

2007

3

10<sup>e</sup> jaargang  
nr. 3  
juli  
augustus  
september '07

Afgiftekantoor Doornik | driemaandelijks

BIV - Bulletin

## In dit nummer

■ p 2 **Voorwoord**  
*Sanering: langzaam maar zeker!*

■ p 3 **Speciaal dossier:  
Opsporing**  
• 13 kernvragen  
• Interview: Tom Dalemans

■ p 6 **De te hoge schatting,**  
*kwelgeest van het beroep*

■ p 10 **Het energieprestatie-  
certificaat voor  
gebouwen, verplicht  
vanaf 2009**  
*Weldra op het platform  
"e-learning"*

■ p 12 **Onderzoeksverplichting  
en informatieplicht**

■ p 14 **Nieuwe titularissen**

### Opsporing

- 13 kernvragen
- Interview: Tom Dalemans

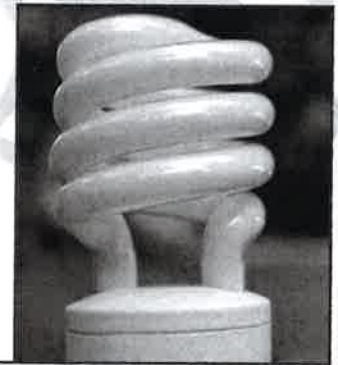


3



6

**De te hoge schatting,**  
*kwelgeest van het beroep*



10

**Het energieprestatiecertificaat  
voor gebouwen, verplicht  
vanaf 2009**

*Weldra op het platform "e-learning"*



12

**Onderzoeksverplichting  
en informatieplicht**



14

**Felicitaties**  
aan de nieuwe titularissen!

## VOORWOORD

### SANERING: LANGZAAM MAAR ZEKER!



Het BIV-Bureau (van links naar rechts):

Frank THIERS, Ondervoorzitter

Olivier VIGNERON, Voorzitter

Hugues de BELLEFROID,  
Penningmeester

Aan de vooravond van de lancering van de grootscheepse imagocampagne, het hoogtepunt van de activiteiten die het BIV al twee jaar voert voor de opwaardering van de reputatie van ons beroep, is het onmiskenbaar dat er nog werk aan de winkel is.

Zeker, het ziet er beter uit.

Zeker, de dienst opsporing heeft zijn activiteiten op het terrein opgedreven, en zal dat in de toekomst blijven doen.

Zeker, zij die we gewoonlijk de zwarte schapen van onze sector noemen, worden steeds zeldzamer.

Maar "beter" is niet "goed". "Zeldzamer" is niet "onbestaande".

Uiteraard zijn we optimistisch en onze volharding is daar het bewijs van. Moeten we het echter nog herhalen? Het volle vertrouwen van de consument krijgen hangt niet af van een plichtenleer, maar hangt af van het respecteren ervan.

Ook al lijkt het absurd dit te moeten zeggen, toch is dit niet het geval, en recente informatie toont het grote belang ervan aan.

U leest het op de volgende bladzijden: overschatting is de tendens. Wij willen het gebruik ervan niet toeschrijven aan de hele sector, maar toch lijkt deze verleidelijke en makkelijke praktijk steeds meer slachtoffers te eisen.

Eerst en vooral de consument, het slachtoffer dat op onaanvaardbare wijze om de tuin wordt geleid. Vervolgens de concurrenten, die op een gezonde manier willen werken en op oneerlijke wijze bemiddelingscontracten voor hun neus zien weggraaien. Ten slotte de hele sector, die elke dag te lijden heeft onder deze praktijken die het vertrouwen dat wij, samen met uw hulp en op uw verzoek, dag na dag proberen te winnen.

Dit BIV-News is een hulpmiddel. Een informatiemiddel dat u kunt aanvullen door onze website te doorlopen, de kansen te benutten die het VBO ons biedt of de nieuwe typecontracten te gebruiken, die aangepast zijn aan recente wetswijzigingen.

Gebruik ze (goed)!

Frank THIERS  
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID  
Penningmeester

Olivier VIGNERON  
Voorzitter



# OPSPORING

## 13 VRAGEN OVER DE OPSPORING VAN DE ONWETTIGE UITOEFENING

Het intensifiëren van de inspecties van de dienst Opsporing werd al lang geleden aangekondigd en is nu effectief. Omdat u zich zeker een aantal vragen zult stellen, vindt u hieronder in 13 punten de uitleg waar velen op zaten te wachten.

### 1. Op welke wijze kan men een klacht indienen bij het BIV?

Voor wat betreft de opsporing moet men proactief te werk gaan. De vastgoedmakelaars, die bezorgd zijn om hun reputatie en hun werk, gericht op gezonde concurrentie, staan op de eerste plaats om inbreuken vast te stellen.

Om het BIV in te lichten, volstaat het de dienst Opsporing te contacteren:

- hetzij per telefoon: 02/505.38.77
- hetzij per brief: Luxemburgstraat 16b, 1000 Brussel
- hetzij per e-mail: opsporing@biv.be

Elke klacht wordt behandeld met de bedoeling te streven naar een regularisatie van de onwettige situatie, ook al bestaat de eenvoudigste oplossing er soms in de gereglementeerde activiteiten stop te zetten.

### 2. Is de anonimiteit gegarandeerd?

De anonimiteit wordt inderdaad gegarandeerd, indien de persoon die de dienst Opsporing contacteert dat wenst.

### 3. Welke stappen onderneemt het BIV wanneer er wordt vastgesteld dat iemand het beroep onwettig uitoefent en zijn situatie niet regulariseert?

Het BIV zal systematisch een vordering tot staking van de activiteiten inleiden bij de rechtbank van koophandel. Het is een snelle procedure die, wanneer er een veroordeling volgt, gekoppeld wordt aan een dwangsom die kan oplopen tot **€ 3.500 per dag en per inbreuk**.

Het BIV dient ook een klacht in bij het parket. Wanneer de parketten vroeger de neiging hadden om de dossiers zonder gevolg te klasseren, staan ze nu open voor deze problematiek. Het BIV en haar voogdijminister, Sabine Laruelle, hebben van het vervolgen van illegale makelaars een prioriteit gemaakt.

### 4. Waarom heeft het BIV privé-detectives aangevraagd?

De dienst Opsporing, waarvan Tom Dalemans de verantwoordelijke is, bestaat uit een administratieve medewerkster, een inspecteur die de opleiding van detective volgt en twee recent aangeworven privé-detectives.

Het BIV werkt bovendien samen met verschillende detectivebureaus over het ganse land.

Deze detectives zijn natuurlijk bedreven in de slinkse wegen van het beroep. Het BIV heeft beslist om beroep te doen op hun diensten omdat een verslag opgesteld door

een privé-detective meer gewicht in de schaal zal leggen voor de rechtbanken, aangezien de aangevoerde bewijzen binnen een wettelijk kader worden verzameld.

### 5. Welke sancties worden opgelegd aan de vastgoedmakelaar die samenwerkt met een onwettige beroepsbeoefenaar of hem zijn BIV-nummer uitleent?

Zoals de plichtenleer stipuleert, « mag de vastgoedmakelaar geen gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen in samenwerking met een persoon die een dergelijke activiteit onwettig uitoefent ».

Indien een erkende vastgoedmakelaar samenwerkt met een persoon die het beroep onwettig uitoefent (door bijvoorbeeld zijn BIV-erkenningsnummer uit te lenen), wordt de Uitvoerende Kamer van het Instituut onmiddellijk op de hoogte gebracht. Die kan de erkende vastgoedmakelaar in voorkomend geval een tuchtsanctie opleggen, gaande tot een schorsing, en zelfs een schrapping.



Hierbij een flagrant voorbeeld van wat dus NIET kan!!

### 6. Moet een bediende ingeschreven zijn bij het BIV?

Enkel zelfstandigen moeten erkend zijn; bedienden die het beroep uitoefenen, moeten niet ingeschreven zijn bij het BIV. Toch is het nuttig er aan te herinneren dat, wanneer het gereglementeerde beroep wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon, de bestuurders, zaakvoerders en werkende vennoten die persoonlijk de gereglementeerde activiteit uitoefenen of die de leiding waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend, op onweerslegbare wijze vermoed worden deze activiteiten als zelfstandige uit te oefenen.

### 7. Wat met arbeidscontracten die worden afgesloten voor een minimum aantal werkuren?

Een deeltijds arbeidscontract is maar geldig wanneer het is afgesloten voor minstens 13 uren per week.

Volgens de wet betreffende de arbeidsovereenkomsten,

mag de werkduur niet lager liggen dan een derde van de wekelijkse arbeidsduur van de voltijds tewerkgestelde werknemers die in de onderneming tot dezelfde categorie behoren. Contracten met minder dan 13 uren per week worden overgemaakt aan de Sociale Inspectiediensten.

Verder wordt onderzocht of iemand die voor een beperkt aantal uren wordt tewerkgesteld, al dan niet bijkomstig zijn gepresteerde uren factureert.

### 8. Moeten de veilinghuizen over een erkenning beschikken?

Wanneer een curator – een advocaat ingeschreven op het tableau van de orde van advocaten en door de Rechtbank van Koophandel aangesteld als gerechtelijke mandataris – voor de verkoop van onroerende goederen beroep doet op een veilinghuis, moet deze laatste de reglementering betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar respecteren. Sommige veilinghuizen hebben zich al in regel gesteld.

Volgens artikel 43 van de faillissementswet kan de curator zich bovendien, met machtiging van de rechter-commissaris, laten vertegenwoordigen door personen die zij « daartoe geschikt achten ». Ook al moet de curator geen erkenning krijgen van het BIV, « geschikt achten » veronderstelt dat rekening wordt gehouden met de van kracht zijnde reglementering betreffende de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar. De personen die worden gemandateerd moeten dus erkend zijn.

### 9. Mogen de vastgoedmakelaars versterkte acties verwachten van het BIV?

Jazeker, maar meer willen we hier niet over kwijt...

### 10. Wat is de rol van de andere controleorganismen (Economische en sociale inspectie, RSZ, parketten,...)?

Al deze organismen werken zelfstandig en handelen los van het BIV. Maar het Instituut kan zich tot hen wenden bij het vaststellen van onregelmatigheden.

### 11. Werken zij samen met het BIV?

Als gevolg van diverse stappen ondernomen door het Instituut met steun van voogdijminister Sabine Laruelle, kent de samenwerking tussen deze organen en het BIV meer en meer succes. Vandaag, bijvoorbeeld, ondersteunen de parketten het werk van de dienst Opsporing, wat niet altijd het geval is geweest.

Het BIV werkt nauw samen met de Dienst Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, die bevoegd is voor het vaststellen van inbreuken op de kaderwet. Er werd tevens toenadering gezocht bij de inspectiediensten van de FOD Sociale Zekerheid, de RSVZ en de RSZ om de schijnwerknemers te ontmaskeren.

Een toegang tot het nationaal register en het RSZ-bestand zullen er tot slot toe bijdragen dat het BIV op een efficiënte wijze haar controleopdracht kan vervullen. Het BIV hoopt aldus deze toegang spoedig te bekomen.

### 12. Hoeveel klachten werden er in 2006 ingediend?

In 2006 opende de dienst Opsporing 426 dossiers naar aanleiding van klachten die werden ingediend door particulieren, consumenten of beroepsbeoefenaars. De Nationale Raad heeft een veertigtal vorderingen goedgekeurd voor de bevoegde rechtbanken.

In 2007 werden een vijftigtal vervolgingsprocedures opgestart. En we zijn nog maar in de maand september!

### 13. Wat is de visie van het BIV over de toekomst van de opsporing?

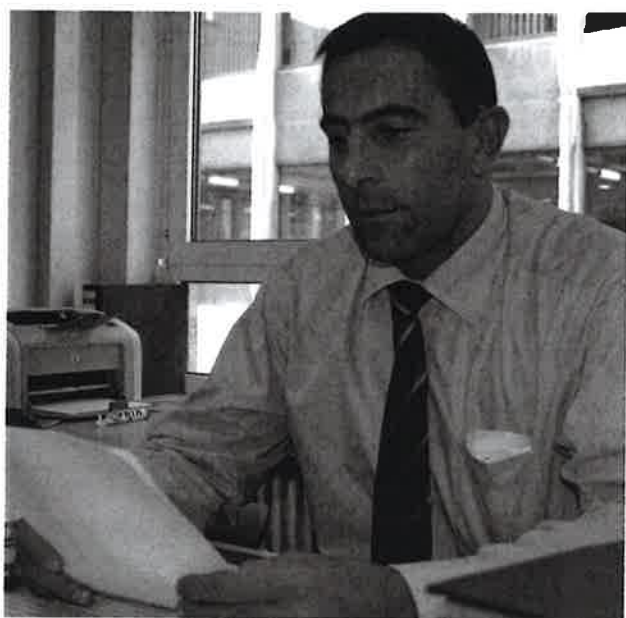
Zoals gezegd is het BIV van plan om de controles op te voeren. Het gaat hier immers over de reputatie van ons beroep die dagelijks verbetert. Zolang er zwarte schapen zijn in de sector zal het ganse beroep daaronder lijden. De dienst Opsporing is van plan die uit te schakelen en heeft de middelen om dat te doen.





## VRAAGGESPREK MET TOM DALEMANS, VERANTWOORDELIJKE VAN DE DIENST OPSPORING VAN HET BIV

« De bescherming van de consument is van primordiaal belang »



Tom Dalemans is 33 jaar oud. Deze jurist, licentiaat in de rechten met een specialisatie in milieurecht, werkte eerst voor het Ministerie van Middenstand en Landbouw. Hij werd in 2004 gedetacheerd naar het kabinet van Minister Sabine Laruelle en legde zich zo toe op de vastgoedsector.

Hij specialiseerde zich in vastgoedrecht en staat nu aan het hoofd van de dienst Opsporing en de dienst Stage van het BIV.

### Waarom vastgoed?

Ik werkte gedurende 4 jaar bij de voogdijminister van de sector. Ik verdedigde er de projecten van het BIV en kreeg grote belangstelling voor deze materie.

Ik had veel ideeën en wenste mij nog meer in te zetten. Wanneer deze functie binnen de dienst Opsporing vrijkwam, heb ik gesolliciteerd.

### Wat is uw inbreng binnen de dienst Opsporing?

Sommige interne procedures werden gewijzigd en wij maakten heel wat vorderingen in de bewustmaking van de gerechtelijke overheden. Zo krijgen wij nu ondermeer de steun van de parketten, terwijl onze klachten vroeger quasi altijd zonder gevolg werden geklasseerd.

Ook de economische en sociale inspectiediensten en onze voogdijminister, Sabine Laruelle, steunen ons.

Verder treden wij nog meer pro-actief op. Onze inspecteurs buigen zich niet alleen over de klachten die binnenkomen maar ook over vastgoedadvertenties op de websites en in kranten.

En natuurlijk zetten wij het werk dat vroeger werd gelanceerd verder. Uiteraard is alles voor verbetering vatbaar...

### Het ideaal van dergelijke dienst is natuurlijk dat ze geen reden van bestaan meer zou hebben...

Vastgoed kan zeer winstgevend lijken en dat lokt velen aan... Wij moeten ons actief opstellen. In deze maatschappij is de consument van primordiaal belang en het is onze taak hem te beschermen.

### Hoe voelt u zich op het BIV?

Heel goed. Het is er aangenaam werken. Iedereen zit op dezelfde golflengte en ik werk met een zeer dynamische ploeg.

Voor klachten of informatie betreffende de onwettige uitvoering van het beroep:

**opsporing@biv.be • 02/505 38 77**



## DE TE HOGE SCHATTING, KWELGEEST VAN HET BEROEP

*Het komt in onze sector nog al te vaak voor dat een goed bewust te hoog wordt geschat. Dit is oneerlijk tegenover de consument, schadelijk voor het beroep en moet dus worden bestreden.*

Vastgoedmakelaar zijn is niet altijd eenvoudig, onze leden weten er alles van.

Dit wil niet zeggen dat we gelijk wat mogen doen om makelaarsopdrachten in de wacht te slepen. Het BIV levert elke dag strijd om het beroep te zuiveren, dat nog altijd lijdt onder de oneerlijke praktijken van sommige van zijn leden.

Onder de factoren die onze sector bederven, is er één waartegen de eerlijke vastgoedmakelaars die gevestigd zijn in gebieden waar de concurrentie heel scherp is, niet veel kunnen doen: het te hoog schatten van de goederen.

Wat is er immers gemakkelijker dan een eigenaar-verkoper een hogere verkoopprijs voor te spiegelen dan de correct geraamde waarde van zijn goed?

Sommigen hanteren dergelijke methoden, die niet alleen de gezonde concurrentie verstoren die tussen de vastgoedmakelaars moet bestaan, maar natuurlijk ook de reputatie van het hele beroep schaden.

Nog erger: sommige eigenaars-verkopers waarvan het goed in een eerste fase te hoog werd geschat en in een tweede fase (via een overtuigende en oneerlijke argumentatie) op zijn juiste waarde werd getaxeerd, verliezen bij deze frauduleuze praktijk aanzienlijke bedragen omdat het te verkopen goed inmiddels door de tand des tijds werd aangetast.

Andere makelaars gaan nog verder door de eigenaar-verkoper exclusieve verkoopmandaten te laten ondertekenen op basis van de gewenste prijs, alvorens mee te delen ... dat de schatting gelet op de marktrends buitensporig was.

Moeten wij er nogmaals aan herinneren? **Het Reglement van plichtenleer veroordeelt deze praktijken (art. 52, HFST. II).** De rol van de vastgoedmakelaar bestaat erin de mensen mee te delen wat hun goed werkelijk waard is. Ook al is waardeschatting geen exacte wetenschap en bestaat er een foutenmarge, de vastgoedmakelaar mag zich niet te buiten gaan aan het bewust te hoog schatten.

Laat u niet in met een praktijk die erg verleidelijk is omdat hij heel gemakkelijk kan worden toegepast. Ons hele beroep lijdt daaronder.

# VIER AANGEPASTE TYPECONTRACTEN ONLINE BESCHIKBAAR

www.biv.be > Typecontracten

- Exclusieve verkoopopdracht
- Niet exclusieve verkoopopdracht
- Exclusieve verhuuropdracht
- Niet exclusieve verhuuropdracht



## NIEUWE TYPECONTRACTEN OPGEMAAKT IN OVERLEG MET DE ECONOMISCHE INSPECTIEDIENST VAN DE FEDERALE OVERHEIDSDIENST (FOD) ECONOMIE

### BESCHIKBAAR OP WWW.BIV.BE

Vorige versies achterhaald naar aanleiding van de wijziging van de Wet betreffende de handelspraktijken



Opgepast, in de loop van het laatste trimester van 2007 zal de Economische Inspectiedienst van de FOD Economie op grote schaal controles uitvoeren op de bemiddelingscontracten in de vastgoedsector. Indien u gebruik maakt van de typecontracten die door het BIV werden opgemaakt, mag u er zeker van zijn te beantwoorden aan de verwachtingen van de Economische Inspectie.

#### Artikel 5. Vergoeding en kosten

5.1. Voor de voltooiing van zijn opdracht ontvangt de makelaar een vergoeding die gelijk is aan Voor de voltooiing van zijn opdracht ontvangt de makelaar een vergoeding die gelijk is aan (opmerking: de prijs wordt bepaald volgens het btw-tarief dat op dit ogenblik van toepassing is - d.i. 21% - en zal dus worden aangepast ingeval het btw-tarief de uitvoering van het contract zou worden gewijzigd) :

Zijnde :  
..... % op de verkoopprijs, inclusief btw.

Zijnde :  
..... % op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €.....  
met een minimum van €....., inclusief btw.

..... % op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €....., inclusief btw.

..... % op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €....., inclusief btw.

..... % op de verkoopprijs voor de schijf van €..... tot €....., inclusief btw.



→ [www.e-biv.be](http://www.e-biv.be)

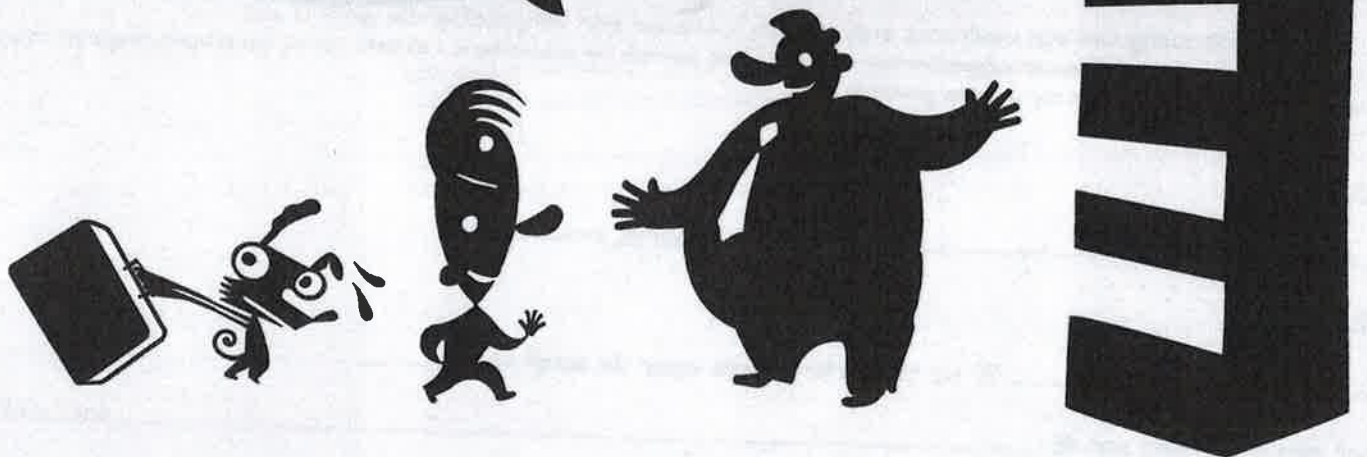
## Nieuwe cursussen over de huurovereenkomsten

*Vragen over huurovereenkomsten of gewoon een actualisering?*

3 modules om het onderwerp te beheersen vanaf heden **gratis** beschikbaar. Elke module komt in aanmerking voor 6 vormingsuren\*, **HETZIJ EEN TOTAAL VAN 18 UREN**

- Huurovereenkomst naar gemeen recht > 6u00
- Huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats > 6u00
- Handelshuurovereenkomst > 6u00

*Een efficiënt en gebruiksvriendelijk werkinstrument dat voortdurend wordt uitgebreid*



\* Vanaf 1 januari 2007 is de beroepsvervolmaking een deontologische verplichting (minimum 20 uren over 2 jaar). Maak van deze vorming online gebruik om uw kennis te actualiseren en de vereiste attesten te bekomen. Andere modules over verkoop, beheer van onroerende goederen en reglementering op het gebied van stedenbouw zijn in voorbereiding.



*Gratis en wanneer het mij past!*

→ **www.e-biv.be**

## **Nieuwe rubriek In-Formation**

*Informatiemodules over de juridische, fiscale en vastgoedactualiteit*

**15 TOT 30 MINUTEN PER MODULE**

Juristen, fiscalisten en andere specialisten volgen aandachtig de vastgoedactualiteit en vatten deze samen in korte modules. Volg deze opleiding regelmatig en u blijft op de hoogte van het laatste nieuws!

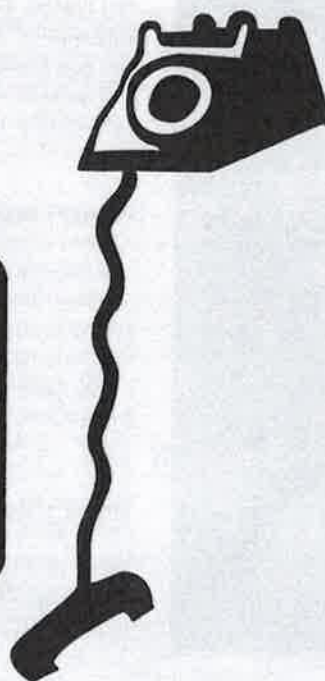
- *Vastgoedverkoop > bodemverontreiniging > Brussels Hoofdstedelijk Gewest*
- *Vastgoedverkoop > vordering tot vrijwaring voor verborgen gebreken tegen de verkoper*
- *Vastgoedbemiddeling > bedingen in de overeenkomsten*
- *Gerechtigd recht > terugbetaling van de kosten van de advocaat*
- *Onteigeningsprocedure > de verhaalbaarheid van kosten en erelonen van deskundigen en advocaten*
- *Nieuwe huurwetgeving*
- ...

**Voor meer informatie**

Contacteer Steven Lee,  
cursusbeheerder

> **steven.lee@biv.be**

> **02/505.38.64**





# HET ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT VOOR GEBOUWEN, VERPLICHT VANAF 2009

## WELDRA OP HET PLATFORM "E-LEARNING"

De energieprestatie van een gebouw is de hoeveelheid energie die nodig is voor de behoeften van genoemd gebouw op het vlak van verwarming, elektriciteit, ventilatie... Om ze te berekenen wordt rekening gehouden met verschillende factoren zoals het ontwerp, de ligging, de blootstelling, de isolatie, de technische kenmerken...

In 2002 legde een Europese richtlijn de lidstaten de verplichting op voor elk nieuw ontwerp en voor elke belangrijke renovatie een methode op te stellen voor de berekening van de energetische prestaties.

Vanaf 1 januari 2009 verplicht dezelfde richtlijn eveneens elke lidstaat een energieprestatiecertificaat op te stellen voor elke nieuwbouw, voor publieke gebouwen (met een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>) en voor elk gehuurd of gekocht gebouw.

Men is nu bezig met de omzetting van de Europese richtlijn 2002/91/EG van 16 december 2002 op het niveau van de Vlaamse, Brusselse en Waalse regeringen.

U zult zich heel binnenkort vertrouwd kunnen maken met deze nieuwe reglementering dankzij een "In-Formation"-module die de bijzonderheden en specificiteiten zal uiteenzetten van de toepassing van de reglementering in elk van de gewesten van het land.

In afwachting daarvan zet Rebecca D'Haeseleer, juriste bij de dienst Studie en Onderzoek van het BIV, voor ons de grote lijnen ervan uiteen.

### In welk opzicht zal deze nieuwe richtlijn het werk van de vastgoedmakelaar wijzigen?

Ten laatste vanaf januari 2009 zal de vastgoedmakelaar voor elk gebouw dat hij moet verkopen of verhuren, een energieprestatiecertificaat moeten kunnen voorleggen, dat hij van zijn klanten dient te ontvangen.

Het betreft een document dat voor het beheer en dus voor de verkoop van een goed van primordiaal belang is.

### Waarin bestaat dit document precies?

Het betreft een attest dat is opgesteld door een deskundige, opdat de kandidaat-kopers of -huurders het energieverbruik kunnen ramen van het goed dat zij op het oog hebben en het kunnen vergelijken met dat van andere goederen.

Het energieprestatiecertificaat legt geen enkele verplichting op, maar stelt de eigenaars en de (reële of potentiële) gebruikers van een gebouw op de hoogte van de energiekenmerken ervan.

### Dit certificaat lijkt een goede aansporing om de gebouwen te renoveren...

Het is duidelijk dat een goed "energielabel" een verkoopargument is! En hoe dan ook, een dergelijk document stelt de kandidaat-koper of -huurder in staat zijn investering beter te budgetteren.





### Wat stelt de online opleidingsmodule voor?

De online opleidingsmodule zal voor elk gewest van het land de bijzonderheden en specificiteiten van deze omzetting toelichten: keuze van de deskundigen, kosten, controles en boetes enz.

Hij zet eveneens de timing van de omzetting van de Europese richtlijn uiteen die verschilt van gewest tot gewest.

Een BIV-mail zal u waarschuwen zodra de specifieke module voor deze reglementering online beschikbaar zal zijn. Mis deze In-Formation niet! 2009 zal er sneller zijn dan u denkt.

## LID ZIJN VAN HET VBO,

### NUTTIG VOOR HET BIV, VOOR ONS BEROEP, MAAR OOK VOOR U

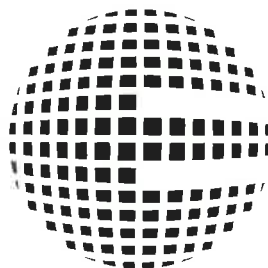
U weet het, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars is voortaan lid van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO).

Behalve de erkenning die dit lidmaatschap aan het BIV geeft, versterkt het feit dat wij deel uitmaken van het VBO onze positie als een politieke gesprekspartner waarmee rekening moet worden gehouden.

Op individueel vlak is het VBO ook een bron van verrijking voor elk van onze leden.

Seminaries, conferenties, publicaties en andere activiteiten die door het VBO worden aangeboden, staan immers open voor ieder van u, sommige gratis, andere tegen betaling.

U vindt alle informatie hierover op de site van het VBO ([www.vbo.be](http://www.vbo.be)).



**VBO**  
Verbond van  
Belgische  
Ondernemingen

## JURIDISCHE HOTLINE

### GRATIS VOOR DE LEDEN VAN HET BIV

Sinds 1 juni staan gespecialiseerde juristen elke werkdag van 10 u tot 20 u ter jullie beschikking op het nummer **070/211.211**. Als specialisten in vastgoedrecht, beantwoorden zij alle vragen met betrekking tot ons beroep.

Voortaan zullen jullie voor slechts een kleine meerkost bovenop de prijs van een klassieke telefoonverbinding (\*) telefonisch antwoord kunnen verkrijgen op alle vragen inzake vastgoedrecht in het kader van jullie professionele activiteiten.

# 070/211 211

(\*) Ter informatie, voor een oproep vanaf een vast toestel : +/- € 0,175 per minuut (en +/- € 0,05 verbindingskosten); voor oproepen vanaf een gsm toestel varieert de kostprijs, zoals voor gelijk welke vorm van oproep, afhankelijk van operator, uur van telefoongesprek (eveneens afhankelijk van de operator),... Voor meer zekerheid nopens dit onderwerp, nodigen wij jullie uit contact op te nemen met jullie operator.

## ONDERZOEKSVERPLICHTING EN INFORMATIEPLICHT

*Een kandidaat-koper of -verkoper eerlijk en volledig inlichten over het goed dat hij ambieert of wil verkopen, lijkt voor de hand liggend. Voor diegenen die daarvan niet overtuigd zouden zijn: er bestaat een reglementering en die evolueert. Dit zijn de grote lijnen ervan.*

### Op federaal niveau

De wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument verbiedt elke bedrieglijke en leugenachtige reclame en verplicht met name de makelaar correcte informatie te verstrekken over de kenmerken van het vastgoed en over de verkoopvoorwaarden ervan.

Bovendien vormt de niet-naleving van deze bepalingen een schending van het Reglement van plichtenleer van de vastgoedmakelaars en is ze tuchtrechtelijk strafbaar.

### Op regionaal niveau

Deze verplichtingen betreffen elk goed dat te koop wordt gesteld of te huur wordt aangeboden voor een duur van meer dan 9 jaar, alsook de erfpachten en de rechten van opstal.

### Vlaanderen

Verscheidene leden van het BIV kregen al het bezoek van de bouwinspectie als reactie op een niet-conforme advertentie. Bij een overtreding van de informatieplichten m.b.t. de stedenbouwkundige status van een onroerend goed wordt trouwens stelselmatig proces-verbaal opgesteld.

In de gemeenten die over een plannenregister en over een register van goedgekeurde vergunningen beschikken, zijn voor de vastgoedmakelaar en voor de eigenaar die zijn goed zelf wenst te verkopen bovendien bepaalde verplichtingen inzake specifieke informatie van toepassing.

### Informatieplicht betreffende overeenkomsten.

In de reclame moet worden verduidelijkt:

1. of voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen die in het plannenregister worden gebruikt;
3. of voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht;
4. of het goed het voorwerp is van een voorkooprecht;
5. of op het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.





## Lijst van toegestane afkortingen

- |       |   |        |  |
|-------|---|--------|--|
| 1. Vg | Vergunning uitgereikt   | Lwag   | Landschappelijk waardevol agrarisch gebied       |
| Gvg   | Geen vergunning uitgereikt  | Bg     | Bosgebied  |
|       |   | Ng     | Natuurgebied                                     |
| 2. Wg | Woongebied  | Nr     | Natuurreservaat                                  |
| Wche  | Woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde                                | Pg     | Parkgebied                                       |
| Wp    | Woonpark  |        |  |
| Wug   | Woonuitbreidingsgebied  | 3. Dv  | Dagvaarding uitgebracht                          |
| Igb   | Industrieel gebied  | Gdv    | Geen dagvaarding uitgebracht                     |
| lab   | Industriegebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen | 4. Vkr | Voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig      |
| Gdr   | Gebied voor dagrecreatie  | Gvkr   | Geen voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig |
| Gvr   | Gebied voor verblijfsrecreatie  | 5. Vv  | Verkavelingsvergunning                           |
| Ag    | Agrarisch gebied  | Gvw    | Geen verkavelingsvergunning                      |

## Wallonië

De notaris, de verkoper, of zijn lasthebber moeten ondubbelzinnig de stedenbouwkundige bestemming van het goed opgeven. Zij moeten gedetailleerd melding maken van de geldende vergunningen of van de stedenbouwkundige attesten betreffende de te verkopen goederen.

## Brussel

Gelijkaardige bepalingen zijn voorzien.

De reclame betreffende het goed moet ondubbelzinnig de meeste recente en de meest nauwkeurige stedenbouwkundige bestemming van het goed opgeven, met gebruikmaking van de benaming die in de verschillende bestemmingsplannen is voorzien.

Anderzijds moet de reclame betreffende een verkavelingsvergunning de gemeente vermelden waar het goed dat het voorwerp is van de vergunning gelegen is, alsook de datum en het nummer van de vergunning.

De beschrijving moet eveneens vermelden of het goed is opgenomen in een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter, of het het voorwerp is van een beschermingsbesluit of een inschrijving op de bewaarlijst, een besluit tot instelling van de procedure tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst of een besluit tot inschrijving in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

De niet-naleving van deze bepaling wordt zwaar bestraft: een gevangenisstraf van 15 dagen tot 6 maanden en/of een boete van 500 tot 15.000 euro.



## FELICITATIES AAN DE NIEUWE TITULARISSEN!

Annemieke AELBRECHT

Xavier BACLENE

Benoît BILLE

Sophie BOVIJN

Wimjan BREIMER

Gaëtane CALUWAERTS

Benoit CLAËS

Didier COCO

Erik DE MULDER

Jonathan DE PESSEMIER

Letizia DE ROUCK

Olivier DE SPIEGELEIRE

Nele DE WILDE

Arne DEBAEKE

Véronique DETREMBLEUR

Fabrice DRAUX

Thierry DUQUESNE

Thierry ELSENEER

Grégory GELDFELD

Daniel GOLDER

Vanessa GOOSSENS

Wesley GYBELS

Arnaud HANQUET

Magali HANSSENS

Abdulkadir KOKSAL

Philippe LACROIX

Jos LAMBRECHTS

Anne-Mie LAPEIRE

Olivier LAROCHE

Céline LEKEUX

Myriam LEUNENS

Claude LIENS

Klara MANDI

Emilie MOLITOR

Jessy NAUWELAERS

Muriel PAIX

Sophie PEETERS

Ludovic PEETERS

Dirk PETERS

Léon PIRENNE

Rosalia PLOUMEN

David ROBIN

Jozef ROBRECHTS

Brigitte SALAMA

Mukremmin SOGUT

Geert SPRENGERS

Didier STAS

Pierre VADON

Hendricus van DRUNEN

Nele VAN NIEUWENHUYSE

Gaëlle VAN ORMELINGEN

Marc VAN PARYS

Eric VANDENBUSSCHE

Christine VANDEUR

Stephen VERMAUT

Nina VERZELE

Raphaël VIEIRA de MATOS

Marie-Louise VIRANO

Harald VOGELS

Gregory WEINAND

Raphaël WERY





## NIEUWS IN 'T KORT

### ACTIVITEITENVERSLAG 2006

De Nationale Raad heeft het activiteitenverslag 2006 van het BIV unaniem goedgekeurd. U vindt dit op onze website [www.biv.be](http://www.biv.be) !



### WIST U DIT?

#### Wijzigingen betreffende de stagemesters

De wijzigingen van de kaderwet van 1 maart 1976 die de vastgoedmakelaars aanbelangen werden op 29 juni 2007 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De nieuwe wet voorziet dat vanaf 9 juli niet meer de Nationale Raad maar de Uitvoerende Kamers bevoegd zijn met betrekking tot de stagemesters. Dit betekent tevens dat beroep kan worden aangetekend tegen de genomen beslissingen bij de Kamers van Beroep.



### VRAAG / ANTWOORD

#### Ben ik als stagiair-vastgoedmakelaar verplicht mijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren?

Ja! De vastgoedmakelaar en de vennootschap waarbinnen hij zijn beroep uitoefent kunnen aansprakelijk worden gesteld. De deontologische code (Hoofdstuk III – artikel 5) verplicht elke vastgoedmakelaar zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, alsook die van de rechtspersoon of rechtspersonen in welk kader hij zijn vastgoedactiviteit uitoefent.

De modaliteiten van deze verplichting worden gedetailleerd uitgelegd in een richtlijn geannexeerd aan de plichtenleer.



Beroepsinstituut van  
Vastgoedmakelaars (BIV)

Opgericht bij koninklijk  
besluit van  
6 september 1993  
(B.S. 13/10/93)

Luxemburgstraat 16 b  
1000 Brussel  
Tel : 02/505.38.50  
Fax : 02/503.42.23

website: [www.biv.be](http://www.biv.be)  
E-mail : [info@biv.be](mailto:info@biv.be)

BIV-NEWS  
is het informatiebulletin  
van het BIV.

Vrije verspreiding mits  
bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever:

Frank Thiers

Luxemburgstraat 16 b  
1000 Brussel