



OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2024 . 27^E JAARGANG . DRIEMAANDELIJKS

DOSSIER
REALISATIES
UITTREDEND BUREAU

TEGEN 2050
ALLE NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN
KOOLSTOFNEUTRAAL

VASTGOEDKWESTIES

STAGE
VEELGESTELDE VRAGEN



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
Tim Van Helden
Inge Van den Heuvel

LAYOUT

Graphic Plugin

INHOUD

Edito: Dankbaar en trots sluiten we dit hoofdstuk af	3
Actua: nieuwe guidelines en vervolg bemiddelaarscampagne	4-5
Dossier: realisaties van het uitdendend Bureau	6-9
BIV-verkiezingen: de verkozenen	10-11
Verstrengingspad voor niet-residentiële gebouwen	12-13
Eerste hulp bij stagevragen	14
Nieuwe titularissen	15
Vastgoedkwesties	16
Who is who? Kamer van Beroep	17

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

DANKBAAR EN TROTS SLUITEN WE DIT HOOFDSTUK AF

Op het moment dat je deze BIV-News leest, zijn we nog welgeteld anderhalve maand op het BIV aan de slag. Begin februari komt er een einde aan vier prachtige jaren die we vanuit de cockpit van het BIV hebben mogen beleven. We zijn dankbaar voor die bevoorrechte positie en blikken terug op enkele mooie verwezenlijkingen. Maar het werk is nooit af. We hopen dan ook dat onze opvolgers het Instituut minstens even toegewijd zullen besturen en wensen hen alvast veel succes toe.

Graag willen we in dit edito alle mandatarissen feliciteren die op 6 december zijn verkozen. Het getuigt van moed en engagement om zich te willen inzetten voor het BIV. De nieuwkomers willen we alvast welkom heten. We kunnen hen verzekeren dat het sowieso een verrijkende ervaring wordt! De namen van alle verkozenen kan je nog eens nalezen op pagina's 10 en 11.

Daarnaast willen we alle leden bedanken die hun stem hebben uitgebracht voor de BIV-verkiezingen. Je zal het met ons eens zijn dat digitaal stemmen, vanuit je persoonlijke account, bijzonder snel en makkelijk ging. Uit de resultaten blijkt dat 30% van de stemgerechtigde leden zijn of haar stem heeft uitgebracht, terwijl dat vier jaar geleden nog 22% was. We zijn vooral tevreden dat we meer betrokkenheid hebben kunnen creëren.

Vanzelfsprekend willen we ook onze Franstalige collega's van het Bureau, Nicolas en Sandrine, bedanken voor hun professionalisme en voor de constructieve samenwerking. Van bij aanvang dachten we al snel in

dezelfde richting en met respect voor ieders prioriteiten en gevoeligheden zijn we erin geslaagd om het Instituut vooruit te stuwten in het belang van onze leden. Na al die jaren is er een ware vriendschap ontstaan, dus onze paden zullen elkaar ongetwijfeld nog kruisen. En ook voor wat het BIV betreft is het absoluut een tot ziens en geen vaarwel.

Verder vind je in dit magazine een artikel over het renovatiebeleid en de geleidelijke verstrenging van de EPC-plicht voor niet-residentiële gebouwen. Een gastschrijver van het VEKA kadert dit in het bredere verhaal waarbij alle niet-residentiële gebouwen koolstofneutraal moeten zijn tegen 2050.

Op pagina 14 houden we zoals gewoonlijk halt bij enkele veelgestelde stagevragen. Ben je stagiair of (toekomstig) stagemeeester? Ga dan snel even een kijkje nemen.

En in onze rubriek *Who is Who* tot slot belichten we de Kamer van Beroep die tucht- en administratieve dossiers in tweede aanleg behandelt en zich buigt over vragen tot eerherstel. Ook zeker het lezen waard.

We wensen je alvast fijne feestdagen en een boeiend 2025 toe!



**OLIVIER MOROBÉ, EERSTE ONDERVOORZITTER
FREDERIEK THIERS, PENNINGMEESTER**

ACTUA

FOD Economie publiceerde nieuwe guidelines inzake vastgoedbemiddeling

Eind oktober publiceerde de FOD Economie op haar website de [Guidelines – Vastgoedbemiddeling met consumenten](#).

Het doel van deze guidelines is om vastgoedmakelaars-bemiddelaars te herinneren aan bepaalde wettelijke verplichtingen in het kader van hun bemiddeling met consumenten, om zo een betere toepassing van de wet en een betere marktwerking te bereiken. Verplichtingen die niet onder de bevoegdheid van de FOD Economie vallen worden niet in deze richtlijnen behandeld. Voor wat de antiwitwaswetgeving betreft, verwijzen de guidelines naar de websites van het [BIV](#) en de [FOD Economie](#).

Naast het KB van 28 september 2023 betreffende de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten met consumenten komen ook andere wetsbepalingen aan bod (zoals verplichte vermeldingen op de website en sociale media, prijsaanduiding enz.) waar de FOD Economie toezicht op houdt.

De guidelines vormen een checklist die de Economische Inspectie hanteert bij de controles van de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en zijn bedoeld om op de wettelijke verplichtingen te wijzen en om geschillen te voorkomen.

Neem deze guidelines zeker door! Ze geven weer hoe de FOD Economie de verschillende bepalingen beschouwt die de vastgoedmakelaar aanbelangen.

Implementatie van de Federal Learning Account uitgesteld

In de Kamer werd op 28 november beslist om de verplichting tot registratie binnen de Federal Learning Account (FLA) uit te stellen tot 1 april 2025.

De FLA is een digitaal platform dat door de overheid werd gecreëerd om werkgevers en werknemers een duidelijk beeld te geven van het recht op opleiding van werknemers en de al gevolgde opleidingen. De wet tot oprichting en het beheer van de FLA trad in werking op 1 april 2024 en voorziet in een aantal verplichte registraties door de werkgever. Tegen uiterlijk 30 november 2024 moesten de gevolgde opleidingen van 1 januari tot 30 september 2024 in de FLA worden opgenomen. Verder werd bepaald dat de werkgever, voor elk kalenderkwartaal, de tijdens dat kwartaal gevolgde opleidingen en het aantal daaraan verbonden opleidingsdagen of -uren moest registreren. Maar gezien het beheersysteem enkele gebreken vertoont en er gewezen werd op de administratieve belasting door de werkgever wordt nu dus uitstel verleend.

Tot 1 april 2025 zullen werknemers de keuze hebben om de gegevens met betrekking tot het individueel opleidingsrecht bij te houden in een individuele opleidingsrekening dan wel om gebruik maken van de Federal Learning Account.



Bemiddelaarscampagne uit 2022 krijgt vervolg!

Eind november is onze [nieuwe campagne](#) ten gunste van de bemiddelaar van start gegaan. Twee jaar geleden lanceerden we al een dergelijk initiatief, maar nu zetten we nog een stap verder in onze inspanningen. De bedoeling blijft om de talrijke troeven van een vastgoedmakelaar-bemiddelaar uit te spelen naar de consument. Denk maar aan de permanente vormingsplicht, de informatieplicht, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, het gebruik van een wettelijk beschermde derdenrekening... zodat een consument met een gerust hart de verhuur of verkoop van zijn pand aan een bemiddelaar kan toevertrouwen. Meer nog, beroep doen op een professional zou een automatische reflex moeten worden.

Want nog te vaak hebben consumenten een fout of onvolledig beeld van de taken van een vastgoedmakelaar-bemiddelaar. Nochtans is het takenpakket omvangrijk en zijn de verantwoordelijkheden niet min. Onze leden bewijzen dan ook dag na dag hun kennis en kunde op het veld, maar toch blijft herhaling nodig. Eind 2022, bij de start van de toenmalige campagne, deden we al een eerste inspanning om de negatieve perceptie te keren. Nu pakken we dus uit met een vervolgcampagne.

We investeerden in een frisse look-and-feel met veel aandacht voor video's. Het aantal filmpjes werd verviervoudigd vergeleken met de actie uit 2022. Om de boodschap van onze campagnewebsite kracht bij te zetten, vullen we wekelijks onze sociale media aan met nieuwe posts. **We nodigen alle bemiddelaars uit om ze zo veel als mogelijk op hun eigen kanalen te delen!**

ACTUA

Voorlopige bewindvoerder niet gedekt door collectieve BIV-verzekeringpolis

Soms stelt de vrederechter een syndicus aan. Zo kan de vrederechter - bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus - op verzoek van een mede-eigenaar een **voorlopige syndicus** aanwijzen voor de duur die de vrederechter bepaalt (cf. art. 3.89 § 8 B.W.).

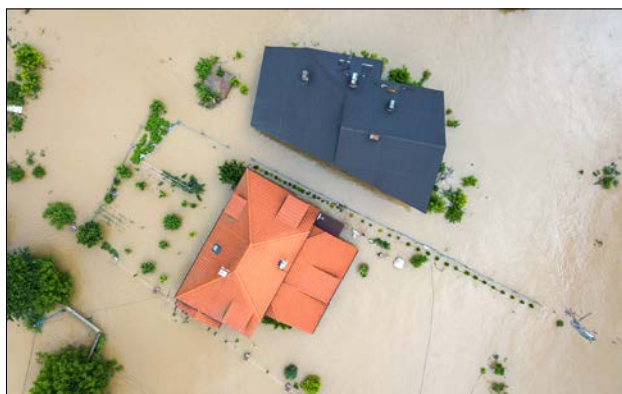
De vrederechter kan eveneens **voorlopige bewindvoerders** aanwijzen die, voor de hen door de vrederechter toegekende taken, de organen van de VME vervangen. Een dergelijke beslissing zal er pas komen indien het financieel evenwicht of de technische staat van het gebouw in het gedrang komt. Een dergelijke procedure wordt opgestart op initiatief van de zittende syndicus ofwel op vraag van één of meer mede-eigenaars die tenminste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten (cf. art. 3.92 § 2 B.W.).

Dit onderscheid is van belang in het kader van de collectieve verzekeringspolis!

- Syndici die als **voorlopige syndicus** worden aangewezen door de vrederechter (op basis van art. 3.89 § 8 B.W.) zijn voor deze activiteiten gedekt door de collectieve verzekeringspolis van het BIV.
- Wie daarentegen door de vrederechter wordt **aangewezen als voorlopige bewindvoerder** (op basis van art. 3.92 § 2 B.W.) **is daarentegen niet gedekt door de collectieve verzekeringspolis van het BIV** (cf. art. 8 van de [collectieve polis](#)). Het betreft hier een bijzondere risicoverzwaarings waarbij de voorlopige bewindvoerder extra bevoegdheden krijgt waarbij hij ook de andere organen van de VME vervangt.

Mocht de situatie zich voordoen - dat de vrederechter jou aanwijst als voorlopige bewindvoerder - dan kan je terecht bij de verzekeringsmakelaars van de collectieve polis om deze activiteiten bijkomend te verzekeren (voor de BIV-leden ingeschreven op de Nederlandstalige taalrol is dit Concordia NV - vastgoed@concordia.be).

Woning gelegen in watergevoelig openruimtegebied? Bijzondere informatieplicht werd uitgebreid



De Vlaamse regering besliste eerder dat bepaalde nog niet ontwikkelde watergevoelige gebieden in de toekomst ook beter niet ontwikkeld worden. Om dit te realiseren zouden deze gebieden herbestemd worden naar een openruimtefunctie, met als aanduiding 'watergevoelig openruimtegebied'!

Op 19 juli van dit jaar keurde de Vlaamse regering de aanduiding van 139 gebieden als watergevoelig openruimtegebied definitief goed. Met deze beslissing wordt ruim 710 hectare open ruimte met overstromingsrisico gevrijwaard van bebouwing en verdere ontwikkeling. De gebieden bevinden zich in verschillende gemeenten in alle Vlaamse provincies. Het doel is om toekomstige wateroverlast te vermijden. Een overzicht van de gebieden kan je [hier](#) vinden. De nieuwe voorschriften traden half september in werking.

Aangezien de herbestemming als gevolg heeft dat de voordien geldende bestemming als bijvoorbeeld woongebied of industriegebied niet meer gerealiseerd kan worden, heeft de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied zware gevolgen voor de eigenaars van deze gronden. Het heeft ook een invloed op je werkzaamheden als vastgoedmakelaar. Wie een onderhandse akte van verkoop of verhuur van meer dan 9 jaar opstelt voor een onroerend goed, moet in de akte immers uitdrukkelijk vermelden of het goed gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

Ook in de publiciteit die je voert voor een verkoop of verhuur van meer dan 9 jaar moet je een melding maken of het goed gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied. Het is met het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid overeengekomen dat hiervoor in de geschreven pers de afkorting 'Worg' gebruikt mag worden. Dit werd opgenomen in de [lijst met officiële afkortingen](#).

TERUGBLIK OP 4 MOOIE JAREN: REALISATIES VAN HET UITTREDEND BUREAU

Op 6 december II. raakten de kiesresultaten bekend. Het nieuwe Bureau wordt weldra verkozen door de leden van de Nationale Raad en zal begin februari in het zadel treden. Dat betekent dat we heel binnenkort afscheid nemen van het huidige en gedreven bestuursteam van voorzitter Nicolas Watillon, dat zich de voorbije 4 jaar continu heeft ingezet ten gunste van de vastgoedmakelaar en van de professionalisering van het beroep. En dat het Bureau niet heeft stilgestaan is duidelijk. Hierna een greep uit enkele van hun belangrijkste verwezenlijkingen.

Op 9 februari 2021 vatten voorzitter Nicolas Watillon, eerste ondervoorzitter Olivier Morobé, tweede ondervoorzitter Sandrine Galet en penningmeester Frederiek Thiers hun opdracht aan! Nicolas zetelde in de periode voordien ook al in het Bureau (als ondervoorzitter) en Olivier was toen lid van de Nationale Raad. Beiden zijn actief als bemiddelaar. Sandrine en Frederiek waren nieuwkomers op het BIV en zijn beiden syndicus.

Al snel konden ze de violen gelijk stemmen en de speerpunten bepalen die gedurende vier jaar centraal zouden staan: communicatie, digitalisering, de verdere professionalisering van het beroep en het intensifiëren van internationale relaties!

communicatie

Gezien communicatie een belangrijke pijler vormt in elke organisatie, beslist het Bureau om zowel de inspanningen intern (naar de leden toe) als extern (naar het brede publiek toe) op te drijven.

- Het Bureau laat in 2021 een **tevredenheidsenquête** uitvoeren bij de leden. Diverse aspecten van onze dienstverlening worden geëvalueerd (onthaal, juridische helpdesk, de verschillende diensten enz.). 87% van de bevroegde leden blijkt tevreden te zijn over de dienstverlening. Ons vormingsaanbod kent zelfs een tevredenheidsscore van 95%! Er blijkt eveneens dat hoe vaker men beroep doet op de BIV-diensten, hoe hoger de tevredenheidsgraad ligt. Het BIV wordt daarnaast in hoge mate als nuttig voor de sector en als geloofwaardig beschouwd.
- Daarnaast worden er **bemiddelaarscampagnes** uitgerold. Daarbij wordt de meerwaarde van de bemiddelaar bij een verhuur- of verkoopproces benadrukt. Er leven nog te vaak foute aannames over het beroep die versterkt worden door toedoen van bepaalde tv-programma's. Het Bureau wil deze clichés ontcrachten door aan het publiek te laten zien hoe complex en veelzijdig de taken van een bemiddelaar zijn. Daarnaast wil ze de leden terug trots maken op hun beroep. De posts en filmpjes werden door talloze leden gedeeld op hun sociale mediakanalen. Eind dit jaar werd een vervolgcampagne gelanceerd.
- Frederiek Thiers en Sandrine Galet zijn beiden syndicus en kennen als geen ander de soms moeilijke situatie op het terrein. Omdat ze bezorgd zijn om het lot van hun collega's laten ze een **grootschalige syndicusbevraging** afnemen om te peilen naar de pijnpunten en moeilijkheden die syndici ondervinden. Een unicum, want dit gebeurde nooit eerder! Syndicus is al geruime tijd een knelpuntberoep en deze enquête brengt de oorzaken in kaart. Er wordt bovendien breed bevroegd, zowel bij syndici als bij hun medewerkers. Daarnaast worden ook vastgoedstudenten en bemiddelaars aan de tand gevoeld over hoe zij het syndicschap percipiëren. De resultaten van de enquête tonen deze opvallende **vaststellingen**:
 - 58% van de bevroegde syndici geeft aan dat hun balans tussen werk en privéleven verstoord is. De avondlijke algemene vergaderingen spelen daar een rol in;
 - 72% van de respondenten krijgt regelmatig te maken met privatieve problemen van mede-eigenaars waarvoor zij niet bevoegd zijn;
 - Bijna driekwart van de ondervraagden is van mening dat de rol van de syndicus onvoldoende gekend is bij het publiek.
- De Bureauleden gaan hiermee aan de slag en hun inspanningen resulteren eind 2023 in de uitrol van een **nationale syndicuscampagne** waarbij beroepsfederaties CIB en Federia alsook het Fonds 323 aansluiten. **Deze campagne**, waarin veelvuldig werd ingezet op digitale- en videocontent, moet het syndicusberoep opwaarderen, voor bewustmaking zorgen bij (toekomstige) mede-eigenaars en meer mensen aanzetten om een job als syndicus te overwegen.
- Daarnaast worden de **sociale mediakanalen** prominenter in de verf gezet. Ze werden massaal gebruikt in het kader van de campagnes. Bovendien ontwikkelde het BIV ook zelf videocontent, door een aangeworven digital content creator, rond onder meer de werking van de dienst Opsporing of het verloop van de BIV-controles. Om een zo divers mogelijk publiek te bereiken werden ook **brochures** uitgewerkt en stelden we **talloze infofiches** voor de leden ter beschikking.

TERUGBLIK OP 4 MOOIE JAREN: REALISATIES VAN HET UITTREDEND BUREAU

- Het Nederlandstalige Bureau besluit om de **roadshows** - die door hun voorgangers al nieuw leven werden ingeblazen - verder te zetten. Op deze gratis vormingssessies gaven Olivier Morobé en Frederiek Thiers, samen met enkele medewerkers, in alle Vlaamse provincies toelichting over de vastgoedactualiteit of lopende projecten op het Instituut. Ze informeerden de leden over onder andere de syndicuscampagne, de digitale initiatieven, wijzigende wetgeving enz. De bedoeling? Openheid aan de dag leggen en luisteren naar de bekommernissen uit het veld. Op die manier beklemtoont het BIV eveneens zijn betrokkenheid en menselijk engagement.
- De Economische Inspectie gaat tijdens haar controles in de vastgoedkantoren stevast na of vastgoedmakelaars hun antiwitwasverplichtingen naleven. Omdat het BIV zijn leden blijvend wil informeren en vormen werden de voorbije twee jaar, op aangeven van het Bureau en in samenwerking met o.a. de FOD Economie en de CFI, in alle gewesten **antiwitwasvormingen** georganiseerd. Hierin leggen experts uit hoe je witwasoperaties kan herkennen, waarom de medewerking van vastgoedbemiddelaars zo belangrijk is en hoe ze efficiënt (via het gebruik van de [antiwitwastool](#) waarvan een demo werd getoond) aan hun verplichtingen kunnen voldoen.

digitalisering

De digitalisering binnen het BIV wordt nog dieper verankerd, zowel ten gunste van de leden, de medewerkers als derden.

- Zo wordt er in 2022 een intuïtieve en tijdloos ogende **nieuwe BIV-website** gelanceerd, met veel aandacht voor snelle vindbaarheid en overzichtelijke informatie. Ook de persoonlijke accountzone van de leden kent sindsdien meer mogelijkheden. Zo verloopt onder meer de afhandeling van de jaarlijkse ledenbijdrage in de account en niet langer op papier. Veel efficiënter dus.
- Goed nieuws voor kandidaat-stagiairs! Sinds juni 2023 kunnen zij de **competentietest op afstand afleggen** en hoeven ze zich hiervoor niet meer naar het BIV te verplaatsen. Naast een tijdswinst voor de kandidaten wordt ook de doorlooptijd van de aanvraagdossiers zo aanzienlijk verkort. Een win-winsituatie.
- Er werden **meer laptops** voorzien, waardoor stagiairs vlotter toegang hebben tot de schriftelijke bekwaamheidsproef. Tegelijk werden er extra sessies ingelast al naargelang de vraag om wachttijden terug te dringen.
- Elke vergaderzaal kreeg een **multifunctioneel smart screen**. Daarnaast werden de aankondigingsschermen in het hele gebouw vernieuwd.
- Onder impuls van ons bestuur worden steeds meer **formulieren** (denk aan stagemeeesteraanvragen, weglatingsformulieren e.d.) **gedigitaliseerd** die de leden via itsme of e-ID kunnen ondertekenen. De digitalisering dringt steeds dieper door in de geledingen van het BIV. Zo werd er op de dienst Opsporing een performante tool ontwikkeld die administratieve taken vereenvoudigt. Hierdoor hadden de privédetectives meer tijd om naast reactief ook vaker proactief op te treden. Dankzij de tool kon de dienst in 2023 dubbel zoveel dossiers behandelen dan in 2022!
- In de nasleep van de coronacrisis is het aanbod aan digitale vormen - **webinars** (on-demand) - enorm toegenomen! Onze vormingspartner kon deze reconversie snel op de rails zetten.
- Intussen zijn onze magazines **BIV-News en IPI-News** al een jaar **uitsluitend digitaal** te raadplegen. Gedurende een kwarteeuw werden er elk trimester duizenden exemplaren gedrukt en verstuurd. Uit een poll bij onze leden bleek dat een minderheid nog voorstander was van een papieren uitgave. Daarnaast vormden ook de kosten en het ecologische aspect bijkomende argumenten om de druk stop te zetten. We maakten van de gelegenheid gebruik om onze magazines van een **rebranding** te voorzien!
- Het gebruik van **artificiële intelligentie (AI)** deed ook op het BIV zijn intrede. Verschillende interne digitale processen zullen eind dit jaar van AI gebruik maken en er werd reeds een ontwerp van aanpassing van onze deontologie neergepend betreffende het juiste gebruik van AI door de vastgoedprofessional.
- Inzake het vervullen van zijn antiwitwasverplichtingen moet de vastgoedmakelaar de uiteindelijke begunstigden bij een vastgoedtransactie identificeren die te vinden zijn in het UBO-register. Voorheen was er geen rechtstreekse toegang voor de leden maar op aandringen van het Bureau bij de FOD Economie om een vlotte toegang te bekomen, wordt er aan de **implementatie gewerkt van het UBO-register in de antiwitwastool**. In het voorjaar van 2025 zou deze koppeling operationeel moeten zijn.
- De **digitale BIV-verkiezingen** in december 2024 vormen het kroonstuk van het digitaliseringsproces. Olivier Morobé was de grote pleitbezorger van deze omwenteling. Samen met de andere Bureauleden wou hij komaf maken met de omslachtige en dure papieren stemprocedure die niet meer van deze tijd is. Digitaal stemmen in de persoonlijke account is niet alleen makkelijker en sneller, maar zorgde ook voor meer betrokkenheid bij de leden.

TERUGBLIK OP 4 MOOIE JAREN: REALISATIES VAN HET UITTREDEND BUREAU

intern (gebouw)beheer

Naast de belangrijkste taken (dagelijks bestuur, toezicht houden op het financieel beheer enz.), staat het Bureau ook in voor het personeels- en het gebouwbeheer.

- De Bureauleden konden quasi alle **overeenkomsten heronderhandelen** (o.a. liftonderhoud, leverancierscontracten enz.), wat steevast een mooie besparing en in de meeste gevallen ook betere voorwaarden opleverde.
- Daarnaast kwam er een **interne reorganisatie van de diensten**. Bij aanvang van hun mandaat hadden de Bureauleden met elke dienst een gesprek waarbij aandachtig naar de bekommernissen werd geluisterd en waarna de diensten waar nodig bijkomend werden ondersteund. In het licht van die ondersteuning werden de diensten ook gegroepeerd zodat ze efficiënter konden werken. Sinds 2021 zitten onder andere de communicatiedienst, de stagedienst enz. samen. Ook kwam er nieuw, ergonomisch bureaumateriaal en werd er een **polyvalente ruimte** gecreëerd voor de medewerkers.
- Het Bureau zorgde ook voor het **beheer, opwaardering en instandhouding van ons gebouw**. Plaatsen van ledverlichting, het conformeren van de elektrische installatie na een energieaudit, renovatie van de liften, het reinigen van de gevel en het plaatsen van het logo, het op punt stellen van de brandveiligheid, de aankleding van het interieur op het gelijkvloers enz.

professionalisering

De Bureauleden, die allen de vastgoedpraktijk door en door kennen, hebben ook hier hun steentje bijgedragen om het beroep nog beter te omkaderen en naar een hoger niveau te stuwen.

- Sinds 2024 is er een **nieuw verzekeringscontract** in werking getreden dat aan eenzelfde kostprijs bijkomende activiteiten dekt zonder indexatietoepassing gedurende de looptijd. Binnen de waarborg rechtsbijstand werd een verhoging bewerkstelligd inzake het verzekerde bedrag. Op die manier sluit de polis nog nauwer aan bij de noden van de leden.
- Begin 2024 werd het **stagereglement geactualiseerd**. Het reglement werd na ruim 10 jaar gemoderniseerd en geënt op de huidige stagesituatie. Er werd onder meer bepaald dat de voorwaarden wijzigen om op de lijst van stagemeesters te kunnen worden ingeschreven (en ingeschreven te blijven). Ook voor de stagiairs hield het reglement enkele wijzigingen in zoals bv. het feit dat er sinds de actualisatie meerdere wederinschrijvingen op de lijst van stagiairs mogelijk zijn.
- Het verbeteren van de stagekwaliteit hield ook in dat het **e-learningtraject** dat onze stagiairs moeten volgen **gemoderniseerd** werd. Er werden interactieve en dynamische vormingstrajecten ontworpen waardoor de stagiair in zijn leerproces ook meer wordt gestimuleerd.
- Art. 45 van het KB tot bepaling van de regels inzake de organisatie en werking van het BIV inzake het vastleggen van **termijnen m.b.t. de goedkeuring van de begroting** werd aangepast.
- Op wetgevend vlak mochten we enkele belangrijke wijzigingen inzake nieuwe wet- en regelgeving verwelkomen. Er was het nieuwe **KB Vastgoedbemiddelingsovereenkomsten**, wat veranderingen met zich meebracht op vlak van het herroepingsbeding, het opzeggingsbeding, de attesten die verzameld worden in het kader van een verkoopdossier en de daaraan verbonden kosten enz. Het Bureau heeft tijdens de voorafgaandelijke besprekingen, samen met de beroepsorganisaties, zo veel als mogelijk de belangen van de makelaar proberen benadrukken. Daarnaast was er de inwerkingtreding van de **gewijzigde Vastgoedmakelaarswet**. Die moderniseert onder andere de toegang tot het beroep (op basis van eerder verworven pertinente en voltijdse beroepservaring) en zorgde voor een versoepeling van de voorwaarden voor een vrijwillige erkenning van rechtspersonen. De wettelijke basis voor een gescheiden tuchtwerking (bemiddelaars/syndici) werd via deze wetwijziging gecreëerd.
- Om de continuïteit te verzekeren en de overgang naar het volgende Bureau vlot te laten verlopen werd voor het eerst door Bureauleden **een lijst van (interne) hervormingen** opgesteld. Deze aanbevelingen situeren zich op diverse vlakken en zullen dienstig zijn naar het nieuwe bestuursteam toe.

TERUGBLIK OP 4 MOOIE JAREN: REALISATIES VAN HET UITTREDEND BUREAU

30 YEARS

BIV-IPI: 30 YEARS STRONGER!

Het event op 12 september ter ere van de 30ste verjaardag van het Instituut en van de beschermde beroepstitel van vastgoedmakelaar vormde ongetwijfeld een van de hoogtepunten uit de huidige bestuursperiode! De Bureauleden werkten een **inhoudelijk dagprogramma** uit waar ze zelf aan deelnamen met focus op het internationale kader van het beroep.

Omdat het Bureau de grenzen wil verleggen, hecht het veel belang aan uitwisselingen met de Europese koepelorganisatie van vastgoedprofessionals, CEPI, en met het internationaal georiënteerde FIABCI. Gezien België met het BIV een **voorbeeldfunctie** heeft op vlak van regulering en controle gaan we graag in op uitnodigingen van naburige landen om onze werking te verduidelijken. Omgekeerd zien we ook hoe het er in andere landen aan toe gaat en kunnen kennis en praktijken gedeeld worden.

In **diverse panelgesprekken** maakten we kennis met afgevaardigden van vastgoedfederaties uit o.a. Duitsland, Nederland, Ierland, Québec enz. In hoeverre is het beroep in andere landen gereguleerd? In welke mate bestaat er in de ons omringende landen een deontologie? En hoe en door wie wordt daar toezicht op gehouden? Al deze vragen werden vakkundig beantwoord op het academische dagprogramma waarmee onze leden 5 uur vorming konden verdienen. Het boeiende netwerkevent werd afgesloten met een keynote over de **troeven en valkuilen van AI**, een thema dat de vastgoedprofessional sterk bezighoudt, en intussen in menig kantoor wordt ingezet.

Op onze **gala-avond**, in het prestigieuze decor van de Koninklijke Musea voor Schone Kunsten in Brussel, werd niets aan het toeval overgelaten. Het Bureau kon er samen met enkele prominente aanwezigen, waaronder onze voogdijminister David Clarinval, de aanwezige leden en de BIV-medewerkers een feestelijk vervolg breien aan dit unieke event wat ons allen nog lang zal bijblijven.

STRONGER !



DE VERKOZENEN



Vrijdag 6 december 2024 vond de stemopneming van de eerste digitale BIV-verkiezingen uit de geschiedenis van ons Instituut plaats. Het werd een memorabele dag voor diegenen die als mandataris werden verkozen.

De verkiezingen stonden onder toezicht van gerechtsdeurwaarder Mr. Debray. De resultaten werden bekendgemaakt door het Bureau in het bijzijn van de regeringscommissaris, de getuigen en de medewerkers van het BIV.

In totaal werden 2.675 stemmen geregistreerd, waarvan 1.522 Nederlandstalige (op 5.059 stemgerechtigden of

30%) en 1.153 Franstalige (op 3.685 stemgerechtigden of 31%) via het verkiezingsplatform 'Electi'. Een mooie stijging ten opzichte van 2020, onder meer te danken aan het digitale verkiezingsproces.

Voor de nieuwe leden van de Nationale Raad start hun mandaat op 9 februari 2025. Het mandaat van de leden van de Kamers (Uitvoerende Kamer en Kamer van Beroep) vangt aan op 1 maart 2025.

Hieronder vind je de namen van alle 70 verkozenen.

NATIONALE RAAD

NEDERLANDSTALIG

Effectieve verkozenen

1. Patrick BOTERBERGH
2. Catherine BIJNENS
3. Cedric LOMBAERT
4. Jan ALLEMAN
5. Charlotte VERBEKEN
6. Eline AMPE
7. Michel VAN DEN MEERSSCHAUT
8. Wendy HENDRICKX
9. Koen VERHAEGHE

Plaatsvervangende verkozenen

1. Frank VALKENEERS
2. Frank BOSMANS
3. Rudi VAN GEEL
4. Jürgen VANDAMME
5. Geoffrey GIËT
6. Xenia CLAEYS
7. Olivier BLOCKHUYS
8. Karin DE KONINCK
9. Lode DEGROOTE

NATIONALE RAAD

FRANSTALIG

Effectieve verkozenen

1. Sandrine GALET
2. Alain BRAEM
3. Jean HOUTART
4. Aymeric FRANCQUI
5. Véronique DUGAIT
6. Linda HENRION
7. Virginie JONKERS
8. Sylvain COUCHANT
9. Abraham de BETTENCOURT de AZEVEDO MAFRA

Plaatsvervangende verkozenen

1. Paul COSSE
2. Vincent COUET
3. Nicolas DRABBE
4. Alexandre le CLEMENT de SAINT-MARCQ
5. Laurent LEGROS
6. Cyril VANDER GHINST
7. Laurent-Paul VANDER ELST
8. Adrian DEVOS
9. Amaury du JARDIN

DE VERKOZENEN



UITVOERENDE KAMER

NEDERLANDSTALIG

Effectieve verkozenen

1. Filip DEWAELE
2. Daniel BUSCHMAN
3. Annouck TRUYENS

Plaatsvervangende verkozenen

1. Stephan COENEN
2. Glen VANDERSNICKT
3. Dominique VANRUNXT
4. Kristien BERKEIN
5. Luc VANDER MEEREN
6. Dirk FLORIZOONE

UITVOERENDE KAMER

FRANSTALIG

Effectieve verkozenen

1. Nicolas WATILLON
2. Yves VAN ERMEN
3. Isabelle BALARATTI

Plaatsvervangende verkozenen

1. Vanessa RAUW
2. Carlos de MEESTER de BETZENBROECK
3. Geoffroy de CLIPPELE
4. Nathalie DEMORTIER
5. Grégory SOHIER
6. Dimitri KASSOWICZ

KAMER VAN BEROEP

NEDERLANDSTALIG

Effectieve verkozenen

1. Kristien VIAENE
2. Filip VAN DER VEKEN

Plaatsvervangende verkozenen

1. Frédéric DELRIVE
2. Ingrid MAES
3. Gerda VAN DER STRAETEN
4. Bertil REUNIS
5. Naranjo DECAMPS
6. Bart LAUWERS

KAMER VAN BEROEP

FRANSTALIG

Effectieve verkozenen

1. Caroline LEJEUNE
2. Angie IMPELLIZZERI

Plaatsvervangende verkozenen

1. Xavier de JACQUIER de ROSEE
2. Isabelle DEVREUX
3. Olivier REMACLE
4. Nathalie SCHRYVERS
5. Cécile VAUSE
6. Hermann HACK - art. 30, § 2, AR 20/07/2012

TEGEN 2050 MOETEN ALLE NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN KOOLSTOFNEUTRAAL ZIJN

De Vlaamse overheid zet in op het verduurzamen van het Vlaamse gebouwenpatrimonium. Voor de residentiële sector (woningen en appartementen) is de langetermijndoelstelling al een tijdje bekend: tegen 2050 moet elke woning EPC-label A behalen.

Ook voor niet-residentiële gebouwen ligt de langetermijndoelstelling vast. Tegen 2050 moet het hele niet-residentiële gebouwenpark koolstofneutraal zijn. Dat betekent dat al het energiegebruik van deze gebouwen gedekt is door hernieuwbare energie of restwarmte. Een niet-residentiële gebouweenheid is bijvoorbeeld een kantoor, school, ziekenhuis of sportinfrastructuur. Industrie- en landbouwgebouwen vallen hier niet onder. Eigenaars van kleine niet-residentiële gebouwen (bakker, B&B, tandartsenpraktijk, ...) hebben de keuze: of het traject van niet-residentiële gebouwen volgen of kiezen voor een aangepast traject. Dit artikel focust op het algemeen beleid voor niet-residentiële gebouwen.

Om de koolstofneutraliteitsdoelstelling te halen, zet de Vlaamse overheid in op twee sporen. Enerzijds zijn er de eisen opgelegd door de renovatieverplichting, de EPC-plicht en de minimale labelplicht. Anderzijds zijn er ook heel wat financiële ondersteuningsmaatregelen, onder andere via MijnVerbouwPremie en subsidies via het Vlaams Agentschap voor Innoveren en Ondernemen (VLAIO).

Renovatieplicht: binnen vijf jaar na notariële overdracht

Elke niet-residentiële gebouweenheid moet **binnen de vijf jaar na een notariële overdracht** (bv. verkoop) enkele minimale energiebesparende maatregelen uitgevoerd hebben. **Deze verplichting bestaat uit twee delen:** een pakket van vier maatregelen waaraan minimaal voldaan moet zijn en een minimaal te behalen energielabel.

Minimaal maatregelenpakket

Het minimale maatregelenpakket omvat dakisolatie, beglazing, verwarming en koeling. Voor de precieze vereisten per onderdeel, zie: www.vlaanderen.be/renovatieverplichting-niet-residentieel-gebouw.

Het minimale maatregelenpakket geldt enkel voor de individuele onderdelen van de gebouweenheid die overgedragen worden. Onderdelen van gebouweenheden die niet overdragen worden of collectieve onderdelen (bv. gemeenschappelijke dakdelen, installaties die ook andere eenheden koelen of verwarmen) moeten niet aangepakt worden.

Minimaal energielabel

Sinds 1 januari 2023 moet een niet-residentiële gebouweenheid binnen de vijf jaar na een notariële overdracht een EPC NR-label E behalen. Dat wil zeggen dat minstens 5 % van het totale energiegebruik van de eenheid moet gedekt worden door

hernieuwbare energie en/of restwarmte, die ter plaatse wordt opgewekt en gebruikt. De eigenaar beslist zelf op welke manier dit minimaal aandeel hernieuwbare energie behaald wordt. Dat kan bijvoorbeeld door gebruik van elektriciteit uit een PV-installatie, verwarmen met een (hybride) warmtepomp, recupereren van restwarmte uit bijvoorbeeld een koelinstallatie, ...

De labelverplichting geldt enkel als de gebouweenheid deel uitmaakt van een niet-residentieel gebouw dat in totaliteit verkocht wordt.

EPC-plicht

Sinds **begin 2023** moet een EPC NR opgemaakt worden bij verhuur en bij alle notariële overdrachten (bv. verkoop) van eenheden met een niet-residentiële hoofdbestemming. Sinds **januari 2024** moet elke grote niet-residentiële gebouweenheid in een publiek of een overheidsgebouw beschikken over een EPC NR, ook als het niet overgedragen of verhuurd wordt. De verplichting om over een EPC NR te beschikken zal de komende jaren stelselmatig verder uitbreiden.

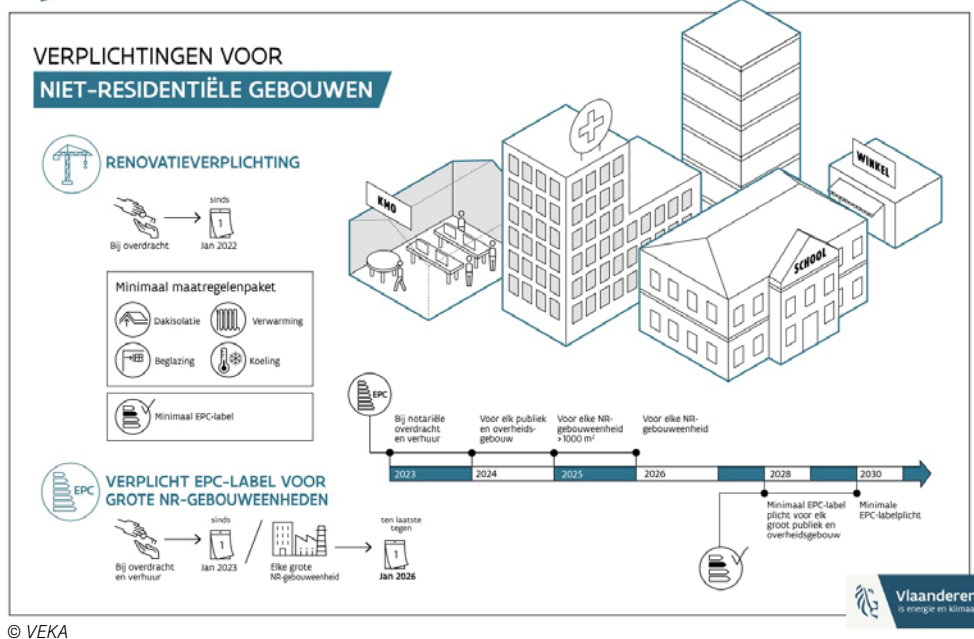
Vanaf **1 januari 2025** moet elke grote niet-residentiële gebouweenheid met een bruikbare vloeroppervlakte groter dan 1000m² over een EPC NR beschikken, ongeacht overdracht of verhuur. Een jaar later (**vanaf 1 januari 2026**) geldt deze verplichting ook voor grote niet-residentiële gebouweenheden die kleiner zijn dan 1000m².

Het EPC voor niet-residentiële gebouwen wordt opgemaakt door een energiedeskundige type D en is vijf jaar geldig. In het EPC NR wordt het energielabel, dat varieert van A tot G, en de energiescore getoond. Daarnaast bevat dit EPC ook aanbevelingen over hoe de niet-residentiële gebouweenheid (nog) energiezuiniger gemaakt kan worden. Je kan het zien als een handige tool voor de eigenaar om hem te begeleiden naar label A en dus te voldoen aan de langetermijndoelstelling: een koolstofneutraal gebouw.

Een belangrijk verschil tussen het EPC voor een residentieel gebouw en het EPC voor een niet-residentieel gebouw, is dat het energielabel van het EPC NR gebaseerd is op het werkelijke energiegebruik. Daarom moet de energiedeskundige de meterstanden en metingen van zowel het energiegebruik als de productie door hernieuwbare technologieën registreren. Als er geen of onvoldoende meetgegevens beschikbaar zijn, krijgt het EPC NR het label 'X' toegewezen. Zo weet de eigenaar dat er tegen de hernieuwing van het EPC meters moeten bijgeplaatst worden om een geldig label te bekomen, en dus ook om te kunnen voldoen aan de labelplicht.

TEGEN 2050 MOETEN ALLE NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN KOOLSTOFNEUTRAAL ZIJN

ENERGIE EFFICIËNTIE VERPLICHTINGEN SINDS 2023



Minimale labelplicht: vanaf 1 januari 2030

Vanaf 1 januari 2030 moeten niet-residentiële gebouweenheden een minimaal energielabel halen, ongeacht een notariële overdracht (zoals omschreven onder het puntje van de renovatieplicht in dit artikel). Voor niet-residentiële gebouweenheden is dat label E. Label E is een eerste tussenstap. Tussen 2030 en 2050 zal dit verplicht te behalen minimale energielabel stelselmatig verstrengen.

Publieke gebouwen en overheidsgebouwen moeten hier al vanaf 1 januari 2028 aan voldoen.

Eigenaars van kleine niet-residentiële gebouwen kunnen kiezen voor een aangepast traject

Een klein niet-residentieel gebouw is bijvoorbeeld een bakker, restaurant of een B&B. Eigenaars van dergelijke gebouweenheden hebben de keuze tussen enerzijds het normale traject voor niet-residentiële gebouwen, met een 'EPC NR' en de verplichtingen voor niet-residentiële gebouwen. Anderzijds kan er gekozen worden voor een aangepast traject. Dan wordt er een 'EPC kNR' opgemaakt en zijn de verplichtingen voor kleine niet-residentiële eenheden van toepassing.

Meer info over kleine niet-residentiële eenheden vind je hier: www.vlaanderen.be/epcknr

Financiële ondersteuning

Via MijnVerbouwPremie kunnen er premies aangevraagd worden voor energetische verbeteringswerken. Ook niet-residentiële gebouwen komen hiervoor in aanmerking. Er zijn premies voor het isoleren van de gebouwschil (dak, buitenmuren, vloer en het buitenschijfwerk) maar ook voor de installatie van hernieuwbare energie (warmtepomp, warmtepompboiler en zonneboiler). Je kan op www.mijnverbouwpremie.be terecht voor alle premiebedragen.

Ook kunnen er enkele premies via Fluvius aangevraagd worden. Zo is er bijvoorbeeld de religieuspremie voor wie investeert in energiezuinige binnenverlichting van een niet-residentieel gebouw.

Ondernemingen die kiezen voor duurzame technologieën voor hun productieprocessen of de klimatisatie van hun gebouwen kunnen hiervoor subsidies krijgen bij VLAIO. Denk daarbij aan de recuperatie van restwarmte, warmte uit biomassa, warmteopslag of het installeren van een warmtepomp op geothermie.

Een overzicht van alle subsidies voor ondernemingen voor energiebesparende maatregelen vind je hier: vlaanderen.be/energiesubsidies-voor-bedrijven

Meer info over het EPC voor een niet-residentiële eenheid kan je hier vinden: www.vlaanderen.be/verplichtingen-niet-residentiele-gebouwen

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

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 medewerkers van de stagedienst.

Kan ik een probleem tussen mij en mijn stagemeester aankaarten via de evaluatieformulieren in de stagetool?

Gedurende de stageperiode moet zowel de stagiair als zijn of haar stagemeester vijf evaluatieformulieren invullen. Aan de hand van deze evaluaties kunnen stagiair en stagemeester nagaan of de stage voldoende gevarieerd is en of alle aspecten van het beroep aan bod komen. Het gaat dus niet om een beoordeling van de prestaties van de stagiair of van de stagemeester, maar de bedoeling is om een grondige blik op de stage zelf te richten. Het doel van deze formulieren is dus niet om een probleem aan de stagedienst te signaleren.

Mocht er zich een probleem voordoen tussen jou en je stagemeester, probeer dit dan altijd eerst uit te praten en zo tot een oplossing te komen. Werkt praten niet (meer), dan heb je de mogelijkheid om de stageovereenkomst te verbreken (in gezamenlijk overleg of na eenzijdig initiatief). Wil je de stagedienst toch op de hoogte brengen van een probleemsituatie, dan kan je dit doorgeven aan een medewerker van de dienst via mail of telefoon. Weet dat de stagedienst van het BIV een constructieve bijdrage wil leveren aan dit gesprek en waar gewenst eveneens kan bemiddelen.

Mijn stagemeester betaalt mij niet. Wat kan ik doen?

Hoewel de meeste stages probleemloos verlopen, kan het gebeuren dat je als stagiair niet wordt betaald. Stagiairs wenden zich dan soms tot het BIV in de hoop een oplossing te bekomen voor dit probleem. Weet dat het BIV hier slechts beperkt in kan optreden.

Het kan bv. zijn dat de stagemeester de uren die vermeld staan op jouw factuur betwist. Of het zou kunnen dat je stagemeester een (tijdelijk) cashflowprobleem heeft. Ook hier is openheid en in gesprek treden vaak de eerste stap om de knoop te ontwarren. Heeft dat geen effect, dan kan je een klacht indienen bij de Uitvoerende Kamer (UK) van het BIV. De UK zal nagaan of de modaliteiten uit de stageovereenkomst correct werden nageleefd maar zal hoogstens een tuchtsanctie kunnen opleggen aan je stagemeester. Ze zal hem of haar echter niet kunnen dwingen om je te betalen. Alleen een burgerlijke rechtbank is daartoe gemachtigd.

Kan ik mijn privé- of professionele agenda synchroniseren met de agenda uit de stagetool?

Helaas is een dergelijke synchronisatie niet mogelijk. Hier zijn verschillende redenen voor.

Zo dient de agenda van de stagetool als een logboek beschouwd te worden dat de evolutie van je stage weerspiegelt. De bedoeling is om relevante gegevens omtrent de stage te bundelen zoals je stage-activiteiten, vergezeld van een korte beschrijving. Zo trachten we je ook tot zelfreflectie aan te zetten. Welke activiteiten heb je uitgevoerd? Wat was hun relevantie in het kader van je stage, enz. Dit gaat uiteraard verder dan een loutere opsomming van taken of afspraken in een klassieke werkagenda. De finaliteit van de agenda in de stagetool verschilt dus op dit vlak.

Ten tweede zou er een functionaliteit ontwikkeld moeten worden om de agenda van de stagetool te koppelen aan de vele beschikbare agendasystemen. Dit zou niet alleen een diepgaande analyse vergen, het zou de ontwikkelingskosten van de tool ook onnodig hoog laten oplopen.

Verder hoeven we niet in het bezit te zijn van privé-informatie die alleen jou aangaat. Veel stagiairs nemen informatie of gebeurtenissen op in hun werkagenda die privé zijn en dus geen verband hebben met de stage.

NIEUWE

TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 13 september, 11 oktober en 25 oktober II. werden de volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau.

Gefeliciteerd!

Aerts	Johan	Heirewegh	Gilles	Van den Bergh	Louis-Jacques
Beert	Bernard	Hemeryck	Ines	Van Gastel	Nathalie
Beirinckx	Sven	Hoefnagels	Marthe	Van Lerberghe	Timo
Bielen	Harrie	Horemans	Maxim	Van Marcke	Alexander
Buelens	Wannes	Kerckaert	Thomas	Van Meirvenne	Nicki
Convents De Koninck	Jonas	Lambert	Isabel	Van Paemel	Maxim
Costa	Maxime	Leemans	Katia	Van Rie	Guillaume
Cuyt	Bert	Lemmens	Andy	Vandaele	Rob
Cuyvers	Chloë	Loobuyck	Karine	Vandehaute	Joël
Daniels	Lize	Merlo	Eline	Vangorp	Misha
De Backer	Yanaika	Mouton	Aurelie	Vanhoucke	Anna
De Bruyckere	Kris	Roes	Claudy	Vermaercke	Lena
De Ceuster	Roel	Schotsmans	Tinne	Verschueren	Heide
De Clercq	Robbe	Segers	Kathleen	Vertonghen	Wouter
De Clercq	Lance	Servranckx	Brenda	Vervae	Dieter
de Oliveira	Thomas	Simoens	Nathan	Vlaeminck	Arno
De Turck	Lisa	Sissau	Nicolaas	Vos	Louise
De Vrij	Saidja	Smets	Pol	Vranckx	Tina
Destoop	Martijn	Sneijers	Hendrik	Wellens	Lana
Dewulf	Sofia	Steyaert	Charles		
D'Hondt	Sylvie	Steyaert	Louis		
Eerdekens	Michael	Suetens	Kimmy		
Gysels	Inez	Teugels	Peter		
Hajji	Mohammed	Thurura	Dean		

VASTGOEDKWESTIES

door mr. Christian Stoop van Reyns Advocaten

IS EEN COMMISSIE VERSCHULDIGD ALS EEN KOPER WEIGERT EEN ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST TE ONDERTEKENEN?

In een recent vonnis van 5 november 2024 oordeelde de rechtbank van eerste aanleg in Antwerpen over een geschil tussen een vastgoedmakelaar en diens opdrachtgever. De zaak ging over de vraag of de makelaar recht had op zijn commissie, nadat de koper weigerde een onderhandse verkoopovereenkomst te ondertekenen.

Achtergrond

Een kandidaat-koper ondertekende een aankoopbelofte voor een woning, met als opschortende voorwaarde het verkrijgen van een vast arbeidscontract. Als de koper geen beroep zou doen op het niet vervullen van deze voorwaarde binnen 14 dagen, werd zijn verbintenis definitief. De verkoper tekende de belofte voor akkoord. Echter, toen de koper weigerde de verkoopovereenkomst te ondertekenen, ondernam de opdrachtgever van de makelaar juridische stappen. De rechtbank stelde vast dat de koper zijn verplichting niet nakwam en veroordeelde hem tot een schadevergoeding, die werd verminderd van 10% naar 5% van de koopprijs.

Geschil over commissie

Ondanks de schadevergoeding, weigerde de opdrachtgever de commissie aan de vastgoedmakelaar te betalen, wat leidde tot een nieuwe rechtszaak. De makelaar had op basis van de exclusieve bemiddelingsovereenkomst een commissie gefactureerd, omdat de aankoopbelofte was ondertekend door zowel koper als verkoper.

Oordeel van de rechtbank

De rechtbank oordeelde dat de commissie verschuldigd was. Volgens de bemiddelingsovereenkomst was het ereloon verschuldigd zodra zowel koper als verkoper de aankoopbelofte hadden ondertekend. Daarnaast oordeelde de rechter dat de makelaar zijn taak had vervuld, aangezien er een geldig schriftelijk bod was en de verkoper dit had aanvaard.

Verweer van de opdrachtgever

De opdrachtgever stelde dat de koper insolvabel was, waardoor de schadevergoeding niet geïnd kon worden. Hij beriep zich ook op een onevenwicht tussen de rechten en plichten van de partijen, zoals bedoeld in het Wetboek van Economisch Recht (WER), en gaf aan dat daarom geen commissie verschuldigd was. De rechtbank verwierp dit verweer en wees de opdrachtgever aan tot betaling van de contractueel afgesproken bemiddelingsvergoeding op basis van de bepalingen uit de bemiddelingsovereenkomst.

Conclusie

De rechter bevestigde dat de commissie verschuldigd was - zelfs als de koper de onderhandse verkoopovereenkomst niet tekende - zolang de bemiddelingsovereenkomst was uitgevoerd ingevolge de bepalingen van deze overeenkomst en er een geldige overeenkomst tussen koper en verkoper bestond.

WELKE BEWIJSLAST HEEFT EEN KLAGENDE MEDE-EIGENAAR BIJ Vernietiging van een beslissing op een algemene vergadering?

Onder artikel 3.92, § 3 Nieuw Burgerlijk Wetboek kan een mede-eigenaar de vrederechter vragen een beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen als die onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is en een persoonlijk nadeel veroorzaakt. Vaak gaat het om schendingen van substantiële wettelijke voorschriften zoals de stemvereisten in artikel 3.88 Nieuw Burgerlijk Wetboek.

De klagende eigenaar moet aantonen dat de beslissing hem een persoonlijk nadeel heeft berokkend. Dit geldt niet als hij niet

betrokken is bij de lasten of stemming over het onderwerp, of als hij in het belang van een andere mede-eigenaar handelt die bijvoorbeeld voor de aan te vechten beslissing heeft gestemd.

Lange tijd werd gesteld dat eigenaars ook moesten bewijzen dat de beslissing anders zou zijn geweest als de norm was nageleefd, bijvoorbeeld als de juiste meerderheid was toegepast. Deze zienswijze, gebaseerd op eerdere rechtspraak, wordt steeds vaker verlaten.

In een recente uitspraak van de vrederechter te Antwerpen op 18 november 2024 benadrukte de rechter dan ook dat bij schending van substantiële wettelijke voorschriften dit extra bewijs niet nodig is. Voor administratieve formaliteiten kan dit echter verschillen.

Bij inbreuken op de substantiële wettelijke voorschriften, zal het voor mede-eigenaars vaak voldoende zijn om het persoonlijk belang en de inbreuk aan te tonen om een beslissing aan te vechten en de vernietiging van die beslissing te verkrijgen. Syndici moeten deze voorschriften daarom minutieus respecteren.

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.



WHO IS WHO ?



In dit nummer zetten we de Nederlandstalige **Kamer van Beroep** van het BIV in de kijker. Hoe werkt dit orgaan precies en wie maakt er deel van uit? **Bruno Kerckhof** is secretaris van de Kamer van Beroep en zorgt samen met dossierbeheerder en plaatsvervangend secretaris **Anne Roggen** voor de nodige toelichting.

Wie een tucht- of administratieve beslissing van de Uitvoerende Kamer wil betwisten, kan hiertegen in hoger beroep gaan bij de Kamer van Beroep. Zowel de betrokken vastgoedmakelaar, de rechtskundig assessor als het Bureau heeft dat recht. De zaak wordt dan volledig opnieuw bekeken in tweede aanleg. In tuchtzaken wordt tegen bijna een kwart van de beslissingen in beroep gegaan.

Bruno, tevens directeur van de dienst Opsporing op het BIV, is al 15 jaar secretaris van de Kamer van Beroep. Anne staat in voor het volledige administratieve beheer van de beroepsdossiers en is 26 jaar op het BIV werkzaam. De Kamer van Beroep is samengesteld uit een voorzitter (advocaat of magistraat benoemd door de koning), twee verkozen leden (vastgoedmakelaars) en de secretaris.

Opdat een beroep ontvankelijk zou zijn moet dit binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer worden ingesteld. Na de ontvangstbevestiging wordt aan de voorzitter van de Kamer van Beroep en aan de assessor bekendgemaakt dat er beroep werd aangetekend. Ook de secretaris van de Uitvoerende Kamer wordt geïnformeerd dat het dossier moet worden overgedragen. Daarna wordt de dagorde vastgelegd en volgen de uitnodigingen aan de appellant, de eventuele raadsman en de klager. De leden van de Kamer van Beroep ontvangen tijdig de zittingsbundel met alle relevante stukken.

Ter zitting staan drie elementen centraal: de tenlastelegging, de eerder gevelde beslissing en het gevoerde verweer. De rechtskundig assessor, die het dossier een tweede keer heeft geanalyseerd - mogelijk op basis van bijkomstige stukken - zal bij aanvang meegeven of hij of zij de vordering herbevestigd dan wel bijgesteld wil zien. Uiteraard komt de assessor nooit tussen in het beslissingsproces. De appellant wordt zo goed als altijd bijgestaan door een raadsman. De voorzitter of de leden kunnen vragen stellen op basis van het dossier dat voorligt. Nadat de debatten worden gesloten volgt het beraad achter gesloten deuren en wordt de sanctie bepaald door de voorzitter en de leden.

Cassatieberoep

De sancties die uitgesproken kunnen worden zijn identiek aan die in eerste aanleg, dus een waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping. De kennisgeving aan alle partijen gebeurt door Anne. Zij zorgt eveneens dat de klager het beschikkende gedeelte of dispositief van de beslissing ontvangt. Alvorens dat te kunnen doen, moet ze de cassatietermijn afwachten. Want als uitiem beroepsmiddel kan de betrokkene nog Cassatieberoep aantekenen. Dat gebeurt een 5-tal keer per jaar. Binnen de twee maanden na betekening van de beslissing van de Kamer van Beroep kan een Cassatieberoep worden ingediend. Als dat gebeurt staat de beslissing van onze Kamer *on hold* en is ze dus niet definitief.

Een aanvraag tot eerherstel valt eveneens onder de bevoegdheid van de Kamer van Beroep en kan worden aangevraagd 5 jaar na een schorsing of schrapping. Je mag gedurende die tijd geen tuchtrechtelijke of andere gerechtelijke veroordelingen hebben opgelopen. Het voornaamste argument om eerherstel te vragen na een schrapping is om het stagemesterschap terug te kunnen opnemen. Wie door een schorsing of schrapping getroffen wordt, ziet zijn recht tot het stagemesterschap immers vervallen. In geval van een schrapping wil men na 5 jaar het beroep soms opnieuw uitoefenen, al komt dat niet zo vaak voor.

Wat het administratieve luik betreft wordt zo nu en dan beroep aangetekend tegen ambtshalve weglatingen van stagiairs omdat ze niet binnen de 3-jarige termijn slagen voor de bekwaamheidstest, of stellen ze beroep in om hun examenresultaat te betwisten. De Kamer van Beroep kan enkel nagaan of er voldoende diversiteit in de vragen zat, maar over de juistheid en beoordeling van de vragen kan ze geen uitspraak doen, gezien dit bij de Uitvoerende Kamer zit. "Ook *schrappingen als stagemester komen soms terecht bij de Kamer van Beroep evenals beroepen die worden ingesteld na een weigering van beroepservaring n.a.v. de mogelijkheid die de geactualiseerde Vastgoedmakelaarswet sinds 1/02/2024 voorziet om op basis daarvan bij het BIV te worden ingeschreven*", besluit Anne.