

# BIVnews



Afgiftekantoor Doornik | driemaandelijks

2007 **4**

10<sup>e</sup> jaargang  
nr. 4  
oktober  
november  
december '07

## BIV - Bulletin

### In dit nummer

- p 2 **Voorwoord**  
*Een nieuwe wending*
- p 3 **De doelstellingen van het BIV voor 2008**
- p 4-5 **Vlaanderen: seizoensverhuur**  
*Nieuwe reglementering*
- p 6 **Medewerking verlenen aan de onwettige uitoefening van het beroep**
- p 7 **Seizoensverhuur, een vak apart!**
- p 8-9 **Nieuwe titularissen**
- p 10 **Toegang tot kadastrale gegevens:**  
*Er wordt vooruitgang geboekt*
- p 12-13 **Het stagereglement ondergaat een facelift**
- p 14-15 **Mede-eigendom:**  
*Voorstel tot verduidelijking voor advies voorgelegd*
- p 15-16 **Nieuws in 't kort**



**2**

**Voorwoord**



**7**

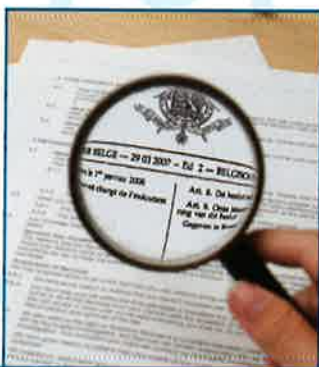
**Seizoensverhuur, een vak apart**



**10**

**Toegang tot kadastrale gegevens**

*Er wordt vooruitgang geboekt*



**12**

**Het stagereglement ondergaat een facelift**



**14**

**Mede-eigendom:**

*Voorstel tot verduidelijking voor advies voorgelegd*



## VOORWOORD

### EEN NIEUWE WENDING VOOR HET BEROEP ... EN DAT IEDEREEN ZIJN VERANTWOORDELIJKHEID OPNEEMT



Het BIV-Bureau (van links naar rechts):

Frank THIERS, Ondervoorzitter

Olivier VIGNERON, Voorzitter

Hugues de BELLEFROID,  
Penningmeester

De vastgoedsector ondervindt nog regelmatig hinder van een reputatie uit het verleden, meestal door achterhaalde argumenten en niet meer bestaande gebruiken. Maar we moeten ook onder ogen zien dat ook vandaag niet iedereen een feilloos parcours rijdt.

Er worden nog steeds inbreuken vastgesteld. En al zijn ze eerder het gevolg van incompetentie dan oneerlijke praktijken, toch zijn ze onaanvaardbaar. Het BIV wil hieraan een einde stellen. Dat is haar rol en het is ook wat een groot aantal particulieren en vastgoedmakelaars van het Instituut verwachten.

Sinds twee jaar werden er verschillende middelen ingevoerd om iedereen onder ons de gelegenheid te bieden ons beroep op een onberispelijke manier uit te oefenen:

- gratis opleidingen en e-learning;
- een juridische hotline (die een niet te onderschatten succes kent);
- nieuwe typecontracten;
- enz.

Bovendien zal er in de komende maanden toegang zijn via Internet tot het Kadaster en andere gegevens. Er zullen in situ opleidingen worden georganiseerd en een imagocampagne zal de hele sector de mogelijkheid bieden om zijn blazen op te blinken bij de gebruiker.

Het is aan ons om deze middelen te gebruiken teneinde onze klanten voldoening te geven. Zij verwachten immers meer dan de eenvoudige commerciële dienstverlening. Wij staan voortaan ook borg voor transacties wat betreft de fiscaliteit, de stedenbouw, ...

Laat ons op de pijnbank gaan zitten, blijk geven van nederigheid en onszelf wakker schudden, want wij hebben geen excuus meer. Het BIV draait de schroeven aan en zal dit blijven doen ter verwezenlijking van één enkele doelstelling: de bescherming van ons beroep.

In plaats van zich bezig te houden met communautaire spelletjes hebben de leiders die u drie jaar geleden hebt verkozen om aan het hoofd van het Instituut te staan, slechts één wens voor 2008: dat alle vastgoedmakelaars zich zouden inzetten voor dezelfde doelstellingen waarvoor u hen een mandaat hebt gegeven en dat is instaan voor de vooruitgang van de sector.

Frank THIERS  
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID  
Penningmeester

Olivier VIGNERON  
Voorzitter

## BESTE WENSEN !



## DE DOELSTELLINGEN VAN HET BIV VOOR 2008

### Eén enkele meetnorm

De exacte oppervlakte kennen van een goed is geen gemakkelijke klus voor de gewone verbruiker, die te vaak niet meer wijs geraakt uit metingen die op basis van verschillende normen gebeuren. Bevat de oppervlakte die hem wordt meegegeeld de terrassen, de gemeenschappelijke ruimten, de muren? Alles hangt af van de keuze van de norm die men hanteert...

Naar het voorbeeld van wat er in Frankrijk werd bepaald in een akkoord tussen de vastgoedsector en de verbruiker, vraagt het BIV dat er één enkele meetnorm wordt aanvaard. Meer duidelijkheid verhoogt het vertrouwen. Iets wat nog te vaak ontbreekt in de verhouding tussen onze sector en onze klanten.

### Rechtstreekse toegang tot de verplichte gegevens

Als gevolg van de traagheid van de Dienst Stedenbouw zijn de vastgoedmakelaars meestal niet in staat om cruciale informatie te verschaffen op het moment dat een goed te koop wordt gesteld. Om de stedenbouwkundige situatie van een goed te kennen, moeten de vastgoedmakelaars een aanvraag indienen bij de betrokken gemeentedienst. Te vaak blijft de gevraagde informatie zo lang uit dat wanneer de verkoop wordt afgesloten, deze informatie nog steeds niet beschikbaar is ofwel te vaag of onduidelijk is.

Toegang via Internet tot een kruispuntbank met gegevens op gewestelijk vlak zou de vastgoedmakelaars de oplossing bieden voor deze administratieve traagheid door hen onmiddellijk de informatie te geven die nodig is bij het afsluiten van een koop.

### Een coherente toegang tot het beroep

Een tandarts kan vastgoedmakelaar worden als hij dit wil. Het beroep is inderdaad toegankelijk voor een groot aantal gediplomeerden uit heel uiteenlopende disciplines. Het BIV is van oordeel dat een goede intellectuele bagage niet volstaat.

Een minimale opleiding is noodzakelijk om het beroep uit te oefenen met de vereiste nauwgezetheid. Dit is niet het geval voor sommige gediplomeerden die, zelfs al beschikken ze over voldoende intellectueel potentieel, een schrijnend gebrek hebben aan de noodzakelijke theoretische kennis.

Bijvoorbeeld een kinesitherapeut. Die beschikt over voldoende potentiële bagage. Maar hij zal niettemin na zijn studies over geen enkele juridische, economische en technische kennis beschikken die noodzakelijk is voor het uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar!

Het BIV vraagt dat er een ingangexamen wordt georganiseerd voor alle houders van diploma's die toegang geven tot het beroep.

Voor degenen die niet zouden beschikken over één van de vereiste diploma's, moet een ingangexamen (een soort centrale examencommissie) hen de mogelijkheid geven het bewijs te leveren van hun specifieke competenties.

### Uitbreiding van de gereguleerde activiteiten

Het BIV wenst dat de bemiddeling bij overdracht van aandelen in ondernemingen waarvan het beheer van het onroerende vermogen de voornaamste activiteit is, wordt toegevoegd aan de lijst van gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar. Hierdoor zullen de beroepsmensen verplicht worden om de huidige plichtenleer na te leven.

2



8



## VLAANDEREN: SEIZOENSVERHUUR

### DE VLAAMSE REGERING WIL AAN DE VASTGOEDMAKELAARS NIEUWE REGELS OPLEGGEN

In onze BIV-mail van vorige maand deelden wij u mee dat sinds 1 september 2007 in Vlaanderen een nieuwe reisbureauwetgeving van toepassing is conform het decreet van 2 maart houdende het statuut van de reisbureaus (B.S. 5 april 2007) en het uitvoeringsbesluit van 19 juli 2007 (B.S. van 4 september 2007).

Na een onderhoud te hebben gehad met de bevoegde Vlaamse Minister Geert Bourgeois en Toerisme Vlaanderen stellen wij jammer genoeg vast dat deze wetgeving inderdaad tot stand is gekomen zonder dat het BIV hierin vooraf werd geraadpleegd.

Het BIV is niet akkoord met de toepassing van deze regionale wetgeving op de erkende makelaars, gelet op de zware bijkomende toegangsvoorwaarden voor de uitoefening van seizoensverhuur die niet van de minste zijn: de vereiste van voldoende eigen vermogen (eerste jaar € 25 000, vanaf het derde jaar € 50 000), de nodige vakbekwaamheid en diplomaverreisten, diverse verzekeringen en waarborgen. Vele vastgoedmakelaars riskeren te worden uitgesloten van deze activiteit!

Het feit dat de Vereniging Vlaamse Reisbureaus VZW (VVR), betrokken beroepsorganisatie bij de voorbereidende werkzaamheden, nooit voorstander is geweest van het feit dat vastgoedmakelaars onder dit decreet vallen, doet diverse vragen rijzen. «De sector had gepleit om voor de vastgoedsector een apart decreet te voorzien. Hierop werd niet ingegaan».

Waarom heeft de regionale wetgever nooit het nationaal beroepsinstituut van vastgoedmakelaars geraadpleegd over een dergelijke ingrijpende wetgeving op de vastgoedsector? Een degelijk antwoord mochten wij niet ontvangen!

Tijdens de gesprekken die werden gevoerd door het BIV met Toerisme Vlaanderen en het kabinet van minister Geert Bourgeois is gebleken dat tal van zaken onduidelijk zijn in het decreet en het uitvoeringsbesluit.

In het Besluit van 19 juli 2007 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 2 maart 2007 houdende het statuut van de reisbureaus, wordt de definitie van toeristisch verhuurkantoor als volgt omschreven: *verkooppunt met als enige reisbureauactiviteit het bemiddelen of sluiten van een overeenkomst tot het verstrekken door een derde van logies in een vakantiewoning.*

Het BIV stelt zich echter de vraag wat er moet worden verstaan onder de term vakantiewoning.

Tijdens voormelde vergaderingen werd hier geen duidelijk antwoord op gegeven. Volgens ons kan men moeilijk verwachten dat bij iedere verhuring van een verblijf buiten zijn woonplaats van minstens één nacht een vergunning van Toerisme Vlaanderen vereist zal zijn. Een verduidelijking van de beschermde verhuuractiviteiten dringt zich dan ook op.

Ondertussen stellen wij vast dat Toerisme Vlaanderen vanaf 1 maart 2008 verwacht dat iedereen die aan vakantieverhuur doet de betrokken vergunning aanvraagt.

<sup>1</sup> VVR, "Commentaar op het decreet, de uitvoeringsbesluiten en de gedragscode van het statuut van de reisbureaus", p. 12



Uit de gesprekken is gebleken dat Toerisme Vlaanderen de aanvraag van een erkende vastgoedmakelaar als een quasi positieve aanvraag zal beschouwen gelet op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling waarover deze reeds beschikt in het kader van zijn activiteiten als vastgoedmakelaar. De verzekering en borgstelling kunnen immers dubbel gebruikt worden voor de activiteiten van vakantieverhuur, mits goedkeuring van de verzekeraar uiteraard.

De vereisten van diploma en/of beroepservaring en voldoende eigen vermogen, welke voor het BIV onaanvaardbare drempels zijn, kunnen echter wel voor problemen zorgen bij het verkrijgen van deze vergunning.

Het BIV blijft zich echter verzetten tegen deze regionale wetgeving en zal dan ook politiek blijven lobbyen met als doelstelling de vastgoedmakelaars te vrijwaren van deze strenge reglementering.

We herhalen dat naar onze mening de grondwettelijke bevoegdheidsregels werden geschonden en aan de federale reglementering betreffende het beroep van vastgoedmakelaar afbreuk werd gedaan.

Indien u als vastgoedmakelaar problemen zou ondervinden met Toerisme Vlaanderen aangaande deze materie, kan u ons steeds contacteren en op onze tussenkomst rekenen. Wij zullen niet nalaten de mogelijkheden van beroep bij het Grondwettelijk Hof te onderzoeken en te weerhouden.





## MEDEWERKING VERLENEN AAN DE ONWETTIGE UITOEFENING VAN HET BEROEP WORDT ZWAAR BESTRAFT...

Het reglement van plichtenleer naleven is een elementaire plicht. Het werd al gezegd en herhaald: zonder een strenge aanpak zal ons beroep er niet in slagen ons blazen bij de verbruiker volledig op te blinken.

Ook dient de strijd te worden aangegaan tegen hen die het beroep zonder erkenning, en bijgevolg onwettig, blijven uitoefenen.

Het Instituut is gelukkig met het werk verricht door zijn leden in de verbetering van het imago van de vastgoedmakelaar. Het ziet enthousiast uit naar de imagocampagne die binnenkort van start zal gaan. Ook heeft het Instituut, zoals u weet, de beslissing genomen om overtreders onvermoeibaar te vervolgen.

Uit een recent voorbeeld blijkt dat deze beslissing niet zomaar een intentieverklaring is.

Het artikel 22 van het reglement van plichtenleer luidt als volgt: "De vastgoedmakelaar mag geen gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen in samenwerking met een persoon die een dergelijke activiteit onwettig uitoefent".

Een vastgoedmakelaar die door het BIV was erkend, werd door de Kamers van het Instituut vervolgd omdat hij als stroman had gefungeerd en de activiteiten van niet-erkende vastgoedmakelaars had gedekt.

Hij heeft zich verdedigd met de bewering dat, in de onderneming waar hij een actieve vennoot is, alleen hij de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefende. De andere betrokkenen waren ofwel bedienden, ofwel niet actief als vastgoedmakelaar.

Hij heeft echter geen enkel bewijs kunnen leveren ter staving van zijn bewering, zodat de Uitvoerende Kamer heeft geoordeeld dat hij als stroman had gefungeerd om de vastgoedactiviteiten van niet-erkende derden te dekken. In november 2006 werd hij veroordeeld tot 3 maanden schorsing, een uitspraak waartegen hij tevergeefs beroep heeft aangetekend. De uitspraak werd door de Kamer van Beroep bevestigd.





## SEIZOENSVERHUUR, EEN VAK APART!

***In het noorden en het zuiden van het land is men het erover eens dat seizoenreservaties beheren een complex vak is, dat van gewest tot gewest enigszins kan verschillen.***

De tijd dat eigenaars zelf hun woningen verhuurden aan enkele bevoorrechten die zich een vakantie op tientallen kilometers van huis konden veroorloven, ligt ver achter ons. Momenteel gaan veel consumenten jaarlijks verschillende keren met vakantie. De zonnige zuidere landen liggen weliswaar binnen het bereik van vele beurzen, maar de Belgische Kust en de Ardennen blijven klassiekers op rijafstand en mensen gaan er van generatie op generatie naartoe.

Seizoenverhuur heeft zich bijgevolg in het noorden en het zuiden van ons landje sterk ontwikkeld als een aparte discipline.

Wij hebben enkele beroepsbeoefenaars uit de sector onderzocht. Volgens hen wordt het vak in beide landsdelen op een verschillende manier uitgeoefend.

In beide gewesten is men het erover eens dat je bij seizoenverhuur vaak heel diplomatisch tewerk moet gaan: *"Deze transacties brengen soms nogal wat problemen met zich mee en wij staan vaak tussen twee vuren: de huurders en de eigenaars"*. Maar verder vullen onze gesprekspartners uit noord en zuid hun vak op hun eigen manier in.

### **De Ardennen: alleen verhuren**

Volgens onze contactpersoon uit de Ardennen kun je de seizoenverhuur niet combineren met de verkoop van vastgoed of het afsluiten van andere huurcontracten. *"Dit product heeft een heel eigen marketing nodig, met vrij zware specifieke verplichtingen. In Wallonië cumuleert niemand. In de Ardennen werken wij op zeer grote gebieden. Wij bestrijken alle Waalse provincies om een kritische massa van 600 tot 900 woningen te bereiken"*, legt hij uit.

Tijdens de schoolvakanties zitten alle vakantiehuizen vol. Ze zijn zelfs vaak één of twee jaar op voorhand gereserveerd! Maar de herfst en de winter zijn eerder kalme periodes. Een vakantieverblijf wordt gemiddeld 10 tot 15 keer per jaar verhuurd. De prijzen schommelen zeer sterk, van 200 tot 2.000 euro voor een weekend. De gemiddelde verhuurperiode bedraagt 3 of 4 nachten.

### **De Kust: onder andere verhuren**

Aan de kust is de situatie heel anders. De seizoenverhuur is bijna uitsluitend in handen van vastgoedmakelaars die de verschillende aspecten van het makelaarschap combineren. Deze vaststelling wordt bevestigd door een makelaar uit Knokke: *"Één verkoop brengt ons evenveel op als 50 seizoenverhuringen. Toch is verhuren belangrijk voor ons. Dit deel van mijn activiteit stelt mij in staat om mijn kosten te dekken"*.

De zeer talrijke makelaarskantoren werken vaak in vrij kleine zones die zich meestal tot hun stad beperken. Bij een van de geïnterviewden schommelt het aantal verhuurde woningen en appartementen rond 300.

De meeste verhuurcontracten worden gesloten voor de periode van midden juli tot de derde week van augustus en tijdens de schoolvakanties. Afhankelijk van de ligging en het comfort van het goed liggen de prijzen in deze periodes tussen 700 en 1.200 euro per week. Er wordt gemiddeld voor 10 dagen verhuurd.





## FELICITATIES AAN DE NIEUWE TITULARISSEN!

Maandelijks gaat de Uitvoerende Kamer over tot de inschrijving op het tableau van de BIV-stagiairs die hun stage tot een goed einde hebben gebracht.

Naar aanleiding hiervan worden de nieuwe titularissen uitgenodigd voor een vriendschappelijke lunch in de lokalen van het BIV. Tijdens deze gelegenheid wordt hun het naambord en getuigschrift overhandigd.

Wij feliciteren hen van harte en wensen hun een succesvolle en groeiende professionele activiteit toe.

Ziehier de lijst van de confraters die op 26 en 31 oktober op het Instituut werden uitgenodigd.

Jonathan BECKERS  
Hendrik BENOIT  
Pierre BERTOUX  
Machteld BRONCKAERS  
Isabelle CAMBIEN  
Ann CARPENTIER  
Jérôme CHEFNEUX  
Dimitri DE DONDER  
Michel DE GEEST  
Marc de SAUVAGE  
Irving DE VUYST  
Bertrand DESCHIETER  
Nadine DEVRIENDT  
Sophie DUFAUX  
Xavier FERSINI  
Jean-Philippe GERREBOS  
Valentine GEVERS  
Evelyne GOOSSENS  
Steve KERREMANS  
Herman KOOT  
Jan LABEY  
Claude LAHAYE

Josette LEGRAND  
David LEVAUX  
Didier LINS  
Paul MANGEZ  
Rik MEGANCK  
Eefje NYS  
Yvi PARIS  
Eric PIRSON  
Coraline PUTMAN  
Emmanuel RAMET  
Pascal SAPERE  
Constantin SEGGIO  
Yves SLOSSE  
Pierre SMEKENS  
Nancy VAN DER MOTTE  
Esther VANDERKERKEN  
Laurent VANDERSANDE  
Kristof VANHAMEL  
Jan VEESTRAETEN  
Geert WAUTERS  
Nicolas WOLF

\* Ter informatie: bijkomende exemplaren van het naambord of getuigschrift kunnen schriftelijk worden besteld bij de dienst Boekhouding (Mevr. M. Dubernard – M. S. Jonckheere) van het BIV.







## TOEGANG TOT KADASTRALE GEGEVENS: ER WORDT VOORUITGANG GEBOEKT

***Rechtstreekse toegang tot de onroerende patrimoniumdocumentatie, al heel lang een eis van het BIV, wordt een realiteit in 2008.***

Op 10 mei 2007 werd er een grote stap gezet in dit dossier. In het kader van de modernisering en de administratieve vereenvoudiging, beslist naar aanleiding van de regeringsverklaring van juli 2003 en de eisenbundel van het BIV, heeft het Instituut en de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) toen een samenwerkingsprotocol getekend met het oog op:

- het online raadplegen van de kadastrale legger, het kadastrale plan en de databank van de hypotheeken door de vastgoedmakelaar;
- de toegang tot de gegevens met betrekking tot de vergelijkingspunten van onroerende goederen;
- de samenwerking bij de opstelling van gestructureerde voorbeelden van huurcontracten die via het internet kunnen worden ingevuld en rechtstreeks geregistreerd.

Nu deze punten verworven waren, moesten ze nog worden uitgewerkt. Het is niet eenvoudig om een computersysteem tot stand te brengen dat een antwoord geeft op elke vraag die een vastgoedmakelaar zich kan stellen in deze materies.

Vanaf volgend jaar zal het systeem operationeel zijn, omdat een werkgroep er voortdurend aan werkt onder de hoede van het BIV.

De verwezenlijking van dit lang verwachte project zal in drie fasen gebeuren:

- vanaf het einde van het eerste trimester wordt u de mogelijkheid aangeboden om een standaardmodel van huurovereenkomst te downloaden en in te vullen, om die vervolgens rechtstreeks te laten registreren;
- in de loop van het tweede trimester 2008 zullen de vastgoedmakelaars toegang hebben tot het kadaster (kadastrale legger en plannen). Er zal een vast tarief aangerekend worden voor de raadpleging ervan;
- op het einde van het tweede trimester zullen ze verbonden zijn met de hypotheekgegevens via één van de 48 registratiekantoren, zodat ze kunnen nagaan of een goed al dan niet bezwaard is met een hypotheek. De betaling van deze inlichtingen zal berekend worden in functie van de omvang van de opzoekingen.

Wij voegen er ook aan toe dat de toegang tot de databank van de vergelijkingspunten, samen met de mogelijkheid om deze bank te spijsen, ook op tafel ligt bij de werkgroep. Het is handig om weten dat alle betalingen online uitgevoerd zullen kunnen worden via een beveiligd systeem.

Al deze vooruitgang zal in de toekomst kunnen vermijden dat er nog ongelukken gebeuren bij een verkoop. Deze middelen bieden geen nieuwe prospectiemogelijkheden, aangezien ze enkel toegankelijk zullen zijn mits de uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever, maar ze zijn wel een stap verder in de richting van het professionaliseren van onze sector.

→ [www.e-biv.be](http://www.e-biv.be)

# Nieuwe rubriek In-Formation

*Informatiemodules over de juridische, fiscale en vastgoedactualiteit, leefmilieu, stedenbouw,...*

**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!

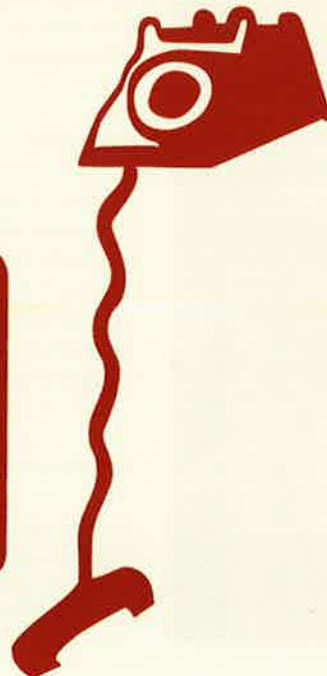
- *Vastgoedverkoop > bodemverontreiniging > Brussels Hoofdstedelijk Gewest*
- *Vastgoedverkoop > vordering tot vrijwaring voor verborgen gebreken tegen de verkoper*
- *Vastgoedbemiddeling > bedingen in de overeenkomsten*
- *Gerechtigd recht > terugbetaling van de kosten van de advocaat*
- *Onteigeningsprocedure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

**Voor meer informatie**

Contacteer Steven Lee,  
cursusbeheerder

> [steven.lee@biv.be](mailto:steven.lee@biv.be)

> 02/505.38.64





## HET STAGEREGLEMENT ONDERGAAT EEN FACELIFT!

*Vanaf 1 januari 2008 is er een nieuw stagereglement van kracht. Er zijn een aantal wijzigingen in aangebracht om het beter af te stemmen op de praktijk en de behoeften van het beroep.*

Het stagereglement werd in december 1998 goedgekeurd door de Nationale Raad en in februari 1999 bekrachtigd door een Koninklijk Besluit. Het is van toepassing sinds april 1999. Na enkele jaren praktische ervaring stelden we vast dat bijsturing noodzakelijk was. Dat is nu gebeurd. De nieuwe tekst is van toepassing op stagiairs die vanaf 1 januari 2008 worden ingeschreven. Voor stagiairs die vóór deze datum werden ingeschreven, geldt het oude reglement.

De nieuwe tekst heeft uiteraard tot doel om de opleiding van onze stagiairs te optimaliseren. Hij streeft ook naar een betere bescherming van de consument en geeft deze een beter imago van ons beroep.

### Belangrijke wijzigingen

#### Stageplaatsen

Tot nu toe werd niet vermeld waar de stage effectief moet plaatsvinden. Het kon zowel intern als extern. Voortaan moet de stage in het kantoor van de stagemeester uitgevoerd worden. De verantwoordelijkheden van een vastgoedmakelaar zijn zo belangrijk geworden dat een grondige opleiding onontbeerlijk blijkt. De stagemeester kan de stagiair dan ook beter bijstaan. De interne stage bereidt de stagiairs bovendien beter voor op de beroepspraktijk, terwijl « nepstages » worden vermeden.

#### Duur van de stage

De stage moet bestaan uit 200 dagen beroepspraktijk, gespreid over een periode van minimaal 12 maanden en maximaal 36 maanden. De inschrijving op het tableau van de beroepsbeoefenaars dient binnen 36 maanden na afloop van de stage plaats te vinden.

#### Evaluatie

Het BIV zal aan het einde van de stage een praktische bekwaamheidstest organiseren om na te gaan wat de stagiair heeft bijgeleerd en om de geldigheid van de uitgevoerde stage te evalueren. Het examen dient de praktische kennis te evalueren die vereist is van de persoon die vraagt om op het tableau van de beroepsbeoefenaars te worden ingeschreven. De test mag de toegang tot het beroep niet verhinderen. Het betreft een schriftelijke proef en nadien een mondelinge proef. De schriftelijke proef wordt georganiseerd volgens het model van de vragenlijst van het rijbewijs.

#### Stagemeester

De voorwaarden om stagemeester te worden, werden versoepeld. De vereiste minimumleeftijd is 30 jaar (voordien 38 jaar). De kandidaat moet minstens 4 jaar ervaring kunnen bewijzen (voordien 8 jaar) en minstens 4 jaar op het tableau van de beroepsbeoefenaars zijn ingeschreven.



## Praktische informatie

Alle praktische informatie met betrekking tot de stage is beschikbaar op de website van het BIV, met name [www.biv.be](http://www.biv.be), in de rubriek 'Stage'.

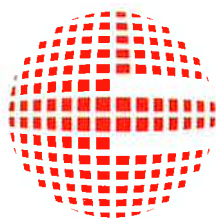
Daar vindt u onder andere:

- de volledige tekst van het nieuwe stagereglement;
- de volledige lijst van de stagemeesters;
- een vraag- en antwoordmodule van het type 'FAQ' om het nieuwe reglement beter te begrijpen en toe te passen;

- nog steeds in de rubriek 'Stage', onder de tab 'Stageplaatsen', een platform met de aangeboden en gevraagde stageplaatsen, zodat stages door het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod sneller tot stand komen. Aan de hand van een online formulier kunnen vastgoedmakelaars-stagemeesters op dit platform een stageaanbod en stagiairs een aanvraag van stageplaats publiceren. Alle advertenties kunnen op de website worden geraadpleegd.

Voor alle andere vragen kunt u contact opnemen met mevrouw Olivia Caus ([olivia.caus@biv.be](mailto:olivia.caus@biv.be) – 02/505.38.50). De nieuwe tekst van het stagereglement wordt u op gewoon verzoek ook graag op papier toegezonden.

Tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2008 zal de dienst Stage contact opnemen met alle huidige stagemeesters en met alle vastgoedmakelaars die voldoen aan de voorwaarden om het statuut van stagemeester te verkrijgen. Dit zal ons in staat stellen om de lijst van stagemeesters te updaten en hun beschikbaarheid na te gaan.



**VBO**  
Verbond van  
Belgische  
Ondernemingen

U krijgt van ons héél veel **toegevoegde waarde** voor

~~75~~ **60** euro (incl. BTW)  
(enkel geldig voor BIV-leden)

Voor dit bedrag bent u een jaar lang vaste lezer van het VBO-maandblad Forward.

Forward brengt nieuws, duiding en analyses bij actuele socio-economische thema's op maat van de lezers, de top van ondernemend België. Tegelijkertijd houdt Forward het perspectief breed en pro-actief: u leest visies en standpunten, naast belangwekkende trends die morgen uw business kunnen beïnvloeden. 40.000 bedrijfsleiders en opinion makers uit meer dan 45 sectoren lezen elke maand Forward. U ook?

**U wenst meer informatie? Stuur een mail naar Linda Janssens ([lj@vbo-feb.be](mailto:lj@vbo-feb.be)) en wij sturen u per kerende ter kennismaking gratis de eerstvolgende uitgave van Forward en een mooi abo-aanbod.**





## MEDE-EIGENDOM:

### VOORSTEL TOT VERDUIDELIJKING VOOR ADVIES VOORGELEGD

*Een werkgroep heeft een tekst opgesteld die het werk van de syndici zou moeten vergemakkelijken, met meer transparantie en voordelen voor de gebruiker. Geef uw advies!*

Mede-eigendom is een bijzondere specialiteit in het beroep van vastgoedmakelaar en wordt geregeld door een wet die dateert van 30 juni 1994. Naar aanleiding van een voorstel tot wijziging van deze wet door cdH senator Clotilde Nyssen heeft de Nationale Raad van het BIV beslist om zich actief te mengen in dit debat.

Omdat de reglementering nog leemten vertoont, werd er een werkgroep opgericht.

Yves Van Ermen, voorzitter van de werkgroep « Vastgoedbeheerders » van het BIV, legt ons de teneur uit van het werk dat te vinden is op de site van het Instituut ([www.biv.be/medeeigendom](http://www.biv.be/medeeigendom)). Ook uw advies wordt gevraagd.

*« Onze bedenkingen spitsen zich toe op drie vaststellingen:*

- *met betrekking tot de mede-eigendom zijn de regels niet overal identiek. Bovenop de wet, die niet volledig bindend is, hangen sommige bepalingen af van het algemene reglement van elke mede-eigendom. Wat het moeilijk maakt voor eigenaars van een aantal onroerende goederen die in verschillende gebouwen gelegen zijn;*
- *de communicatie tussen verenigingen van mede-eigenaars en derden verloopt vaak moeilijk, alleen al om logistieke redenen;*
- *het is noodzakelijk dat de verschillende bestanddelen van een mede-eigendom (mede-eigenaars, beheerraad en syndicus) hun plichten en hun verantwoordelijkheden nauwkeurig bepalen. »*

Voor deze problematiek stelt de werkgroep oplossingen voor waarvan de voornaamste elementen de volgende zijn:

- de huidige wet moet in alle gevallen bindend worden. Gedaan met het voorzien van uitzonderingen! Niemand mag nog afwijken van de wet;
- het opstellen van gemeenschappelijke regels moet de wettelijke opdrachten van de syndicus verduidelijken en de rol van de beheerraad met meer nauwkeurigheid bepalen;
- de sociale zetel van de verenigingen van mede-eigenaars moet in de gebouwen blijven, maar zou zijn woonplaats moeten kiezen bij de syndicus voor meer zichtbaarheid en doeltreffendheid;
- wanneer een appartement eigendom is van meerdere personen (bijvoorbeeld bij onverdeeldheid) moet één onder hen gemandateerd worden door de anderen. Aldus wordt hij de bevoorrechte gesprekspartner die verantwoordelijk is voor de communicatie met de vereniging van mede-eigenaars;
- een algemene vergadering kan worden bijeengeroepen op initiatief van één of meerdere mede-eigenaars met minstens 20% van de aandelen. Om er zeker van te zijn dat de algemene vergadering op de juiste manier wordt bijeengeroepen, is het beter dat de aanvraag via de syndicus gebeurt;



- met betrekking tot deze algemene vergadering vraagt de werkgroep dat het aanwezigheidsquorum zou worden gewijzigd (zie details op de site). De werkgroep vraagt eveneens dat er een duidelijk standpunt zou worden ingenomen met betrekking tot de interpretatie van onthoudingen, blanco en ongeldige stemmen;
- met betrekking tot de speciale meerderheden stelt de werkgroep ook bepaalde wijzigingen voor;
- om te vermijden dat een schuldenaar zijn goed verkoopt om daarna met de noorderzon te verdwijnen, wat de schuldeisende mede-eigendom dwingt om lastige stappen te ondernemen, stelt de werkgroep voor dat de schuld aan het lot wordt verbonden;
- het uitwisselen van informatie tussen notarissen en syndici bij overdrachten moet verbeteren.

Wij nodigen u uit om het voorstel van de tekst in detail te ontdekken en, zoals bij het opstellen van het reglement van plichtenleer, ons uw suggesties te laten worden op de site van het BIV.

Maar de taak van de werkgroep is hiermee niet ten einde. Yves Van Ermen voegt eraan toe: *“Wij zijn voorstander van het organiseren van een rondetafel met de vertegenwoordigers van de verenigingen van mede-eigenaars, de vertegenwoordigers van de notarissen, alsook juristen ... om tot een definitieve versie van de tekst te komen. In dit kader wensen wij ook in dialoog te treden met Mevrouw Nyssen”.*

Wij wijzen er ook op dat het Algemeen Eigenaarssyndicaat al een aantal voorstellen heeft geformuleerd en dat het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars er intern zal aan werken.



## 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.

## NIEUWS IN 'T KORT

### DUITSTALIGE TYPECONTRACTEN BESCHIKBAAR

Vanaf heden zijn de typecontracten van vastgoedbemiddeling ook in het Duits beschikbaar.

Al deze contracten zijn downloadbaar via onze website [www.biv.be](http://www.biv.be).





## NIEUWS IN 'T KORT

### VERPLICHTE VERZEKERING: HERINNERING

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

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

Wij herinneren er ook aan dat bij niet-naleving van de regels van plichtenleer een tuchtstraf kan worden opgelegd, gaande van een waarschuwing tot een schrapping.

### E-LEARNING: EEN GROOT SUCCES!

Het aantal deelnemers aan onze onlineopleidingen is sterk toegenomen. Zowel de cursussen over de huurovereenkomsten (die in aanmerking komen voor 6 uren vorming) als de verschillende informatieve modules (15 tot 30 minuten) kennen een enorm succes. Deze aanpak valt duidelijk in de smaak van onze leden en we moedigen u aan om, indien u dit nog niet zou hebben gedaan, in te loggen op onze website ([www.e-biv.be](http://www.e-biv.be)) om er de verschillende onderwerpen die we aankaarten te ontdekken.

Deze praktische cursussen, die worden erkend in het kader van de verplichte permanente vorming, zijn de ideale manier om zich zonder bijkomende kosten te informeren en/of zijn beroepskennis te verdiepen.



### WELDRA: BIV – Conferenties!

Vanaf het eerste trimester 2008, zal het BIV een reeks conferenties organiseren over onderwerpen die rechtstreeks verband houden met het beroep en de vastgoedactualiteit. Deze conferenties, die in aanmerking komen voor de permanente vorming, zijn bestemd voor alle vastgoedmakelaars

die hun beroepskennis wensen uit te breiden.

Het volledige programma en alle praktische informatie zullen u binnenkort worden meegedeeld. Wij hopen dat u talrijk zult deelnemen aan dit initiatief.

### BIV - Fiche: UPDATE!

In het kader van de activiteiten van het BIV, en in het bijzonder het opstarten van de « Imagocampagne » in 2008, zijn het beheer en regelmatige update van het ledenbestand van primordiaal belang. Dat is dan ook de reden waarom het Instituut begin januari, via een rondschriften met vermelding van uw persoonlijke gegevens, een beroep zal doen op

uw medewerking om zeer snel het adressenbestand te actualiseren. Wij danken u alvast voor het gevolg dat u hieraan zult geven en nodigen u nu al uit om uw persoonlijke fiche via Intranet van het BIV te raadplegen en elke eventuele wijziging te signaleren.

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