchtbeslissingen van de Uitvoerende Kamer. Als ze relevant blijken, zal hij deze anonimiseren en op de website plaatsen zodat we ze ter sensibilisering kunnen gebruiken naar de leden. Ook schrijft hij regelmatig artikels voor de rubriek 'tuchtspraak' in dit magazine.

In zijn vrije tijd probeert Yannick actief te blijven door regelmatig te joggen.

