

2023-3 **BIV** NEWS

JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2023 . 26^e JAARGANG . DRIEMAANDELIJKS . AFGIFTEKANTOOR GENT X . P705210



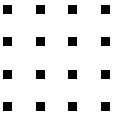
**LEES ALLES OVER
ONS NIEUW
STAGEREGLEMENT**



**VME: OVERWEEG HET
RENOVATIEMASTERPLAN**

VASTGOEDKWESTIES





INHOUD

3 EDITO
We verwelkomen een nieuw
stagereglement

4-5 ACTUA
nieuw infofilmpje en
geactualiseerd vormingsprotocol

6-7 APPARTEMENTSRENOVATIE
VEKA helpt je op weg

8-11 DOSSIER
Dit moet je onthouden uit het
nieuwe BIV-stagereglement

12 NIEUWE
VASTGOEDMAKELAARSWET
stand van zaken

13 EERSTE HULP BIJ
STAGEVRAGEN

14 NIEUWE TITULARISSEN

15 VASTGOEDKWESTIES

16 WHO IS WHO?
dienst Communicatie

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
Inge Van den Heuvel
Tim Van Helden

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

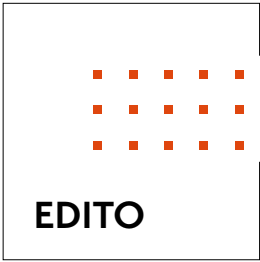
Mirto Print

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

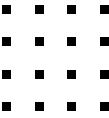
02/505 38 50
 communicatie@biv.be
 [/immoBIV](https://www.facebook.com/immoBIV) (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
 @immoBIV
 @biv_ipi



**OLIVIER MOROBÉ
FREDERIEK THIERS**



WE VERWELKOMEN EEN NIEUW STAGEREGLEMENT

Eind juli keurde de federale ministerraad het nieuwe BIV-stagereglement goed. Het voorgaande reglement dateert al van 2013, waardoor een actualisatie zich opdrong. Bepaalde artikels werden geschrapt, andere werden verfijnd of zijn compleet nieuw. Een zekerheid is: het reglement werd in ieders belang verbeterd en verduidelijkt!

Het vernieuwde stagereglement is de vrucht van maandenlange inspanningen die door de werkgroep Stage en het Bureau werden geleverd. Er werd o.a. bepaald dat de voorwaarden wijzigen om op de lijst van stagemeesters te kunnen worden ingeschreven of erop ingeschreven te blijven. Zo zal elke (kandidaat-)stagemeester in het voorafgaande kalenderjaar volledig aan zijn of haar vormingsplicht voldaan moeten hebben. Dat mogen we verwachten gezien een stagemeester een voorbeeldfunctie heeft. Nog zullen alle (kandidaat-)stagemeesters die deze verplichting hebben, een geldig bewijs van derdenrekening moeten kunnen voorleggen, om ingeschreven te worden of te blijven. Daarnaast zijn er nog heel wat andere nieuwigheden. Je kan ze nalezen in ons dossier vanaf pagina 8.

Op pagina 12 zoomen we in op de Vastgoedmakelaarswet die binnenkort geactualiseerd wordt. We houden halt bij enkele voorname wijzigingen zoals de versoepeling van de voorwaarden voor de vrijwillige erkenning van rechtspersonen of de toegang tot het beroep op basis van aantoonbare en jarenlange beroepservaring. Weet dat de wijzigingen nog niet definitief zijn en de parlementaire weg nog moeten doorlopen.

In dit magazine schenken we verder aandacht aan het renovatiemasterplan voor appartementen. De Vlaamse overheid, en in het bijzonder het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), zal verenigingen van mede-eigenaars die een dergelijk plan willen opstellen, financieel maar via uitbesteding, ook strategisch ondersteunen. Een gastauteur van het agentschap schreef een verhelderend artikel over deze ondersteuningsmaatregel en maakt je tegelijk wegwijs binnen de overige renovatiemechanismen die bestaan.

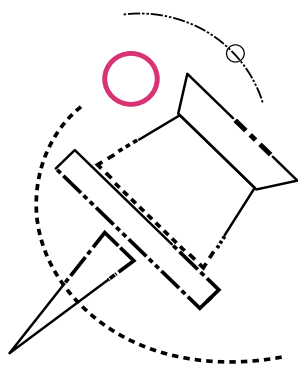
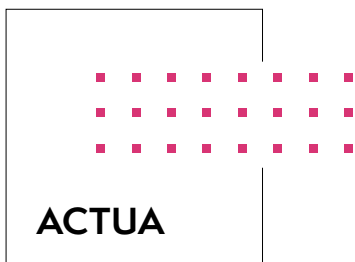
Ook hebben we opnieuw een FAQ-pagina voor stagiairs en stagemeesters voorzien. De agenda in de stagetool, op welke manier kan je die het best aanvullen? En de zelfevaluaties die je tevens als stagemeester moet invullen, waar vind je die terug in de account? Op dergelijke vragen geven we graag een antwoord op pagina 13.

Afsluiten doen we met onze rubriek Who is Who, waarin we deze editie de dienst Communicatie belichten. De aanmaak van nieuwsbrieven, jaarverslagen, het beantwoorden van persvragen, het beheer van social media, ... ligt allemaal in handen van dit team. Op de achterflap maak je kennis met deze medewerkers.

We wensen je alvast een aangename lectuur toe.



**Olivier Morobé,
Eerste Ondervoorzitter
Frederiek Thiers,
Peningmeester**



VANAF 1 OKTOBER 2023 EINDIGT BEVRIEZING VLAAMSE HUURINDEXATIE VOOR SLECHT GEÏSOLEERDE WONINGEN

Vorig jaar in oktober keurde het Vlaams Parlement een nooddecreet goed dat de huurprijzen bevroor voor slecht geïsoleerde woningen. Dat liep van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023. Gezien het hoogtepunt van de energiecrisis intussen voorbij is, zullen verhuurders vanaf 1 oktober 2023 hun huurwoningen met EPC-label E of F (of geen EPC) opnieuw kunnen indexeren. Bij label D valt de beperking tot 50% weg.

Om te vermijden dat verhuurders de verloren inkomsten inhalen en dit jaar dubbel zouden indexeren wordt de indexering berekend aan de hand van een aangepaste formule met een correctiefactor. Volgens de berekeningen van het agentschap Wonen in Vlaanderen zal de indexering voor 275.000 huurders via deze aangepaste formule verlopen.

Concreet wordt deze correctie het resultaat van de standaard-indexatieformule (namelijk basishuurprijs x nieuwe indexcijfer/aanvangsindexcijfer), vermenigvuldigd met een correctiefactor. Er zijn verschillende correctiefactoren. Welke factor je moet toepassen, hangt af van het EPC-label en de verjaardatum van het huurcontract, met name of het huurcontract verjaart tussen 1 januari en 30 september 2023, dan wel of het contract verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022.

Op de website van de Vlaamse overheid zijn enkele duidelijke voorbeelden terug te vinden van de correctiefactoren bij huurwoningen met een label D en bij huurwoningen met een label E of F (of geen EPC).

GEACTUALISEERD PROTOCOL NA TE LEVEN BIJ HET VOLGEN VAN BIV(-BY-VIVO) WEBINARS

De Nationale Raad keurde voor de zomer een geactualiseerd vormingsprotocol goed dat moet worden nageleefd specifiek bij het volgen van webinars uit het gratis BIV(-by-VIVO) opleidingsaanbod. Een verdere verduidelijking van de regels vermijdt discussies over het al of niet toekennen van vormingsattesten. Bovendien dragen deze regels bij tot een vlot en eerlijk verloop van een webinar, denk bv. aan het in beeld blijven van je volledige gezicht gedurende het webinar of een correcte aanmelding met je volledige naam en BIV-nummer. Wie de voorwaarden correct naleeft, zal na het webinar een attest van deelname ontvangen.

Bij inschrijving voor een gratis BIV(-by-VIVO) webinar zal je, zoals voordien reeds het geval was, een checkbox moeten aanvinken waaruit blijkt dat je akkoord gaat met de voorwaarden omtrent de vormingen. Alle regels zijn tevens op de knowledge base op onze website terug te vinden onder 'permanente vorming'.



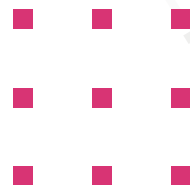
COMPETENTIETEST KAN JE GE- WOON THUIS AFLEGGEN

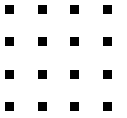
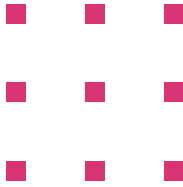
Sinds eind juni moeten nieuwe kandidaten niet meer naar het BIV-kantoor in Brussel komen om hun competentietest af te leggen. We hebben, op vraag van het Bureau, enkele wijzigingen aangebracht in ons examensysteem, waardoor de competentietest op afstand afgelegd kan worden. Dit betekent een tijds winst voor de kandidaten en zorgt er ook voor dat de doorlooptijd van aanvraagdossiers wordt verkort.

Wie na het indienen van zijn aanvraag het bericht krijgt dat de competentietest afgelegd mag worden, zal in zijn BIV-account de knop "Competentietest afleggen" zien staan.

We herhalen dat de competentietest een oriënterend karakter heeft en dat je er niet voor kan slagen of falen. Je krijgt een zicht op je sterke en zwakke punten wat betreft de verschillende aspecten van het beroep van vastgoedmakelaar. In de nieuwe test krijgen kandidaten één uur de tijd om 30 vragen te beantwoorden. Van zodra je de test hebt afgelegd, komt je dossier automatisch terecht bij de Uitvoerende Kamer (UK). Kort nadien ontvang je meer info over het verdere verloop.

Voor alle duidelijkheid: deze wijziging betreft enkel de competentietest. Voor de schriftelijke bekwaamheidstest die je na de stage moet afleggen, dien je nog steeds verplicht naar de examenruimte op het BIV te komen.





HOE VERLOOPT EEN BIV-CONTROLE NU WEER? ONTDEK HET IN ONZE NIEUWSTE VIDEO!



Sinds enkele jaren voeren de referendarissen van de Nederlands-talige Uitvoerende Kamer controles uit in de vastgoedkantoren. Deze controles gebeuren doorgaans steekproefgewijs, maar brengen vaak ongerustheid met zich mee bij onze leden. Om een zo goed mogelijk antwoord te bieden op je vragen en bezorgdheden hebben we een nieuwe video voorzien waarbij een van onze referendarissen het woord neemt.

Zo wordt uitgelegd hoe een bezoek precies in z'n werk gaat, op welke punten er wordt gecontroleerd, welke documenten er opgevraagd worden bij een controle bij bemiddelaars en bij syndici, wat er nadien gebeurt enz. Ga de video zeker eens bekijken zodat je met een gerust hart een eventuele controle tegemoet kan gaan.

BRENG JE SOMS EEN BEZOEK AAN ONZE KNOWLEDGE BASE?

Onze diensten krijgen soms te maken met vragen van leden waarvan het antwoord makkelijk in onze knowledge base terug te vinden is. Kennelijk heeft niet iedereen de weg naar dit onderdeel van de BIV-website al gevonden. Er is enorm veel nuttige en themagerichte informatie terug te vinden, denk aan de collectieve verzekeringspolis, de stage, antiwitwas, antidiscriminatie, de ledenbijdrage, de mogelijkheden binnen je persoonlijk account, de aandachtspunten rond de derdenrekening enz. Wist je bijvoorbeeld dat je er ook een filmpje kan vinden over wat er te gebeuren staat na afloop

van de stage? Via 'kennis en vorming' op onze homepage kom je in de knowledge base terecht.

Onze website zelf blijft de vertrouwde plek voor algemene informatie, denk aan het traject om vastgoedmakelaar te worden, het vormingsaanbod, de deontologie, de tuchtwerking enz.

Afhankelijk van je vraag, creëer je best de reflex om ook eens in de knowledge base te gaan kijken. De kans is immers groot dat je het antwoord daar kan vinden. Is dat niet het geval, dan blijven onze diensten uiteraard bereikbaar.

BIV ORGANISEERT DIT NAJAAR VORMINGEN SPECIAAL VOOR STAGIAIRS

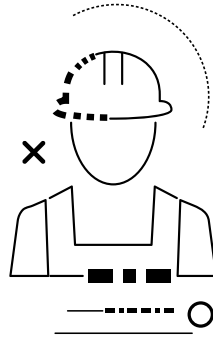
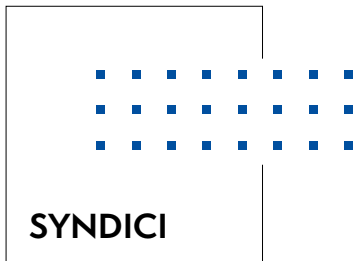
Of je nu net gestart bent met je stage of al even bezig bent: de kans is groot dat je nog met een aantal vragen voor het BIV zit.

Bij elke fase van de stage horen een aantal verplichtingen of is het minstens handig dat je weet wat er van jou verwacht wordt. Maar wat moet er precies wanneer aangeleverd worden in de stagetool? Op welke manier vul je het best je stage-agenda in? Welke bijlagen mogen er zoal geüpload worden en hoe kan je daarbij het best je persoonlijke tussenkomst aantonen? Welke vormingen moet of mag je als stagiair volgen? En hoe zal de bekwaamheidstest eruitzien?

Op deze en al jouw andere vragen over de stage krijg je een antwoord op onze nieuwe vormingen, die we speciaal en enkel voor stagiairs in het leven hebben geroepen. We staan ook stil bij veelvoorkomende bezorgdheden van stagiairs.

Ben je dus (een nieuwe) stagiair, en heb je nood aan meer duiding rond de stage? Grijp dan deze kans en schrijf je in voor een van onze najaarssessies, die telkens op het BIV plaatsvinden. Wie weet tot binnenkort.





VLAAMSE OVERHEID ZET IN OP RENOVATIE APPARTEMENTSGEBOUWEN

Vlaanderen telt 930.000 appartementen in ongeveer 140.000 appartementsgebouwen. Veel van deze gebouwen zijn op energetisch vlak (sterk) verouderd en staan dan ook voor een grondige energetische renovatie. Een appartement dat energiezuinig is, is niet alleen comfortabeler en voordeliger om in te leven, maar het appartement zal zijn waarde behouden of in waarde stijgen.

Tegen 2050 moeten alle huizen en appartementen energiezuinig zijn. In EPC-terminen betekent dat het behalen van EPC-label A. Vandaag behaalt echter nog maar één op de tien appartementen dat label en om de langetermijndoelstelling te halen, moeten er jaarlijks gemiddeld 4.400 appartementen gerenoveerd worden. Het huidige renovatieritme van appartementen moet dus fors omhoog en de Vlaamse overheid neemt daarom verschillende maatregelen specifiek voor appartementen.

RENOVATIEMASTERPLAN VOOR APPARTEMENTSGEBOUWEN: TOT 12.000 EURO TERUGBETAALD DOOR HET VLAAMS KLIMAAT- EN ENERGIEAGENTSCHAP (VEKA)

De situatie van mede-eigendom, het onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke delen, de gebouwgrootte en techniciteit (bv. de collectieve installaties) vergen voor de renovatie van appartementsgebouwen een heel andere aanpak dan voor eengezinswoningen. De ervaring uit verschillende Europese projecten leert dat een onafhankelijk technisch en financieel advies nodig is, gecombineerd met een procesbegeleiding voor zowel de individuele eigenaar als de VME.

- De Vlaamse overheid zet hier nu verder op in met de steun voor het renovatiemasterplan. Appartementsgebouwen met minstens 15 eenheden kunnen een renovatiemasterplan laten opmaken door één van de zes geselecteerde studiebureaus. Deze studiebureaus hebben een raamovereenkomst getekend met het VEKA en de doelstellingen van het renovatiemasterplan onderschreven. De Vlaamse overheid voorziet een financiële ondersteuning tot 12.000 euro (incl. btw en max. 60% van de factuur) voor de opmaak van zo'n masterplan dat al snel meer dan 20.000 euro kan kosten.

- Het renovatiemasterplan bestaat uit twee delen. Enerzijds het meerjarenonderhoudsplan dat zich baseert op de gebouwtechnische, installatietechnische en de veiligheids- en woonkwaliteitsaspecten zoals beschreven in de Vlaamse Wooncode. Het plan neemt de vervangingsinvesteringen en de wettelijke verplichte investeringen op voor een periode van 20 jaar. Anderzijds een duurzaam renovatiescenario met een stappenplan met de noodzakelijke renovatieacties om de langetermijndoelstelling 2050 te behalen. De syndicus en de VME krijgen zo een idee over de maatregelen die genomen kunnen worden, in welke volgorde ze het best aangepakt worden, de investeringskost, de jaarlijkse energiebesparing en een indicatie van de vastgoedwaarde voor en na de werken.

- Kortom, de VME en mede-eigenaars krijgen dankzij dit masterplan een duidelijk overzicht van de verschillende acties die nodig zijn om het appartementsgebouw toekomstbestendig te maken.

De syndicus dient de aanvraag online in via de website van het VEKA. Het VEKA organiseert op basis van de aanvraag een mini-competitie tussen de geselecteerde studiebureaus. Daarna worden de offertes aan de syndicus bezorgd en kan de syndicus de voordeligste offerte voorleggen aan de mede-eigenaars. Na ondertekening van de offerte, heeft het studie bureau maximum zes maanden om het renovatiemasterplan op te leveren.

Mede-eigenaars en syndici van appartementsgebouwen met minder dan 15 eenheden komen niet in aanmerking voor de financiële tussenkomst voor de opmaak van het renovatiemasterplan, maar zij kunnen wel nog advies krijgen in het kader van de collectieve renovatiepremie. Deze premie wordt uitbetaald door de distributienetbeheerder aan de BENOcoach. Een BENOcoach heeft een duidelijk omschreven takenpakket. Hier valt o.a. het opstellen van een energetisch renovatieadvies onder, maar ook de administratieve ondersteuning, de aanvraag van premies, enz.

COACHING

Als er interesse is bij de VME om over te gaan tot een energetische renovatie van het appartementsgebouw, kan er via de Energiehuizen een coach betrokken worden. Deze coach zal de VME op een neutrale manier informeren en sensibiliseren over het nut en noodzaak van een grondige energetische renovatie. Daarnaast zal hij een plan van aanpak voorstellen, informatie geven over de opmaak van het renovatiemasterplan, de VME bijstaan bij de opmaak van een aanvraagdossier en de financieringsmogelijkheden in kaart brengen.

Voor deze dienstverlening voorziet de Vlaamse overheid een premie voor de renovatiecoach tot max. 7.500 euro (afhankelijk van het aantal eenheden), zodat deze dienstverlening meestal kosteloos aangeboden kan worden.

MIJN VERBOUWPREMIE

Via het online loket www.mijnverbouwpremie.be kunnen premies voor renovatiewerken aangevraagd worden. Het gaat dan over werken aan de gebouwschil (bv. muur- of dakisolatie, beglazing) en voor het opwaarderen van de installatie(s) voor de verwarming (bv. warmtepomp) en het sanitair warm water (bv. warmtepompboiler of zonneboiler).

Er zijn zowel premies voor werken aan de individuele appartementen (privatieve delen) als aan de gemeenschappelijke delen. Voor de premie voor werken aan de privatieve delen, hangt de premiehoogte af van het inkomen: hoe lager het inkomen, hoe hoger de premie. Maar er is geen inkomensplafond. Iedereen heeft dus recht op een premie.



Ook de VME heeft recht op een premie bij werken aan de gemeenschappelijke delen. Deze premie is dezelfde als de premie voor de 'hoogste inkomenscategorie'. Voor dakisolatie betekent dat bijvoorbeeld een premie van 8 euro/m² met een maximum van 40% van de factuur.

Personen uit de laagste en middelste inkomenscategorieën kunnen aanvullend op de premie voor de VME en voor werken aan de gemeenschappelijke delen, ook nog aanspraak maken op de 'aanvullende premie' voor dezelfde werken. Dat premiebedrag wordt dan berekend in functie van het proportioneel aandeel van het appartement in het appartementsgebouw.

MIJN VERBOUWLENING

De eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorieën kunnen maximaal 60.000 euro lenen voor de renovatie van de privatieve delen. Deze lening kan aangevraagd worden via het Energiehuis of online. De gehanteerde rentevoet is steeds 3% onder de wettelijke rentevoet en kan niet onder 0% gaan. Op de website van het VEKA vind je een handige rentesimulator terug. Voor de eigenaar-verhuurder die verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor, zijn er geen inkomensplafonds.

Ook de VME kan een lening aangaan. Deze bedraagt maximaal 60.000 euro, vermeerderd met 25.000 euro per appartement.

Fictief rekenvoorbeeld:

De VME van een appartementsgebouw van 30 eenheden heeft beslist om het dak (200 m²) en de buitenmuren (600m²) van het appartementsgebouw te isoleren. De VME laat een renovatiemasterplan opmaken en daaruit blijkt dat het dak best eerst aangepakt wordt en daarna de muren. De werken worden geraamd op 300.000 euro incl. btw voor de VME.

- Kostprijs renovatiemasterplan: 18.000 euro incl. btw, waarvan 10.800 euro incl. btw (max. 60% van de factuur) wordt betaald door het VEKA. Dus de VME betaalt nog 7.200 euro incl. btw.
- Premie voor de VME voor de werken aan de gemeenschappelijke delen: 19.600 euro.
- Afhankelijk van de inkomenscategorie kan er nog een aanvullende premie aangevraagd worden die kan oplopen tot enkele duizenden euro's.
- Mijn VerbouwLening voor de VME: 300.000 euro tegen een jaarlijkse rentevoet* van 2.25% voor 20 jaar (3%-punten korting op de wettelijke rentevoet). Dat betekent een maandlast van 1.550 euro en dus 52 euro per maand per appartement.

- Labelpremie: voor een appartement met een slecht EPC-label (D, E of F) dat gerenoveerd wordt naar label A of B, is er een bijkomende premie van respectievelijk 3.750 euro en 2.500 euro.

RENOVATIEVERPLICHTING

Sinds begin dit jaar moeten kandidaat-kopers die een appartement kopen met een slecht EPC-label (label E of F), binnen de vijf jaar het appartement energetisch opwaarderen tot minstens label D. Maar label D is slechts een tussenstap. De Vlaamse overheid heeft een verstrengingspad voorzien. Wie bv. in 2028 een appartement met een slecht EPC-label koopt, moet binnen de vijf jaar minstens tot label C renoveren. De minimale EPC-labels worden zo stapsgewijs verstrengd om tegen 2050 uit te komen op label A. Ook voor huizen geldt een gelijkaardige verplichting (zie tijdlijn onderaan deze pagina).

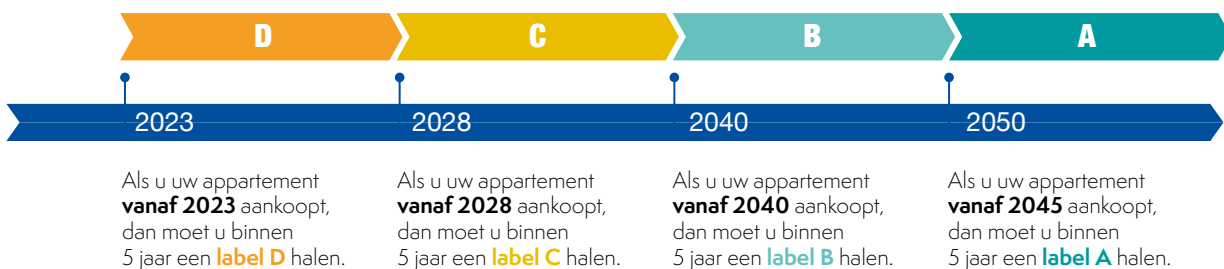
Meer informatie: www.vlaanderen.be/renovatiemasterplan

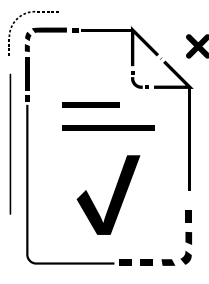
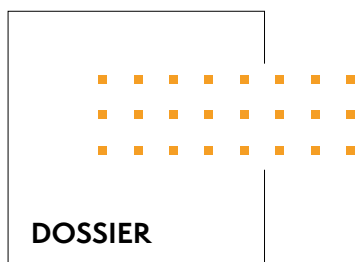
Dit artikel werd geschreven door Tim Van Helden, stafmedewerker communicatie bij het VEKA.



Nabeschuiving van penningmeester en syndicus Frederiek Thiers:

“Financiële en technische ondersteuning bij renovatie van mede-eigendommen is een goede zaak, maar we maken wel enkele kanttekeningen naar onze syndici. Er rest nog 27 jaar tijd om appartementsgebouwen naar label A te brengen. De renovatie van gemeenschappelijke delen is belangrijk, maar ook de privatieve delen moeten worden aangepakt, en daar heeft de VME geen vat op. Daarnaast wordt het renovatiemasterplan enkel gesubsidieerd voor gebouwen met meer dan 15 kavels, al zijn er voor de kleinere gebouwen alternatieven. Voornoemd plan biedt een manier van aanpak en kostenraming, maar de werken zelf kosten ook aanzienlijk. Tevens moet de syndicus beroep doen op een extern architect voor het opmaken van een lastenboek om correcte offertes aan te vragen, wat opnieuw kosten voor de VME met zich meebrengt. Het spreekt voor zich dat de bijkomende inspanningen van de syndicus om dit alles te begeleiden en op te volgen een meerkost zullen inhouden voor de eigenaars. Bovendien is de deadline strak en kan de syndicus geen tijd kopen. Waar het behalen van een A-label onhaalbaar lijkt, moeten we dan ook een sloop- en heropbouw durven overwegen.”





NIEUW STAGEREGLEMENT GOEDGEKEURD

Op 20 juli vond de langverwachte goedkeuring plaats van ons geactualiseerde stagereglement door de federale ministerraad. Het voorgaande reglement was tien jaar oud en aan hernieuwing toe. Er werden enkele wijzigingen en preciseringen aangebracht. De meeste impact is er voor (toekomstige) stagemeeesters, al werden er nagenoeg geen extra verplichtingen opgelegd. Ook voor toekomstige stagiairs wijzigt er een en ander. Het geactualiseerde reglement wil meer duidelijkheid scheppen voor de partijen en nog betere stagemeeesters aan de start brengen.

Niet zozeer de stage maar wel de modaliteiten eromheen zijn op tien jaar tijd sterk geëvolueerd. Denk aan de introductie van de stagetool, de digitale aanvraag om vastgoedmakelaar te worden, de recente invoering van de competentietest op afstand enz. Het stagereglement bleef al die tijd ongewijzigd. Een aanpassing ervan is dan ook niet vanzelfsprekend en vereist een koninklijk besluit. Het Bureau vond een herwerking echter noodzakelijk en vertrouwdde deze taak toe aan de werkgroep Stage die de geüpdatete tekst door de verschillende betrokken partijen liet valideren. Net voor het zomerreces kwam het dossier in een stroomversnelling terecht. De wijzigingen treden 10 dagen na de publicatie in het Staatsblad in werking. Op 13 september, bij het afsluiten van deze News, was het stagereglement nog niet gepubliceerd.

- geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij die het voorwerp is geweest van een eerherstel;
- een uittreksel van het strafregister voorleggen, dat niet ouder is dan 3 maanden;
- in regel zijn met de bijdragen aan het Instituut en desgevallend met de hieraan gerelateerde kosten;

Daarnaast zijn er nog **twee aanvullende voorwaarden** toegevoegd in vergelijking met het voorgaand reglement:

- **het voorafgaand kalenderjaar in regel zijn geweest met de vormingsverplichting;**
- **het bewijs leveren dat je als aanvrager over een derdenrekening beschikt.**

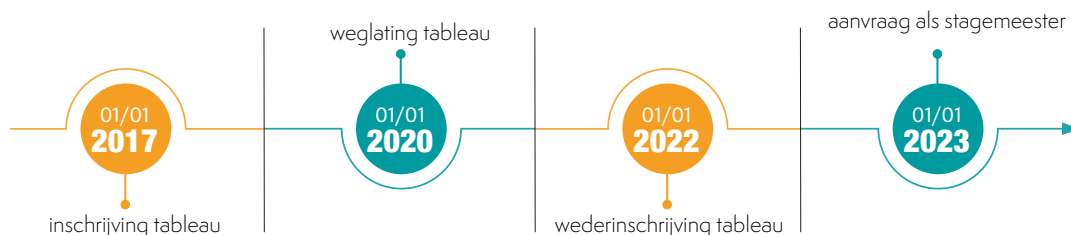
WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE WIJZIGINGEN VOOR STAGEMEESTERS?

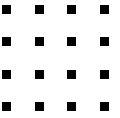
Er zijn (nieuwe) voorwaarden voor inschrijving en behoud van die inschrijving op de lijst van stagemeeesters:

- in de periode van 6 jaar voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving moet je minstens 4 jaar ingeschreven zijn geweest op de kolom van het tableau waarbinnen je wil optreden als stagemeeester;
- het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en het gedurende minimum 4 jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;

Alle titularissen moeten in orde zijn met hun vormingsverplichting en alle bemiddelaars en rentmeesters moeten over een derdenrekening beschikken. Dat zijn sensu stricto dus geen bijkomend opgelegde voorwaarden voor stagemeeesters. Wel nieuw is dat deze vanaf nu bijkomend gecontroleerd zullen worden bij stagemeeesters, en dat het niet voldoen aan deze verplichtingen ertoe zal leiden dat men geen stagemeeester kan worden of blijven.

Het reglement verduidelijkt ook het punt omtrent de inschrijving op het tableau van titularissen. Voorheen moest de kandidaat-stagemeeester 4 opeenvolgende jaren (zonder onderbreking) op het tableau van titularissen zijn ingeschreven. Voortaan moet de kandidaat-stagemeeester gedurende 4 jaar over een periode van 6 jaar voorafgaand aan de inschrijving op het tableau ingeschreven zijn op de dekolom waarop hij/zij een stagiair wenst te begeleiden, en dit terug te tellen vanaf de dag van inschrijving. We geven een concreet voorbeeld:





In dit voorbeeld kan de aanvrager aantonen dat hij gedurende 4 jaar binnen een periode van de voorbije 6 jaar ingeschreven stond op het tableau. Hij voldoet dus aan de voorwaarde, en dit ondanks een weglating van twee jaar. Het doel hiervan is om leden, die reeds lange tijd op het tableau staan, niet te straffen wanneer ze recent gedurende een korte periode, door bv. ziekte, gedwongen worden om een weglating te vragen.

accuraat is, vormt dit soms een probleem voor kandidaat-stagiairs die een stagemeester zoeken. Artikel 16 uit het reglement voorziet in een oplossing:

Een stagemeester die gedurende een periode van vijf jaar geen stagiair heeft begeleid op één of op beide kolommen van de lijst van stagiairs van het Instituut, wordt ambtshalve weggelaten van de desbetreffende kolom(men) van de lijst van stagemeesters.

Dit artikel zal pas vanaf 2028, 5 jaar na datum van inwerkingtreding, uitwerking hebben.



GOOD TO KNOW

Het BIV werkt al een tijdje aan de digitalisering van haar formulieren. Sinds kort werd ook de aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagemeesters gedigitaliseerd. Wanneer het nieuwe stagerglement in werking is getreden, zal je je aanvraag vanuit je personal account kunnen regelen.

Eén lijst van stagemeesters, twee dekolommen

Een stagiair die zowel het beroep van bemiddelaar als dat van syndicus wil beoefenen, moet zich op beide dekolommen inschrijven. Wie op beide kolommen is ingeschreven moet zich laten begeleiden door:

- een stagemeester die op beide dekolommen van de lijst van stagemeesters is ingeschreven ;
- twee stagemeesters, waarvan de ene is ingeschreven op de lijst van stagemeesters op de bemiddelaarskolom en de andere op de syndicuskolom.

De lijst van stagemeesters is dus voortaan duidelijk opgesplitst in twee kolommen, wat voorheen nog niet het geval was. Dit verandert echter niets aan je aanvraag.

Huidig of toekomstig stagemeester : inschrijving op de lijst blijft enkel behouden als je regelmatig een stagiair begeleidt

Op vandaag wordt de inschrijving op de lijst van stagemeesters beëindigd in de twee volgende gevallen:

- als de stagemeester zijn of haar weglating op de lijst vraagt;
- als de stagemeester een definitieve sanctie van schorsing of schrapping oploopt;

Momenteel tellen we 3.241 ingeschrevenen op de lijst van stagemeesters. We zijn er ons van bewust dat de lijst geen correcte weerspiegeling vormt van de realiteit. Heel wat stagemeesters hebben immers sinds vele jaren geen stagiair meer begeleid. Gezien de huidige lijst niet meer



De toevoeging van dat artikel komt tegemoet aan een van onze bekommernissen: de lijst van stagemeesters zo veel mogelijk up-to-date houden. Het gebeurde niet zelden dat een ouder-stagemeester zijn inschrijving op de lijst vroeg, enkel en alleen om zijn zoon- of dochter-stagiair te kunnen begeleiden. Stagiairs die nadien een aanvraag deden bij die stagemeester vielen uit de boot. We willen dus echt een zo waarheidsgetrouw mogelijke lijst kunnen aanbieden. Weggelaten stagemeesters kunnen probleemloos een nieuwe inschrijving vragen wanneer ze terug op de lijst willen staan. Op die manier kunnen we ook blijvend opvolgen of ze voldoen aan hun verplichtingen om opgenomen te worden op de lijst.

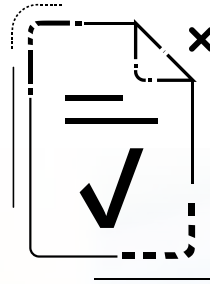
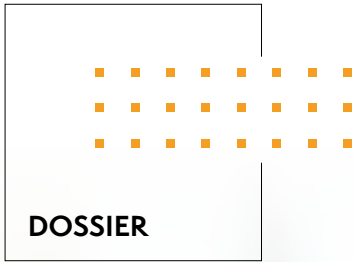
Ellen Dejonckheere,
directeur dienst Stage

WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE WIJZIGINGEN VOOR STAGIAIRS?

Meerdere wederinschrijvingen op de lijst van stagiairs mogelijk

Het voorgaande stagerglement bepaalde dat een stagiair die niet slaagde voor de bekwaamheidstest, zich één keer kon wederinschrijven. Dat betekent dat wanneer de





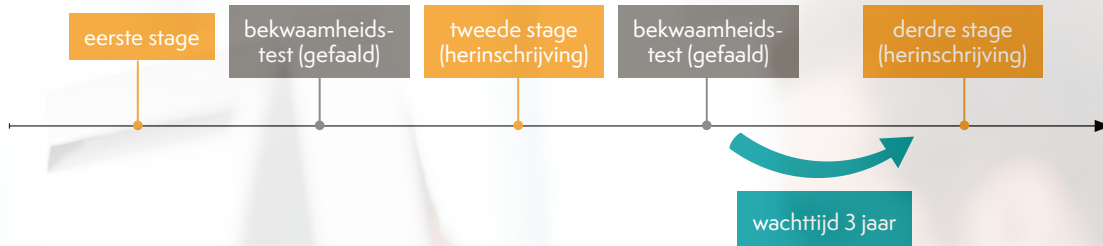
stagiair ook na een tweede stage niet voor de test slaagde, hij zich niet nog een keer kon inschrijven, en dus voor het leven de kans ontnomen werd om vastgoedmakelaar te worden. Het Europees Hof is recent strenger gaan toezien op maatregelen die een beroepsverbod inhouden. Vandaar dat dit artikel werd gewijzigd.

Het doel was dus om te vermijden dat een reglement ertoe leidt dat iemand levenslang een beroep niet meer mag uitoefenen. Anderzijds moesten we verhinderen dat bepaalde stagiairs stages aan elkaar zouden rijgen zonder ooit te slagen voor de bekwaamheidstest. Om die twee doelstellingen met elkaar te verenigen werd een oplossing gevonden in het voorzien van een voldoende lange wachttijd.

Het nieuwe artikel (art. 31) luidt als volgt:

Elke weggelaten stagiair kan om een wederinschrijving op de kolom of de kolommen van de lijst van stagiairs verzoeken teneinde een nieuwe stage te lopen. Per kolom van de lijst wordt één wederinschrijving toegestaan. Na deze eerste wederinschrijving wordt elke volgende aanvraag tot wederinschrijving pas toegestaan na verloop van drie jaar na de laatste weglating.

Nadat een stagiair dus een tweede keer zou falen, dient hij of zij drie jaar te wachten alvorens een wederinschrijving als stagiair gevraagd kan worden. Deze wachttijd werd voldoende lang gemaakt om ontradend te werken, maar is tegelijk ook kort genoeg om niet als buitensporig beroepsverbod aanzien te worden.



Einde van de stageovereenkomst

De stageovereenkomst kan op twee manieren een einde nemen:

- bij een verbreking (na gezamenlijk akkoord of eenzijdig);
- wanneer de stagiair wordt toegelaten tot de praktische bekwaamheidstest;

Dit laatste puntje werd toegevoegd in het nieuwe stagerglement. Dit betekent dat de stageovereenkomst niet automatisch eindigt, ook al zijn de 1.500 uren stage vervuld binnen een periode van minstens één jaar. De overeenkomst eindigt pas op het moment dat de stagiair toelating krijgt tot het afleggen van de praktische bekwaamheidstest. Dit is de datum waarop de Uitvoerende Kamer, nadat uiteraard de stagiair in de stagetool de stage met inbegrip van de nodige documenten heeft afgerond, haar beslissing 'toelating tot de bekwaamheidstest' verleent. Dit is tevens ook het moment waarop de stageplaats bij de stagemeeester vrij komt en deze dus een nieuwe stagiair kan begeleiden.



GOOD TO KNOW

Een stagiair die na één jaar toegang verkrijgt tot de bekwaamheidstesten hoeft deze daarom nog niet onmiddellijk af te leggen. Voor zover deze stagiair goed de einddatum van het stagerstatuut (nl. 3 jaar vanaf de datum van inschrijving) in het achterhoofd houdt, kan er indien nodig nog wat tijd genomen worden om zich voor te bereiden op deze testen. Weet wel dat het, na het afleggen van het schriftelijke onderdeel, tot een aantal maanden kan duren alvorens je aan de mondelinge test kan deelnemen.

Een samenwerkingsovereenkomst tussen een stagemeester en een vennootschap

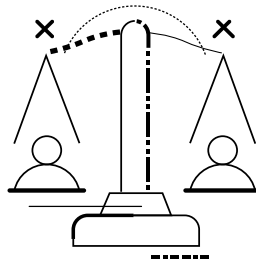
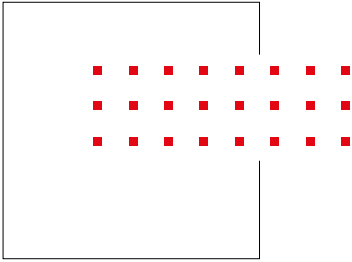
De stageovereenkomst kan getekend worden :

- door de stagemeester als natuurlijke persoon;
- in naam van een vennootschap op voorwaarde dat deze de stagemeester in haar organen aanwijst;

Het komt voor dat de stagemeester geen bestuurder of aandeelhouder is van de vennootschap voor wiens rekening de stagiair stage loopt. Het nieuwe stagereglement voorziet dat, in dat geval, een samenwerkingsovereenkomst moeten worden toegevoegd waarin de samenwerking tussen de vennootschap en de stagemeester geattesteerd wordt, alsook het feit dat deze samenwerking betrekking heeft op een periode van minstens de volledige duur van de stage.

Op regelmatige tijdstippen zullen we ook in onze nieuwsbrieven nog terugkomen op de belangrijkste wijzigingen uit het vernieuwde stagereglement. Zo raak je er op termijn helemaal mee vertrouwd!





NIEUWE VASTGOEDMAKELAARSWET NADERT

Begin juni heeft de Ministerraad een voorontwerp van wet goedgekeurd dat wijzigingen aanbrengt aan de Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013. Dit is intussen de Raad van State gepasseerd, maar moet nog de parlementaire weg doorlopen. Het is de bedoeling dat onze voogdijminister, de heer David Clarinval, de wet deze legislatuur nog laat goedkeuren.

De wijzigingen situeren zich op 5 belangrijke punten:

VERSOEPELING VOORWAARDEN VRIJWILLIGE ERKENNING RECHTSPERSONEN

De voorwaarden voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door een rechtspersoon (die vervolgens wordt ingeschreven op de lijst van het Beroepsinstituut) worden versoepeld en verduidelijkt, dit om te voldoen aan de Europese vereisten inzake de reglementering van intellectuele beroepen.

De versoepelingen zijn de volgende:

1. een rechtspersoon mag lid zijn van het bestuursorgaan. De vaste vertegenwoordiger moet wel steeds een beroepsbeoefenaar zijn;
2. de rechtspersoon mag ook andere activiteiten opnemen in zijn voorwerp;
3. de voorwaarde dat alle leden van het bestuursorgaan beroepsbeoefenaars zijn, wordt teruggebracht naar 50% + 1. Enkel de beroepsbeoefenaars mogen rechtstreeks handelingen verrichten die met het beroep verband houden of mogen de rechtspersoon vertegenwoordigen in handelingen die betrekking hebben op het beroep van vastgoedmakelaar;
4. de voorwaarde dat het kapitaal voor minstens 60% in handen is van beroepsbeoefenaars wordt geschrapt;
5. de voorwaarde dat de stemrechten voor minstens 60% in handen zijn van beroepsbeoefenaars wordt geschrapt.

We benadrukken dat de erkenning van de rechtspersoon een mogelijkheid betreft, maar geen verplichting is.

EFFECTIVITEIT VAN DE TUCHTMAATREGELEN WAARBORGEN

Er werd bepaald dat een erkend BIV-lid die geschrapt of geschorst werd, het beroep ook niet in dienstverband, dus als werknemer, mag uitoefenen zolang zijn of haar sanctie loopt. Dit moet voorkomen dat een geschrapte of geschorste vastgoedmakelaar de werkzaamheden als werknemer blijft uitoefenen onder toezicht van een zelfstandige die een stroman kan zijn.

Deze bepaling werd ingevoerd om te voorkomen dat de effectiviteit van een tuchtsanctie wordt ondermijnd, ter bescherming van de begunstigden en ook om oneerlijke concurrentie te voorkomen.

TOEGANG TOT HET BEROEP OP BASIS VAN AANTOONBARE BEROEPSERVING

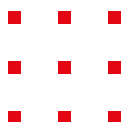
Er komt een mogelijkheid om als titularis op het tableau te worden ingeschreven voor personen die kunnen aantonen dat ze relevante beroepservaring hebben als werknemer, of in het kader van de uitoefening van een ander intellectueel beroep (die reeds op vandaag het beroep kunnen uitoefenen zonder BIV-erkenning zoals notaris, architect, ...). Het moet gaan om een relevante voltijdse beroepservaring van 6 jaar, verworven in de 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag. Die ervaring geeft dan toegang tot het afleggen van de bekwaamheidstest zonder de stage te moeten doorlopen. Het is aan de Uitvoerende Kamer om de ervaring geval per geval te beoordelen. Voor personen met relevante beroepservaring valt ook de diplomaverste weg.

WETTELIJKE BASIS VOOR GESPLITSTE TUCHTWERKING

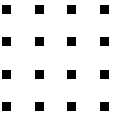
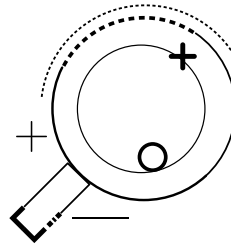
Het wetsontwerp bevat een wettelijke basis om bij het uitspreken van tuchtsancties rekening te kunnen houden met de eigenheid van de onderscheiden deelberoepen, zoals bv. syndici. Dit biedt een basis voor de verdere modernisering van de tuchtprocedure.

DIGITALE VERKIEZINGEN MOGELIJK

Met het oog op modernisering wil het Instituut eind 2024 digitale verkiezingen organiseren. De wet van 11 februari 2013 werd daarom gewijzigd.



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.

HOE MOET IK MIJN AGENDA IN DE STAGETOOL INVULLEN?

Een van je stageverplichtingen bestaat uit het regelmatig invullen van je agenda in je stagetool. Zo toon je aan de Uitvoerende Kamer (UK) dat je de stage op gepaste wijze hebt doorlopen. Deze agenda geeft dus een overzicht van het geheel van je gepresteerde stageactiviteiten voor rekening van je stagemeester. Hou er rekening mee dat je tot max. 60 dagen in de tijd kan terugkeren om activiteiten in je agenda toe te voegen. Vul dus op regelmatige basis, en bij voorkeur dagelijks, je agenda in! Op die manier stel je ook de stagedienst in staat om tijdig te controleren of je je agenda correct invult en of de documenten die je uploadt in lijn liggen met de verwachtingen van de UK.

Hieromtrent nog enkele nuttige tips:

- Beschrijf nauwkeurig wat je stageactiviteit inhoudt. Het is de bedoeling om je activiteiten gedurende de dag te omschrijven, maar dit zonder al te veel in detail te treden. Wees dus beknopt maar duidelijk. De UK moet d.m.v. de agenda een globaal overzicht krijgen van je activiteiten;
- Werk met aparte tijdsblokken als je uiteenlopende activiteiten hebt uitgevoerd (bv. 1 uur verhuur, 2 uur prospectie, ...) of groepeer diverse subactiviteiten onder één rubriek;
- Maak niet telkens een copy-paste van je activiteiten. Vul bv. niet elke dag 'e-mails en administratie' in;
- Creëer regelmaat bij het invullen van je agenda (minstens wekelijks, liefst dagelijks of op een vast tijdstip);
- Voeg relevante bijlagen toe die je persoonlijke betrokkenheid bij de stageactiviteit aantonen (naam en/of BIV-nummer en/of handtekening). We verwachten dat je minstens 35 bijlagen uploadt voor een hoofdstage. Benieuwd naar wat relevante bijlagen kunnen zijn? Ga dan kijken in onze indicatieve lijsten met stagebijlagen voor zowel bemiddelaars als voor syndici op onze website;
- Hoewel je op één werkdag maximaal 16 uur werk kan registreren, zal er maximaal 7,5 uur effectief meetellen voor je stage-uren.

IK BEN STAGEMEESTER EN DIEN EVALUATIEFORMULIEREN IN TE VULLEN. WAAR VIND IK DEZE TERUG?

Stagemeesters moeten net als stagiairs gedurende de gehele stage in totaal 5 evaluatieformulieren invullen. Via deze formulieren kunnen uiteenlopende aspecten van de stage worden afgetoetst zoals de uitgevoerde taken (diversiteit aan taken, de frequentie waarmee ze aan bod komen, ...), de mate van ondersteuning door de stagemeester of de vooruitgang van de stagiair in zijn of haar leerproces. Weet dat het

om zelfevaluaties gaat, waarbij elke partij, dus ook jij als stagemeester, kritisch dient na te denken over de stage-inhoud en het stageverloop.

Recent gaven enkele stagemeesters aan dat ze hun evaluatieformulieren niet konden terugvinden. We herhalen nog even hoe je deze raadpleegt:

- log in op je persoonlijk account;
- klik in het linkermenu op 'Stagemeesterschap' > Mijn stagiairs;
- klik vervolgens op 'Stageoverzicht' (deze tab geeft je toegang tot de stagetool van je stagiair);
- ga naar de tab 'Zelfevaluaties' (bovenaan het scherm);
- vul de evaluatie in wanneer deze beschikbaar is (zodra de stagiair een bepaald aantal uren in zijn of haar agenda heeft geregistreerd).

We herinneren eraan dat je als stagemeester de plicht hebt om de werkzaamheden van je stagiair op te volgen. Dat betekent dat je hem of haar niet alleen moet begeleiden en vormen, maar ook dat je regelmatig de stagetool van je stagiair moet raadplegen om te weten welke taken precies werden verricht. Vergeet dus niet om regelmatig de stagetool te bekijken.

HOE MOET IK FACTUREN OPSTELLEN DIE IK AAN MIJN STAGEMEESTER BEZORG?

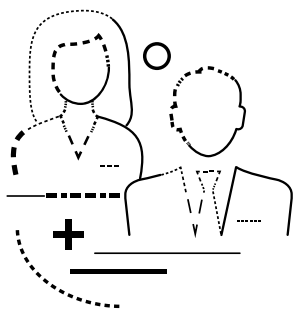
De stageactiviteiten die je voor rekening van de stagemeester vervult, moeten uiteraard worden vergoed. Maandelijks moet je een factuur aan de stagemeester sturen, volgens de vergoedingswijze die vooraf in de stageovereenkomst werd vastgelegd. Ter herinnering: je dient elke maand minimum 7,37 euro excl. btw (bedrag voor overeenkomsten getekend vanaf 2023) te factureren, vermenigvuldigd met het aantal gepresteerde uren tijdens die maand. Deze facturen moeten vervolgens geüpload worden in de stagetool en zullen aan het einde van de stage worden goedgekeurd.

De stagedienst vestigt graag je aandacht op volgende belangrijke zaken bij de opmaak van facturen:

- preciseer het aantal gepresteerde uren op je facturen, ook als de stageovereenkomst voorziet dat de minimale vergoeding een voorschot vormt op je commissie, of als deze met je commissie gecumuleerd wordt;
- bezorg je loonfiche in de plaats van facturen als je de stage vanuit je eigen vennootschap vervult waar je zaakvoerder of bestuurder bent.

We herhalen dat het strikt verboden is om als stagemeester rechtstreeks of onrechtstreeks aan de stagiair een vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemeesterschap. Deze praktijk druist in tegen het stagereglement en kan tot een tuchtsanctie leiden. Een stagemeester mag dus ook geen marketing- of publicitaire kosten aanrekenen aan zijn of haar stagiair.

WELKOM OP
HET TABLEAU

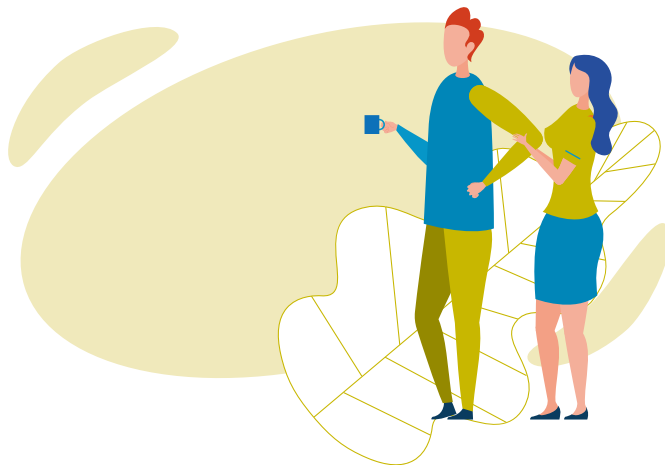


14

NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 9 juni, 14 juli en 11 augustus werden de volgende nieuwe titularissen opgenomen op het tableau. Gefeliciteerd!

BEZDENEJNYKH	Artour	STROLI	Malka
BILLIET	Thibaut	TALLY	Glenn
BOEY	Niels	TEMMERMAN	Olivier
BROWAEYS	Thibaut	VAN BELLEGHEM	Anneleen
CAENEN	Lore	VAN CAUTER	Bert
CARRÉ	Daan	VAN DEN BOSCH	Evelien
CLAES	Pieter	VAN DEN BROECK	Seppe
COPPIETERS	Caroline	VAN DER SPEK	Sepp
DAVRI	Jonathan	VAN SAMANG	Martijn
DE GRAEVE	Pauline	VAN TORNHOUT	Henry
DE SMET	Pieter	VANDEVOORDE	Tine
DE VRIJ	Babette	VANTHIELEN	Ken
DE WANDEL	Hannes	VERCRUYSSSE	Jolien
DE WINTER	Daan	VERMEULEN	Brecht
DEMEULEMEESTER	Sofie	VERMEULEN	Laurens
DRIF	Amin	VERSLEGERS	Anouk
FIDDELAERS	Margaretha	VERVAET	Jeremy
GELENS	Marie	VILLÉ	Jakob
GULDENTOPS	Dennis	WINTERS	Isa
HERMANS	Maurane		
LAUWEREYS	Laura		
LUTEN	Mike		
MARYNISSSEN	Lieven		
MEEREMANS	Tibau		
MEERT	Wim		
MESERJAN	Seda		
MEURIS	Nick		
MOUREAU	Kay		
SPRIET	Sofie		
STROBBE	Maxime		



VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

Wat zijn de verplichtingen van een vastgoedmakelaar omtrent het EPC residentiële gebouwen bij verhuur?

Er is op heden een geldig EPC-attest "residentiële gebouwen" vereist voor de verhuur van elk residentieel gebouw of residentiële gebouwenheid. Als vastgoedmakelaar dien je (ver)huurders te informeren over de verplichting en inhoud van het EPC-attest. Je dient over een geldig EPC-attest te beschikken en moet de inhoud van het attest vermelden in alle advertenties of bekendmakingen. Meldingen als 'EPC in opmaak' zijn niet toegelaten.

Onder meer de energiescore of het energielabel en het adres van de woning of de unieke code van het EPC dienen vermeld te worden. Potentiële huurders kunnen hieruit afleiden hoe energiezuinig de woning is.

Aan iedere potentiële huurder moet het EPC-attest voorgelegd worden. Ook als er een EPC Gemeenschappelijke Delen van een appartementsgebouw aanwezig is, moet dit voorgelegd worden.

De Vlaamse overheid heeft een "EPC-wegwijzer" opgesteld, waarmee je steeds kan nagaan of en voor welke handelingen een EPC-attest vereist is. Een overzicht van alle EPC-informatie waaronder de EPC-wegwijzer kan je consulteren op de website van de Vlaamse overheid via deze link: <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/overzicht-epc-informatie>.

Wanneer is een asbestattest verplicht?

Vooreerst: asbest is een gevaarlijke, kankerverwekkende stof die op te delen valt in verschillende categorieën: vast asbest, los asbest en semi-hechtgebonden asbest.

Sinds 1998 is het verboden om asbesthoudende materialen te produceren, te verhandelen of te hergebruiken. In woningen en gebouwen die voor 2001 werden gebouwd of verbouwd, kan men deze schadelijke stof mogelijk nog aantreffen. Zo kan men asbest terugvinden in golfplaten, onderdakken, leien, vinylvloeren, gips in de muren, leidingisolatie enz. Er zijn meer dan 3.500 toepassingen waarin asbest werd verwerkt.

Verplichting tot opstellen asbestattest (of asbestinventaris)

Sinds 23 november 2022 is een asbestattest verplicht bij het ondertekenen van een onderhandse verkoopovereenkomst van een woning die voor 2001 werd gebouwd. Zo kan de koper weten waar er zich in het gebouw asbest bevindt, en hier vervolgens correct mee omgaan. Verder wordt ook een advies verstrekt over het beheren of verwijderen van de asbesthoudende materialen. Het attest wordt eveneens toegevoegd aan de Woningpas.

Al sinds 1995 is elke werkgever verplicht om een asbestinventaris op te stellen voor alle gebouwen waar hij personeel tewerkstelt, ongeacht het bouwjaar. De gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw waar door de Vereniging van Mede-eigenaars bv. een conciërge of technisch medewerker is aangesteld, vallen eveneens onder toepassing van deze regel.

Wie stelt dit attest op en hoe verloopt het?

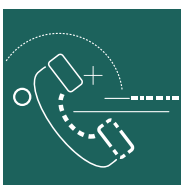
Deze inventarisatie kan enkel geldig gebeuren door een gecertificeerd asbestdeskundige.

Na de inspectie zal de deskundige de asbesthoudende materialen inventariseren, hun toestand beoordelen en het risico hiervan inschatten. Hij zal advies geven over welke materialen best worden weggenomen, hoe in afwachting van die verwijdering dient gehandeld te worden en wat de mogelijke verwijderingstechniek is.

De verzamelde informatie wordt rechtstreeks ingevoerd in de asbestinventarisatiedatabank van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Zo kan de deskundige een attest aanvragen en bezorgen aan de opdrachtgever.

En verder

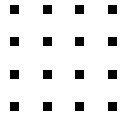
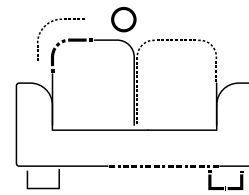
Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten. Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2032 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.



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
COMMUNICATIE

16



van links naar rechts: Jonas Koto Ngbabo, Steven Lee, Anne-Sophie Bausière, Dorien Stevens

In dit nummer zetten we de medewerkers van de dienst Communicatie in de kijker. Dit team zorgt er onder andere voor dat je elke week een nieuwsbrief ontvangt, maar even goed dat je dit magazine te lezen krijgt. Recent werd de dienst uitgebreid met een nieuwe collega. Reden te meer om even kennis te maken.

De dienst wordt geleid door directeur Steven Lee, die niet alleen communicatie maar ook vorming tot zijn bevoegdheden mag rekenen. Zo leidt hij de bijeenkomsten van de Franstalige werkgroep Vorming die maandelijks plaatsvinden. Hij is logischerwijs ook de contactpersoon voor alles wat vorming aan Franstalige zijde betreft. Met ruim 20 jaar dienst bij het Instituut is hij een van de anciens.

Steven is vertaler van opleiding en van Britse afkomst, wat maakt dat hij door zijn feilloze kennis van het Engels de geknipte man is om de werkgroep Internationalisering, en de CEPI-bijeenkomsten waaraan het BIV deelneemt, te begeleiden. Hij is tevens secretaris van de Nationale Raad. Daarnaast neemt hij ook deel aan beurzen in het Franstalige landsgedeelte.

Dat doet hij niet alleen. Hij wordt daarbij vergezeld door Anne-Sophie Bausière. Zij is sinds 4 jaar assistente communicatie (en vorming) en was voorheen werkzaam op de Franstalige stagedienst van het BIV. Toen er een functie vrijkwam op de dienst Communicatie, aarzelde ze geen moment. Anne-Sophie staat in voor de praktische invulling van alle communicatieve taken aan Franstalige kant. Aan Nederlandstalige zijde neemt Dorien Stevens die taken voor haar rekening. Dorien studeerde onder meer journalistiek en krijgt energie van de vele redactionele werkzaamheden die de functie omvat.

Het takenpakket van beide vrouwen is erg divers en omvat de aanmaak van de wekelijkse nieuwsbrieven, dit magazine, het jaarverslag, nieuwsflitsen, het geven van presentaties aan nieuwe titularissen of studenten, het begeleiden van vormingen en roadshows, het ondersteunen van info- en sensibiliseringscampagnes... Dorien staat bovendien ook in voor het beantwoorden van vragen van de Nederlandstalige pers. Om hun uiteenlopende taken vlot de baas te kunnen laten, Anne-Sophie en Dorien regelmatig stoom af. Terwijl de eerste graag leest, doet de tweede aan yoga en gaat ze regelmatig joggen. Hun gemeenschappelijke passies? Gastronomisch tafelen en reizen.

Tot slot is het ook de taak van de dienst om de socials van het instituut te beheren. Gezien dat een intensieve opdracht is die steeds meer aandacht verdient, werd sinds 1 augustus Jonas Koto Ngbabo aangeworven als digital content creator.

Naast het visualiseren van de inhoud voor de socials wacht Jonas de uitdaging om de audiovisuele identiteit van het BIV verder te ontwikkelen en te versterken. We doelen dan niet alleen op animatiefilmpjes of explainervideo's, maar ook op bv. podcasts rond actuele vastgoedtopics. Jonas studeerde onder meer media & entertainment business en bezit heel wat creatieve skills. We hopen dat hij zich snel thuis voelt op het BIV en enkele mooie projecten kan uitwerken.