



APRIL - MEI - JUNI 2024 . 27E JAARGANG . DRIEMAANDELIJKS

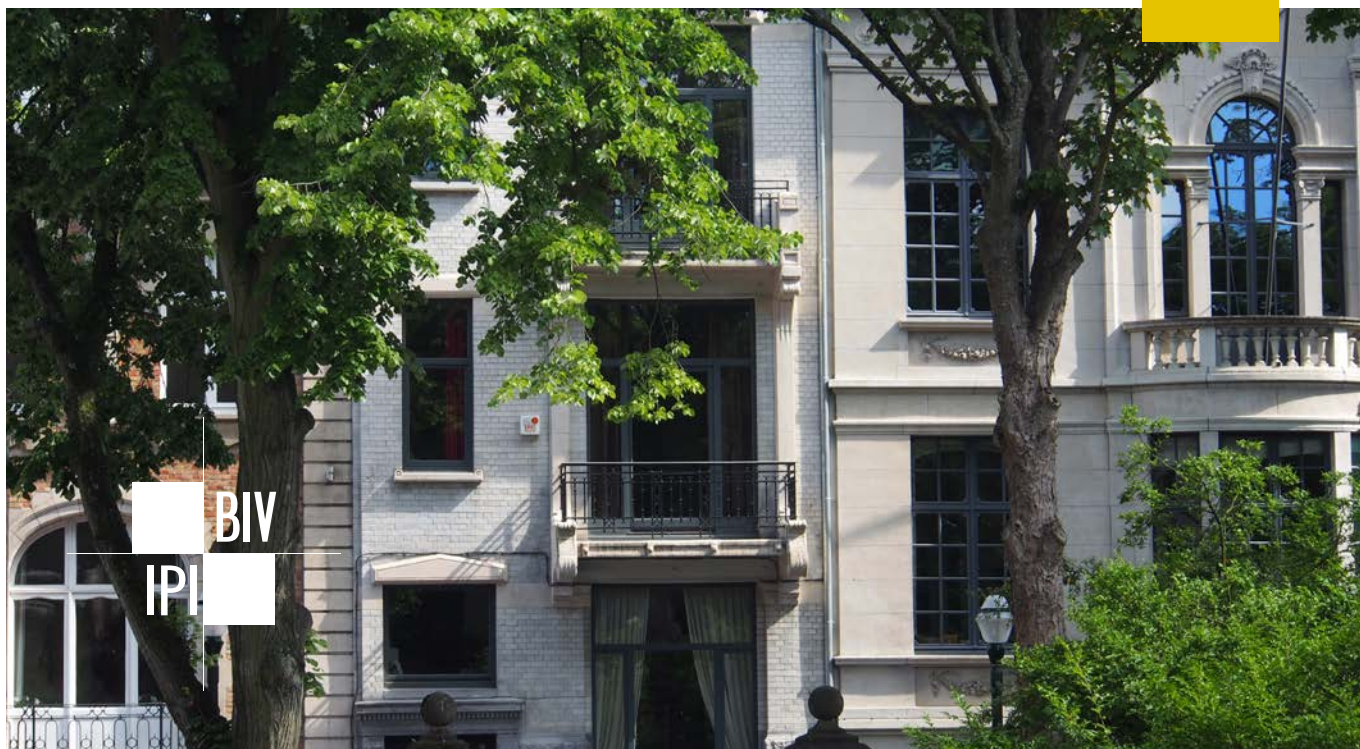
TECHNISCH DOSSIER

VOCHT EN ASBEST

**COMMUNALE GEBRUIKSVORMEN
VAN ONROEREND GOED**

**BIV-JAARVERSLAG
2023**

STAGE
VEELGESTELDE VRAGEN



BIV
IPI

©2024 - Niets uit deze publicatie mag openbaar gemaakt worden of veelevoudigd worden mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.

BIV-NEWS
is het ledenblad van het
Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL
Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

**CONCEPT
& REALISATIE**
Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

**VERANT-
WOORDELIJKE
UITGEVER**
Olivier Morobé

**WERKTEN MEE
AAN DEZE
UITGAVE**
Jurgen Vansteene
Ellen Dejonckheere
Christian Stoop
Eddy Cruysberghs
Stef Dierckx
Inge Van den Heuvel

LAYOUT
Graphic Plugin

INHOUD

Edito: Bedreigingen van vocht en asbest ontrafeld	3
Actua: asbestinventarisattest GD en twee afgelijnde bekwaamheidstesten per dekolom	4-5
Jaarverslag 2023: opvallendste cijfers	6
Technisch dossier: asbest- en vochtproblematiek	7-10
Communale gebruiksvormen van onroerend goed	11-12
Eerste hulp bij stagevragen	13
Vastgoedkwesties	14
Nieuwe titularissen	15
Who is who? Werkgroep Internationale Betrekkingen	16

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

Aarzel niet om de communicatiedienst van het BIV te contacteren via communicatie@biv.be.
Je kan ons ook volgen via onze socials.

Tot binnenkort!

EDITO

BEDREIGINGEN VAN VOCHT EN ASBEST ONTRAFELD

Intussen is 2024 halfweg. We verfienden de voorbije maanden onze digitale verkiezingstool gezien we ons stilaan in de laatste rechte lijn naar de BIV-verkiezingen bevinden. In ons volgend nummer zullen we hier uitvoerig bij stilstaan. Verder legden we de laatste hand aan de voorbereidingen van ons groot verjaardagsevent 'BIV/IPI: 30 years stronger' dat op 12 september plaatsvindt. We hopen natuurlijk dat je intussen bent ingeschreven en dat je dit unieke en onvergetelijke moment samen met ons wil beleven.

In deze BIV-News brengen we een tweedelig technisch dossier waarin onder meer asbest onder de loep wordt genomen. Een groot deel van de woningen die dateert van vóór 2001 bevat vaak nog één of meerdere asbesttoepassingen. Sowieso krijg je hier als vastgoedmakelaar mee te maken. Op welke plaatsen kan je makkelijk asbest aantreffen en hoe herken je het? Hoe kan een potentiële koper dit veilig (laten) verwijderen? In welke mate kan de aanwezigheid van asbest de waarde van de woning impacteren? Een expert scheidt hier duidelijkheid over en raakt eveneens het belang van het asbestinventarisatetest aan.

Een ander probleem dat zich regelmatig stelt bij verkoop is vochtinfiltratie. Het is belangrijk om vochtproblemen te kunnen herkennen en om kopers in alle transparantie te informeren wanneer zich een dergelijk mankement voordoet. In ons artikel proberen we dit topic zo veel mogelijk vanuit praktisch oogpunt te belichten.

Daarnaast blikken we in dit magazine terug op de markantste cijfers uit ons jaarverslag 2023. Zo werden er afgelopen jaar in totaal zo'n 1.900 dossiers geopend door onze Kamers naar aanleiding van klachten of ambtshalve door onze rechtskundige assessoren. Er werden ook bijna 600 proactieve controles uitgevoerd door onze referendarissen in de vastgoedkantoren. Dat zijn er aanzienlijk meer dan het jaar voordien.

In dit nummer lees je ook een artikel over communale gebruiksvormen van onroerend goed. Denk aan coliving, cohousing, wooncoöperaties enz. Advocaat en voormalig rechtskundig assessor van het BIV, Roland Timmermans, verheldert deze woonvormen en geeft aan waarom ze een nieuwe uitdaging vormen voor vastgoedmakelaars.

In onze rubriek *Who is Who* ten slotte maken we kennis met de werkgroep Internationale Betrekkingen. Wat doet deze werkgroep precies en welke rol vertolkt het BIV op het Europese toneel en daarbuiten? Kristien Viaene, die deze werkgroep voorziet, zorgt voor de nodige toelichting.

We wensen je alvast een fijne lectuur en een deugddoende zomervakantie toe.

ACTUA



BIV organiseert opnieuw succesvolle vorming rond antiwitwas

In mei organiseerden we voor het tweede jaar op rij een vorming rond antiwitwas met experts uit het veld. De aanwezigheid van zowat 70 vastgoedmakelaars toonde aan dat dit thema sterk leeft. Zowel bemiddelaars als rentmeesters hebben 10 antiwitwasverplichtingen waar ze aan moeten voldoen. Denk bv. aan het voeren van een klantenonderzoek met de bijhorende identificatieplicht, het uitwerken van een cliëntacceptatiebeleid aangepast aan het risicoprofiel van de klant enz. De FOD Economie organiseert zo nu en dan controles bij vastgoedmakelaars en beschouwt de antiwitwasplicht als heel belangrijk. Vandaar dat je er goed aan doet om je kennis regelmatig op te frissen.

We zorgden voor een multidisciplinaire vorming waarbij een advocaat bij aanvang het regelgevend kader schetste. Vervolgens legde een inspecteur van de FOD Economie uit hoe men te werk gaat bij een controle, wat knipperlichten kunnen zijn en wanneer je (het vermoeden van) een witwasoperatie dient te melden aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI). We nodigden ook een diensthoofd van deze cel uit die toelichting kwam geven bij de ontvangen meldingen. En uiteraard werd ook aandacht besteed aan de tool Antiwitwas, waarvan de effectiviteit al bij eerdere controles van de FOD Economie werd aangetoond.

Weet dat je ook in onze [knowledge base](#) heel wat informatie kan terugvinden over je antiwitwasverplichtingen.

Panden aangeboden aan sekswerkers: zorg voor duidelijke regels en voorkom problemen

De stad Antwerpen wil vastgoedmakelaars attent maken op mogelijke problemen die kunnen rijzen wanneer woningen worden aangeboden aan sekswerkers met het oog op het verlenen van seksuele diensten.

Via verschillende verhuurplatformen (Booking.com, Airbnb) maar ook via sociale media (Whatsapp, Facebook, e.a.) worden soms woningen (appartementen, studio's, volledige panden, ...) voor korte periodes aangeboden aan sekswerkers om aldaar hun diensten te verlenen.

Het is niet verboden om panden te verhuren aan sekswerkers, maar het spreekt voor zich dat een dergelijke verhuur gepaard kan gaan met overlast (zoals bv. klanten die op uiteenlopende tijdstippen aanbellen, de lift dag en nacht gebruiken, geluidsoverlast enz.). Wanneer er sprake is van overlast zal de stad bestuurlijk ingrijpen. Een bestuurlijke maatregel kan onder meer bestaan uit een sluiting en verzegeling van het pand.

Verder zal de burgemeester ook de mogelijkheid hebben om het pand te sluiten en te verzegelen wanneer de prostitutie-activiteiten op een bedrijfsmatige manier worden georganiseerd. Dat wil zeggen dat het pand enkel gebruikt wordt voor het aanbieden van prostitutie, waar er een groot verloop is van sekswerkers (vaak van buitenlandse afkomst), ... In dergelijke gevallen kan er een organisatie actief zijn die ofwel mensenhandel faciliteert of misbruik maakt van de kwetsbare situatie van sekswerkers (denk bv. aan buitenlandse sekswerkers zonder werkvergunning die de Nederlandse en Engelse taal niet machtig zijn en die bovendien een zeer hoge huurprijs per dag of per week betalen).

Tot slot kaart de stad Antwerpen aan dat deze praktijk de huurmarkt onder druk zet. Sommige eigenaars bieden deze panden aan tegen exuberante huurprijzen én uitsluitend aan sekswerkers. Een indicatie hiervan kan het vermeerderen van de woonentiteiten zijn (denk bv. aan de opdeling van ruimtes via het plaatsen van gyproc-muurtjes). Meestal ervaren buurtbewoners hinder door deze praktijken.

De stad Antwerpen tracht deze problematiek te voorkomen. Ze raadt syndici en VME's aan om duidelijke huisregels op te stellen. Zo kunnen er richtlijnen worden opgenomen in het reglement van interne orde (RIO) waarin de verhuring van korte duur via verhuurplatformen wordt opgenomen en waarin nadere praktische regels kunnen worden vastgelegd.

Wie overlast ervaart of een situatie wil melden die zich voordoet op het grondgebied van stad Antwerpen, kan daarvoor bij het prostitutieteam van de betrokken politiezone terecht via: <https://www.politieantwerpen.be/dienstverlening/wijkwerking/wat-doet-het-prostitutieteam>. Meer info aangaande de wetgeving en reglementering terzake vind je via deze link: <https://www.antwerpen.be/info/wetgeving-en-reglementen-prostitutie>

ACTUA



De vastgoedsspecialisten van de hogescholen kwamen eerder dit jaar naar het BIV voor een revisie van de examenvragen. Ook onze penningmeester Frederiek Thiers hielp mee.

Voortaan twee duidelijk afgeijnde schriftelijke bekwaamheidsproeven voor bemiddelaars en syndici

Voortaan worden er twee duidelijk afgeijnde schriftelijke bekwaamheidsproeven afgenomen, al naargelang de deelkolom waarop je bent ingeschreven. Tot voor kort waren er 13 thema's voor zowel syndici als bemiddelaars, maar gezien het besef groeide dat deze twee professionals toch heel verschillende activiteiten uitoefenen, werden deze thema's recent geactualiseerd.

Binnen de 'nieuwe' bekwaamheidsproeven werden er voor de stagiairs ingeschreven op de kolom van de bemiddelaars/rentmeesters 7 thema's (o.a. deontologie, koop en verkoop, huur en verhuur, ...) weerhouden waarvan er sommige in subcategorieën werden verdeeld. Voor stagiairs ingeschreven op de kolom van de syndici/rentmeesters werden er 6 thema's bepaald (o.a. deontologie, technisch, financieel en administratief beheer, ...).

Daarnaast vinden we het ook belangrijk dat elke stagiair een overzicht kan terugvinden van wat we algemeen verstaan onder elk van deze thema's. Daarom werden per thema leerdoelen vastgelegd die als leidraad dienen voor stagiairs die zich voorbereiden op de schriftelijke bekwaamheidsproef, alsook voor de experten die de vragen opstellen. Zowel de nieuwe thema's als de leerdoelen per thema kan je op de [website](#) van het BIV terugvinden.

Voor de verdere opvolging van dit project sloot het BIV recent met de drie Vlaamse hogescholen die een vastgoedbachelor aanbieden een samenwerkingscontract af. Vakexperts zullen voor een permanente revisie en creatie zorgen van de vragen van de schriftelijke proef. Dit uiteraard binnen de grenzen van de nieuwe thema's die werden gedefinieerd. Ook in het verleden deden we al beroep op de expertise en input van de hogescholen om een zo kwalitatief mogelijke schriftelijke test te kunnen afnemen.

Asbestinventarisatetest gemene delen: verplicht op uiterlijk 31 december 2026

Uiterlijk op 31 december 2026 moet elke mede-eigendom met een bouwjaar ouder dan 2001 voor de gemene delen beschikken over een specifiek asbestinventarisatetest gemene delen. Dit is het gevolg van een [decreet](#) dat in het Vlaams parlement werd aangenomen.

Deze verplichting zal ongeacht de verkoop van het gebouw of de kavel gelden. Deze regeling komt in de plaats van de huidige verplichting om vanaf 1 mei 2025 bij overdracht te moeten beschikken over een asbestinventarisatetest voor de gemene delen. De initiatiefnemers willen met deze nieuwe regeling de syndici een duidelijke kapstok geven om werk te maken van de opmaak van een asbestinventarisatetest voor de gemene delen. De oude mijlpaal van mei 2025 zou immers een mogelijke bottleneck op de markt kunnen doen ontstaan waarbij individuele eigenaars die een privaat deel verkopen de dupe zouden kunnen worden van het nog ontbreken van het asbestinventarisatetest.

De Vlaamse regering krijgt wel de mogelijkheid om de deadline van 31 december 2026 uit te stellen voor maximaal 2 jaar voor mede-eigendommen waar minder dan 15 wooneenheden aanwezig zijn.

Vanaf 31 december 2026 zal een eigenaar dus kunnen beschikken over een asbestinventarisatetest voor de gemene delen, en zal hij de inhoud hiervan moeten meedelen aan de kandidaat-koper bij het sluiten van de overeenkomst. Wat met de informatieplicht indien er voor deze datum reeds een asbestinventarisatetest is opgemaakt? Het decreet voorziet dat in dat geval de inhoud ervan ook reeds verplicht aan de kandidaat-kopers aangeleverd moet worden.

JAARVERSLAG 2023 BLOOTGELEGD

Afgelopen jaar waren er 10.972 vastgoedmakelaars in ons land actief. Voor het eerst in 10 jaar stellen we een lichte daling vast van het ledencijfer. Het beroep blijft nog steeds populair maar het aantal leden stabiliseert. Benieuwd naar wat er nog meer te onthouden valt uit ons jaarverslag? Hieronder bekijken we terug op de opmerkelijkste cijfers.

In een notendop:

10.972 VASTGOEDMAKELAARS

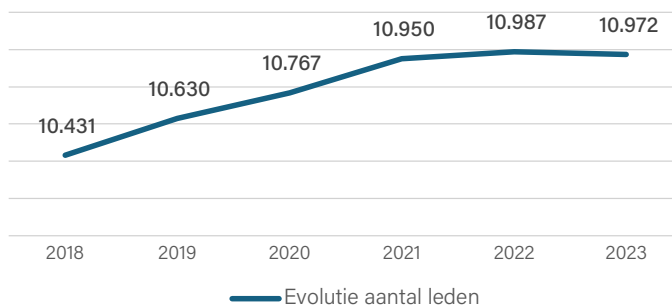
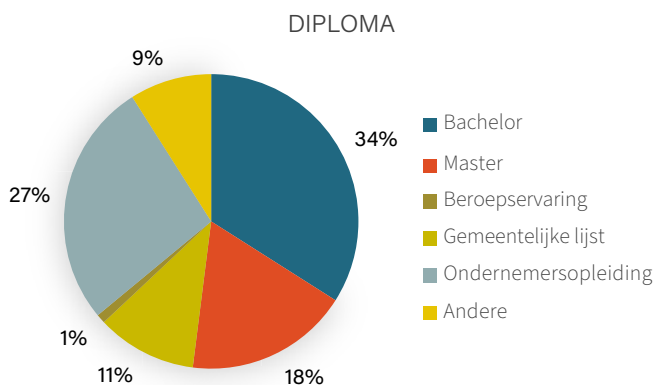
8.654 TITULARISSEN

- > 6.035 bemiddelaars
- > 2.212 bemiddelaars-syndici
- > 407 syndici

2.269 STAGIAIRS

- > 2.041 bemiddelaars
- > 71 bemiddelaars-syndici
- > 157 syndici

49 OCCASIONELEN (BEMIDDELAARS)



ADMINISTRATIEF LUIK

Het BIV controleert en organiseert de toegang tot het beroep en houdt de ledenlijsten bij.

- 842 nieuwe stagiairs
- 605 nieuwe titularissen
- 212 nieuwe stagemeeesters
- 1.027 aanvragen tot weglating

OPSPORINGSLUIK

De dienst Opsporing haalt via gerechtelijke tussenkomst nepmakelaars uit de markt. Zij werken zonder BIV-erkenning.

- 732 geopende dossiers
- 555 inspectieverslagen opgemaakt door onze privédetectives
- 16 vonnissen of arresten in het voordeel van het BIV

LUIK VORMING EN ONDERSTEUNING

Het BIV ondersteunt haar leden op verschillende manieren (juridische eerstelijns hulp, vormingen, nieuwsbrieven, ...)

- 43.147 afgeleverde vormingsattesten
- 45.508 gevalideerde e-learningcursussen
- 1.424 nieuwe vormingen en 28 nieuwe vormingverstrekkers
- 94 nieuwsbrieven
- 8 magazines en 8 persberichten
- 4.148 oproepen via de juridische helpdesks

TUCHTLUIK

De Kamers van het BIV controleren of de leden zich aan de deontologie houden en kunnen sancties opleggen wanneer ze hiertegen inbreuken begaan.

- 1.900 geopende dossiers (op basis van klachten en ambtshalve)
- 1.392 seponeringen
- 596 proactieve kantoorcontroles door onze referendarissen
- 280 tuchtbeslissingen
 - > 190 zware sancties
 - 30 schrappingen, 160 schorsingen
 - > 54 lichte sancties
 - 30 berispingen, 24 waarschuwingen
 - > 7 vrijspraken, 29 andere*

*een uitstel, een beslissing tot aanvullend onderzoek, ...

TECHNISCH DOSSIER: ASBEST- EN VOCHTPROBLEMATIEK

Regelmatig technische topics naar voor brengen in de publicaties. Het was een van jullie opmerkingen tijdens de laatste tevredenheidsenquête. In dit dossier geven we hier graag gevolg aan. We zoomen in op twee veelvoorkomende technische euvels waar je zowel als bemiddelaar of als syndicus mee geconfronteerd kan worden: vocht- en asbestproblemen. Hoe uiten deze zich, hoe dien je ermee om te gaan en wat is jouw rol als vastgoedmakelaar? Twee experts gaan hier graag dieper op in.

STEF DIERCKX is werkzaam als preventieadviseur en asbestdeskundige bij Preventico. Hij is elektromechanicus van opleiding en geeft regelmatig vormingen aan zowel vastgoedmakelaars als aan toekomstige asbestdeskundigen.



Een groot deel van de Vlaamse woningen gebouwd voor 2001 – die geen totaalrenovatie hebben ondergaan – bevat één of meerdere asbesttoepassingen. De kans dat je er als vastgoedmakelaar mee te maken krijgt is dus groot. Het is daarom belangrijk om enige kennis te hebben over dit bijzondere materiaal.

Asbest is een mineraal dat van nature voorkomt in de aardbodem. Het is een verzamelnaam voor meerdere mineralen die kunnen verschillen in kleur en uitzicht, maar als gemeenschappelijke eigenschap hebben dat ze kunnen opsplitsen in uiterst kleine vezeltjes.

Door zijn vezelachtige structuur heeft asbest vele positieve eigenschappen zoals slijtvastheid, onbrandbaarheid, een hoog isolatievermogen en hitteresistentie. Dankzij deze nuttige eigenschappen wordt het materiaal al eeuwenlang gebruikt in de meest uiteenlopende toepassingen. Spijtig genoeg zijn er ook grote gezondheidsrisico's verbonden aan het inademen of inslikken van deze minuscule asbestvezels,

zoals asbestose (stoflong) of verschillende soorten kanker, waaronder longvlieskanker.

Door de industrialisatie aan het einde van de negentiende eeuw werd het toepassen van asbest op grotere schaal mogelijk én was het tevens goedkoop en eenvoudig te verwerken. Tussen 1945 en het einde van de jaren 80, werd asbest in veel producten verwerkt. Naarmate er meer kennis ontstond omtrent de grote gezondheidsrisico's van asbest werd het gebruik ervan met de jaren steeds verder teruggedrongen, en in 2001 werd er in België een algemeen verbod uitgevaardigd op het produceren, gebruiken en op de markt brengen van alle toepassingen met asbest.



TECHNISCH DOSSIER: ASBEST- EN VOCHTPROBLEMATIEK

Waar treft men vaak asbest aan?

In residentiële gebouwen treft men vaak de volgende asbesttoepassingen aan:

- **Asbestcement**

Dit is de meest voorkomende toepassing met asbest. Asbestcement is een cementmateriaal waarin 10 tot 15% asbestvezels in verwerkt zijn. Denk bv. aan leien voor gevelbekleding en dakbedekking, golfplaten, onderdakplaten maar ook lambrisering in asbestcement.

- **Vloerbedekking**

Van de jaren 60 tot begin jaren 80 was er vinylvloerbedekking met asbest te koop. De toplaag is van pvc en in de viltachtige onderlaag zit vaak asbest. Er bestaan ook vinyltegels waarbij het asbest in de kunststof tegel zelf is verwerkt. Deze werd vaak gelijmd met asbesthoudende zwarte lijm.

- **Isolatiemateriaal**

Voor de isolatie van warmte en geluid werden vaak asbesthoudende gipsplaten gebruikt, bv. in stooklokalen of als (sier)beplating achter kachels en haarden. Rond warmwaterleidingen van cv-ketels, vaak in kelders of op zolders, kan men nog gipsisolatie tegenkomen. In deze gipsisolatie werd vaak een hoog percentage asbest verwerkt.

- **Asbestkoord**

Asbestkoord werd vooral gebruikt voor de dichting van kachels ('kachelkoord'), stookketels en inbouwassettes van open haarden.

Asbest herkennen

Het herkennen van asbestverdacht materiaal is niet eenvoudig en vergt de nodige (bouwkundige) kennis en ervaring. Algemeen gesteld kan men met informatie over de bouwdatum van een pand of constructie en de bouwplannen en bestekken al heel wat inzicht verwerven. Zo werd er in de periode tussen 1945 en het einde van de jaren 80 veel asbesthoudend materiaal gebruikt in de bouw. In 1998 werden heel wat toepassingen, zoals asbestcement, verboden in België tot in 2001 het algemeen asbestverbod van kracht werd. In gebouwen die na 2001 gerealiseerd zijn kan er dus, in theorie alleszins, geen asbest meer voorkomen. Uit bouwplannen valt dan weer op te maken waar men welke materialen kan verwachten en uit de bestekken

kan men achterhalen welke bouwmaterialen er daadwerkelijk zijn gebruikt.

Verder kan men asbesttoepassingen ook herkennen aan hun unieke structuur. Asbest is een vezelachtig materiaal en in verschillende bouwmaterialen zijn die vezels zichtbaar. Op breuk- en/of zaagvlakken zijn de vezelbundels vaak eenvoudig te herkennen. Als er geen vezels zichtbaar zijn op een breukvlak, is de kans klein dat het om een asbestverdacht materiaal gaat.

Asbestcementen toepassingen hebben dan weer vaak een honingraat- of wafelstructuur.

Asbest veilig verwijderen

Naast het herkennen van asbesttoepassingen is ook het verwijderen van asbest in de eerste plaats een zaak voor experts. Particulieren mogen in een gebouw enkel onbeschadigde hechtgebonden asbesttoepassingen verwijderen. Buiten een gebouw mogen ze ook beschadigd hechtgebonden materiaal verwijderen. Bij hechtgebonden asbest zitten de vezels stevig vast in het dragermateriaal. Zolang ze niet beschadigd zijn, zijn ze relatief ongevaarlijk. Een typisch voorbeeld hiervan zijn golfplaten in asbestcement.

Bij niet-hechtgebonden asbest daarentegen kunnen de vezels makkelijk vrijkomen. Toepassingen met niet-hechtgebonden asbest, zoals isolatiemateriaal rond verwarmingsbuizen, zijn daarom veel gevaarlijker en mogen enkel door experts verwijderd worden. Heel wat toepassingen kunnen door een aannemer met een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen' worden verwijderd. De meest risicovolle toepassingen mogen enkel worden verwijderd door een erkend asbestverwijderaar. Deze [link](#) van de FOD WASO geeft je een beeld van bedrijven die erkend zijn voor het uitvoeren van werken tot afbraak of verwijdering van asbest en/of materialen die asbest bevatten.

Belang van een correct asbestinventarisattest

Een asbestinventarisattest is verplicht bij een overdracht naar een nieuwe eigenaar, van een toegankelijke constructie die gebouwd is vóór 2001. De asbestdeskundige is verantwoordelijk

TECHNISCH DOSSIER: ASBEST- EN VOCHTPROBLEMATIEK

voor de opmaak van dit attest en zal hierin documenteren wie een bepaalde asbesttoepassing mag verwijderen en wat de gepaste verwijderingsmethode is.

Ook geeft het attest weer welke van de aangetroffen asbesttoepassingen het meest dringend verwijderd moeten worden om een asbestveilige toestand te bekomen. Zo zal men bv. voor asbestcementen buitenschiltoepassingen of isolatiemateriaal rond een verwarmingsbuis sneller maatregelen moeten nemen, vanwege de gezondheidsrisico's door potentiële vezelemisatie, dan voor een bakelieten schakelaar. Een correct asbestinventarisatetest is dus van groot belang om de gezondheid van een eigenaar én de leefomgeving te beschermen, doordat men op gepaste wijze asbest uit de woning verwijdert of laat verwijderen.

Tot slot is ook de expertise van de asbestdeskundige belangrijk. Een asbestinventarisatetest waarvan achteraf blijkt dat niet alle asbesttoepassingen werden opgenomen, geeft een onbetrouwbare indruk en dwingt de koper tot meer kosten dan hij oorspronkelijk had voorzien. Een asbestinventarisatetest waarin daarentegen meer asbestverdachte materialen zijn opgenomen dan er daadwerkelijk zijn, kan potentiële kopers dan weer afschrikken of tot onnodige verwijderingskosten leiden. Als de asbestdeskundige door jou als vastgoedmakelaar werd ingeschakeld, is het belangrijk dat je goed weet met wie je samenwerkt en beroep doet op een betrouwbare partner.

EDDY H.J. CRUYSSBERGHS is forensisch bouwexpert, docent bouwfysica en forensische expertise. Hij is werkzaam bij expertisebureau Vochtadvies en geeft regelmatig opleidingen aan vastgoedmakelaars inzake vocht- en condensatieproblemen.



Vochtproblemen in woningen kunnen ernstige gevolgen hebben voor de functionaliteit en de waarde van een pand. Vocht kan op verschillende manieren een pand binnendringen, zoals

door slechte ventilatie, lekkages of opkomend grondvocht. Het herkennen van vochtproblemen is essentieel voor zowel de verkoper als de koper om onverwachte problemen en kosten te voorkomen. De aanwezigheid van vocht wordt problematisch als het de functionaliteit van een ruimte zodanig beïnvloedt dat deze onbruikbaar wordt. Zo is een slaapkamer bijvoorbeeld onbruikbaar als er een schimmelkolonie aanwezig is van meer dan 0,25m² of als er giftige soorten aanwezig zijn.

Een kelder is functioneel onbruikbaar als er water in staat of als er geen diagonale verluchting of ventilatie aanwezig is. Alles wat men er stockeert zal immers aangetast worden door het vocht. Een gebrek aan verluchting en ventilatie kan op korte termijn een schimmelexplosie veroorzaken.

Hoe vochtproblemen herkennen?

Vochtproblemen kan je op verschillende manieren herkennen. Vochtplekken op muren en plafonds, een muffe geur en schimmelgroei zijn duidelijke signalen. Een handige tip is het gebruik van een vochtmeter. Hiermee kan nauwkeurig gemeten worden of de vochtigheidsgraad in een ruimte te hoog is, wat kan wijzen op onderliggende problemen.

Geen bedrog of misleiding

Een vastgoedmakelaar moet de verkoper duidelijk maken dat er geen sprake mag zijn van bedrog of misleiding. Alle informatie over de staat van het pand, inclusief eventuele vochtproblemen waarvan de verkoper weet heeft, moet in alle transparantie worden gedeeld zodat de potentiële koper zich een correct beeld kan vormen over de toestand van het pand en zodoende een weloverwogen beslissing kan nemen. Dit voorkomt dat de verkoop later aangevochten kan worden vanwege verborgen gebreken.

Het is belangrijk om op te merken dat een verkoop nietig verklaard kan worden als er ernstige verborgen gebreken aan het licht komen die de functionaliteit van de kamers van het pand verhinderen. Dit kan gebeuren afhankelijk van de specifieke omstandigheden en de termijn waarin de gebreken aan het licht komen na de aankoop. Uiteraard kent elk dossier zijn specificiteit. De koper kan na het vaststellen van ernstig verborgen gebreken best een advocaat onder de arm nemen om zich deskundig te laten bijstaan. Ook de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar kan in deze ter discussie worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de verzekeringsmakelaar van de collectieve polis (Concordia). Indien er een concrete schade-eis met ingebrekestelling aan de vastgoedmakelaar wordt overgemaakt zal er hiervoor ook een dossier worden overgemaakt aan de verzekeraar voor verdere beoordeling en opvolging.

TECHNISCH DOSSIER: ASBEST- EN VOCHTPROBLEMATIEK

Tips voor inspectie en onderhandeling

Hierna enkele handige tips kunnen dienstig kunnen zijn voor tijdens een inspectie:

- **Inspecteer het pand grondig:** gebruik Google Street View om de toestand van het pand in eerdere seizoenen te bekijken en let op tekenen van vochtproblemen zoals vlekken of verzakkingen. Vochtplekken in gevels zijn soms in warme zomermaanden minder goed te zien dan in de winter. Verzakkingen in de bestrating rondom de woning zijn een vermoeden van lekkende afvoeren. Ook meerdere kleine scheurtjes in de buitengevels kunnen wijzen op lekkende afvoeren.
- **Vraag bouwplannen op:** controleer op de aanwezigheid van kelders of kruipruimtes die mogelijk vochtproblemen kunnen veroorzaken.
- **Vertrouw op geurindicaties:** laat kamers enkele dagen afgesloten en controleer bij terugkeer op muffe geuren, wat kan wijzen op de aanwezigheid van schimmel.
- **Gebruik een vochtmeter:** dit helpt om de exacte vochtigheidsgraad in ruimtes te meten en kan verborgen problemen aan het licht brengen.

Besef dat vochtproblemen aanzienlijke financiële gevolgen met zich mee kunnen brengen. Een onderliggend vochtprobleem kan de energiefactuur met ongeveer 30% verhogen. Om de oorzaken van een onderliggend vochtprobleem weg te nemen dient men ruwweg $\pm 2\%$ van de waarde van het pand te budgetteren. Deze kosten kunnen door de koper in overweging worden genomen bij het voeren van de prijsonderhandeling.

Woninginspectie

Het kan zinvol zijn om een woninginspectie te laten uitvoeren door een erkende professional voordat de verkoop plaatsvindt. Dit kan een bouwkundige zijn of een specialist op vlak van vochtproblemen. Deze inspectie helpt om mogelijke problemen vooraf te identificeren en kan een hoop problemen en extra kosten in de toekomst voorkomen.

Samenvattend kunnen we stellen dat transparantie en verificatie cruciaal zijn bij het verkopen van een pand om zowel de koper als de verkoper te beschermen tegen onverwachte problemen.



COMMUNALE GEBRUIKSVORMEN OF COMMONS VAN ONROEREND GOED: EEN NIEUWE UITDAGING VOOR VASTGOEDMAKELAARS



*Dit artikel werd aangereikt door **Roland Timmermans**. Hij is werkzaam als advocaat en was voorheen plaatsvervangend rechtskundig assessor in de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.*

1. Transitie van exclusieve eigendom naar gedeeld gebruik om meer mensen een plaats te geven

In de westerse landen zijn, vereenvoudigd gesteld, de meeste wegen vandaag publiek en de meeste huizen overwegend privaat. Deze quasi-economische wetmatigheid vindt haar wortels in de Franse revolutie toen grondbezit uit haar oude feodale harnas werd bevrijd en eigendom tot het hoogste recht werd gepromoveerd.

Op het vlak van onroerend goed heeft de genadeloze inzet van eigendom als machtsinstrument stap voor stap geleid tot een toenemende ongelijkheid in de huisvesting. Onder impuls van een groeiend aantal mensen met lege handen is geleidelijk een veranderende praktijk ontstaan die onder de benaming 'commons' door het leven gaat en inzet op de doorbreking van de exclusiviteit van rechten. In het geval van onroerend goed wordt geijverd *voor meer egalitair gebruik*. In België, waar de beschikbare ruimte steeds meer volgebouwd geraakt, komt deze veranderende praktijk er op neer dat men niet alleen compacter bouwt maar ook anders gaat wonen, meer bepaald door de inschakeling van *gedeelde gebruiksrechten op en gezamenlijk beheer van onroerend goed*.

2. Privaatrechtelijke vormgeving van collectieve woon- en werkgemeenschappen

Bij de conceptuele vormgeving van communaal onroerend goed komt wezenlijk de nadruk te liggen op de nabuurrechtelijke vervlechting van constructies waarbij het nieuwe wonen wordt uitgewerkt als een structureel samenhangende compositie van individuele wooneenheden met een hoger oplopend aantal gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen als extensie van de private ruimten. Wanneer de privaatieve woonruimte compacter wordt gebouwd en kleiner uitvalt, dan wordt hier niettemin winst geboekt door samen met de burens onder het regime van medegerechtigdheid diverse externe ruimten te delen.

Voor de juridische uitwerking van dit nieuwe concept rond communaal wonen en werken kan ter bescherming van de participerende gerechtigden privaatrechtelijk geopteerd worden ofwel voor (*directe*) *zakenrechtelijke of persoonlijke gebruiksrechten* op het onroerend goed, zoals mede-eigendom, erfpacht en huur, ofwel voor (*indirecte*) *economische gebruiksrechten* op dit goed door middel van een trustconstructie of van lidmaatschapsrechten in een wooncoöperatie.

COMMUNALE GEBRUIKSVORMEN OF COMMONS VAN ONROEREND GOED: EEN NIEUWE UITDAGING VOOR VASTGOEDMAKELAARS

3. Voornaamste verschijningsvormen van modern communaal gebruik van onroerend goed

Woon- en werkcollectieven komen voor in veel maten en gewichten. Niettemin springen twee categorieën uit de band, meer bepaald de woongemeenschap (cohousing, coliving, community land trust en wooncoöperatie) en de werkgemeenschap (coworking).

Deze rechtsfiguren kunnen als volgt worden gekarakteriseerd:

De woongemeenschap van het eerste uur is **cohousing**, ook wel 'samenhuizen' genoemd. Het is een wooncollectief dat bestaat uit een compositie van zelfstandige individuele wooneenheden waarbij bewoners uit verschillende gezinnen elkaar versterken door als buurtgenoten vrijwillig in te stappen in een collectieve ontwikkeling van gebouw(en) en omgeving door het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen met elkaar te delen, zoals een ontmoetingsruimte, een speelruimte, een tuin, een wasplaats enz.

Een recentere vorm van gemeenschappelijk wonen is **coliving**, ook 'woningdelen' genoemd. Het is een light versie van cohousing en betekent dat verschillende personen, die geen familiale band hebben met elkaar, onder één dak als huisgenoten samenwonen en daarbij in dit gemeenschapshuis elk individueel een niet-zelfstandige kamer privé gebruiken, maar voor het overige met alle andere bewoners de resterende bemeubelde ruimtes en de ter beschikking staande voorzieningen met elkaar delen zoals een keuken, een eetruimte, een salon, een tuin enz.

Als derde in de rij staat de **community land trust**. Dit is een huisvestingsorganisatie die gemeenschapsgrond in eigendom verwerft en behoudt en die haar grond tegen een bijna verwaarloosbare vergoeding ter beschikking stelt van personen of gezinnen met een laag of gematigd inkomen die ingevolge een zakelijk gebruiksrecht gemachtigd worden op die grond te bouwen. De eigendom van de grond wordt aldus losgekoppeld van de eigendom van de erop staande woning. Het gebruik van de grond tegen een symbolische vergoeding maakt de investering voor de woningeigenaar betaalbaar.

Een vierde type woningcollectief betreft de **wooncoöperatie**. Het is een rechtspersoon die de enige eigenaar is van een in wooneenheden opgedeeld gebouw en die aan woningzoekenden, die aandeelhouder worden in de vennootschap, de kans biedt als aandeelhouder een van deze wooneenheden te huren tegen een betaalbare prijs.

Naast de woongemeenschap is er de werkgemeenschap, **coworking** genaamd. Dit concept wordt gekwalificeerd als de derde plaats tussen thuiswerk en kantoorwerk waarbij in een gedeelde community werkruimte jonge afgestudeerden, starters, freelancers en/of toevallige passanten voor korte, vrij gekozen tijd (samen) kunnen werken. Naar omstandigheden kan de werkgemeenschap worden gecombineerd met een woongemeenschap.

4. Uitdagingen voor vastgoedmakelaars

De hoger bondig geschetste nieuwe woon- en werkcollectieven eisen een steeds grotere plaats op in het vastgoedlandschap. Ze hebben niet alleen een belangrijke functie voor de betaalbaarheid van wonen en werken, maar zijn ook broedplaatsen voor sociale cohesie in de maatschappij. Vastgoedmakelaars mogen vanzelfsprekend niet onwetend zijn over de rijzende ster van het nieuwe delen van vastgoed. Ze behoren zich niet alleen te verdiepen in de juridische aspecten van dit fenomeen, maar kunnen ook zelf een belangrijke bijdrage leveren door in de initiatief-, de ontwikkelings-, de realisatie- en de exploitatiefase mee aan het stuur te zitten.

Door zijn expertise is de vastgoedmakelaar gekwalificeerd om op vraag van de moderne woonpioniers, die op zoek zijn naar een geschikte commonslocatie, advies te geven of een bepaald object voor een commonsconstructie past. Daarbij kan, naast het optrekken van nieuwbouw, worden geput uit vele leegstaande fabriekshallen, herenhuizen, kantoren, kerken, loodsen, magazijnen, openbare gebouwen, e.a. die op hergebruik of transformatie wachten en die geliefde plekken vormen voor woongemeenschappen. De makelaar kan de deelnemers in hun avontuur begeleiden, mee zoeken naar de gewenste bouwkundige uitwerking en tevens actie ondernemen om de omgevingsvergunning voor rekening van de opdrachtgevers te verkrijgen.

Na de realisatie van het bouw- of verbouwwerk kan de vastgoedmakelaar tevens ingezet worden om niet gereserveerde woon- of werkeenheden aan de man te brengen, hetzij via verkoop hetzij via verhuur. Bijkomend is er ruimte voor de vastgoedmakelaar om zelf in te staan voor het beheer van een commonsite, al dan niet gepaard gaand met de organisatie van dienstverlening, of om tussen te komen als syndicus wanneer het gebouwencomplex onder het regime van appartementseigendom valt, ja zelfs optreden als rentmeester wanneer er bij het project investeerders werden betrokken.

Samengevat kan worden gesteld dat het communaal gebruik van onroerend goed een nieuwe vastgoeddiscipline vormt met verbindinglijnen tussen bouwkundige, economische en juridische aspecten. Zij draagt bij tot een verbreding van het domeinmonopolie en de werkzaamheden van de vastgoedmakelaar, voor wie het er op aankomt deze nieuwe uitdaging aan te gaan.

EERSTE HULP BIJ STAGEVRAGEN

Deze rubriek richt zich tot stagiairs en (toekomstige) stagemeesters. Gewoonlijk brengt de stage heel wat vragen met zich mee. Deze pagina wil hier een zo goed mogelijk antwoord op bieden en kwam tot stand in samenwerking met de betrokken dienst.

Heb ik het recht om mijn stage uit te oefenen binnen mijn eigen vennootschap en zo ja, hoe zit het dan met de facturen?

De stage oefen je altijd uit onder het statuut van zelfstandige. Het is niet mogelijk om te opteren voor het statuut van bediende. De overgrote meerderheid van de stagiairs beschikt niet over een eigen vennootschap. Zij oefenen de stage uit als eenmanszaak. Stagiairs die wel al over een vennootschap beschikken, mogen vanuit deze vennootschap factureren voor hun stage-activiteiten.

Elke stagiair dient maandelijks te factureren voor de geleverde prestaties. Deze facturen moeten in de stagetool worden geüpload zodat de leden van Uitvoerende Kamer kunnen nagaan of de vergoeding correct en volgens de afspraken van de stageovereenkomst werd betaald.

Stagiairs die over een vennootschap beschikken en van daaruit wensen te factureren voor hun stage-activiteiten moeten zich ervan vergewissen dat hun maatschappelijk doel correct is omschreven en zij ook met de juiste Nacebel-codes in de KBO staan opgenomen zodanig dat zij voor deze bemiddelings- of beheeractiviteiten mogen factureren.

Ik ben stagemeester en wil graag mijn echtgenoot of zoon/dochter begeleiden. Is dit toegelaten?

Absoluut. Dit stelt geen probleem voor het BIV. Je mag om het even welk familielid begeleiden. Je dient het BIV hier tijdens de aanvraagprocedure overigens niet over in te lichten maar belangrijk is wel dat je stagiair geen functie mag uitoefenen (bestuurder, vennoot, aandeelhouder, ...) in jouw vennootschap. De stage moet immers gelopen worden in naam en voor rekening van (het kantoor van) de stagemeester. Een stagiair die zelf (mede-)eigenaar is van het stagekantoor loopt stage voor eigen rekening.

Ik heb de vereiste 1.500 uren stage gepresteerd gedurende minstens 12 maanden en wens mijn stageovereenkomst te verbreken. Wat zijn de gevolgen?

De normale gang van zaken is dat je toelating vraagt om deel te nemen aan de bekwaamheidsproeven van zodra je 1.500 uren stage liep over een periode van minstens één jaar. Het is dan niet nodig om de stageovereenkomst te verbreken, dit gebeurt immers automatisch van zodra deze toelating er is.

Hou er ook rekening mee dat de Uitvoerende Kamer (UK) zal nagaan of alle bijlagen uit je stagedossier aan de nodige vereisten voldoen om te kunnen deelnemen aan de praktische bekwaamheidstest. Indien beslist wordt om jou nog geen toegang tot de praktische bekwaamheidstest te verlenen, omdat bv. onvoldoende jouw persoonlijke tussenkomst uit de bijlagen blijkt, dan zal je gevraagd worden om de ontbrekende stukken in de tool aan te vullen. Mocht jouw stageovereenkomst op dat moment al verbroken zijn, zal je hiervoor je voormalige stagemeester moeten contacteren om deze bijlagen te verzamelen. Dat is vaak niet eenvoudig. Weet dat je na een verbreking ook geen toegang meer hebt tot de stagetool.

Mag de stagevergoeding beperkt worden in de tijd?

Neen, de vergoeding moet voorzien worden gedurende de volledige looptijd van de stage. Je kan dus niet in de stageovereenkomst toevoegen dat er bv. enkel gedurende de eerste 12 maanden een vergoeding wordt betaald. Er moet wel enkel vergoed worden voor de gepresteerde uren stage. De vergoedingsmodaliteiten moeten gerespecteerd blijven zolang de stageovereenkomst van kracht is. Deze overeenkomst kan op drie manieren worden verbroken: verbreking na onderling overleg, eenzijdige verbreking door een van beide partijen, ofwel verbreking door toelating te krijgen tot de praktische bekwaamheidstest na het doorlopen van de stage.

VASTGOEDKWESTIES

door mr. Christian Stoop van Reyns Advocaten

WAT BETEKENT EEN MANDAAT AD LITEM VAN DE SYNDICUS?

Art 3.92 van het wetboek goederen van het burgerlijk wetboek onder hoofdstuk rechtsvorderingen bepaalt dat de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) bevoegd is om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Ondanks artikel 3.86 §3, heeft de VME het recht om, al dan niet samen met één of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsmede met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende reden of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat dit zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

(...)

Uit deze bepalingen volgt:

De syndicus is de procesvertegenwoordiger van de VME en in die hoedanigheid moet hij niet meer over een mandaat beschikken om de VME in rechte te vertegenwoordigen.

Of hij in rechte een initiatief tot een procedure mag nemen zonder het formele akkoord van de algemene vergadering is echter een andere zaak!

In beginsel is altijd een machtiging van de algemene vergadering vereist.

Er bestaan drie uitzonderingen op dit principe :

- 1) Het instellen van een vordering om dringende reden.
- 2) Het instellen van een vordering tot bewaring van rechten m.b.t. de gemeenschappelijke delen.
- 3) Het invorderen van achterstallige bijdragen.

In hypothese 1 en 2 moet het initiatief van de syndicus zo snel mogelijk bekrachtigd worden door een beslissing van de algemene vergadering. Bij gebreke hieraan is de vordering niet ontvankelijk. Bij hypothese 3 legt de wet deze bevoegdheid sowieso bij de syndicus, hij heeft dus geen machtiging nodig.

Wat als een procedure in eerste aanleg werd verloren door de VME?

Voor het aantekenen van een hoger beroep dient de syndicus over een akkoord van de algemene vergadering te beschikken. Indien dringend beroep dient aangetekend te worden om de reden dat een termijn zou kunnen verlopen kan de syndicus beroep aantekenen met de verplichting nadien het beroep te laten bekrachtigen door de algemene vergadering.

IS EEN HUURCONTRACT AUTOMATISCH EN VAN RECHTSWEGE NIETIG BIJ INBREUK OP DE MINIMALE WONINGKWALITEITSNORMEN?

Het Vlaamse woninghuurdecreet zegt uitdrukkelijk dat het afleveren van een niet-conforme woning resulteert in de nietigheid, die de rechter automatisch dient uit te spreken (art. 12).

Deze automatische sanctie wordt door de rechtsleer en rechtspraak bekritiseerd.

Voor de huurder zou dit betekenen dat hij de woning onmiddellijk dient te verlaten. De huur moet worden terugbetaald, maar de verhuurder zou een bezettingsvergoeding kunnen vragen, hetgeen op hetzelfde neerkomt. De huurder zou er misschien liever blijven wonen.

Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 6 januari 2022 (R0ln°: C.21.0089.N) echter gesteld dat de rechter niet verplicht is automatisch de nietigheid van het huurperceel op te werpen in het kader van de federale huurwet van 1991. De rechter kan op verzoek van de huurder beslissen dat de verhuurder de woning in orde dient te brengen.

De beslissing van het Hof van Cassatie werd evenwel genomen in het kader van de "oude" federale wet.

Het blijft afwachten hoe de discussie verder zal evolueren of het Vlaams parlement haar standpunt zal bijstellen.

Als vastgoedmakelaar kan je
jouw juridische vragen rechtstreeks
richten tot onze
JURIDISCHE HELPDESK (070/211 211).
De vastgoedrechtsspecialisten
van Reyns Advocaten geven je
graag antwoord.



NIEUWE

TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 5 april en 3 mei ll. werden de volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau.

Gefeliciteerd!



BEKIJK OOK DE FOTO'S VAN HET
HULDIGINGSMOMENT OP 27 JUNI
IN ONS [ALBUM](#).

BECK	Amélie
BOERMANS	Andries
BOGAERT	Jana
BOGAERTS	Nikki
DE BRUYCKER	Didier
DE CLERCK	Anthony
DE ROP	Astrid
DE SMEDT	Henri
DE SMEDT	Christophe
DE WINNE	Marie
DEFOSSEZ	Michiel
DELAEY	Alex
FRITS	Florian
GHYSENS	Nathalie
GODS	Joris
HAEX	Fien
JACOBS	Rudi
KEIJERS	An
MADOU	Stéphanie
MAESSEN	Evi
MUERMANS	Lien
QUEECKERS	Els

ROCHTUS	Arnout
ROMERO	Marta
RUTTEN	Gerry
SAS	Pieter
SESCU	Felix
SIMONS	Zyno
TAPMAZ	Abdilkadir
TIERRIE	Justine
VAN DEN BRANDE	Gill
VAN HECKE	Melanie
VAN HELVERT	Femke
VAN RILLAER	Thomas
VANNESTE	Maxime
VANSTEENKISTE	Frédéric
VANTHUYNE	Marie
VEREECKE	Louise
VERMEIREN	Aline
VIERIN	Veerle
WAES	Mathias
WANTE	Nick
WARIN	Axelle
WILLAERT	Jente

WHO IS WHO ?



Kristien Viaene is al ruim twintig jaar actief als bemiddelaar binnen het vastgoed. Nadat ze haar rechtendiploma behaalde, werkte ze eerst in de bancaire wereld alvorens in 2002 de switch te maken naar het vastgoed. In 2004 richtte ze haar eigen kantoor op, dat drie jaar geleden fuseerde met Dewaele Vastgoedgroep. Ze leidt sinds de fusie een gemengd team met naast bemiddelaars ook syndici en rentmeesters. Kristien is vlot drietalig en woont in het Brusselse.

De werkgroep Internationale Betrekkingen werd begin 2021 nieuw leven ingeblazen. Dat begon met de heractivatie van het lidmaatschap bij CEPI, de Europese vastgoedkoepel. Nicolas Watillon, de BIV-voorzitter, hechtte daar veel belang aan. CEPI houdt twee algemene vergaderingen per jaar waar Kristien altijd als voorzitter van de werkgroep aanwezig is. Tussentijds zijn er digitale overlegmomenten in diverse CEPI-werkgroepen rond energie, antiwitwas, data, regulering enz.

Voorals energie is een heet hangijzer. Overal dient het woningenbestand gerenoveerd te worden maar betaalbaarheid is een groot vraagteken. Daar komt de lobbytak van CEPI in het vizier. Zij tracht bij de Europese instanties de belangen van de immomarkt naar voor te schuiven zodat dit haalbaar wordt en vlot geïmplementeerd kan raken.

Een andere boeiende werkgroep is 'property management'. Het BIV kon er bewerkstelligen dat de grote syndicusbevraging die we in 2022 lanceerden in gans Europa zal worden uitgerold om te polsen in hoeverre zich de problematiek van het knelpuntberoep ook elders stelt. "Qua kennisuitwisseling zal dat kunnen tellen."

Deze editie belichten we de werkgroep Internationale Betrekkingen van het BIV die voorgezeten wordt door Kristien Viaene, die tevens mandataris in de Nationale Raad is. Wat doet deze werkgroep precies? Waarom hecht het BIV zoveel belang aan haar lidmaatschap bij CEPI en welke rol kunnen we als beroepsinstituut in Europa en daarbuiten opnemen? Kristien geeft graag wat toelichting.

"Deze werkgroepen vormen een ervarings- en kennisuitwisseling waarin we te weten komen hoe er in de verschillende landen met deze topics wordt omgegaan. Voor het BIV is de werkgroep 'regulering' belangrijk. We maken er altijd deel van uit, gezien we als voorbeeld en inspiratiebron op dat vlak fungeren. België bevindt zich in de top van de piramide en veel landen zijn benieuwd hoe we tot onze regulering zijn gekomen. In de meeste ons omringende landen bestaat soms een veelheid aan beroepsfederaties met een vrijwillige aansluiting waardoor een deel van de makelaars zich in de 'far west' bevindt. We hebben al grote ogen getrokken als we zien hoe er in andere landen wordt gewerkt. Van alle Europese landen sluit Ierland nog het nauwst bij ons aan."

Kristien geeft nog mee dat veel landen een andere invulling verlenen aan de begrippen bemiddelaar, syndicus of rentmeester. Zo kan een property manager in verschillende landen een andere lading dekken.

Europa is daarnaast pro deregulering van het beroep. *"Ze beoordeelt onze regulering als streng en hinderlijk voor het functioneren van de vrije markt. We hebben als BIV een rol te vertolken want hoe meer andere landen we kunnen enthousiasmeren om te reguleren hoe lastiger dat Europa het zal hebben om haar visie aan te houden. Hoe meer we gezamenlijk de kaart van regulering trekken, des te meer ons imago positief afstraalt en hoe meer we aan klanttevredenheid- en bescherming kunnen bijdragen."*

Tot slot maakt het BIV deel uit van de internationale vastgoedkoepel FIABCI, want ook door buiten de Europese grenzen te kijken, doe je nieuwe inzichten op. *"De Verenigde Staten en Canada staan veel verder op vlak van artificial intelligence en nieuwe technologieën. Ze kijken eveneens op een andere manier naar marketing of bedrijfsvoering. Hun marktwerking is helemaal anders en sommige zaken zijn hier mogelijk te overwegen of kunnen we laten vallen bij de beroepsfederaties. Het is dus niet enkel geven, maar her en der ook nemen en nieuwe of andere methoden oppikken. Alles samen alleszins een heel verrijkende ervaring!"*