

# 2023-4 **BIV** NEWS

OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2023 • 26<sup>E</sup> JAARGANG • DRIEMAANDELIJKS • AFGIFTEKANTOOR GENT X . P705210



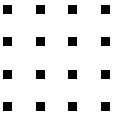
**COLLECTIEVE BIV-POLIS:  
NIEUW CONTRACT,  
MEER BESCHERMING**



**SYNDICUSCAMPAGNE  
UIT DE STEIGERS**

**TUCHTRECHTSPRAAK:  
ART. 55 PLICHTENLEER**





# INHOUD

## Wat doet jouw syndicus

**3** EDITO  
Een hernieuwde en verbeterde  
collectieve polis

**4-5** ACTUA  
Nieuw KB  
Vastgoedbemiddelingsopdrachten

**6-7** SYNDICUSCAMPAGNE  
GELANCEERD

**8-10** DOSSIER  
Vernieuwde BIV-polis kent  
uitbreidingen / reminders

**11** EERSTE HULP BIJ  
STAGEVRAGEN

**12-13** TUCHTRECHTSpraak:  
Art. 55 Plichtenleer

**14** NIEUWE TITULARISSEN

**15** VASTGOEDKWESTIES

**16** DE BIV-NEWS 2.0  
KOMT ERAAN

### BIV-NEWS

is het ledenblad van het  
Beroepsinstituut van  
Vastgoedmakelaars (BIV)

### ZETEL

Luxemburgstraat 16B,  
1000 Brussel  
[www.biv.be](http://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  
Yannick O  
Katrien Dierick  
Maaïke Vandooren  
(Concordia)  
Inge Van den Heuvel

### LAYOUT

Graphic Plugin

### DRUKKERIJ

Mirto Print

### VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

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



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars  
 @biv\_ipi



EDITO

OLIVIER MOROBÉ  
FREDERIEK THIERS

## EEN HERNIEUWDE EN VERBETERDE COLLECTIEVE POLIS

**Vanaf 1 januari 2024 treedt een nieuw verzekeringscontract in werking dat enkele uitbreidingen kent. Eind november werd een nieuwe overeenkomst ondertekend met verzekeraar AXA en met verzekeringsmakelaars Concordia (ter Nederlandstalige zijde) en Van Dessel (ter Franstalige kant). De collectieve polis zorgt ervoor dat alle leden, via de betaling van hun jaarlijkse bijdrage, in orde zijn op vlak van hun beroeps- en burgerlijke aansprakelijkheid alsook van hun financiële borgstelling.**

Wat de uitbreidingen betreft: we konden onderhandelen dat er voortaan bijkomende activiteiten gedekt zijn. Het gaat om schade die voortvloeit uit commerciële of promotionele activiteiten die je organiseert of waar je zelf aan deelneemt. Binnen de waarborg rechtsbijstand hebben we dan weer een mooie verhoging bewerkstelligd voor wat betreft het verzekerde bedrag. Op die manier probeerden we de polis uit te breiden zodat hij nog beter aansluit op jouw noden als vastgoedprofessional.

Omdat het verzekeringsverhaal blijvende aandacht verdient, vroegen we onze beide verzekeringsmakelaars om de belangrijkste principes te bundelen in een artikel. Hier brengen we ook de waarborgen, verzekerde bedragen en uitsluitingen in herinnering. Tevens staan we stil bij hoe je een schadegeval aangeeft en met welke zaken je daarbij best rekening houdt.

In onze actuarubriek kunnen we niet anders dan halt houden bij de publicatie van het nieuwe koninklijk besluit Vastgoedbemiddelingsopdrachten, dat begin november in het Staatsblad werd gepubliceerd. Deze tekst brengt enkele belangrijke wijzigingen met zich mee op vlak van de overeenkomsten die je afsluit met je klanten. We geven een overzicht van de voornaamste wijzigingen in dit magazine, maar zullen onze website vóór 1 februari 2024 - de datum van inwerkingtreding - aanvullen met een uitgebreide toelichting zodat je optimaal geïnformeerd bent.

Daarnaast kunnen we eindelijk inzoomen op onze syndicuscampagne die we recent hebben kunnen uitrollen. Deze heeft een driedelige bedoeling: (toekomstige) mede-eigenaars informeren over de rol en taken van de syndicus, het syndicusberoep opwaarderen en de juiste profielen aanzetten om syndicus te worden. We nodigen je alvast uit om onze campagnewebsite en onze socials te gaan bekijken en de inhoud te delen. Ook jij kan op die manier bijdragen aan deze campagne!

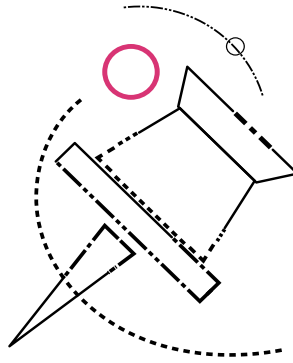
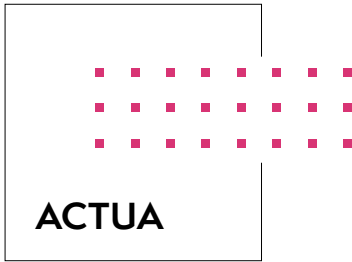
Verder hebben we opnieuw een boeiend artikel tucht-rechtspraak voor je klaarstaan. In dit nummer behandelen we artikel 55 van de Plichtenleer dat stelt dat je als bemiddelaar in je reclame en advertenties geen personen mag misleiden met betrekking tot de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die je aanbiedt. We halen er enkele tuchtcases bij ter verduidelijking.

En op de laatste bladzijde blikken we vooruit naar onze volgende BIV-NEWS, die op verschillende vlakken een make-over zal ondergaan. We lichten daarbij al een tipje van de sluier op.

We wensen je veel leesplezier en fijne feestdagen toe.

Frederiek Thiers, penningmeester  
Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter





## NIEUW KONINKLIJK BESLUIT VASTGOEDBEMIDDELINGS- OPDRACHTEN IN WERKING OP 1 FEBRUARI 2024



Op 6 november II. werd het nieuwe KB Vastgoedbemiddelingsopdrachten in het Staatsblad gepubliceerd. Dit impacteert je dagelijkse praktijk als vastgoedmakelaar voor wat betreft de overeenkomsten die je afsluit met consumenten. De tekst treedt in werking op 1 februari 2024 en zal van toepassing zijn op alle overeenkomsten die worden gesloten vanaf de datum van inwerkingtreding. De komst van dit nieuwe KB luidt het einde in van het zogenaamde 'KB Freya'. Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars wordt op 1 februari opgeheven.

We werken aan een overzichtsartikel op onze website waarbij we elke wijziging uit het nieuwe besluit uitvoerig zullen toelichten. Hierna geven we alvast de voornaamste wijzigingen mee:

- Voortaan zal dit KB van toepassing zijn op **alle professionals** (naast vastgoedmakelaars ook architecten, landmeter-experten enz.) die vastgoedmakelaarsactiviteiten stellen, uitgezonderd notarissen die over een eigen regelgeving beschikken. Voorheen waren enkel de BIV-leden onderwerpen aan het KB;
- De bemiddelingsovereenkomst moet op een **duurzame drager** opgemaakt worden. Ook de maandelijkse informatieplicht ten aanzien van de opdracht zal per duurzame drager dienen te gebeuren.
- De **publiciteitskanalen** die zullen worden aangewend om de verkoop/verhuur van het betrokken goed aan te geven, zullen in detail in de overeenkomst vermeld moeten worden;
- Het herroepingsbeding voor consumenten wordt voor alle gesloten overeenkomsten **14 kalenderdagen**. Voorheen

bedroeg dit 7 werkdagen voor overeenkomsten gesloten binnen de onderneming en 14 kalenderdagen voor overeenkomsten gesloten buiten de onderneming;

- De vermelding van de **datum en het precieze adres** waar de overeenkomst wordt afgesloten, moet nog steeds worden opgenomen in de overeenkomst, maar moet **niet meer handgeschreven** zijn door de consument;
- Er werd nu expliciet bepaald dat vastgoedmakelaars **kosten in rekening** mogen brengen voor de inspanningen die ze leveren om **documenten** te verkrijgen (bv. EPC-attest), naast de kost van de documenten zelf. De onderneming moet vervolgens ook duidelijk vermelden of de dienst van het opvragen van die **attesten inbegrepen is in het tarief**, of apart aangerekend wordt;
- Voor wat betreft het opvragen van diverse attesten: een **lijst met vereiste attesten** moet **als bijlage** worden bijgevoegd aan de overeenkomst. De consument moet hierbij de keuze hebben om deze attesten zelf op te vragen. Vraagt de vastgoedmakelaar ze in naam en voor rekening van de consument op, dan moet de consument hiermee uitdrukkelijk **instemmen per attest** dat vereist is. Is de prijs van het attest gekend, dan wordt de totale prijs meegedeeld. Is de prijs niet gekend, maar wel bepaalbaar, dan dient de berekeningswijze worden meegedeeld. Is deze prijs niet kenbaar, dan moet worden meegedeeld dat er extra kosten verschuldigd zijn met indien mogelijk een indicatie van de omvang van deze kosten;
- Wanneer een overeenkomst een **onbepaalde duur** heeft, bedraagt de **opzegtermijn** voor het beëindigen van het contract **maximaal 2 maanden** - voorheen was hieromtrent niets voorzien;
- Wanneer een overeenkomst een **bepaalde duur** heeft die **vernieuwd of stilzwijgend verlengd** werd, bedraagt de opzegtermijn **maximaal 1 maand voor overeenkomsten met een oorspronkelijke looptijd van 3 maanden of minder en maximaal 2 maanden voor overeenkomsten met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 3 maanden**;
- Het opzegbeding dat de consument toelaat om de overeenkomst voor de toekomst op te zeggen zonder dat hij daarvoor een reden moet geven, en op voorwaarde dat het goed niet verkocht of verhuurd wordt binnen de volgende 6 maanden, stelt dat de vergoeding **maximaal 50% bedraagt indien de overeenkomst wordt opgezegd tijdens de eerste 3 maanden en 25% indien de overeenkomst wordt opgezegd na de eerste 3 maanden** - voorheen was dit 50% ongeacht het tijdstip van opzeg.

Kom je graag meer te weten over het nieuwe KB? Schrijf je dan via onze website in voor onze roadshows. We gaan er dit thema uitgebreid toelichten. In 2024 staan er nog vier sessies op het programma.

■ ■ ■  
■ ■ ■  
■ ■ ■

## DOE GEEN BEROEP OP EEN AANBRENGER OM JE IMMOPORTEFEUILLE TE VERGROTEN

Het gebeurt helaas nog dat vastgoedmakelaars hun pandenportefeuille willen laten aangroeien door beroep te doen op een derde die hen in contact brengt met potentiële verkopers of verhuurders, in de hoop dat daar vervolgens een koop- of huurovereenkomst uit voortvloeit. We benadrukken nogmaals dat dit een illegale praktijk is. Daarnaast merken we dat deze derde vaak van de vastgoedmakelaar een vergoeding ontvangt, hetzij financieel, hetzij in natura, wat een verzwarend element vormt. Het is derhalve duidelijk dat een economische activiteit wordt uitgeoefend zonder dat men hiervoor over de nodige erkenning beschikt. Als die vergoeding daarenboven niet is aangegeven, riskeren zowel diegene die de betaling doet als diegene die ze ontvangt verdere vervolging door bv. de fiscus.

Vastgoedmakelaars die samenwerken met niet-erkende derden begaan een inbreuk op artikel 22 van de Plichtenleer dat stelt dat dit verboden is. Jij als vastgoedmakelaar riskeert opgeroepen te worden om je te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer, terwijl de niet-erkende derde het beroep illegaal heeft uitgeoefend.

Want de activiteiten die deze aanbrengrer uitvoert (al dan niet tegen betaling) worden door de rechtbanken als bepalende bijstand beschouwd bij de totstandkoming van een verkoop- of huurovereenkomst betreffende onroerend goed dat toebehoort aan derden. Sowieso moet elke persoon die als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten uitvoert over een BIV-erkenning beschikken. Je mag dus geen beroep doen op derden die panden bij je aanbrengen. Ook het louter prospecteren op de markt is een activiteit die enkel aan vastgoedmakelaars is voorbehouden.

■ ■

## BRUSSEL: STANDAARDDOCUMENT VOOR HET OPVRAGEN VAN INFORMATIE KANDIDAAT-HUURDERS BESCHIKBAAR

Sinds maart van dit jaar is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegd welke informatie van kandidaat-huurders je in welke fase van het huurproces mag opvragen. De vastgoedmakelaar of verhuurder mag bepaalde informatie vragen vóór het bezoek (naam en voornaam en een communicatiemiddel), ter ondersteuning van de kandidaatstelling (het bedrag of een raming van de

financiële middelen waarover de huurder beschikt en het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin), en in een laatste fase bij het opstellen van de huurovereenkomst elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder, zijn bekwaamheid om te contracteren en zijn burgerlijke stand vast te stellen.

Ter uitvoering van een bepaling in de Brusselse Huisvestingscode heeft de Brusselse Regering nu een gestandaardiseerd document opgesteld dat aan de kandidaat-huurder kan worden voorgelegd. Het document legt de inhoud en de vorm van de informatie vast die de verhuurder mag inwinnen, en verduidelijkt deze ook.

Het formulier, dat optioneel kan worden toegepast, vind je terug op onze website onder de nieuwsberichten.

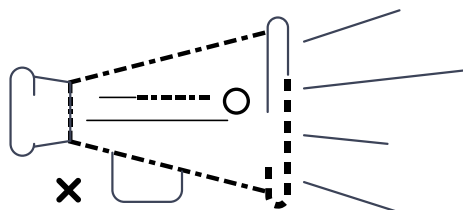
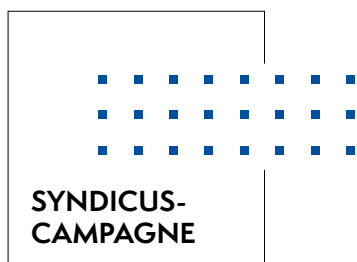
■ ■  
■ ■

## STAGIAIR: VOEG JE FACTUREN TOE

Tijdens de stage moet je als stagiair regelmatig documenten toevoegen die je persoonlijke betrokkenheid aantonen bij de activiteiten die je voor je stagemeeester hebt verricht. Tegelijk moet je in de stagetool ook maandelijks facturen uploaden die voor je stagemeeester bestemd zijn, en dit volgens de afspraken die in de stageovereenkomst werden gemaakt. Zorg ervoor dat je hier gedurende de ganse stageperiode aandacht aan schenkt. De Uitvoerende Kamer moet immers kunnen nagaan of je gedurende je volledige stage correct werd vergoed. Slechts zo nu en dan een factuur uploaden volstaat dus niet.

Deze facturen zullen pas aan het einde van de stage worden nagekeken, dus zodra alle facturen zijn toegevoegd en je de stage hebt afgerond. In tussentijd blijft deze status 'in afwachting van goedkeuring' staan, wat je er niet van mag weerhouden om je stage gewoon verder te zetten.





## BIV ROLT SAMEN MET VOLTALLIGE SECTOR SYNDICUSCAMPAGNE UIT

In december konden we eindelijk onze langverwachte syndicuscampagne lanceren. Dat deden we met alle betrokkenen uit de sector. Ook de beroepsfederaties CIB en Federia alsook Fonds 323 zetten mee hun schouders onder dit project en gaven elk vanuit hun expertise de nodige input. Deze campagne waarin zwaar werd ingezet op digitale- en videocontent, moet het syndicusberoep opwaarderen, (toekomstige) mede-eigenaars informeren en meer mensen ertoe aanzetten om een job als syndicus te overwegen.

Even terug naar april 2022. Toen organiseerden we bij al onze leden een grootschalige bevraging die ook naar de bedienden in de syndicuskantoren en vastgoedstudenten werd verspreid. Onze bestuursleden-syndici Frederiek Thiers en Sandrine Galet hadden van collega's vernomen dat er bij de uitoefening van hun beroep enkele bezorgdheden werden ervaren. En ook de cijfers van het BIV logen er niet om. Op het moment dat de enquête werd verspreid, telden we nog geen 500 leden die uitsluitend op de syndicuskolom waren ingeschreven. Zeker gezien het stijgende aantal mede-eigendommen is dit een gering aantal. Syndicus is dan ook al jaren een knelpuntberoep.

Uiteindelijk namen bijna 2.000 respondenten deel aan de enquête. We vroegen syndici en hun medewerkers of - en in welke mate - ze hun job als belastend beschouwden, in hoeverre mede-eigenaars op de hoogte waren van hun taken en welke zaken verbeterd konden worden. Bij bemiddelaars polsten we naar de redenen waarom ze het syndicium nooit hadden overwogen, en ook de bachelorstudenten vastgoed werden bevraged over hun percepties ten aanzien van het beroep.

### PIJNPUNTEN

De workload en de daaraan verbonden stress, het gebrek aan kennis bij mede-eigenaars over de rol van de syndicus en de avondlijke algemene vergaderingen waren de drie voornaamste pijnpunten die naar boven kwamen. Het werd dan ook meteen duidelijk dat we een campagne zouden uitwerken die meer bewustwording moest creëren. Bewustwording naar het brede publiek toe, maar evengoed naar profielen uit andere sectoren die zich willen heroriënteren.

### PRIKKELENDE CONTENT

We namen een communicatiebureau onder de arm dat een ruime ervaring heeft binnen de vastgoedsector. De campagne moet informeren maar tegelijk ook prikkelen zodat studenten en werknemers uit andere sectoren die een carrièreswitch overwegen zich aangesproken voelen. Omdat authenticiteit werkt hebben we massaal ingezet op filmpjes waarbij ervaren syndici hun beroep uit de doeken doen. Ze vertellen waar ze energie uithalen, met wie ze in contact komen, wat je moet kennen en kunnen als syndicus en hoe ze omgaan met soms minder voor de hand liggende situaties. In totaal werden voor beide taalrollen zowat 100 filmpjes gemaakt die op de campagnesite en onze socials worden ingezet.

Daarnaast voorzien we ook twee langere filmpjes, met acteurs, waarin we het beroep verduidelijken en stilstaan bij de veelzijdigheid ervan. Want naast kantoorwerk, bestaande uit administratie en boekhouding, gaat een syndicus ook regelmatig de baan op voor inspecties in mede-eigendommen, voor technisch overleg, algemene vergaderingen enz. Zo krijgen mede-eigenaars, studenten en andere geïnteresseerden een goed beeld van wat er allemaal bij de job komt kijken.

Naast instroom uit de hogescholen en Syntra's, mikken we ook op zij-instromers. Zo kunnen bv. voormalige boekhouders, technici of juristen zeker eigenschappen bezitten die van pas komen in het syndicusberoep. Wie geen zelfstandig statuut verkiest maar zich wel aangesproken voelt, kan overwegen om als bediende aan de slag te gaan. Zij hebben een belangrijke ondersteunende rol en kunnen de workload van syndici mee verlichten.



## GLASHELDERE INFORMATIE VOOR (TOEKOMSTIGE) MEDE-EIGENAARS

Een syndicus heeft 16 wettelijk omschreven taken. Mede-eigenaars kennen die onvoldoende met als gevolg dat syndici te vaak geconfronteerd worden met zaken waarvoor ze niet bevoegd zijn, denk aan technische problemen in een privaatieve kavel of conflicten tussen mede-eigenaars. De artikels op onze campagnesite maken duidelijk waarvoor een syndicus verantwoordelijk is en wat je als mede-eigenaar van hem of haar kan verwachten. Een beter inzicht in deze taken moet ervoor zorgen dat de syndicus efficiënter kan werken en zich kan bezighouden met wat er echt toe doet.



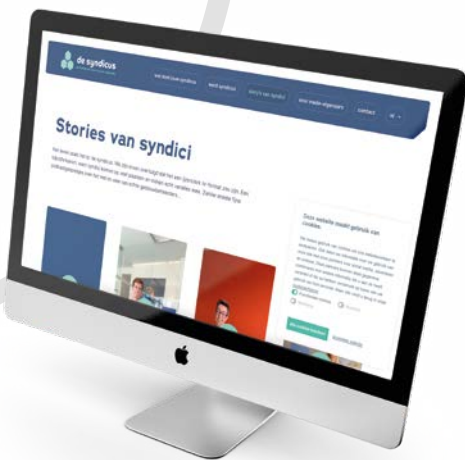
*We willen vooral tonen dat syndicus geen kommer-en-kwelberoep is, want dat beeld leeft nog te vaak. De syndici uit*

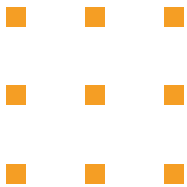
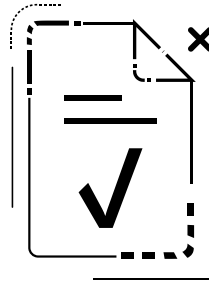
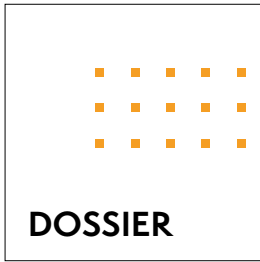
*de filmpjes geven net aan dat hun takenpakket uitdagend is, ze erop gebrand zijn om gepaste oplossingen te vinden en ze veel erkenning krijgen van mede-eigenaars. Ze zijn gepassioneerd door mensen én gebouwen en willen een duurzame toekomst creëren voor hun VME's."*

Frederiek Thiers,  
BIV-penningmeester en syndicus



Op onze website is tevens een quiz voorzien waar mede-eigenaars hun kennis omtrent het syndicschap kunnen testen en waarbij elk antwoord toegelicht wordt. Er is eveneens een verhelderende brochure beschikbaar waarin (toekomstige) mede-eigenaars info vinden over de verschillende organen binnen de VME, het financiële aspect, documenten omtrent de mede-eigendom enz. Mede-eigenaar zijn brengt nu eenmaal ook bepaalde verplichtingen en verantwoordelijkheden met zich mee, en het is goed om daarbij stil te staan - zeker ook als toekomstige mede-eigenaar - zodat men weloverwogen een keuze kan maken om al dan niet mee te stappen in dit collectieve verhaal.





# COLLECTIEVE VERZEKERING BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID (BA): VERNIEUWD CONTRACT KENT ENKELE UITBREIDINGEN

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. De verplichting om over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een borgstelling te beschikken stond beschreven in een richtlijn die lange tijd was aangehecht aan de Plichtenleer van het BIV. Deze richtlijn (goedgekeurd bij koninklijk besluit van 29 juni 2018) werd vervangen door het koninklijk besluit van 29 september 2022 omtrent de verplichte verzekering dat eind 2022 werd gepubliceerd.

Elke vastgoedmakelaar (natuurlijke persoon of rechtspersoon) ingeschreven op het tableau van titularissen of op de lijst van de stagiairs van het BIV, is voor zijn verzekerings- en borgstellingsplicht gedekt bij verzekeraar AXA via een collectieve verzekering. De verzekeringsmakelaar aan Nederlandstalige zijde is Concordia. Die aan Frantallige kant is sinds dit jaar Van Dessel.

Op 23 november 2023 kon het BIV met deze partijen een nieuw verzekeringscontract ondertekenen dat enkele uitbreidingen kent, die we hierna toelichten.

behartigen. Ook wanneer de advocaat **buiten zijn eigen rechtsgebied** moet pleiten zijn de **honoraria en bijkomende kosten** die hieruit voortvloeien nu **ten laste van de verzekeraar**.



boven: John Stoefs (Van Dessel), Pascal Vermeulen (AXA), Patrick Verlinden (Van Dessel), Steve Sartor (Concordia)  
onder: Frederiek Thiers, Sandrine Galet, Nicolas Watillon, Olivier Morobé (Bureauleden BIV)

Voor schadegevallen in burgerlijke aansprakelijkheid is er daarentegen een lijst van advocaten waaruit moet gekozen worden.

Naast de nieuwigheden bekijken we het contract nog even in z'n geheel. Hierna enkele reminders over wat er precies binnen de polis verzekerd is.

## WIE IS VERZEKERD EN WELKE ACTIVITEITEN ZIJN GEDEKT?

Als vastgoedmakelaar (natuurlijke persoon of rechtspersoon) ben je verzekerd in de collectieve polis, ongeacht je op het tableau van titularissen dan wel op de lijst van stagiairs bent ingeschreven.

Je bent een zelfstandige in hoofd- of bijberoep, goedgekeurd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en onderworpen aan de regels van de Plichtenleer. Daarnaast zijn ook het personeel, de schoolstagiairs en andere medewerkers van het kantoor verzekerd, wanneer ze voor rekening van de vastgoedmakelaar handelen.

De overeenkomst dekt de activiteiten van de vastgoedmakelaar, met name "vastgoedmakelaar-bemiddelaar", "vastgoedmakelaar-syndicus" en "vastgoedmakelaar-rentmeester". Je kan één of meerdere van deze activiteiten uitoefenen.

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar is de persoon die tussenkomt in de relatie tussen koper en verkoper of verhuurder en huurder, en die partijen bij elkaar brengt. Hij verleent, voor rekening van derden, bepalende bijstand met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen.

## WAT IS ER NIEUW VANAF 1 JANUARI 2024?

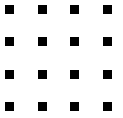
Voortaan zijn er extra **bijkomende activiteiten** gedekt. Zo ben je ook verzekerd voor de schade veroorzaakt ter gelegenheid van commerciële, publicitaire, sociale, culturele en sportieve evenementen die je organiseert of waaraan je deelneemt, denk onder andere aan congressen, tentoonstellingen, handelsbeurzen, seminars, cultuurreezen, beurzen, markten.

In de waarborg rechtsbijstand werd het verzekerde bedrag **verhoogd van 12.500 euro naar 20.000 euro**.

Daarnaast heb je nu in de waarborg **rechtsbijstand** ook een volledig **vrije keuze van advocaat** om je te verdedigen, te vertegenwoordigen of om jouw belangen te







De vastgoedmakelaar-syndicus beheert dan weer mede-eigendommen in appartementsgebouwen of groepen gebouwen in gedwongen mede-eigendom.

De vastgoedmakelaar-rentmeester ten slotte neemt het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten die niet tot het domein van de syndicus behoren over van een derde (natuurlijke dan wel rechtspersoon).

De waarborg is van toepassing voor de verzekerde activiteiten die worden uitgeoefend vanuit een Belgische exploitatiezetel (of kantoor) betreffende onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013) of in Zwitserland.

Daarnaast zijn ook de activiteiten vanuit de exploitatiezetel in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte of in Zwitserland voor de bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België gedekt.

Bij een rechtsgeding wordt de dekking enkel verleend indien de verzekerde voor een rechtbank op het grondgebied van een lidstaat in de zin van de Europese Economische Ruimte of Zwitserland wordt gedaagd.

Er worden ook extra activiteiten gedekt zoals onder andere de schade veroorzaakt door reclame- en uithangborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden.

## WAT IS VERZEKERD?

Vooreerst is er de **Burgerlijke Aansprakelijkheid Uitbating**, die je zou kunnen vergelijken met een familiale verzekering maar dan geënt op de professionele activiteiten van de vastgoedmakelaar. De BA Uitbating van de vastgoedmakelaar kan bijvoorbeeld betrokken zijn als een publiciteitsbord van een immokantoor wegwaait en een geparkeerd voertuig beschadigt.

Ten tweede is er de **Beroepsaansprakelijkheid**. Deze waarborg dekt de financiële gevolgen van de schade aan derden door een beroepsfout van de vastgoedmakelaar, of van zijn personeel, bij de uitoefening van zijn verzekerde professionele activiteiten. Bijvoorbeeld als een vastgoedmakelaar bevestigt dat er een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, terwijl die nog in aanvraag is. Andere goede voorbeelden zijn het niet tijdig aangeven van een waterschade aan de verzekeraar door de syndicus, een syndicus die nalaat om de brandverzekeringspremie te betalen waardoor de Vereniging van Mede-eigenaars niet gedekt is of een rentmeester die verweten wordt de betalingen van de huurgelden niet nauwkeurig te hebben opgevolgd.

Daarnaast waarborgt de polis ook **diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden**, en is er een dekking **borgstelling** voorzien.

Tot slot is er ook een **dekking rechtsbijstand** inbegrepen. Dit is niet in het KB opgenomen, maar werd toch voorzien omdat dit bij veel vastgoedmakelaars al in hun vorige, persoonlijke polis inbegrepen was. Deze waarborg omvat twee luiken. Er is enerzijds de **strafrechtelijke verdediging** die tussenkomt in de verdedigingskosten wanneer de vastgoedmakelaar strafrechtelijk vervolgd wordt, bijvoorbeeld voor het weigeren van een kandidaat-huurder van buitenlandse origine. Anderzijds is er het luik **burgerlijk verhaal** dat de kosten vergoedt om bijvoorbeeld een verhaal in te stellen tegen de buur van het vastgoedmakelaarskantoor wanneer deze laatste schade lijdt door geurhinder veroorzaakt door oude leidingen van de buur.



*"We zijn verheugd dat we bij de vernieuwing van het verzekeringscontract enkele uitbreidingen hebben kunnen bekomen. De bescherming valt daardoor ruimer uit wat onze leden en hun klanten ten goede komt. We hebben dan ook al jaren een uitstekende samenwerking met Concordia en zijn ervan overtuigd tevens in verzekeringsmakelaar Van Dessel een solide partner te hebben gevonden."*

Olivier Morobé,  
eerste BIV-ondervoorzitter



*Het BIV, Concordia en Van Dessel bundelen de krachten voor betere polisvoorwaarden. Meer bescherming en ondersteuning."*

Steve Sartor, CEO Concordia

## DOSSIER

## WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE UITSLUITINGEN?

We merken dat sommige vastgoedmakelaars zich proberen te onderscheiden door bijkomende activiteiten aan te bieden, bijvoorbeeld als bouwpromotor of gerechtsexpert in onroerende goederen ... De schade die voortvloeit uit deze bijkomende activiteiten is echter niet gedekt door de collectieve BIV-polis.

### Hou zeker ook rekening met onderstaande uitsluitingen:

- De eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op bijzondere door de vastgoedmakelaar toegestane verbintenissen die zijn burgerrechtelijke aansprakelijkheid verzwaren (zoals bijvoorbeeld een afstand van verhaal) zullen niet ten laste genomen worden door de verzekeraar.
- De schade die voortvloeit uit een opzettelijke strafrechtelijke daad, een opzettelijke daad of een zware fout is uitgesloten van dekking. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een vastgoedmakelaar bewust essentiële informatie achterhoudt.
- De schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest of het verspreiden van asbest is eveneens uitgesloten.

## WELKE ZIJN DE VERZEKERDE BEDRAGEN?

### Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating (per schadegeval):

- 1.250.000 euro voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade;
- 250.000 euro voor de stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade;
- 250.000 euro voor de zuiver onstoffelijke schade;

Waarin begrepen tot beloop van dezelfde limieten de schade door brand, vuur, rook, ontploffing, milieu en burenhinder.

### Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid (per schadegeval):

- 1.250.000 euro voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade;
- 250.000 euro voor de stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade;
- 250.000 euro voor de zuiver onstoffelijke schade;

### Nog even ter verduidelijking omtrent de verschillende soorten schades die mogelijk zijn:

- Lichamelijke schade is elk letsel aan het lichaam van een persoon en de geldelijke of morele gevolgen ervan.
- Stoffelijke schade is beschadiging, vernieling of geheel of gedeeltelijk verlies van zaken of dieren.
- Onstoffelijke schade is ieder geldelijk nadeel dat voortvloeit uit de beroving van voordelen verbonden met de uitoefening van een recht, het genot van een goed inzonderheid: verlies van afzet, cliënteel, handelsfaam, winst, gebruiksderiving van roerend of onroerend goed, stilstand van productie en andere gelijkaardige nadelen.

- Onder zuiver onstoffelijke schade wordt ieder financieel nadeel verstaan dat niet het gevolg is van lichamelijke of stoffelijke schade.
- Onder onstoffelijke gevolgschade wordt ieder geldelijk nadeel verstaan dat het gevolg is van door dit contract gedekte lichamelijke of stoffelijke schade.

De waarborg **diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden** is gedekt tot **30.000 euro** (per schadegeval).

**Borgstelling tot 250.000 euro** per vastgoedmakelaar (per schadegeval en per verzekeringsjaar).

**Rechtsbijstand** (burgerlijk verhaal en strafrechtelijke verdediging) (per schadegeval): **20.000 euro**.

De vrijstelling, voor welk schadegeval ook, mag niet hoger zijn dan 10% van het schadebedrag met een maximum van 2.500 euro.

Het bedrag van de vrijstelling wordt gekoppeld aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijs met als basisindex deze van oktober 2022 (de maand die de bekendmaking van het KB betreffende de verplichte verzekering, voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar in het Belgisch Staatsblad, voorafgaat (basis 2013 = 100)).

## WAT TE DOEN BIJ EEN SCHADEGEVAL?

Wanneer je wordt geconfronteerd met een schadeclaim, wil je natuurlijk dat je zaak vlot wordt afgehandeld. Een aspect dat daarbij vaak over het hoofd wordt gezien, is het belang van een volledig dossier. Zo wordt overbodige communicatie vermeden en kunnen we alle betrokken partijen vlotter en beter bijstaan.

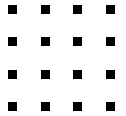
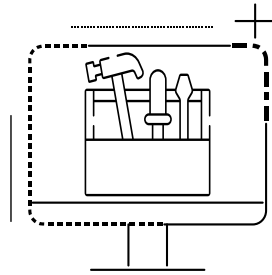
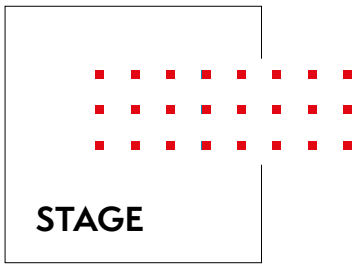
Om je te helpen bij het indienen van een aanvraag, heeft Concordia een online aangifteformulier voorzien dat je terugvindt op de website [www.concordia.be/biv](http://www.concordia.be/biv). Zo'n online aangifte dient als checklist en bevat de documenten die je bij aanvang moet aanleveren om de verwerking van de aangifte te versnellen. Je kan natuurlijk altijd contact met Concordia opnemen voor advies over de claim en/of ondersteuning bij de aangifte.

### Hierna volgen nog enkele tips:

- Het is essentieel dat je **nooit overgaat tot enige erkenning van aansprakelijkheid**, noch een belofte tot (gedeeltelijke) schadevergoeding doet.
- Bij aangifte moet het steeds om een **geldelijke claim** gaan.
- Het is belangrijk om **binnen de acht dagen** na de kennisgeving van de schade of dagvaarding aangifte te doen.
- Zorg dat je over alle **contactgegevens** van de andere partij beschikt.
- Stuur alle **bewijsstukken** mee bij aangifte van de schade zoals het koopcontract, de ingebrekestelling, schattingen, foto's enz.

Alle vragen omtrent de polisvoorwaarden kan je richten aan [vastgoed@concordia.be](mailto:vastgoed@concordia.be) of via het telefoonnummer 09/264 11 24.

**Concordia**



## EERSTE HULP BIJ STAGEVRAGEN

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

### IK WIL ZOWEL EEN STAGE ALS BEMIDDELAAR EN ALS SYNDICUS LOPEN. HOE VERLOOPT DIT OP PRAKTISCH VLAK?

#### Voor wat betreft de inschrijving:

Bij de inschrijving op de lijst van stagiairs kan men zich gelijktijdig inschrijven op de bemiddelaarskolom en op de syndicuskolom. Hiervoor moeten er twee aparte aanvragen ingediend worden en moet er een stageovereenkomst opgesteld worden hetzij met een stagemeester die op beide deelenkolommen van het tableau is ingeschreven, hetzij met twee verschillende stagemeesters (de ene ingeschreven op de kolom bemiddelaar en de andere ingeschreven op de kolom syndicus). In het tweede geval zullen twee stageovereenkomsten ondertekend en toegevoegd moeten worden bij de inschrijving. Weet dat je als stagiair, vanop afstand, twee competentietesten moet afleggen.

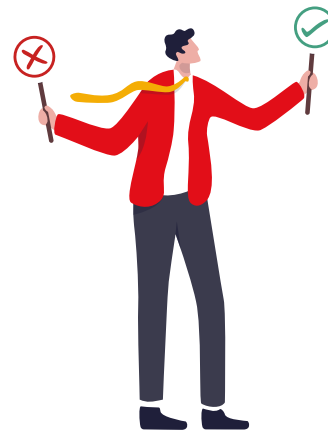
#### Voor wat betreft het stagetraject:

De stagiair beschikt over maximaal drie jaar om de vereiste uren (1.500 uren bij een hoofdstage en 750 uren voor een bijstage) te vervullen en om te slagen voor de praktische bekwaamheidstest voor beide stages. De stagiair kan beide stages gelijktijdig afleggen of starten met de hoofdstage en nadien de bijstage doorlopen. Weet dat aan de voorwaarden die gelden voor beide stages binnen de drie jaar voldaan moet zijn. Ook de bijstage moet worden afgelegd binnen minstens 12 en maximaal 36 maanden.

### BIJ MIJN INSCHRIJVING KOOS IK VOOR BEMIDDELING ALS HOOFDSTAGE EN SYNDICUS ALS BIJSTAGE. KAN IK DEZE KEUZE NOG AANPASSEN TIJDENS DE STAGE?

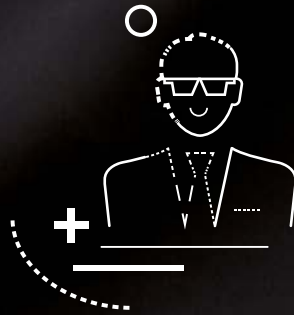
Het antwoord is ja. Je dient de Uitvoerende Kamer hierover wel zo snel mogelijk te informeren, dit mag eveneens per e-mail. Onze Uitvoerende Kamer zal

geval per geval beoordelen. De afgelegde uren stage per kolom blijven behouden. Voor wat betreft de (schriftelijke en mondelinge) bekwaamheidstest moet de hoofdstage eerst als geldig gevalideerd worden vooraleer je de bekwaamheidstest voor de bijstage kan komen afleggen. Met andere woorden: je moet toelating hebben gekregen om de bekwaamheidstest af te leggen voor je hoofdstage, alvorens je diezelfde toelating kan krijgen voor je bijstage. Maar je kan dus wel beide stages gelijktijdig afronden.



### IK BEN AL GEDURENDE 4 JAAR TITULARIS-SYNDICUS EN IK WENS EEN STAGE IN BEMIDDELING TE LOPEN. WAT MOET IK DOEN?

Er moet een aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagiairs, voorzien van de vereiste documenten, ingediend worden vanuit de persoonlijke account. Als het dossier door onze dienst in orde bevonden wordt, zal onze Uitvoerende Kamer de beslissing nemen om je in te schrijven als stagiair. Je loopt dan een nieuwe stage, de bijstage, die 750 uren bedraagt binnen een periode van minimaal 1 jaar. Uiteindelijk zal de stagiair binnen maximaal drie jaar na inschrijving een schriftelijke en mondelinge proef moeten afleggen die verband houdt met de nieuwe kolom waarop hij of zij is ingeschreven.


 TUCHT


## TUCHTRECHTSPRAAK

Na het sluiten van een bemiddelingsovereenkomst voor verkoop of verhuur moet een vastgoedmakelaar niet alleen een informatie- en raadgevingsplicht ten aanzien van de opdrachtgever naleven, maar ook ten aanzien van de kandidaat-kopers of -huurders met wie hij geen overeenkomst heeft gesloten. Deze informatieplicht start al bij het adverteren van het goed. Een bepaling in de BIV-plichtenleer stelt dat de vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn reclame en advertenties geen personen mag misleiden. In wat volgt gaan we hier verder op in, en lichten we enkele uitspraken van de Uitvoerende Kamer rond dit thema toe.

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

Wanneer een vastgoedmakelaar een onroerend goed adverteert zijn de verwachtingen van de tegenpartij vooral gebaseerd op het beeld dat er geschetst wordt. De vastgoedmakelaar heeft er dan ook alle belang bij om het onroerend goed correct en volgens de regels op de vastgoedmarkt aan te bieden. Indien hij dat niet doet zijn er burgerrechtelijke gevolgen mogelijk. Het gaat immers om een nalatigheid of onzorgvuldigheid begaan tijdens de periode die aan de sluiting van het contract voorafgaat, zodat de buitencontractuele aansprakelijkheid aan de orde is. Het nalaten van de opdrachtgever om bepaalde gegevens mee te delen of het bedrieglijk verzwijgen ervan belet de vastgoedmakelaar niet om zijn informatieplicht na te komen.

### ART. 55

*De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag in zijn reclame en advertenties geen personen misleiden met betrekking tot de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.*

De vastgoedmakelaar moet bij het adverteren ook de deontologie naleven. Deze verplicht hem om consumenten correct te informeren rond de beschikbaarheid en alle essentiële kenmerken van een onroerend goed dat hij aanbiedt. Algemeen dient de kandidaat-koper (of huurder) in de advertentie meteen duidelijke informatie te krijgen over het pand zodat hij via een juiste voorstelling van de feiten weloverwogen beslissingen kan nemen.

Alle geadverteerde goederen moeten **beschikbaar** zijn. Het goed dat via een advertentie te koop wordt aangeboden moet effectief verkoopbaar zijn. Zo moest een vastgoedmakelaar zich voor de Uitvoerende Kamer verantwoorden aangezien hij bij de verkoop van een onroerend goed publiciteit voerde, en dit terwijl hij wist dat zijn opdrachtgever niet de eigenaar was. De opdrachtgever verkocht in het verleden al via het kantoor van de aangeklaagde, en was hem dus bekend. Hij had het betrokken pand recent gekocht, maar bleek evenwel enkel de verkoopovereenkomst te hebben ondertekend. Uit stukken overgemaakt door de aangeklaagde - en in het bijzonder uit de opgevraagde kadastrale gegevens - bleek dat niet de opdrachtgever, maar een andere partij de volle eigendom had. De opdrachtgever verklaarde dat de notaris de overdracht nog niet had gepubliceerd, reden waarom het kadaster nog niet aangepast was. Deze bewering werd door de aangeklaagde niet geverifieerd. Ook nadat dit probleem over het eigenaarschap bekend raakte, werd er een fotosessie georganiseerd in het pand en werd er een advertentie online geplaatst. Aangeklaagde stelt op de zitting dat hij alles goed probeerde op te volgen, maar dat er iets fout liep. De leden van de Uitvoerende



Kamer besloten dat nadere opzoeken vereist waren alvorens de opdracht verder te zetten en te publiceren, en dat het onroerend goed niet als beschikbaar kon worden geafficheerd (UK 2021, EB4097).

De beschikbaarheid van het goed betekent ook dat een geadverteerd te huur aangeboden goed **gebruiksklaar** moet zijn. Een vastgoedmakelaar misleidde in zijn reclame en advertenties personen m.b.t. de beschikbaarheid van een onroerend goed. Dit deed hij door het te huur aan te bieden terwijl hij wist dat er bij de verkoop van dit onroerend goed tussen de partijen in de onderhandse verkoopovereenkomst was overeengekomen dat de verkoper zich ertoe verbond om tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. De vastgoedmakelaar was hiervan op de hoogte, aangezien hij bemiddelde bij de verkoop van het goed en het compromis met de voormelde clause door zijn tussenkomst werd gesloten. De gevoerde publiciteit werd opgemerkt door de koper waarna deze een klacht bij het BIV neerlegde. De vastgoedmakelaar werd opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer. De leden van de UK oordeelden dat de inbreuk tegen artikel 55 van de BIV-plichtenleer bewezen was, en legden de vastgoedmakelaar een sanctie van 3 weken effectieve schorsing op (UK 2019, EB3577).

Beschikbaar houdt tegelijkertijd in dat wanneer een pand uit het aanbod van de makelaar verkocht of verhuurd is, dit duidelijk wordt aangegeven in het overzicht van de online advertenties.

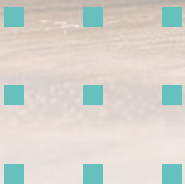
Artikel 55 van de BIV-plichtenleer verplicht de vastgoedmakelaar om in zijn advertenties geen personen te misleiden rond de **essentiële kenmerken** van het onroerend goed. Essentieel zijn bijvoorbeeld de ligging van het goed, de aard (een- of meergezinswoning, vakantiewoning, appartement ...), de fysieke eigenschappen (oppervlakte, indeling en inhoud van het gebouw ...) en de prijs.

In een dossier voor de Uitvoerende Kamer werd een vastgoedmakelaar verweten bij de verkoop van een appartement in zijn publiciteit te hebben misleid m.b.t. de bewoonbare oppervlakte. Hij zou hebben nagelaten voorbehoud te maken over de oppervlakte van dit onroerend goed ondanks dat hij wist dat er op de diverse plannen en documenten verschillende oppervlaktes stonden. De advertentie gaf 85 m<sup>2</sup> 'bewoonbare oppervlakte' weer.

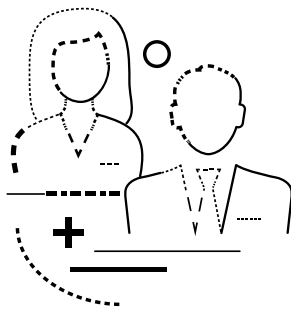
Het grondplan bij oprichting vermeldde echter een netto-oppervlakte van 71 m<sup>2</sup>. Aangeklaagde stelt na eigen opmeting de oppervlakte van het EPC te hebben genomen, gezien dit het recentste was. Het EPC vermeldde echter een bruto vloeroppervlakte van 85 m<sup>2</sup>, wat niet gelijk is aan bewoonbare vloeroppervlakte. De leden van de Uitvoerende Kamer meenden dat de aangeklaagde minstens het oppervlaktecijfer dat het meest voordelig uitkwam in de publiciteit opnam. Een bruto oppervlakte kan niet als 'bewoonbare' oppervlakte worden beschouwd. De kennis die je van een vastgoedmakelaar mag verwachten, had hem moeten aanzetten tot actie voorafgaand aan de publicatie (UK 2023, EB4337).

Indien afbeeldingen worden gebruikt in de publiciteit dan moeten de kandidaten ervan uit kunnen gaan dat deze het betrokken goed **waarheidsgetrouw** voorstellen. Een vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen aangezien hij in de gevoerde publiciteit bij de verkoop van een appartement op de eerste verdieping foto's gebruikte van het appartement gelegen op de tweede verdieping in hetzelfde gebouw. De zittende huurder van het te verkopen appartement weigerde de vastgoedmakelaar toegang tot het appartement om foto's te nemen. De opdrachtgever van de vastgoedmakelaar zou hebben aangegeven dat het andere appartement identiek zou zijn qua indeling. Er werd contact genomen met de bewoner van het andere appartement en er werd om zijn akkoord gevraagd om foto's te nemen. Uit de klacht, afkomstig van de dochter van de bewoner van het andere appartement, bleek het om een demeterende, oude man te gaan. Volgens de vastgoedmakelaar zou de aanwezige kinesist en de bewoner toestemming hebben gegeven om foto's te nemen. De leden van de Uitvoerende Kamer vonden het niet aannemelijk dat het tweede appartement identiek aan het appartement uit de opdracht zou zijn, en noemden dit eerder naïef. Publiciteit voeren van een aangeboden pand met foto's van een ander appartement is misleidend, waardoor de Uitvoerende Kamer concludeerde dat de inbreuk tegen artikel 55 bewezen was. Ook de manier waarop de foto's van het andere appartement zijn bekomen - het ontbreken van een geldige en volwaardige toestemming - stemde niet overeen met wat men mag verwachten van een vastgoedmakelaar (UK 2022, EB4264).

**De in dit artikel geciteerde tuchtrechtspraak is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek 'tuchtrechtspraak' op de BIV-website.**



WELKOM OP  
HET TABLEAU



14

## NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 8 september en 13 oktober II. werden de volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Gefeliciteerd!

BAUWENS	Kris	NOTTEBAERT	Jens
BOËNNE	Sofie	OLISLAEGERS	Joyce
COCKX	Jente	PEERS	Charlotte
COCQUERIAUX	Gianni	PHILIPS	Levi
COOLS	Ilse	PYCK	Niels
DE DAPPER	Justine	ROBBERECHTS	Jan
DE PETTER	Steven	RÛLLE	Johan
DE SMET	Tijs	SEYNAEVE	Maarten
DE VOGELAERE	Laura	STROOBANT	Jochen
DEBAES	Ulrike	TAS	Thibaut
DECAT	Thibo	TIEBOS	Evelyn
DECLERCK	Annelies	TRUYEN	Nele
DELAUNOY	Estelle	ULENAERS	Ilse
DELLAERT	Matthias	VAN BEETHOVEN	Steven
DERAUW	Maxim	VAN DAELE	Maxim
DESMET	Thibault	VAN HAECKE	Louis
DEWAEGENAERE	Valentine	VANDEN BERGHE	Cédric
D'HONDT	Siebe	VANDENBOSSCHE	Thomasz
D'HUYVETTER	Warre	VERCAMMEN	Philippe
DOBBELAERE	Bart	VINCK	Annelies
DYMKAVETS	Alina	VOSSE	Céline
ERAETS	Yannick		
GHYSENS	Karin		
JANSSENS	Sarah		
LEYSSENS	Laurens		
MARKAI	Yassin		
MOERMAN	Gwen		
MOLLEN	Miete		





'door mr. Christian Stoop van Reyms  
Advocaten'

## VASTGOEDKWESTIES

### *Is het op een algemene vergadering van de VME mogelijk om de notulen digitaal te ondertekenen?*

In art. 3.87 § 10 BW lezen we het volgende: "De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers."

Op het eerste gezicht lijkt het mogelijk om digitaal te ondertekenen, aangezien de wetgeving geen specifieke vereiste stelt voor een papieren ondertekening en digitale ondertekening.

Sinds de wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus is voortaan ook een algemene vergadering 'vanop afstand' mogelijk. "Van elke algemene vergadering, zowel live als op afstand, dienen notulen te worden opgesteld. Bij een algemene vergadering op afstand kunnen deze ondertekend worden op digitale wijze.

Uit het bovenstaande kunnen we dan ook afleiden dat het de bedoeling was om de digitale handtekening te gebruiken bij een algemene vergadering op afstand, maar dat dit niet per se een digitale ondertekening van de notulen bij een fysieke algemene vergadering uitsluit.

### *Wat is er sinds 1 oktober 2023 bepaald voor wat betreft de huurprijnsindexering bij minder energiezuinige woningen?*

Om de effecten van de hoge inflatie en de energiecrisis te temperen keurde het Vlaams Parlement op 1 oktober 2022 een nooddecreet goed tot (gedeeltelijke) bevroering van de huurindexatie van niet-energiezuinige woningen tot en met 30 september 2023. Op 1 oktober 2023 eindigde deze tijdelijke bevroering.

#### **Indexering sinds 1 oktober 2023: de correctiefactor**

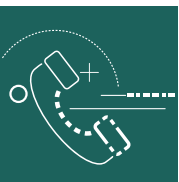
Sinds 1 oktober 2023 kan er in principe terug zoals voorheen geïndexeerd worden, zij het met één bijzonderheid. Sinds die datum moet de huurprijs die wordt verkregen na toepassing van de indexatie namelijk worden vermenigvuldigd met een correctiefactor in functie van het EPC-label, dit om te vermijden dat verhuurders de verloren inkomsten inhalen en in 2023 dubbel zouden indexeren. Voor huurwoningen met EPC-label C of beter is er geen correctiefactor van toepassing.

De aangepaste formule (correctiefactor) dient toegepast te worden als een huurwoning aan de volgende drie kenmerken voldoet:

- Je verhuurt een woning als hoofdverblijfplaats op de private markt. Deze regels gelden dus niet voor sociale woninghuur of voor studentenhuur.
- Het huurcontract is in werking getreden vóór 1 oktober 2022.
- Het EPC-label van de woning is D, E of F of de woning heeft geen EPC-label.

Concreet wordt deze correctie het resultaat van de standaardindexatieformule (namelijk basishuurprijs x nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer), vermenigvuldigd met een correctiefactor. Er zijn verschillende correctiefactoren. Welke je moet toepassen, hangt af van het EPC-label én 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).



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

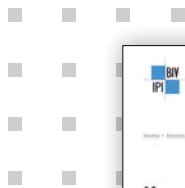
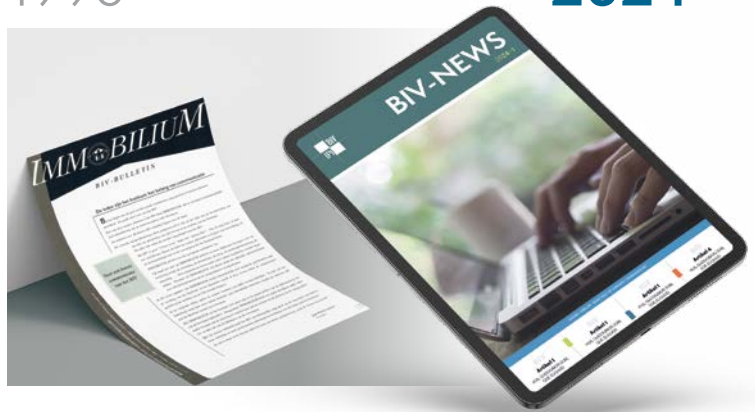
# DE BIV-NEWS 2.0 KOMT ERAAN

De papieren BIV-NEWS blaast zijn laatste adem uit. Vanaf 2024 zal ons magazine je enkel nog digitaal bereiken. Een logische volgende stap. Gedurende ruim 25 jaar werden er elk trimester duizenden exemplaren gedrukt en verstuurd. Toen we vorig jaar in mei een poll organiseerden, bleek dat een minderheid van onze leden nog voorstander was van een gedrukt magazine. We gaven gehoor aan jullie wensen en zullen vanaf maart de BIV-NEWS louter nog digitaal verspreiden. Wat mag je verwachten van het magazine 2.0?

## VISUEEL STERK

De BIV-MAIL kreeg begin december al een volledige make-over. Met een vernieuwd en eigentijds ontwerp vierden we de 500ste verjaardag van onze nieuwsbrief. De bedoeling is om het BIV een huisstijl aan te meten wat voor meer visibiliteit en herkenning zal zorgen. Alle nieuwskanalen (nieuwsbrieven, brochures, infochies, ...) zullen op termijn over dezelfde grafische stijl beschikken. Hiernaast een preview van wat jullie vanaf maart mogen verwachten:

1998 ..... 2024



publicaties in het Belgisch Staatsblad, onze **knowledge base** enz. In een paar muiskliks krijg je op die manier een volledig beeld. Efficiënt maar ook tijdbesparend.



## EEN DYNAMISCHER EN VOLLEDIGER MAGAZINE

In het digitale magazine zullen we links naar relevante websites kunnen toevoegen, denk bv. aan doorverwijzingen naar overheidswebsites, publicaties in het Belgisch Staatsblad, onze knowledge base enz.

In een paar muiskliks krijg je op die manier een volledig beeld. Efficiënt maar ook tijdbesparend.

## MEER FLEXIBILITEIT

Door de strakke deadline in functie van de drukker is het vandaag niet meer mogelijk om laattijdig interessante artikels toe te voegen. Daarnaast moet het huidige magazine een even aantal pagina's tellen. De omvang van bepaalde items moet daardoor soms worden ingekort en, waar dat niet kan, worden artikels uitgesteld omdat ze anders te veel ruimte in beslag nemen. Een digitaal magazine neemt deze beperkingen weg. Hoewel het de bedoeling is om 16 pagina's te behouden, zullen we dit aantal - afhankelijk van de noden - kunnen bijstellen. Ook je leeservaring wordt aangenamer doordat de lettergrootte zal toenemen.



**Aan het einde van elk trimester kondigen we in de BIV-MAIL het nieuwe magazine aan. Op onze website kan je onder de sectie 'nieuws' alle magazines terugvinden.**