

### In dit nummer

- p 2 **Voorwoord**  
*Een gevulde start van het jaar...  
En het is nog niet gedaan!*
- p 3 **Hausse van de  
marktprijzen**  
*Vastgoedmakelaars kop van jut*
- p 4-5 **Energie-audit**  
*Als het BIV het voorbeeld geeft*
- p 6 **Vlaanderen  
Seizoensverhuur  
Toerisme Vlaanderen**
- p 7 **Vastgoedbeheer**  
*De werkgroep beëindigt zijn  
werkzaamheden*
- p 8-9 **Nieuwe titularissen**
- p 10-11 **Discriminatie inzake  
huisvesting**  
*Het BIV werkt samen met het  
Centrum voor Gelijkheid van  
Kansen*
- p 12 **Permanente vorming**  
*Gratis opleidingsuren op het BIV*
- p 13 **Uitvoerende Kamers**  
*Essentieel tuchtorgaan van het BIV*
- p 14 **Huurovereenkomst  
wordt gewestmaterie**
- p 15 **Uw reacties**
- p 16 **Nieuws in 't kort**

**HEET VAN DE NAALD**  
Wetsvoorstellen  
(zie kaderstuk p. 7)



6

**Vlaanderen  
Seizoensverhuur  
Toerisme Vlaanderen**



12

**Permanente vorming**  
Gratis opleidingsuren op het BIV



4

**Energie-audit**  
Als het BIV het voorbeeld geeft



10

**Discriminatie inzake  
huisvesting**  
Het BIV werkt samen met het Centrum  
voor Gelijkheid van Kansen



14

**Huurovereenkomst wordt  
gewestmaterie**



## VOORWOORD

### EEN GEVULDE START VAN HET JAAR... EN HET IS NOG NIET GEDAAN!



Het BIV-Bureau (van links naar rechts):

Frank THIERS, Ondervoorzitter

Olivier VIGNERON, Voorzitter

Hugues de BELLEFROID,  
Penningmeester

Begin 2008 is al bijzonder druk geweest. In één trimester tijd hebben verscheidene grote gebeurtenissen niet alleen de BIV-personeelsleden gemobiliseerd, maar ook ieder van jullie.

Zo hebben we willen inpikken op het wetsvoorstel van het Vlaams Belang dat de splitsing van het Instituut vroeg. Uw talrijke reacties op onze enquête hebben ons gesterkt in ons doel om binnen het BIV een participerende democratie aan te moedigen.

Wij hebben gereageerd op de politieke beslissing om het huurcontract te regionaliseren door te wijzen op de nadelige gevolgen die een dergelijk initiatief volgens ons met zich meebrengt. Onze vrees was gegrond aangezien de groep Ecolo – Groen! een wetsvoorstel heeft ingediend met als doel om onder meer “de verhogingen te beperken van de huur bij het afsluiten van opeenvolgende huurcontracten”.  
(<http://www.dekamer.be/FLWB/pdf/52/0896/52Ko896001.pdf>)

De nieuwe bepalingen die in Vlaanderen werden opgelegd door Toerisme Vlaanderen moesten wel een reactie uitlokken van onze kant.

Deze gebeurtenissen worden in detail besproken op de volgende pagina's. U zult eveneens kunnen vaststellen dat ze ons niet hebben belet om ons dagelijks werk verder te zetten. Een werk dat veel controle inhoudt, maar ook dienstverlening die ons nauw aan het hart ligt.

Kortweg kunnen we stellen dat het een druk bezet maar voldaan team is dat zich hier tot u richt, steeds met hetzelfde enthousiasme.

Ook de komende maanden zullen gekenmerkt worden door talrijke gebeurtenissen, voorziene of onvoorziene, die wij met dezelfde gedrevenheid zullen aanpakken. Wij zijn zeker dat u zich ook zal verheugen over onze projecten. Dit is in elk geval onze enige doelstelling.

Info: [bureau@biv.be](mailto:bureau@biv.be)

Frank THIERS  
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID  
Penningmeester

Olivier VIGNERON  
Voorzitter



## HAUSSE VAN DE MARKTPRIJZEN

# VASTGOEDMAKELAARS ONTERECHT KOP VAN JUT

**De media uiten volop hun bezorgdheid over de prijsevolutie van het vastgoed. Ze leveren commentaar bij de prijsstatistieken, maar bij sommige interpretaties slaat hun verbeelding op hol. Op 6 februari beweerde een reportage van het TV1-programma VOLT bijvoorbeeld dat vastgoedmakelaars de prijzen omhoog jagen. Het BIV reageerde meteen.**

We hoeven er niet omheen te draaien: overgewaardeerd vastgoed is een plaag die wij helaas al te vaak moeten bekampen. Maar beweren dat dit in ons beroep een courante praktijk is, is een stap te ver. Sommigen hebben die gezet en doen zo afbreuk aan onze reputatie.

De journalisten van het programma VOLT vroegen 5 makelaars om een woning te schatten. Op één uitzondering na noemden zij een hogere waarde dan de onafhankelijke experts.

Na de uitzending reageerde onze ondervoorzitter, Frank Thiers, door eraan te herinneren dat het in het belang van de vastgoedmakelaar is om een huis zo snel mogelijk te verkopen.

En natuurlijk heeft hij er ook op gewezen dat onze plichtenleer overwaardering verbiedt.

*"Een makelaar bekijkt vastgoed niet als een expert, dat is normaal," legde hij uit. "Wij kennen onze markt, wij kennen de prijs waartegen goederen in de buurt zijn verkocht, wij weten waarnaar mensen in een bepaalde wijk op zoek zijn en wij kennen de voor- en nadelen van de buurt ..."*

### Nog eerder de verkoper ontgoochelen ...

Natuurlijk is het niet makkelijk om een goed lager te schatten dan het bedrag dat de verkoper hoopt te ontvangen. Veel eigenaars overwaarderen hun huis. Hen tot rede brengen is geen eenvoudige zaak, vooral als je weet dat enkele collega's er minder scrupules op nahouden ...

Frank Thiers legde het in zijn persbericht als volgt uit: *"In 90% van de gevallen is het de eigenaar-verkoper die een hoger bedrag wil ontvangen dan wat de makelaar hem voorstelt."*

*Het BIV is bang dat consumenten die alleen op basis van deze reportage een oordeel vellen, misleid worden. Het is niet de taak van de vastgoedmakelaars om de prijzen artificieel laag te houden.*

*In een markteconomie is het niet meer dan logisch dat eigenaars-verkopers hun eigendom tegen een zo hoog mogelijke prijs wensen te verkopen. Elke eigenaar is blij als hij een goede (maar eerlijke) prijs voor zijn goed krijgt. De koper beslist en*

*de makelaar dient hem eerlijk te informeren over de toestand van het betrokken vastgoed. De prijs die uiteindelijk wordt betaald is het resultaat van de vrije en subjectieve keuze van de koper, die zich baseert op diverse elementen. De vastgoedmakelaar dient erop toe te zien dat de eigenaar-verkoper een correcte prijs voor zijn goed ontvangt (...)."*

Ten slotte deed hij een oproep tot de politici. Iedereen weet dat de meetnormen verschillen: bij de ene schatting houdt men rekening met de dikte van de muren, bij een andere met de helft van de muurdikte ... In Frankrijk wordt één enkele meetnorm gehanteerd. Het BIV vraagt dat dit ook in België het geval zou zijn. Zo vermijdt men één van de grootste valkuilen bij het schatten.



Frank Thiers, ondervoorzitter van het BIV



## ENERGIE-AUDIT

# ALS HET BIV HET VOORBEELD GEEFT

***Met het oog op een rationeler energieverbruik in de kantoren wil het BIV eveneens op zijn niveau bijdragen tot het behoud van het milieu***

Ongetwijfeld is « duurzaam » thans HET woord dat op ieders lippen ligt en dat alle enquêtes haalt. Zonnepanelen, fotovoltaïsche zonne-energie, energiebesparingen, isolatiepremies, ecoverbruik, recyclage... onmogelijk om deze thema's naast zich te leggen, ze keren steeds terug en zijn van essentieel belang.

Teneinde de daad bij het woord te voegen, hebben sommigen zich aan het werk gezet. Aldus heeft er een energie-audit plaatsgevonden in het BIV-gebouw in de Luxemburgstraat.

Een aantal maatregelen werd al jaren geleden genomen. Zodra het Instituut de gebouwen had ingenomen in 1999, zijn de renovatiewerken van de ramen gestart. Deze werf wordt beëindigd in maart van dit jaar. Het BIV heeft ook een contract gesloten met een bedrijf dat papier recycleert...

Het werk van het bedrijf dat gekozen werd om de energie-audit uit te voeren in het BIV-gebouw heeft een hele dag in beslag genomen. De verschillende aspecten van het gebouw werden onderzocht, waarbij er geen plaats werd gelaten voor improvisatie:

- metrieke metingen: volume, oppervlakte van de gebouwschil en de vloer;
- thermografie van de gebouwschil (detectie van de koudebruggen en visualisering van de luchtingangen);
- infiltrometrie (BlowerDoor) geeft de meting weer van de luchtdoorlatendheid van de gebouwschil die overeenstemt met de luchtlekken door onbeheerste ventilatie;
- de berekening van het warmteverlies door geleiding (warmte die door materialen gaat en door muren, daken, isolatiemateriaal, enz.);
- de inspectie van het verwarmingssysteem (dimensionering, afstelling en mogelijke verbeteringen);
- de volledige studie van de verlichting (soort verlichting, gebruik);
- de complete integratie van alle maatregelen en berekeningen om ze te vergelijken met het reële verbruik en er de prioritaire besparingsacties uit afleiden.

De experts hebben zich zowel binnen als buiten het gebouw begeven met diverse toestellen. De gebouwschil werd gesloten en alle binnendeuren werden geopend, zodat de binnenluchtdruk overal gelijk zou zijn. Door middel van een "BlowerDoor" (ventilatordeur) werd het gebouw in een onderdruk geplaatst van 50 Pascal, zijnde de omstandigheden van een wind van 32 km/u.

Om zich een idee te vormen van wat dit betekent, volstaat het om te weten dat wanneer de wind aan 32 km/u. in een opening van 1 cm<sup>2</sup> blaast, er elk uur 3 m<sup>3</sup> lucht binnenkomt in het gebouw!

### Geen wetgeving

*« Op die manier meten wij de graad van de luchtvernieuwing per uur door de spleten van het gebouw », legt de verantwoordelijke van de onderneming uit, die eraan toevoegt: « In België bestaat er geen enkele wetgeving met betrekking tot deze graad. Duitsland heeft dat wel en Luxemburg heeft zojuist een wet uitgevaardigd die bepaalt dat nieuwe of gerenoveerde gebouwen geen luchtvernieuwing van meer dan 3 volumes per uur mogen hebben,*



*indien ze niet uitgerust zijn met een mechanisch ventilatiesysteem. In België ligt het gemiddelde drie keer hoger! ».*

Ter informatie, weet u dat het BIV-gebouw de Luxemburgse normen blijkt te halen, wat uitstekend is voor een gebouw van deze categorie. Maar de definitieve besluiten van de experts zullen pas gekend zijn na de volledige analyse van de ingewonnen gegevens.

Eens het verslag afgewerkt, moet men de beslissingen nemen die zich opdringen. Maar een aantal zaken zal heel gemakkelijk kunnen verbeterd worden. Zoals de verlichting, die op een meer rationele manier wordt aangepakt.

### Premies

Een energie-audit is natuurlijk niet gratis. Voor een oppervlakte zoals deze van het gebouw dat het BIV gedeeltelijk betreft (en die in totaal ongeveer 2.634 m<sup>2</sup> op zeven verdiepingen bedraagt) moet men ongeveer 7.000 EUR neertellen.

Het Brusselse Gewest verleent een premie van 50 % op dit bedrag. Particulieren hebben eveneens recht op fiscale aftrekken. Bovendien worden deze kosten redelijk vlug teruggewonnen door de besparingen die gemaakt worden wanneer men de raad van de professionals volgt. Enkel nog maar door de vervanging van de ramen op twee verdiepingen van het BIV-gebouw werd er een gasbesparing verwezenlijkt van meer dan 3.000 EUR in één jaar!

Steeds meer particulieren besteden een deel van hun budget aan het behoud van onze planeet. De openbare diensten en parastatalen worden hevig aangemoedigd om de weg te tonen.

*« Natuurlijk kost een audit geld », besluit de verantwoordelijke van de onderneming.*

*« Maar gelet op de besparingen die het oplevert, zou het een slechte zet zijn om er geen te houden! »*

Premies :

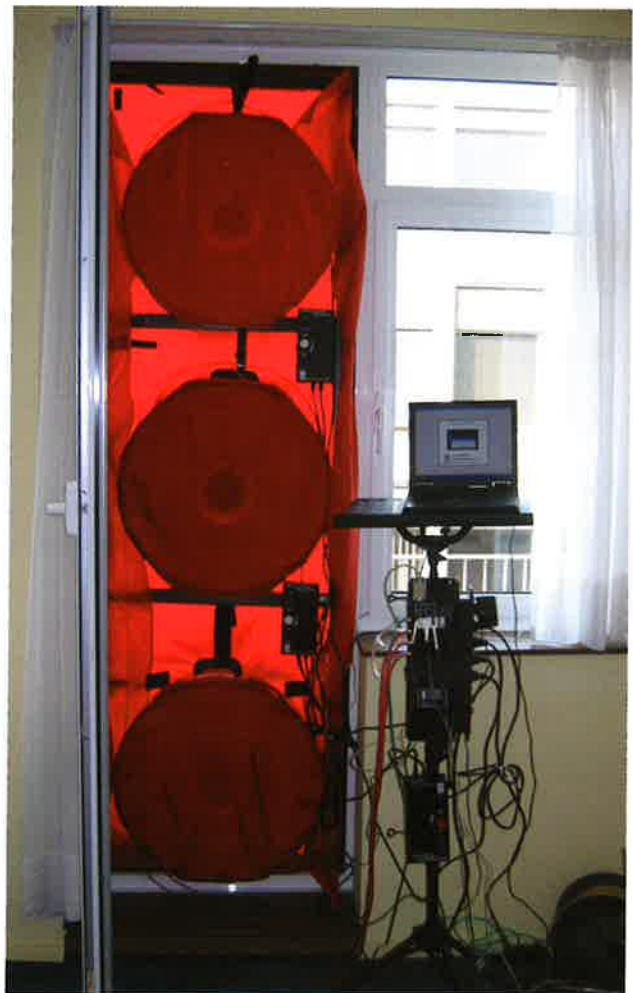
<http://energie.wallonie.be/>

<http://www.energiesparen.be/>

<http://www.leefmilieubrussel.be>

Fiscale aftrekken:

<http://mineco.fgov.be>





## VLAANDEREN SEIZOENSVERHUUR TOERISME VLAANDEREN

### ***Het standpunt van het BIV betreffende de reglementering van de reisbureaus***

Wij verwijzen naar onze BIV-mail 2007/8, ons artikel in het BIV-news 2007/4 (pagina's 4 en 5) en onze BIV-mail 2008/3 aangaande de nieuwe regionale Vlaamse reisbureau-wetgeving die tot stand is gekomen zonder dat het BIV hierin ooit werd betrokken of geraadpleegd.

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

Bovendien hebben wij onze voogdijminister, Sabine Laruelle, gevraagd dit onderwerp aanhangig te maken bij het Overlegcomité. (Dit comité, samengesteld uit ministers van de verschillende regeringen in ons land, bespreekt dossiers die zowel de federale regering als de regeringen van de deelstaten betreffen.)

Ondanks dit alles dienen wij echter te constateren dat de betrokken reglementering bestaat en inmiddels van kracht is.

In ieder geval, gezien het feit dat deze regionale reglementering de federale bescherming van ons beroep aantast, blijft het BIV zich ertegen verzetten en zal dan ook alles in het werk stellen om de vastgoedmakelaars alsnog te vrijwaren van deze reglementering.

Meer nog, diverse makelaars waaronder onze ondervoorzitter Frank Thiers, eveneens actief aan de Kust, zullen zich bewust niet inschrijven bij Toerisme Vlaanderen en geen vergunning als toeristisch verhuurkantoor aanvragen.

Enkel via deze weg kan een potentieel geschil ontstaan tussen een vastgoedmakelaar en Toerisme Vlaanderen, en kan een procedure bij het Grondwettelijk Hof worden ingeleid waar deze wetgeving door het Hof aan haar grondwettelijkheid zal worden getoetst.

Wij schreven het al in onze BIV-mail 2008/3: « Wie aan seizoensverhuur doet en zich wenst in regel te stellen conform deze op heden van kracht zijnde Vlaamse wetgeving die stelt dat vóór 1 maart 2008 een vergunning dient te worden aangevraagd, verwijzen wij naar de website [www.toerismevlaanderen.be/decreetreisbureaus](http://www.toerismevlaanderen.be/decreetreisbureaus), waar u de volledige brochure voor het aanvragen van een vergunning als toeristisch verhuurkantoor in het Vlaams Gewest kan downloaden. »

In ieder geval kan u, indien u problemen zou ondervinden in dit dossier, steeds rekenen op de tussenkomst van uw Instituut door ons te contacteren op volgend e-mailadres [dso@biv.be](mailto:dso@biv.be).



## VASTGOEDBEHEER

# DE WERKGROEP BEËINDIGT ZIJN WERKZAAMHEDEN

**Het voorstel tot wijziging van de wet op de mede-eigendom, dat op heden in zijn laatste fase zit, werd op de BIV-website gepubliceerd om uw mening te kennen. Met succes.**

In een vorig nummer van uw BIV-news (2007/4) hadden wij aangekondigd dat de werkgroep *Vastgoedbeheerders*, opgericht binnen het Instituut, u zijn tekstvoorstel op de BIV-website zou voorleggen.

Dit voorstel tot wetwijziging over de mede-eigendom zou het werk van de syndici moeten vergemakkelijken aangezien er meer transparantie en voordelen voor de verbruiker in verwerkt zitten.

Wij hadden uw mening gevraagd over de tekst en met de opmerkingen die u hebt ingezonden, hebben wij natuurlijk rekening gehouden. De werkgroep heeft ze allemaal onderzocht tijdens zijn vergaderingen.

Nu de besprekingen afgesloten werden, zitten de werkzaamheden in een laatste fase.

De werkgroep *Vastgoedbeheerders* wenst hierbij zijn dank te betuigen aan alle syndici die zich de moeite hebben getroost om dit voorstel te bestuderen en hun voorstellen tot wijziging en/of aanpassing mee te delen.

Een groot deel van deze opmerkingen waren pertinent en hebben bijgedragen tot de vooruitgang die de werkgroep in zijn werkzaamheden heeft kunnen boeken.

Eenmaal goedgekeurd door de Nationale Raad zal de definitieve tekst worden verdedigd voor de leden van de werkgroep *Mede-eigendom* in oprichting binnen de commissie Justitie van de Kamer.

Het BIV onderzoekt eveneens de mogelijkheden om een wetsvoorstel in te dienen op basis van deze werkzaamheden.

Vanzelfsprekend zullen wij u op de hoogte houden van de toekomstige werkzaamheden van de werkgroep *Vastgoedbeheerders*.



## HEET VAN DE NAALD

Op het ogenblik dat wij deze pagina's afsluiten, vernemen wij dat er twee wetsvoorstellen - die wij gaan bestuderen en waarop wij zeker zullen reageren - in de Kamer werden ingediend.

### 1. Mede-eigendom

Een wetsvoorstel ingediend door Martine Taelman (Senator Open Vld) heeft tot doel om aan de schuldeisen de vereniging van mede-eigenaars een voorrecht toe te kennen op de kavel van de mede-eigenaar voor zijn achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten voor het lopende jaar en de twee laatste vervallen jaren. In dit geval moet de syndicus bij de overdracht van de eigendomstitel van de kavel in zijn antwoord aan de notaris het bedrag en de oorzaak van de bevoorrechte schuldvordering vermelden.

### 2. Koopovereenkomst

Josée Lejeune en Olivier Hamal (MR-Volksvertegenwoordigers) dienden een wetsvoorstel in over de opschortende voorwaarde van de koopovereenkomst voor het verkrijgen van een hypotheeklening. Op vandaag moet deze clausule in de koopovereenkomst worden vermeld om toegepast te kunnen worden.

Het wetsvoorstel bepaalt dat elke koopovereenkomst afgesloten zal worden onder deze opschortende voorwaarde, behalve indien de koper op uitdrukkelijke wijze afziet van deze mogelijkheid, of indien de verkoopprijs integraal werd betaald door de koper. Ook de inhoud van de opschortende voorwaarde wordt gewijzigd, zodat de looptijd ervan één maand bedraagt, dat de koper kan eisen dat het voorschot of de waarborg in consignatie wordt gegeven bij een notaris van zijn keuze,... en waarbij de partijen in de koopovereenkomst van het hele systeem kunnen afwijken.



## FELICITATIES AAN DE NIEUWE TITULARISSEN!

Ons beroep breidt zich elke dag verder uit en deze nieuwe aanwinsten zijn voor het BIV een gelegenheid om kleine recepties te houden waarop de nieuwe titularissen worden uitgenodigd.

Ziehier de foto's van enkelen onder hen.

Op deze recepties ontvangen de nieuwe titularissen hun officieel naambord, maken ze kennis met het Instituut en worden er heel verrijkende sessies georganiseerd met vraag en antwoord.

De opsporing, de toegang tot het kadaster, de opleidingen ... de onderwerpen die tijdens de twee laatste sessies werden aangesneden zijn talrijk, het bewijs dat de nieuwe titularissen al op de hoogte zijn van de uitdagingen in de sector.

Wij heten hen van harte welkom!

Steve AERENS  
Simon ALLEMAN  
Evi ANNE  
William BAEKE  
Nina BELMANS  
Olaf BOUSSE  
Rudolf CALLENS  
Dennis CAMPS  
Nathalie COLPAERT  
Pascale COPPENS  
Olivier COPPOY  
Koen CUVELIER  
Manuel DE BACKER  
Gregory DE BISSCOP  
Barbara DE PECKER  
Lynn DE RAS  
Edward DE SMEDT  
Ludovic DE WITTE  
Stefaan DEJANS  
Laurent DESCHACHT  
Piet DETAILLEUR  
Fabrice DEZWARTE  
Stijn D'HONDT  
Geoffrey FRENIER  
Guy GEENS

Alexandra GEVERS  
Cathérine GRYSOON  
Nevin GÜRELI  
Philippe GYSBRECHTS  
Stephanie HAYEN  
Rudy HENDRIX  
Vincent HENS  
Inge HOLLANTS  
Sofie HOLTEN  
Peter HUYCK  
Annick JORDAENS  
Nicky JORISSEN  
Sylvie KAWA  
Yoeri KENENS  
Patrick LANDUYT  
Gert LOMMERS  
Nikolaas MAENE  
Heidi MEEUWISSEN  
Els MEIRHAEGHE  
Nancy MEULEMAN  
Philippe NOYEZ  
Alger OOSTRA  
Antonio PELLETTIERI  
Kristof PROOT  
David QUASTEN

Inge STEURS  
Nicole STOCKX  
Sofie STRUBBE  
Peter SYS  
Lucas TALPAERT  
Annemie THYS  
Filip TOPS  
Laetitia VAN ISEGHEM  
Jean-Pierre VAN NEDER  
Peter VAN PARYS  
Katrien VAN ROMPAEY  
Dirk VANBELLEGHEM  
Bruno VANDAM  
Hannelore VANHAVERBEKE  
Karen VANHOUTTE  
Renzo VANNESTE  
Filip VERHAEGHE  
Véronique VERMUSSCHE  
Axel VERREES  
Kathleen VERVAECKE  
Dominique VERVAET  
Mies WILLEMSSEN  
Karel WYNSBERGHE  
Ahmet YILMAZ







## DISCRIMINATIE INZAKE HUISVESTING: HET BIV WERKT SAMEN MET HET CENTRUM VOOR GELIJKHEID VAN KANSEN

***Wonen en werken zijn de twee domeinen waarin discriminatie het meest voorkomt. Het BIV heeft besloten om samen met het Centrum voor Gelijkheid van Kansen naar oplossingen te zoeken.***

De Belgische wet verbiedt discriminatie. "Er is sprake van discriminatie wanneer iemand op basis van een bepaalde discriminatiegrond verschillend behandeld wordt, zonder dat hiervoor een rechtvaardiging kan gegeven worden."

Ook onze plichtenleer stelt in het allereerste artikel: "In het kader van de uitoefening van het beroep, moeten de vastgoedmakelaars zich eveneens houden aan de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid, en dienen zij de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende deze uitoefening te eerbiedigen, ondermeer :

(...)

7° de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenofobie ingegeven daden;

8° de wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (...)"

Discriminatie is altijd moeilijk om te bestrijden, omdat ze zelden door objectieve elementen wordt gestaafd. Dat geldt zowel voor expliciete (bijvoorbeeld: "niet voor vreemdelingen") als impliciete discriminatie (een hogere huur vragen dan welke op de affiche staat), die zich zowel bij het verhuren/verkopen als daarna kan voordoen.

Het Centrum voor Gelijkheid van Kansen heeft een brochure uitgegeven voor kandidaat-huurders. Ze heet "Hoe kan je reageren?" en geeft een reeks praktische tips om discriminatie op te sporen en te bestrijden.

Tegelijk werd contact opgenomen met het Instituut om samen na te denken over adviezen voor vastgoedmakelaars. Wij zijn immers vaak de belangrijkste gesprekspartners van kandidaat-verhuurders en merken daardoor discriminatie vaak als eerste op.

Er werd voor deze problematiek een werkgroep opgericht om na te denken over de publicatie van een gemeenschappelijke brochure.

De werkgroep heeft zich om te beginnen over een reeks praktijkgevallen gebogen. Dit leidde tot een lijst met discriminatietypes:

- vreemdelingen;
- homoseksuelen;
- gezinnen met jonge kinderen;
- mensen zonder inkomen;
- een onzekere beroepssituatie;
- studenten;
- personen met een andere godsdienst;
- medehuurlers.



De leden van de groep zijn er zich van bewust hoe moeilijk het is om een onderscheid te maken tussen gefundeerde angst en zuivere discriminatie. Zij gaan nu werken aan een reeks tips om de vastgoedmakelaars te begeleiden in deze uiterst delicate materie.

Het spreekt vanzelf dat wij de sector niet willen omvormen in een brigade om discriminatie te bestrijden. Als publiekrechtelijk instituut vinden wij echter dat dit probleem al onze aandacht en waakzaamheid verdient. Wij zijn er ook zeker van dat ieder van ons op zijn domein met een deskundig ontwikkelde tool bepaalde ontoelaatbare en gelukkig steeds minder voorkomende praktijken kan helpen bestrijden.

Aarzel niet om ons denkwerk te verrijken met uw opmerkingen en suggesties. Het kan op dit adres: [al@biv.be](mailto:al@biv.be).

De brochure "Discriminatie op de huisvestingsmarkt" en de contactgegevens van het Centrum voor Gelijke Kansen vindt u op de website van het Centrum: [www.diversiteit.be](http://www.diversiteit.be).



Illustratie: Centrum voor Gelijke Kansen.



## PERMANENTE VORMING

# GRATIS OPLEIDINGSUREN OP HET BIV



Het is verheugend om te zien hoeveel enthousiasme u aan de dag legt voor e-learning (dat nu ook een cursus over vastgoedverkoop omvat).

Het BIV wil u zo gemakkelijk mogelijk toegang geven tot de opleiding. Dit is een van onze deontologische verplichtingen. Om de informatie-uitwisseling tussen makelaars te bevorderen, biedt het BIV nu ook seminars in situ aan.

Voor de onderwerpen van deze sessies hebben wij gekeken naar de vragen die het meest worden gesteld aan onze experts van de juridische hotline.

De volgende thema's zullen worden behandeld door deskundigen van de advocatenkantoren CELES en LAWACITY.

### Het huurcontract van de hoofdverblijfplaats:

- wettelijke principes (duur, uitvoering, beëindiging, ...);
- nieuwe bepalingen;
- praktische gevallen (welke gevolgen heeft de verkoop van een gebouw op het huurcontract ...).

### De problematiek van de erelonen:

Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 bepaalt welke clausules verplicht en welke verboden zijn bij een verkoopopdracht.

De opleiding geeft uitleg bij het koninklijk besluit en meer bepaald bij de nieuwigheden inzake de commissie:

- context van de reglementering;
- het nut ervan;
- clausules die in een contract moeten worden opgenomen;
- vragen en antwoorden.

Deze opleidingen duren telkens 3 uur. Ze zijn volledig gratis en vinden plaats op het BIV (Luxemburgstraat 16b te 1000 Brussel).

Om de organisatie in goede banen te leiden, versturen wij de uitnodigingen per schijf. Er zijn immers per sessie slechts een dertigtal personen tegelijk toegelaten op deze seminars.

Binnenkort vindt u in uw brievenbus onze uitnodiging, alle praktische uitleg, een aantal voorgestelde data en een antwoordstrook die u ons dient terug te sturen om zich in te schrijven.



## DE UITVOERENDE KAMERS ESSENTIEEL TUCHTORGAAN VAN HET BIV

### **Hun opdrachten: waken over de toepassing van de plichtenleer en uitspraak doen in tuchtzaken ten opzichte van de leden.**

1. In 2007 namen de Uitvoerende Kamers (zonder de Kamers van Beroep) 147 beslissingen (tegenover 105 in 2006). Het aantal beslissingen dient te worden gerelativeerd, want de meeste hebben betrekking op verschillende dossiers. De 147 beslissingen slaan in feite op 219 dossiers. Het record gaat naar een vastgoedmakelaar tegen wie 12 klachten werden ingediend! Bij deze beslissingen waren er 21 waarschuwingen, werd er 12 keer een berisping uitgesproken, waren er 23 schorsingen en 37 schrappingen na bijzonder vaak terugkerende inbreuken.

2. In het BIV-news staat er voortaan een rubriek rechtspraak om te wijzen op de diverse verplichtingen waaraan ons beroep is onderworpen.

Wij wijzen er nogmaals op dat er in ons beroep veel meer regels moeten worden nageleefd dan alleen maar de eigenlijke plichtenleer. De plichtenleer strekt zich ook uit tot elke verplichting in de reglementering van ons beroep, inclusief de elementaire regels van het burgerlijk en strafrecht, en meer bepaald het stagereglement en het reglement van inwendige orde.

3. Zo staat het vast dat de vastgoedmakelaar die optreedt als stagemeeester verplicht is om zijn verbintenissen ten opzichte van zijn medewerkers na te komen.

Volgens artikel 24 van de plichtenleer: *De vastgoedmakelaar respecteert de samenwerkingsakkoorden aangegaan met de collega's en zorgt ervoor de bedragen die hij wegens een samenwerking aan een collega verschuldigd is, tijdig te betalen.*

Artikel 19 van het stagereglement bepaalt bovendien dat: *"De stagemeeester (...) vergoedt op correcte wijze de stagiair voor de prestaties die hij ten behoeve van de stagemeeester verricht, overeenkomstig de richtlijnen die ter zake door de Raad worden opgesteld en die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister. Het is de stagemeeester verboden, rechtstreeks of onrechtstreeks, om aan de stagiair een vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemeeesterschap."*

Het geval dat wij hier aanhalen is een voorbeeld van wat men niet mag doen.

Deze stagemeeester, nochtans een bekend vastgoedmakelaar die aanzien geniet voor zijn beroepskennis, heeft zich volgens de Kamer gedragen op een *"weinig scrupuleuze en ontoelaatbare manier, door zijn stagiairs opzettelijk niet te vergoeden en te belonen, waarbij de verschuldigde bedragen hoog waren opgelopen, zodat de stagiairs zich in een moeilijke financiële situatie bevonden, terwijl zij nog maar hun eerste stappen in het beroep zetten"*.

De stagiairs hebben bovendien uitgelegd dat hun stagemeeester weinig aandacht aan hun opleiding besteedde en loze beloften deed dat hij hen zou vergoeden, dat hij hen intimideerde en bedreigde vanuit zijn positie als "invloedrijk" lid en dat hij ze kort vóór het einde van hun stage afdankte, zodat hij geen enkele verplichting meer had tegenover hen. Ten slotte heeft hij op zijn website de foto's en contactgegevens van sommige vroegere stagiairs laten staan, waarschijnlijk om klanten te misleiden.

*"(...) De Uitvoerende Kamer is over het algemeen van oordeel dat het herhaaldelijk en recurrent karakter van de feiten voldoende aantoont dat de opgeroepen persoon opzettelijk op een weinig scrupuleuze manier is opgetreden en daarbij inbreuken op de plichtenleer heeft gepleegd; Door zich op deze manier te gedragen heeft de opgeroepen persoon ernstige onregelmatigheden en deontologische fouten begaan, waarbij niets een dergelijk door hem begonnen en voortgezet gedrag kan rechtvaardigen. De opgeroepen persoon heeft immers niet alleen geprofiteerd of proberen te profiteren van de klagers, maar hij heeft deze laatste ook schade berokkend of geprobeerd dit te doen. Hij heeft ook het beroep van vastgoedmakelaar in diskrediet gebracht, waarbij hij het imago ervan heeft aangetast, en schade berokkend aan al degenen die het beroep volgens de geëigende regels uitoefenen. Hij is dus in het algemeen zwaar tekortschoten in zijn plichten tot tact, waardigheid, loyaliteit, integriteit, ijver, collegialiteit en respect ten opzichte van de gezagsdragers van het Instituut, terwijl deze principes inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar (...)."*

Ervan uitgaande dat *"de meest elementaire regels voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar ernstig en herhaaldelijk werden geschonden"*, heeft de Uitvoerende Kamer de vastgoedmakelaar **geschrapt**.

**(Beslissing bij verstek genomen door de Franstalige Uitvoerende Kamer, op 16/10/2007 – Voorzitter Frédéric GILSON)**

In een ander dossier heeft de Kamer een vastgoedmakelaar gedagvaard om te verschijnen omdat hij met de heer [MO] *"een stageovereenkomst had afgesloten zonder in deze overeenkomst een vergoeding aan de stagiair te voorzien"*.

De Kamer is van oordeel dat: *"De stage blijkt in werkelijkheid een samenwerkingsverband met een nepstage te zijn. (...) de stagiair betaalde de stagemeeester. Aangeklaagde heeft daarbij geen enkele verplichting als stagemeeester nagekomen en gaf de zogenaamde stagiair geen opleiding."*

De Uitvoerende Kamer heeft de stagemeeester een **schorsing van twee maanden** opgelegd om de betrokkene te doen inzien dat hij zijn gedrag moet aanpassen.

**(Beslissing van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer, op 27/08/2007 – Voorzitter Guido DE PALMENAERE)**



## HUUROVEREENKOMST WORDT GEWESTMATERIE



*De onderhandelingen binnen de regering hebben diverse akkoorden tussen partijen opgeleverd. Het huurcontract is één van de materies die naar de gewesten worden overgeheveld. Het BIV maakt voorbehoud ten aanzien van de gevolgen die eruit voortvloeien.*

Wij hebben al gereageerd op de beslissing om van het huurcontract een gewestmaterie te maken.

Een dergelijke maatregel verandert op zich niet veel aan het werk van de vastgoedmakelaars. Als deskundige terzake heeft het BIV twijfels bij de relevantie, de noodzaak en de gevolgen van dergelijke hervormingen.

Welke meerwaarde levert de regionalisering van deze complexe materie immers op voor huurders en eigenaars, een materie die goed bekend is bij de burgers aangezien ze voorkomt in het Burgerlijk Wetboek, een corpus rechtsregels dat in 1804 werd uitgevaardigd. Door deze wetgeving naar de gewesten over te hevelen creëert men verwarring. De rechtsregels zullen verschillend zijn in Vlaanderen, Brussel en Wallonië (en veel vastgoedmakelaars zijn in verscheidene gewesten actief).

Maar dat is nog niet het ergste. De weerslag van een verschillende reglementering zou op sociaal gebied zeer aanzienlijk en negatief kunnen zijn. De vastgoedmarkt wordt in het ene gewest aantrekkelijker dan in het andere, zodat investeerders worden aangetrokken of juist afgestoten. Ze vertrekken dan naar een ander gewest, met zware gevolgen voor de economische activiteit en de werkgelegenheid.

### Baremiseren?

Wat het Instituut het meest vreesde, maakt nu het voorwerp uit van een wetsvoorstel dat door Ecolo-Groen! in de Kamer werd ingediend: de regionalisering zet de deur open voor de baremisering van de huurbedragen.

<http://www.dekamer.be/FLWB/pdf/52/0896/52Ko896001.pdf>

### Wie zou het eerste slachtoffer van een dergelijke hypothese worden?

- De burger zelf, die vaak in vastgoed investeert om aan het einde van zijn leven aanvullende inkomsten te genieten;
- opnieuw de burger, want als hij in een gewest leeft waar de huren geblokkeerd zijn, moet hij zich tevreden stellen met een krimpend en steeds minder goed onderhouden vastgoedaanbod, aangezien de eigenaars er niet langer in investeren;
- en ook de burger die verhuurt, want het huurrecht zal meer of minder gunstig uitvallen, afhankelijk van het gewest waar hij zich bevindt, en dit terwijl hij van hetzelfde belastingstelsel van de inkomsten van onroerende goederen als zijn burens afhankelijk blijft, aangezien deze materie tot het federale domein blijft behoren!

### Onze burens als voorbeeld

In Frankrijk heeft de blokkering van de huurgelden al veel inkt doen vloeien. En terecht: ze werd al in 1914 voor de eerste keer ingevoerd.

En als het vandaag zo moeilijk is om in Frankrijk een woning te vinden, dan is dit groten-



deels te wijten aan deze maatregel. Volgens de tegenstanders heeft hij meer kwaad dan goed gedaan aan de personen die hij moest helpen.

Door de blokkering van de huren konden de gezinnen met een laag inkomen aanvankelijk wel een woning vinden, maar dit voordeel is snel verdwenen. Omdat de meerwaar-

de voor de eigenaars verdween, verhuurden zij hun vastgoed niet langer of lieten zij het onderhoud achterwege.

De blokkering van de huren heeft thans nog steeds gevolgen voor de oude huurcontracten. Volgens de deskundigen staan daardoor in Frankrijk nu duizenden woningen leeg, terwijl duizenden personen wanhopig op zoek zijn naar een woning.

## UW REACTIES

**Een aantal onderwerpen die in uw BIV-news werden aangesneden, roepen controverse op. Wij kunnen ons daarover alleen maar verheugen, want een debat is de basis voor democratie. Wij wensen dan ook enkele van uw reacties over te nemen in het BIV-news**

Het is op ons artikel met als titel « Seizoensverhuur, een vak apart! » (BIV-news 2007/4) dat mevrouw Lieve Vanderwaeren en de heer Marc Ponnet, van de groep « Ourthe et Somme » hebben gereageerd. Zie hieronder wat ze ons hebben laten weten:

« Het lezen van uw artikel (...) heeft bij mij op z'n minst vragen doen rijzen.

Men moet weten dat de groep Ourthe & Somme samengesteld is uit onder meer 5 vastgoedmakelaars en één BIV stagiaire die vechten voor de erkenning van het beroep, sommigen sedert meer dan 25 jaar (het beroep van vastgoedmakelaar, nvdr).

Vastgoed heeft inderdaad altijd een belangrijke plaats ingenomen binnen onze onderneming en doet dit nog steeds op vandaag. Enerzijds heeft deze sector gediend om de nodige middelen voor onze groei te genereren en anderzijds stelt hij ons in de gelegenheid om het aanbod van huurwoningen te verhogen, dat thans ongeveer 850 vakantiehuizen telt.

In tegenstelling tot het gevoel van uw contactpersoon in de Ardennen, kunnen beide activiteiten dus cumuleerbaar zijn en zelfs complementair. Onze klanten hebben trouwens toegang tot informatie met betrekking tot zowel het ene als het andere door slechts één site te raadplegen (...).

Wij hebben bovendien het grote geluk dat onze woningen gemiddeld meer dan 15 keer per jaar worden verhuurd (35 keer). Dat geeft ons de mogelijkheid om werkgelegenheid voor onbepaalde duur te bieden aan een honderdtal personen. Vanzelfsprekend wordt dit team op bepaalde tijdstippen van het jaar versterkt door seizoenspersoneel.

In het kader van de nieuwe wetgeving van het Waalse gewest met betrekking tot de erkenning van de vakantiehuizen door het Algemeen Secretariaat voor Toerisme, heeft « Ourthe et Somme » bovendien een erkenningsaanvraag ingediend voor al de vakantiehuizen die in de brochure zijn opgenomen.

Het vakantieoord van Oignies is het eerste dat officieel erkend werd. De procedure voor La Boverie is ook ingezet. In de volgende maanden zullen de andere vakantieoord eveneens worden erkend.

In diezelfde optiek hebben wij aan alle eigenaars van individuele huizen gevraagd om een dossier in te dienen voor de erkenning van hun vakantieoord. Wij bieden hen natuurlijk hulp bij het nemen van de nodige stappen. Tot op heden werden al meerdere huizen erkend.

Wij hopen dat onze ervaring in de seizoensverhuur en het vastgoed een nieuw licht heeft geworpen op uw artikel en u de gelegenheid zal bieden om de discussie in deze materie in een volgend nummer uit te breiden. »





## NIEUWS IN 'T KORT

### DE CURSUS « VASTGOEDVERKOOP » IS ONLINE!

Ons platform e-learning werd verrijkt met een nieuwe cursus van 50 uren over vastgoedverkoop. U vindt er volgende modules:

- Juridische gegevens
- Praktische aspecten
- Registratierecht
- Wet Breyné
- Lijfrente
- Begrip « meerwaarde »
- Witwassen van geld.

Het volstaat te surfen naar de website [www.e-biv.be](http://www.e-biv.be) om toegang te krijgen tot de cursussen en zich, zonder bijkomende kosten en op de dag en het uur van uw voorkeur, te vervolmaken in één van de belangrijkste materies van ons beroep. De deelname aan deze cursus online wordt natuurlijk in aanmerking genomen in het kader van de permanente vorming.

Indien u een technisch probleem ondervindt of uw login en paswoord zou vergeten zijn, neem dan contact op met Steven Lee op het nummer 02/505 38 64.

### COCORICO

Op 19 december 11. heeft Unesco een prijs uitgereikt aan ons platform e-learning, Claroline, voor het gebruik van informatie- en communicatietechnologie in opleidingen.

Proficiat dus aan Claroline, alsook aan Hugues Delplace, de persoon die ons de goede raad gaf om gebruik te maken van dit platform voor onze cursussen online. Wij danken ook Françoise Leclercq en Salvina Alba voor het briljant idee om opleidingen via e-learning te organiseren.



### OPSPORING: BINNENKORT IN ANTWERPEN

De verschillende acties die op het terrein werden georganiseerd, hebben ons doen vaststellen dat de opsporing met betrekking tot de onwettige uitoefening van het beroep helaas uiterst noodzakelijk is.

In navolging van de grootscheepse actie in Brussel met de medewerking van externe en interne privé-detectives, zal de dienst Opsporing zich nu op Antwerpen richten, waar ze hopen even doeltreffend te zijn.

Laat ons niet vergeten dat werken in de illegaliteit vorderin-

gen tot stopzetting voor de handelsrechtbank tot gevolg heeft, alsook strafvervolgingen.

En wat betreft de erkende vastgoedmakelaars die samenwerken met illegalen, het Instituut kan hen, op grond van artikel 22 van de plichtenleer, tuchtrechterlijke sancties opleggen. Zij riskeren een schorsing of een absolute schraping.

[opsporing@biv.be](mailto:opsporing@biv.be)  
02/505 38 77

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