



'Bouwen aan je
goeie naam
is een werk van
lange adem'
Makelaar getuigt



1 nepmakelaar
om de
10 dagen
veroordeeld



Een blik
achter de schermen
van het
commercieel
vastgoed

BIV IPI BIV news

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

2011 > 3

WET omzeilen

Plaatsbeschrijvingen

Discriminatie

Wanbetalers

Fiscale
stimuli

Averechts
effect



**Huurders
vs
verhuurders**

De heetste hangijzers

BIV bereikt historisch
akkoord over
reorganisatie



De heetste hangijzers van huurders en verhuurders

4-5 BIV-News sprak met **Katelijne D'Hauwers** (AES) en **Geert Inslegers** (VOB)



'Gemeenten zouden moeten springen om ons te mogen helpen'

14 BIV-News sprak met **Johan Tackoen** en **Theo Vanuytrecht** over commercieel vastgoed



'Vastgoedmakelaars zijn raadgevers op wie we allemaal moeten kunnen vertrouwen'

16 Gastcolumn van **Marie-Anne Belfroid**, voorzitter van UNIZO's Waalse tegenhanger UCM

colofon

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

Zetel

Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Tel: 02/505.38.50
Website: www.biv.be

Concept & realisatie

Dajo Hermans
Anne Löwenthal
Steven Lee

Verantwoordelijk uitgever

Luc Machon

Lay-out

Gecko & co

Drukkerij

GS Graphics

Werken mee aan deze uitgave

Jurgen Vansteene, Stefaan Jonckheere, Olivier Aoust, Bruno Kerckhof, Rebecca D'Haeseleer

inhoudstafel

- 3 **'Op naar een slagkrachtiger Beroepsinstituut'**
Edito
- 6 Europa wil spelregels
rond beroepskwalificaties herzien
- 7 BIV zegt 'nee' tegen discriminatie
- 8-9 **Zo werken wij**
Makelaar Didier Piraux (42) zet zijn deur
wagenwijd voor ons open
- 10-11 **Eén nepmakelaar om de tien dagen
veroordeeld**
De nieuwe trimestriële cijfers van het BIV
- 12-13 Het EPC: wie, wat, waar, wanneer en waarom?
- 15 Juridische vastgoedkwesties: vraag & antwoord

Nieuwe media

Een vastgoedmakelaar zonder eigen website: het is bijna ondenkbaar geworden. Maar intussen zijn we alweer een stap verder. Je kan er voor of tegen zijn, tegenwoordig heeft de consument de mond vol van Facebook, Twitter en afgeleiden.

De vastgoedsector is behoorlijk vertegenwoordigd in het 'nieuwe media'-landschap. Ook het BIV wil daarom niet achterblijven en heeft intern het debat geopend over een eigen Facebookpagina. Nu al kan je verschillende van onze mandatarissen, personeelsleden en medewerkers via Twitter volgen.

De afgelopen maanden liet het BIV hier en daar ook in de pers van zich horen. En dat zal de komende maanden niet anders zijn. Met andere woorden: wanneer mogelijk en/of vereist, informeert het Beroepsinstituut zowel de vastgoedmakelaars, de consument als de overheden.

Heb je zelf opmerkingen, voorstellen, ideeën of gewoon een memorabel verhaal? Vertel het ons. Zeg ons wat de moeilijkheden op het terrein zijn. Laat ons weten wat de hete hangijzers zijn. Of stel ons gewoon je passie en gedrevenheid voor het makelaarsvak voor.

Voor dit alles kan je altijd contact opnemen met communicatieverantwoordelijke Dajo Hermans op het nummer 0478/84 42 45. Mailen kan naar dajo.hermans@biv.be. Volgen op Twitter kan door naar twitter.com te surfen en op zoek te gaan naar [dajo_hermans](https://twitter.com/dajo_hermans). Ook BIV-voorzitter Luc Machon discussieert er geregeld over het wel en wee van vastgoedland. Om de voorzitter te volgen, zoek op [LucMachon](https://twitter.com/LucMachon).

‘Op naar een slagkrachtiger Beroepsinstituut’

Het had heel wat voeten in de aarde, maar sinds eind september is het zover: de reorganisatie van het Beroepsinstituut is een feit.

Na twee jaar van intens overleg tussen Nederlandstaligen en Franstaligen kwam de Nationale Raad van het BIV unaniem tot een akkoord en werd het Belgisch vastgoedlandschap hertekend. Een historisch moment.

Voor de sector was het de voorbije jaren één van de grote issues. Ze moest er komen, die reorganisatie. Zeker als we op de realiteit van vandaag en morgen wilden inspelen. Wel, vandaag kunnen we u zeggen: ze is er.

Na intens overleg tussen Nederlandstaligen en Franstaligen kwam de Nationale Raad eind september tot een eindtekst, die nu door het parlement kan worden goedgekeurd. Het gaat om een akkoord dat trouw blijft aan de standpunten van de belangrijkste beroepsorganisaties, met respect voor de visies van alle taalgemeenschappen en steeds zoekend naar een sluitende consensus die de tot voor kort uiteenlopende meningen moest verzoenen.

Voor de sector mag het alvast als een eerste, grote overwinning gezien worden en een cruciale stap voor de toekomst van ons beroep. Uiteindelijk toonde de dagelijkse realiteit hoe langer hoe meer aan dat de besognes verschillen van regio tot regio en een meer toegespitste aanpak zich nu en dan opdringt. Denk alleen al maar aan de toestroom van verplichte attesten waar we in Vlaanderen mee te maken krijgen. En juist dat moet onze reorganisatie kunnen bewerkstelligen: een optimalisatie van de gang van zaken voor elke vastgoedmakelaar in dit land. En dat ten voordele van iedereen.

Zowel Nederlandstalige als de

Frans- en Duitstalige vastgoedmakelaars hebben vanaf nu de kans om een eigen dynamiek te ontwikkelen. En zoals we u ook al in onze online nieuwsbrief uitlegden, zal dat ongetwijfeld het landschap van de vastgoedmakelarij en het vastgoedbeheer beïnvloeden.

Wat het BIV betreft, komen er zo twee Gemeenschapsraden: een Vlaamse en een Frans-Duitse Raad. Beiden zullen financieel autonoom zijn en hun eigen beleidsaccenten kunnen leggen. De huidige Nationale Raad wordt daarnaast omgevormd tot een Federale Raad, die bevoegd blijft voor de regelgeving inzake de toegang tot het beroep, de stage en de plichtleer.

Maar ook het huidige tableau wordt opgesplitst in een tableau voor vastgoedmakelaars en een

Laat het hoe dan ook duidelijk zijn, het Beroepsinstituut wint aan slagkracht. Iets dat zowel de vastgoedmakelaar als de consument ten goede zal ko-

‘Het politieke sluitstuk moet er nog komen, maar voor de sector mag het akkoord over de reorganisatie alvast als een eerste, grote overwinning gezien worden. En belangrijker nog: als een cruciale stap voor de toekomst van ons beroep’

men. Maar het moet gezegd, we zijn er nog niet helemaal. Door een eindtekst op tafel te kunnen leggen waar alle partijen het over eens zijn, is de eerste grote horde genomen. Nu moet het akkoord ook nog een politiek sluitstuk krijgen. Iets waarvoor, samen met CIB Vlaanderen aan Nederlandstalige kant en Réflexions Immobilières aan Franstalige kant, de nodige politieke contacten al volop gelegd worden.

opdrijven, een noodzakelijk iets waarvan ook de overheid meer dan ooit overtuigd moet zijn.

We blijven timmeren aan de weg met maar één doel voor ogen: de markt optimaliseren voor iedereen. Voor kopers en verkopers, voor huurders en verhuurders, maar ook voor de vastgoedmakelaar die volgens recent onderzoek aan vertrouwen wint. Meer en meer vastgoedtransacties gebeuren zo met behulp van een professional.

Als u verder in dit nummer leest, zal u trouwens zien dat we ook huurders en verhuurders vroegen om hun licht over de praktijk te laten schijnen. Soms vinden ze elkaar feilloos, maar even vaak staan ze ook diametraal tegenover elkaar. Laat dat alvast een niet mis te verstaan signaal zijn dat de uitdaging aan ons is.



Het Bureau, vlnr. L. Machon, H. de Bellefroid, R. d'Oultremont, K. Berkein.

tableau voor syndici. De toegang tot het beroep wordt gewijzigd, met onder meer een competentietest die stagiairs op hun werkpunten moet wijzen. En het tuchtrechtelijke luik wordt transparanter. Elke klager zal voortaan kennis kunnen nemen van de tuchtbeslissingen, iets dat tot nu toe één van onze zwaktes was. Wel moeten we eraan toevoegen dat we op de meest faire manier zullen blijven waken over de rechten van aangeklaagde vastgoedmakelaars.

In deze editie leest u alvast nog meer over de realisaties van het Instituut. Een blik op onze nieuwe trimestriële cijfers toont aan dat het BIV ook de strijd tegen illegale vastgoedmakelaars aan het winnen is. Niet alleen verzielt dit soort nepmakelaars de sector, ze vormen ook een oneerlijke concurrentie voor alle rechtgeaarde makelaars en veroorzaken meer dan eens grote drama's bij nietsvermoedende kopers of huurders. Precies daarom willen we de strijd

Aan de Vlaamse en Waalse vastgoedmakelaars om als bemiddelaar de aangewezen vertrouwenspersoon te zijn voor alle partijen.

Veel leesplezier. En laat het niet na uw bedenkingen of opmerkingen aan ons over te maken.

*Luc Machon, voorzitter
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester
Kristien Berkein, raadgeefster*

Soms vinden ze elkaar feilloos en slagen ze er moeiteloos in tot een compromis te komen. Maar even vaak staan ze diametraal tegenover elkaar. Huurders en verhuurders, ze zijn tot elkaar veroordeeld. Wij vroegen Katelijne D'Hauwers, directeur van het Algemeen Eigenaarsyndicaat (AES), en Geert Inslegers, sectorcoördinator van de Vlaamse huurdersbonden (VOB), om hun vijf heetste hangijzers voor ons te verdedigen. Een vraag die tot vurige discussies kan leiden, zo bleek al snel.

HUURDERS



Vlaamse huurdersbonden Geert Inslegers

1. 'Bemiddelingskosten worden plots dossierkosten'

'Al een tijd lang zien we grote problemen opduiken als het gaat over de nieuwe regeling waarbij bemiddelingskosten bij woningverhuur niet langer ten laste van de huurder mogen gelegd worden. Tenminste als die niet zelf de opdrachtgever is. Voornamelijk bij een kleine groep makelaars in West-Vlaanderen en in het Waasland gebeurt dat nog te vaak. In plaats van bemiddelingskosten rekenen ze systematisch 'dossierkosten' aan.'

2. 'Overdreven dure plaatsbeschrijvingen'

'Een ander probleem is dat sommige vastgoedkantoren de wet in verband met bemiddelingskosten trachten te omzeilen door hun prijzen voor plaatsbeschrijvingen op te trekken.

In plaats van 50 euro vragen ze 350 euro. Geen enkele wet zegt dat dit overdreven is, maar na een tijd zouden we toch van 'verrijking zonder oorzaak' durven spreken. Daarom willen we de makelaars trouwens vragen om systematisch een betalingsbewijs van de verhuurder voor te leggen, waaruit kan blijken dat zowel aan huurders- als verhuurderszijde een evenwaardig bedrag werd gefactureerd.'

3. 'Wet omzeilen met Korfinahuurwaarborg'

'Sinds de wetwijziging in 2007 mag de verhuurder nog maar een huurwaarborg van twee maanden vragen, als de huurder het bedrag in één keer stort. Wij hebben sowieso nog altijd bedenkingen bij die wet, maar vooral problematisch is dat heel wat vastgoedkantoren couraant gebruik maken van de Korfinahuurwaarborg. Zo proberen ze de maximumdrempel van twee maanden waarborg

te omzeilen en op te trekken naar drie maanden.'

4. 'Geboorteplaats opvragen, is discrimineren'

'Van heel wat huurders wordt nog altijd de geboorteplaats opgevraagd, iets dat volgens ons compleet overbodig is. We begrijpen dat een makelaar moet nagaan of de huurder solvabel is, maar waarom moet men zijn geboorteplaats kennen? Of het adres van de werkgever? Dat is schending van de privacy. Trouwens, heel wat makelaars vragen ook het rijksregisternummer van de huurder op, waarvoor ze nochtans niet gemachtigd zijn.'

5. 'Niet onpartijdig genoeg'

'Vastgoedkantoren behartigen volgens ons te vaak eenzijdig de belangen van de verhuurder, die vaak ook de opdrachtgever is. Daar stelt zich dus een probleem.

DE HE HANG



Precies daarom vragen we goed na te denken over een titelbescherming van de vastgoedexpert, zodat er een betere functiescheiding kan komen en elke schijn van partijdigheid kan vermeden worden.'



Nabeschouwing

Hoe verschillend ook, het BIV vindt het belangrijk dat deze 'hangijzers' besproken kunnen worden. Uiteindelijk streven we ernaar om de huurmarkt te optimaliseren voor iedereen die een woning of appartement zoekt. En dat zonder de be-

langen van de vastgoedmakelaars en hun klanten uit het oog te verliezen.

In dat opzicht is het BIV onder meer voorstander van het uitwerken van impulsen om het beleggen in vastgoed te stimuleren en zo een voldoende aanbod op de private huurmarkt te creëren. Maar als controle-organen willen we ook verschillende aangehaalde thema's kaderen. Zo ontving het Instituut vorig jaar een vijftiental klachten waarbij

bemiddelingskosten aan de huurder werden aangerekend. Dit jaar kreeg het Instituut vijf meldingen binnen, iets wat erop wijst dat het sensibiliseren van deze minderheidsgroep effect heeft.

Eenzelfde toon wat de 'plaatsbeschrijvingen' betreft. Het BIV benadrukt dat er geen verplichte noch aanbevolen tarieven bestaan.

Als het over de nieuwe wet op de huurwaar-

ETSTE IJZERS

HUUR

APPARTEMENT

Hand tekenen over Staat
 de huurprijs van een
 appartement
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)
 (officiële bijlage)

VERHUURDERS



Algemeen eigenaarssyndicaat
Katelijne D'Hauwers

1. 'Stijgend aantal wanbetalers'

'Het aantal wanbetalingen stijgt problematisch. Op dit moment krijgt één op de zeven verhuurders er vroeg of laat mee te maken. Niet de huurprijzen zijn te hoog, veel huurders kampen simpelweg met een inkomensprobleem. Zelfs een huurprijs van 550 euro is dikwijls te hoog gegrepen. Daarom pleiten wij voor een uitgebreider systeem van huursubsidies, dat zeer gericht kan worden aangevend, zodat eigenaars deels ook zeker mogen zijn van hun huurgeld. Bovendien vragen we ook een beperking op het aantal uithuiszettingen. Bij dat soort situaties zou men veel meer een beroep moeten kunnen doen op een hulpfonds.'

2. 'Rust nodig op de markt'

'Elk jaar daalt het aantal verhuurders. De gemiddelde verhuurder is een zelfstandige 65-plusser die zijn huurpand als een investering of een aanvulling op z'n pensioen ziet. Maar als er dan plots wanbetalers opduiken, of zich andere problemen voordoen, haken velen af. En erger nog: ook bij de jongere generatie is er minder interesse. We kunnen de wetgever dan ook alleen maar vragen om rust te creëren op de markt en bijkomende reglementering te beperken.'

3. 'Twee maanden waarborg zijn peanuts'

'Sinds 2007 voorziet de wet dat er door de bank genomen nog maar twee in plaats van drie maanden huurwaarborg mag gevraagd worden. Maar men vergeet dat elke eigenaar een goed ter beschikking stelt van enkele honderdduizenden euro's. In dat opzicht zijn twee maanden huurwaarborg peanuts als er iets fout loopt. Gevolg: eigenaars krijgen meer en meer de reflex om bij de minste wanbetaling kordaat op te treden en gerechtelijke stappen te ondernemen.'

4. 'Noodzaak aan fiscale stimuli'

'De huurdersbonden klagen terecht over de slechte kwaliteit van heel wat woningen op de private huurmarkt. Maar het is dan ook de hoogste tijd dat er fiscale stimuli komen voor private eigenaars die maar al te graag bijkomende investeringen zouden doen in het eigendom dat ze verhuren. Het probleem is dat verhuurders altijd belast worden op basis van het KI. Waarom zouden ze geen belastingvermindering kunnen genieten als ze grondige renovatiewerken uitvoeren in hun huurpand?'

5. 'Marktregeling heeft averechts effect'

'Als het over marktregulering gaat, zijn we zeer duidelijk: laat de vrije markt spelen! Vergelijk België met de ons omringende landen, dan zal al snel vastgesteld moeten worden dat onze huurprijzen zeer gematigd zijn. Een regulering van de huurprijzen zou bovendien een omgekeerd effect hebben. Nog meer eigenaars zouden afhaken en zoals geweten: minder aanbod stuwt logischerwijs ook de prijzen omhoog.'

borg gaat, kan het BIV - samen met het AES en de Huurdersbonden - alleen maar vaststellen dat deze in de praktijk ontoereikend is en dat een gezamenlijk initiatief zich opdringt.

Tot slot toont het BIV zich bekommerd als het over discriminatie gaat, maar wijzen we op de samenwerking met het Centrum voor Gelijke Kansen. Bovendien dringt zich voor de makelaar, die nu al vaak tussen hamer

en aambeeld zit, duidelijkheid op. Zo legt bijvoorbeeld de antiwitwaswet de verplichting aan de makelaar op om onder meer de geboorteplaats van de huurder op te vragen. De privacycommissie op haar beurt stelt dan weer dat deze informatie niet mag gevraagd worden.

Een gelijkaardige situatie zien we bij het opvragen van het rijksregisternummer. Met andere woorden: de ene overheidsdienst

verplicht de makelaar tot iets wat de andere overheidsdienst hem verbiedt.

Het BIV wil alvast binnen haar taakomschrijving, en samen met de belangrijkste beroepsverenigingen, concrete engagementen aangaan om de situatie op de huurmarkt voor iedereen te optimaliseren. Het formuleren van gezamenlijke uitgangspunten richting de overheid kan daarin centraal staan.

**BIV vraagt niet te tornen
aan minimale beroepsbekwaamheid**

Europa wil spelregels rond beroepskwalificaties herzien

Aan welke beroepskwalificaties moet een vastgoedmakelaar – maar evenzeer een dokter, reisgids of architect – voldoen als hij of zij in het buitenland wil werken? En in welke mate moeten Europese lidstaten daarmee rekening houden? Het antwoord op die twee vragen zit vervat in de – intussen veelbesproken - richtlijn 2005/36/EG van het Europees parlement. Maar niet onbelangrijk:

Het basisprincipe spreekt voor zich: een Belgische zelfstandige die een beroep wil uitoefenen in een land waar dat beroep gereguleerd is, moet kunnen aantonen dat hij daarvoor over de nodige beroepsbekwaamheid beschikt. Omgekeerd is het niet anders: een buitenlandse ondernemer die in ons land een gereguleerd vak wil uitoefenen, moet ook kunnen bewijzen dat hij de nodige kwalificaties op zak heeft om effectief toegang te krijgen tot dat beroep.

*'De lat moet voor elk
land hoog genoeg gelegd
worden'*

Op dit moment kunnen we echter alleen maar vaststellen dat het gevraagde niveau van de beroepskwalificatie in ons land - en ook in Frankrijk - een pak hoger ligt dan bijvoorbeeld in Nederland of Duitsland, waar de vastgoedsector niet gereguleerd is. De vraag luidt nu: moeten we straks vrezen dat Nederlandse makelaars probleemloos vastgoedactiviteiten in ons land zullen kunnen uitoefenen, zonder rekening te moeten houden met enige beroepsbekwaamheid?

In elk geval moeten we er zeker van kunnen zijn dat elke vastgoedmakelaar ook in de toekomst nog steeds over voldoende competenties zal beschikken. En dat zowel ter bescherming van de erkende

vastgoedmakelaars, als in het belang van de veiligheid van de consument. Net zoals er trouwens ook altijd een aantal minimale voorwaarden aanwezig zullen moeten zijn, waaronder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de financiële borgstelling. De lat moet voor iedereen, voor elke lidstaat, hoog genoeg gelegd worden, luidt het credo.

*'Het is een goed idee
om de rol van het land van
vertrek in een vroeg stadium
te vergroten'*

In het huidige systeem ziet de 'ontvangende' lidstaat toe op de controle van de beroepskwalificaties. Het is een goed idee om de rol van de lidstaat 'van vertrek' in een vroeg stadium te vergroten. Al zou dat niet zo ver mogen gaan dat het land 'van vertrek' uitsluitend degene is die controleert of de aanvrager over voldoende beroepskwalificaties beschikt.

In het geval van een Duitse vastgoedmakelaar die zich in België wil vestigen bijvoorbeeld, is het niet aan een daarvoor erkende Duitse autoriteit om dat te controleren. Dat zou namelijk veronderstellen dat de Duitse autoriteit een grondige kennis heeft van de in België geldende minimale beroepsbekwaamheden. De lidstaat van vertrek kan het werk van de ontvangende lidstaat echter wel vergemakkelijken. Hier denkt Europa

Europa denkt eraan zez grondig te hervormen. En laat juist dat iets zijn waar het BIV met argusogen naar kijkt. Niet in het minst omdat een wijziging van de Europese spelregels ook een niet geringe impact op onze vastgoedmarkt zal hebben. En dat zowel voor Belgische makelaars die in het buitenland activiteiten uitoefenen, als voor buitenlandse collega's die bij ons actief willen zijn.



aan de invoering van een Europese beroepskaart, waar naast de identiteitsgegevens ook informatie over bijvoorbeeld diploma en vorming zou kunnen worden opgenomen. Het BIV schuift hier echter het e-certificaat als alternatief naar voren. De reden is simpel: liever alle gegevens in een online databank verzamelen die steeds geactualiseerd kan worden, dan ze allemaal op afzonderlijke, individuele kaarten te

zetten die enkel een momentopname weergeven. Precies daarom juichen we trouwens ook de oprichting toe van een centraal online toegangspunt, met daarop alle mogelijke info in verband met alle beroepen.

Hoe dan ook, het BIV blijft het hele dossier op de voet volgen, zowel binnen onze Europese beroepsorganisatie CEPI, als bij de Hoge Raad van Zelfstandigen en KMO.

Gevraagd: genuanceerd debat

Vastgoedmakelaars zeggen duidelijk *nee* tegen discriminatie

De Belgische vastgoedmakelaars en hun tuchtorgaan hebben zich enkele maanden geleden voor het eerst ondubbelzinnig uitgesproken over discriminatie. Het Beroepsinstituut legde zo één van haar makelaars een tuchtsanctie op, omdat hij geweigerd had een appartement te verhuren aan een Belg van Marokkaanse origine. Maar de zaak legt meteen een ander pijnpunt bloot: als het over discriminatie gaat, zit de makelaar tussen hamer en aambeeld. 'En dat mag in de hele discussie niet over het hoofd gezien worden', aldus BIV-voorzitter Luc Machon.

Het BIV sanctioneerde de betrokken Antwerpse makelaar met een 'waarschuwing', een manier om duidelijk te maken dat discriminatie ook voor de vastgoedsector niet door de beugel kan. 'De wet is de wet en daar weigeren we aan te tornen', verduidelijkt Machon.

Toch is er nood aan een genuanceerd debat, zonder dat kopers, verkopers of vastgoedmakelaars te snel gestigmatiseerd worden. 'Want de makelaar die in dit geval een waarschuwing kreeg opgelegd, ging misschien wel één keer over de schreef, hij kon tegelijk ook tientallen

dossiers voorleggen van verhuringen aan allochtonen.'

'Hij stond zelfs bekend als iemand die voor hen actief op zoek ging naar een alternatief als ze ergens geweigerd werden', aldus Machon. 'Discriminatie mag in geen geval worden

goedgekeurd. Maar het wordt de makelaar, die commerciële activiteiten uitvoert, dikwijls niet makkelijk gemaakt. Vooral kleine makelaars zitten vaak in een erg moeilijke positie. Neen zeggen tegen een klant is meestal hetzelfde als hem naar de concurrentie sturen.'



BIV'er IN DE KIJKER

Het BIV is meer dan een Instituut, het is een huis vol mensen. Elke editie stellen we dan ook één van haar 'inwoners' aan u voor. Deze keer gidst Esther

Van Marcke u, actief als vastgoedmakelaar en mandataris in de Nationale Raad.

Esther Van Marcke

'We zijn mensen van de praktijk'

Naast lid van de Nationale Raad ben ik voorzitter van CIB Antwerpen en directielid van CIB Vlaanderen. En ja, we zijn mensen van de praktijk. Al jarenlang ben ik als vastgoedmakelaar actief in Deurne, nabij Antwerpen. Niet onbelangrijk, want zo begrijpen we tenminste welke problemen vastgoedmakelaars en syndici tegenkomen.

Zelfs als jonge makelaars debatteerden velen van

ons gedreven door de problemen in de sector, over de manier waarop we ons konden distantiëren van de cowboys en een meerwaarde konden betekenen voor de consument. Of het nu gaat over de notaris, de syndicus of de deontologie van de vastgoedmakelaar, vandaag worden de thema's met evenveel wilskracht en zin voor professionalisme aangepakt.

Intussen zetel ik al zeven

jaar in de Nationale Raad. Vanaf het eerste moment heb ik me voorgenomen me voor alle BIV-makelaars verdienstelijk te maken. En intussen zijn we geëvolueerd en kunnen Nederlandstaligen en Franstaligen elkaar appreciëren en respecteren.

De laatste jaren zijn er hoe dan ook bergen verzet. Ook vanuit de politiek heeft men begrepen dat de vastgoedsector constructief wil mee-



werken aan oplossingen. De deontologie wordt nu consequent door de BIV-makelaar toegepast en de Nationale Raad is geëvolueerd naar een professioneel instituut. Met andere woorden, u bent in goede handen.



DIDIER PIRAUX (42) • sinds 2007 vastgoedmakelaar bij FIKS ICO in Ottignies, Waals-Brabant

Op kantoor noemen ze hem *Meneer, ik heb geen tijd*. Maar Didier Piraux, vader van drie, is vooral een en al enthousiasme, dynamisch tot en met. Jaren geleden begon hij als vastgoedmakelaar bij FIKS ICO in het Waals-Brabantse Ottignies. Vandaag mag hij zichzelf een 'succesvol' makelaar noemen. 'Maar ik wil vooral bewijzen dat het perfect mogelijk is om een boeiende, passionele job te hebben zonder je gezinsleven te verwaarlozen', zegt hij in een bijzonder openhartig gesprek.

ZO WERKEN WIJ...

'Bouwen aan je goeie naam is een werk van lange adem, maar het loont'

Carrièrestart

'Keek op mijn 14e al naar huizen'

'Ik durf gerust zeggen dat ik op mijn 42e toch al heel wat watertjes heb doorzwommen. Omdat ik altijd op zoek ben geweest naar die ene job die mij het beste lag. Ik ben handelsingenieur van opleiding en heb achtereenvolgens in de banksector gewerkt, in de sportwereld, de distributiesector, het onderwijs, ... Toen ik zonder werk zat, raadde onder andere mijn broer me aan om de stap richting vastgoed te zetten. Ik heb er lang over nagedacht, maar ik herinnerde me dat ik op mijn 14e, 15e al gedetailleerd naar huizen kon kijken

terwijl ik aan het joggen was.' 'Uiteindelijk nam ik mijn lot in eigen handen en vroeg ik een gesprek aan bij de heer Parmentier, de oprichter van FIKS ICO. Ik had helemaal geen das aan, droeg sportieve kleren (lacht)... Ik herinner me nog dat hij vooral vond dat ik er voor een sollicitatiegesprek behoorlijk slordig bijliep.' 'Toen ik uiteindelijk toch als makelaar mocht beginnen, dacht ik: als dit echt niets voor mij is, stap ik eruit nog vóór ze mij ontslaan. Ik gaf mezelf zes maanden. Maar vandaag kan ik eigenlijk alleen maar zeer

tevreden zijn. Beter kan ik niet verwachten. En wat vooral zo mooi is: ik ben erin geslaagd gezin en werk perfect met elkaar te verzoenen.'



Eerlijkheid

'Weiger woning te hoog in te schatten'

'Ik hou van mijn werk en ik ga er ook behoorlijk ernstig en integer mee om. Als je succes wil hebben, en écht wil slagen, moet je ook op die manier werken, denk ik. Eerlijkheid is in elk geval een zeer belangrijke factor in ons vak. Zo weiger ik

resoluut een woning overdreven hoog in te schatten. Zelfs al verlies ik daardoor dan die opdracht. Bouwen aan je goeie naam is een werk van lange adem, maar het loont.' 'Ons beroep heeft nog niet het imago dat het verdient, sim-

Elke editie van BIV-News zet één van onze 9000 vastgoedmakelaars zijn deur wagenwijd voor u open. Hoe gaat hij of zij te werk? Hoe moeilijk is het om werk en privéleven gecombineerd te krijgen? Op welke manier rolden zij ooit in het vak? En waarin vinden zij hun geluk? Kortom, een passage door het leven van de vastgoedmakelaar, doorspekt met tips, ervaringen en een persoonlijke inkijk.



pelweg omdat er nog altijd mensen zijn die het in hun job allemaal niet zo nauw nemen met de regeltjes. Maar gelukkig duikt dat soort makelaars toch steeds minder op in onze sector. Nu, ik heb in deze regio weinig contact met andere vastgoedkantoren, maar uiteindelijk is er plaats voor iedereen die eerlijk werkt.'

Werk-gezin

'Kinderen zelf naar school brengen'

'Ik werk zelfstandig en ben dikwijls alleen op pad. Maar ik besef heel goed dat ik zonder mijn collega's - en de hulp van mijn ouders - nooit zo goed werk en gezin zou kunnen combineren als vandaag het geval is. Ik ben papa van drie kleine kinderen en mijn echtgenote is arts. Mijn gezin is voor mij op dit moment echt superbelangrijk. En ik maak er ook een erezaak van om de kinderen elke ochtend naar school te brengen. Daarna ga ik aan de slag. En 's avonds ga ik ze bij mijn ouders ophalen, ten laatste om 17.30 uur.'

Zaken

'Voluit voor je doel gaan'

Ons agentschap bestaat uit vier vastgoedmakelaars - er is intussen zelfs een vacature voor een vijfde - en twee secretaresses. Wij zijn hoofdzakelijk op de woningmarkt actief, en elke makelaar krijgt bij ons zijn eigen regio toebedeeld. Zo werk ik vooral in Mont-Saint-Guibert, Villers-la-Ville en Genappe. In de eerste twee gemeenten bestrijk ik zelfs twintig tot vijfentwintig procent van het volume. Mooi, toch?'

'In feite past dit werk helemaal bij mijn karakter: als ik een doel voor ogen heb, blijf ik er voluit voor gaan. Ik ben ernstig, kan moeilijk stilzitten en wil mijn tijd zelf kunnen beheren. Ik geef de mensen advies en kom nooit agressief commercieel uit de hoek. Iemand blijven achtervolgen is niets voor mij. Maar ik zou ook niet de hele dag achter een bureau kunnen zitten. Ongeveer een kwart van mijn werk is administratie. Dat is zeker niet hetgeen ik het liefste doe, maar ik wil het wel goed doen, want ook het papierwerk is belangrijk.'



Collega's

'Strakke timing'

'Toegegeven, ik ga niet vaak samen met mijn collega's lunchen, dat is waar. Maar ik wil mijn job correct uitvoeren, mét vooral een strakke timing! Ik maak natuurlijk ook wel eens een uitzondering, maar meestal probeer ik zoveel mogelijk ge-

daan te hebben binnen een zo kort mogelijke tijdspanne. En, ik wil vooral geen half werk afleveren. Maar alleen op die manier slaag je erin je beroepsbezigdheden en gezinsleven perfect met elkaar te verzoenen.'

- ✔ Na enkele omzwervingen ontdekte hij zijn grote passie: vastgoed
- ✔ Heeft drie jonge kinderen en is gehuwd met een arts
- ✔ Hecht veel belang aan een eerlijke, oprechte aanpak
- ✔ Noemt zichzelf *a familyman*
- ✔ Is vooral actief in Mont-Saint-Guibert, Villers-la-Ville en Genappe



Het BIV in cijfers: tweede trimester 2011

De nieuwste trimestriële cijfers van het Bevoegde Instituut bewijzen dat de professionalisering van de sector een feit is. In de strijd tegen illegale vastgoedmakelaars worden zo bij-

voorbeeld elke maand drie nepmakelaars veroordeeld – of één om de tien dagen – iets dat zowel de rechtgeaarde makelaar als de consument ten goede komt.

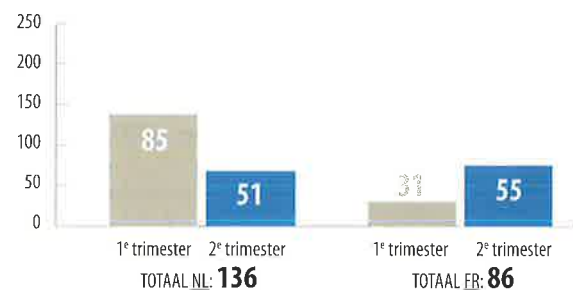
UITVOERENDE KAMERS

Tuchtdossiers

Nieuwe klachten

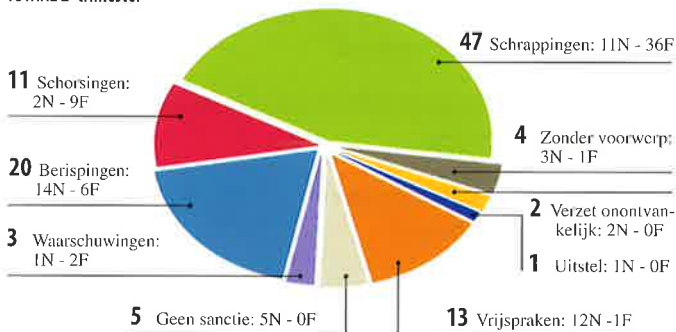


Beslissingen



Tuchtspraken in detail

TOTAAL 2^e trimester



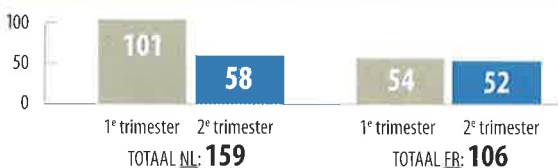
In de tuchtkamers stellen we in het tweede trimester twee bewegingen vast: méér dossiers en méér beslissingen bij de Franstaligen, en minder dossiers en minder beslissingen bij de Nederlandstalige Kamer.

Aan Franstalige kant ligt de oorzaak aan de pas opgestarte controleactie, die zeker in juni voor een toestroom van 218 nieuwe dossiers zorgde. Ter vergelijking: van januari tot maart was er nog maar sprake van 82 nieuwe dossiers. Aan Nederlandstalige kant speelt het feit mee dat de controleactie pas is afgelopen en de laatste stapel dossiers is bijgewerkt (dossiers waarbij verzet en/of beroep werd aangetekend).

Wat het aantal tuchtspraken betreft: aan Nederlandstalige kant werden er tijdens het tweede trimester 11 makelaars geschrapt en 2 geschorst. Aan Franstalige kant ging het om 36 schrappingen en 9 schorsingen.

Administratieve dossiers

Inschrijvingen lijst stagiairs (goedgekeurd)



Liefst 110 nieuwe stagiairs (58 + 52) kregen tijdens het tweede trimester de goedkeuring van de Uitvoerende Kamers om zich in te schrijven op de stagelijst. Kijken we naar de totaalcijfers van begin dit jaar tot en met juni, dan zien we dat we er alleen al tijdens de eerste helft van 2011 265 nieuwe stagiairs (159 + 106) bij kregen.

Daarnaast werden er in het tweede trimester ook nog eens 114 nieuwe makelaars opgenomen op het tableau (niet weergegeven in grafiek, nvdr.). Als we kijken naar het laatste half jaar kwamen er sinds begin 2011 exact 199 nieuwe titularissen bij.

Weglatingen (goedgekeurd)

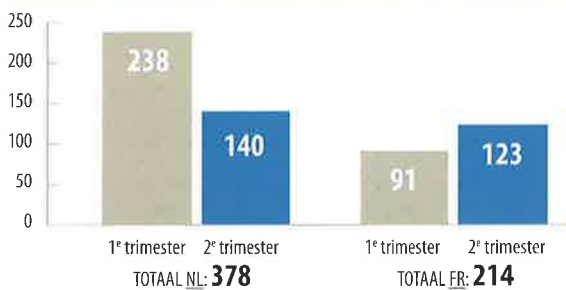


Daartegenover staat wel het aantal weglatingen. Dat waren er tijdens het tweede trimester 72 aan Nederlandstalige zijde en 107 aan Franstalige zijde. In totaal gaat het om 373 weglatingen tijdens de eerste zes maanden van 2011.

Eén nepmakelaar om de tien dagen veroordeeld

DIENST OPSPORING

Nieuwe dossiers

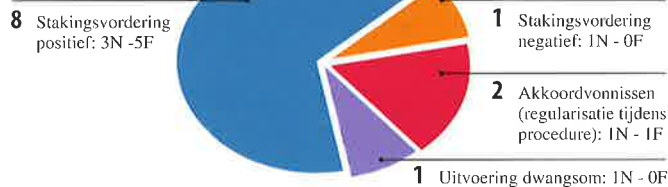


Aan Nederlandstalige kant werden er het voorbije half jaar 378 dossiers behandeld door de Dienst Opsporing, aan de andere kant van de taalgrens ging het om 214 dossiers. Als we het eerste trimester met het tweede vergelijken, constateren we aan Nederlandstalige zijde een lichte daling, aan Franstalige zijde gaat het om een lichte stijging.

Wat de vonnissen betreft: van de twintig rechterlijke uitspraken (12 + 8) die het voorbije half jaar gedaan werden, haalde het BIV in 19 opsporingsdossiers haar slag thuis. Of anders bekeken: het afgelopen half jaar werden elke maand niet minder dan drie illegale vastgoedmakelaars veroordeeld, of één om de tien dagen. Ter vergelijking: in héél 2010 haalde het BIV haar slag thuis in 19 dossiers op een totaal van 23.

Vonnissen in detail (NL + FR)

TOTAAL 1^e trimester: 12 (6N - 6F)



TOTAAL 2^e trimester: 8 (4N - 4F)



KAMERS VAN BEROEP

Nieuwe dossiers in beroep



De Kamers van Beroep kregen tijdens het tweede trimester alles samen iets meer nieuwe dossiers op hun bord dan begin dit jaar.

Als we tucht- en administratieve dossiers samen bekijken, zien we dat beide kamers (NL en FR) in het tweede trimester in totaal 33 nieuwe dossiers (21 + 12) ontvingen en er 39 beslissingen (17 + 22) werden genomen.

Genomen beslissingen



Ter vergelijking met het eerste trimester: toen kwamen er in beroep 27 dossiers bij (13 + 14) en werden er 36 beslissingen (21 + 15) genomen (nvdr, in sommige dossiers die geopend werden in het vorige trimester, is het best mogelijk dat de beslissing pas in het volgende trimester valt).

ENERGIEPRESTA

Wie, wat, waar, wan

In Vlaanderen is het EPC-attest sinds 2008 verplicht bij elke verkoop en sinds begin 2009 ook bij de verhuur van woningen en appartementen. Maar elke dag wint het certificaat aan belang. Potentiële kopers en kandidaat-huurders willen tegenwoordig minstens een idee hebben van hoe energiezuinig of

HOOFDSTEDELIJK GEWEST BRUSSEL

WAALS GEWEST

I. VERKOOP

WAT	Woningen en kantoren groter dan 500 m ²	Woningen
INWERKINGTREDING	01/05/2011	31/12/2010
VERPLICHTINGEN	<ol style="list-style-type: none"> 1) EPC-waarde en CO₂-uitstoot moeten vermeld worden in de publiciteit. 2) De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-koper een kopie kunnen voorleggen. 3) Bij de verkoop draagt de eigenaar het originele EPC over aan de koper. 4) Verplichte opname in de overeenkomst: <ul style="list-style-type: none"> - vermelding of het EPC al dan niet aan de koper ter beschikking werd gesteld, - vermelding van de EPC-waarde en de CO₂-uitstoot. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Geen vermelding verplicht in de publiciteit. 2) De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-koper een kopie kunnen voorleggen. 3) Bij de verkoop draagt de eigenaar het originele EPC over aan de koper. 4) Verplichte opname in de overeenkomst: <ul style="list-style-type: none"> - vermelding of het EPC al dan niet aan de koper ter beschikking werd gesteld, - vermelding van de EPC-waarde en de CO₂-uitstoot.

II. VERHUUR

WAT	Woningen en kantoren groter dan 500 m ²	Woningen
INWERKINGTREDING	01/11/2011	01/06/2011
VERPLICHTINGEN	<ol style="list-style-type: none"> 1) EPC-waarde en CO₂-uitstoot moeten vermeld worden in de publiciteit. 2) De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-huurder een kopie kunnen voorleggen. 3) Bij de verhuur overhandigt de verhuurder een kopie van het attest aan de huurder. 4) Bij voorkeur opname in het huurcontract: <ul style="list-style-type: none"> - vermelding dat een kopie van het EPC aan de verhuurder ter beschikking werd gesteld, - vermelding van de EPC-waarde en de CO₂-uitstoot. 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Geen vermelding verplicht in de publiciteit 2) De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-huurder een kopie kunnen voorleggen. 3) Bij de verhuur overhandigt de verhuurder een kopie van het attest aan de huurder. 4) Bij voorkeur opname in het huurcontract: <ul style="list-style-type: none"> - vermelding dat een kopie van het EPC aan de verhuurder ter beschikking werd gesteld, - vermelding van de EPC-waarde en de CO₂-uitstoot.

III. SANCTIES

BOETES	<ol style="list-style-type: none"> 1) Indien er geen vermelding van de EPC-waarde en de CO₂-uitstoot wordt gedaan, riskeert de eigenaar een boete van 62,50 € tot 625 €. 2) Indien de eigenaar geen geldig EPC heeft kunnen overdragen en/of de EPC-waarde en CO₂-uitstoot niet vermeld staan in de overeenkomst, riskeert hij een boete van 655 € tot 62.500 €. <p><i>NB: Overtreders zijn normaal onderworpen aan een strafrechtelijke sanctie, die kan worden omgezet in een administratieve boete (opgelegd door Leefmilieu Brussel).</i></p>	<p>Wat vermelding in de publiciteit betreft: niet van toepassing.</p> <p>Indien de eigenaar geen geldig EPC heeft kunnen overdragen en/of de EPC-waarde en CO₂-uitstoot niet vermeld staan in de overeenkomst, riskeert hij een boete van 2 €/m³ met een minimum van 250 € en een maximum van 25.000 €.</p>
NIETIGHEID VAN DE OVEREENKOMST	Controversieel, maar eventueel mogelijk (bij een inbreuk op een dwingende bepaling + mogelijk essentieel element bij het afsluiten van het contract)	Controversieel, maar eventueel mogelijk (bij een inbreuk op een dwingende bepaling + mogelijk essentieel element bij het afsluiten van het contract)

TIECERTIFICAAT

neer en waarom?

-verslindend het pand is waarop ze hun oog hebben laten vallen. In de praktijk stellen we echter vast dat de EPC-regels in elk gewest verschillen. Vandaar, op vraag van zowel consumenten als vastgoedmakelaars zetten we de voornaamste regels nog even op een rij.

VLAAMS GEWEST

Woningen

01/11/2008

- 1) Geen verplichte vermelding in de publiciteit.
- 2) De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-koper een kopie kunnen voorleggen.
- 3) Bij de verkoop draagt de eigenaar het originele EPC over aan de koper.
- 4) Verplichte opname in de overeenkomst:
 - Onderhands: melding of er voor het gebouw een geldig EPC bestaat en of het ter kennis werd gebracht van de koper.
 - Authentiek: opname in de akte of de koper voor het verkrijgen van de authentieke akte op de hoogte is gebracht van het bestaan en de inhoud van het EPC + vermelding of het EPC al dan niet aan de koper ter beschikking werd gesteld met vermelding van de datum en de unieke code van het EPC.

Woningen

01/01/2009

- 1) Geen verplichte vermelding in de publiciteit.
- 2) De eigenaar moet op eenvoudig verzoek van een kandidaat-huurder een kopie kunnen voorleggen
- 3) Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst verstrekt de eigenaar van het gebouw de huurder een kopie van het EPC.
- 4) Bij voorkeur opname in het huurcontract:
 - vermelding dat een kopie van het EPC aan de verhuurder ter beschikking werd gesteld,
 - vermelding van de EPC-waarde en de CO₂-uitstoot.

- 1) Indien er geen geldig EPC voor handen is, kan de eigenaar of de gebruiker een boete krijgen van 500 tot 5000 €.
- 2) Indien de eigenaar geen geldig EPC aan de koper heeft overgedragen - of aan de huurder ter beschikking heeft gesteld - riskeert hij een boete van 500 tot 5000 €.

Controversieel, maar eventueel mogelijk (bij een inbreuk op een dwingende bepaling + mogelijk essentieel element bij het afsluiten van het contract)



VLAANDEREN: EPC STRAKS VERPLICHT IN ELKE ADVERTENTIE

Vanaf volgend jaar zal het verplicht worden om bepaalde EPC-gegevens in elke immo-advertentie in Vlaanderen op te nemen. De nieuwe maatregel wordt door Europa opgelegd en moet normaal gezien ten laatste medio 2012 worden toegepast. Maar de Vlaamse overheid liet onlangs weten 'iets sneller te zijn geweest dan nodig'. Daardoor zal de maatregel mogelijk, mits goedkeuring van het parlement, al vanaf 1 januari in voege gaan.

Zoals momenteel vermeld staat in het ontwerpdecreet, zou het gaan om de verplichte vermelding van het EPC-kengetal en de unieke code. De vermelding van het EPC-kengetal in elke advertentie kan minstens beschouwd worden als een educatieve maatregel voor koper en huurder en een antwoord op de toegenomen belangstelling voor de energiewaarde. Iedereen die op zoek is naar een woning of appartement, zal straks in elk geval vanaf het eerste moment geïnformeerd zijn over de energiekwaliteit.

Daarnaast zou, volgens het huidige ontwerp van decreet, ook de unieke code van 30 tekens in elke Vlaamse advertentie verplicht vermeld moeten worden. Dit is niet door Europa opgelegd, maar zou tot nu toe wel op Vlaams niveau verplicht worden. Beroepsorganisaties spraken zich echter al tegen dat idee uit. Dit omdat de publicatie van de lange code bedoeld zou zijn om fraude te voorkomen, maar niet sluitend genoeg is en bovendien geen meerwaarde biedt voor de consument.

Vastgoedspecialisten en hun kopzorgen • Deel 2: commercieel vastgoed

‘Gemeenten zouden moeten springen om ons te helpen. Helaas...’

Geen marktsegment waar het de laatste jaren beter ging dan in dat van het commerciële vastgoed. Het aantal verkochte toplocaties ging in stijgende lijn en ook nu weer zit het rendement opnieuw op het niveau van voor de crisis. Maar toch... ‘Er blijven factoren in het spel die de markt serieus vertragen’, zeggen Johan Tackoen en Theo Vanuytrecht, specialisten ter zake. ‘Of vind jij het normaal dat je gemiddeld 18 maanden moet wachten op een eenvoudige vergunning?’

In België mogen dan wel duizenden winkelpanden en kantoren leegstaan, er werden de voorbije maanden zeer uitzonderlijke transacties gerealiseerd in de belangrijkste Belgische winkelstraten. Behoorlijk unieke panden in de Gentse Veldstraat, de Diestsestraat in Leuven of de Hasseltse winkelwandelstraten wisselden de voorbije maanden van eigenaar. Zelfs de kantorenmarkt kijkt allicht - dankzij een opkomende tendens van delocalisatie - tegen betere tijden aan.

‘De markt van het commerciële vastgoed hanteert z’n eigen logica’, stelt Johan Tackoen, voormalig BIV-voorzitter en de man die decennialang De Limbursche Wooncentrale runde.

Enkele maanden geleden ruilde hij het residentieel vastgoed in voor het meer gespecialiseerde segment. Samen met zakenpartner Theo Vanuytrecht startte hij Wallter op, toegespitst op winkelpanden, kantoren en bedrijfsruimtes.

‘Het mag niet echt verwonderen dat het goed gaat in de wereld van het commercieel vastgoed’, verduidelijkt Vanuytrecht de optimale marktsituatie. ‘Als het in de V.S. crisis is, is het meteen een crisis in de portefeuilles van alle Amerikanen. In België heb je zoveel inkomens die van Vadertje Staat afhangen, dat het consumptievermogen nooit dramatische dieptes kent. De gemiddelde Belg kan blijven consumeren, zelfs in moeilijke tijden, en winkels kunnen bij-



gevolg blijven draaien. Ons systeem is zo gemaakt, dat het weinig kwetsbaar is. Wel, daar zou een mens toch graag belastingen voor betalen.’

Vergunningen

En toch, de marktomstandigheden kunnen nog beter. Veel beter, menen de twee Limburgers. ‘Je moet maar naar de residentieële markt kijken om vast te stellen dat de consument altijd zeer goed in de watten is gelegd’, aldus Johan Tackoen. ‘Terecht trouwens, maar in het commercieel vastgoed worden compleet andere normen gehanteerd. Vooral als het over vergunningen gaat. Zonder complicaties laat een normale vergunning tegenwoordig achtien maanden op zich wachten. Al kennen we er ook waar al zeven, acht jaar op gewacht wordt. Dat is een grote handicap in onze sector.’

Een zekere bureaucratie is daar niet vreemd aan, zeker?’

Elke gemeente zou nochtans moeten staan springen om ons te mogen helpen, stelt Theo Vanuytrecht. ‘Wij zijn de motor die de maatschappij doet draaien. Een KMO brengt geld op, verschaft werk en levert op termijn gemeentetaks op... Elk bedrijf dat erbij komt, elke winkel, elk kantoor dat onze sector plaatst, zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde. Dat is werkgelegenheid, daar wordt geconsumeerd, belastingen betaald...’

Administratie

In de schaduw van de trage vergunningen schuilt nog een ander teer punt: de administratieve vereenvoudiging, of het gebrek eraan. ‘Als we vandaag een verkoopovereenkomst moeten opstellen, telt die minstens 20, 30 bladzijden’, zegt Johan Tackoen. ‘En dan spreken we nog niet over een fabriek waar massa’s clausules aan vasthangen. In vergelijking met tien jaar geleden zijn we drie keer zoveel met de administratie bezig. Ongehoord.’

Al maken ze ook het tegendeel mee. ‘Toegegeven, soms kan het allemaal héél snel gaan. In de detailhandel kan één telefoon genoeg zijn om alles geregeld te krijgen.’ Maar net zoals té traag niet goed is, kan ook té snel nefaste gevolgen hebben. ‘De kans om stomiteiten te begaan, is namelijk niet gering in onze business. Het is dus niet omdat het goed gaat in onze sector, dat het ook allemaal rimpelloos verloopt.’



Vastgoedkwesties

vragen
wetgeving
RECHTEN
antwoorden
plichten
reglementering

Wie nog altijd dacht dat vastgoedmakelaars zomaar kunnen doen en laten wat ze willen, heeft het bij het foute eind. De Belgische vastgoedsector is goed georganiseerd en streng gereguleerd. De regelgeving errond mag dan ook behoorlijk

'gesofistikeerd' genoemd worden. Niet toevallig sijn er geregeld vragen over de meest uiteenlopende vastgoedkwesties binnen bij het BIV. Hieronder alvast een greep uit de meest gestelde vragen, inclusief antwoorden.

Vraag 1

Ben je als makelaar verplicht de huurprijs te vermelden in een advertentie?

Sinds 18 mei 2007 moeten bij het te huur stellen van een woning in alle reclamedragers (affiches, website, kranten, ...) zowel de gevraagde 'huurprijs' als de 'gemeenschappelijke lasten/huurlasten' worden vermeld. Die verplichting geldt zowel voor de eigenaar als voor de vastgoedmakelaar.

Gemeenten kunnen een administratieve boete van 50 tot

200 EUR opleggen aan zij die de verplichting niet nakomen. Sommige gemeenten en steden, zoals Gent, hebben daarvoor al hun politiereglement aangepast.

Andere, zoals Leuven, lieten via de media weten dat ze het controleren van de regelgeving geen taak vinden voor hun gemeente/stad.

Vraag 3

Moet ook de stagiair-vastgoedmakelaar over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling beschikken?

Ja, want elk BIV-lid moet de plichtenleer naleven. De stagiair kan echter opgenomen worden onder dezelfde verzekeringspolis van de stage-meester. Al gebeurt dat niet automatisch. De stage-meester zal hiervoor sowieso zijn akkoord moeten geven en melding moeten doen bij zijn verzekeringsmakelaar.

Indien de stagiair ook makelaarsactiviteiten uitoefent buiten het kantoor van de stage-meester, moet hij over een eigen verzekering beroepsaansprakelijkheid en financiële borgstelling beschikken.

Vraag 2

Kan een vastgoedmakelaar door de tuchtkamer worden aangesproken omwille van een inbreuk op de plichtenleer, begaan door een 'bediende' van het kantoor?

Ja, op deontologisch vlak is de vastgoedmakelaar verantwoordelijk voor alle handelingen gesteld in de uitoefening van zijn beroep. En niet alleen voor de handelingen die hij persoonlijk stelt, maar ook voor die van zijn personeel (art. 3 BIV-plichtenleer). De vastgoedmakelaar is daarentegen deontologisch niet aansprakelijk voor zijn zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaars (erkend door het BIV), tenzij hij meegewerkt heeft aan feiten die zo'n aansprakelijkheid met zich kunnen meebrengen.

Bijvoorbeeld: een BIV-lid wordt als syndicus benoemd

in verscheidene mede-eigendommen, maar de erkende syndicus laat de werkzaamheden over aan zijn personeel.

De bedienden krijgen van de zaakvoerder zelfs de volmacht op de rekeningen van de mede-eigendommen. Nu blijkt dat een personeelslid van het kantoor zich de gelden - die toebehoren aan de mede-eigendommen - toe-eigent en overschrijft naar zijn persoonlijke rekening. In dat geval heeft het BIV-lid hier minstens onvoldoende controle uitgeoefend op het werk van zijn personeel. Bijgevolg kan de tuchtkamer het BIV-lid hiervoor deontologisch aansprakelijk stellen.

Vraag 4

Ben je als vastgoedmakelaar verplicht om bij een verkoop het rekeningnummer van de financiële instelling in de verkoopovereenkomst te vermelden?

Ja. Meer nog: de antiwitwasceleist zelfs dat de makelaar een (schriftelijke of elektronische) melding doet als blijkt dat deze wettelijke bepaling niet is nageleefd. En niet onbelangrijk om weten: notarissen zijn aan dezelfde verplichting van kennisgeving onderworpen.

Concreet betekent dit dat als de notaris bij het verlijden van de akte het rekeningnummer

niet terugvindt in de verkoopovereenkomst, hij dat sowieso zal moeten melden aan de antiwitwascel.

En dat kan ernstige gevolgen hebben voor de betrokken makelaar, die aangesproken zal worden door de antiwitwascel wegens het niet-naleven van zijn kennisgevingplicht.

Hebt u nog vragen voor deze forumpagina, aarzel niet om ze ons te mailen. Misschien publiceren wij uw vraag wel in onze volgende editie.

GASTCOLUMN

In elke editie van BIV-News geven we het laatste woord aan een hij of zij met een eigengeerde mening en een kritische blik op de vastgoedsector. Van politicus over industrieel tot journalist of federatievoorzitter: in onze gastcolumn krijgen zij het woord. Wat ze ermee doen, is aan hen. Deze keer maken we plaats voor Marie-Anne Belfroid, voorzitter van de UCM, de Waalse tegenhanger van Unizo.



Marie-Anne Belfroid
Voorzitter van UCM, de Waalse tegenhanger van Unizo

'Ik ga een huis kopen!' Elke man, elke vrouw die deze beslissing neemt, staat voor een emotioneel moment. Voor veel gezinnen is het de grootste investering in hun leven, waarvoor ze dikwijls een langetermijnlening aangaan. Het bepaalt hun toekomst - 'voor altijd', zei men vroeger, 'voor minstens een aantal jaar', zeggen jongeren nu. Voor ons Belgen, met een baksteen in de maag, is de keuze van de plek waar men zich 'thuis' voelt, sowieso emotioneel geladen.

Ongeacht of het gaat om kopen of huren, vastgoedmakelaars hebben bij dit alles een belangrijke rol te vervullen: economisch, maar ook sociaal en menselijk. Zij zijn raadgevers op wie we allemaal moeten kunnen vertrouwen. Daarom wil ik ook hulde brengen aan het werk dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars vandaag verricht. Het is bijzonder actief met informatieverstrekking en opleidingen voor makelaars die het goed menen, terwijl de cowboys onverbiddeijk worden geweerd. De kwaliteit van de contracten en de dienstverlening is er sterk op vooruit gegaan. En ik ben ervan overtuigd dat het imago van

'Vastgoedmakelaars zijn raadgevers op wie we allemaal moeten kunnen vertrouwen'

het beroep intussen een stuk positiever is geworden.

Het Instituut voert bovendien een moedige, maar bijzonder moeilijke strijd om de 'Administratie' - met een grote A - zover te krijgen dat ze de makelaars in normale omstandigheden laat werken. De consumenten zijn niet gebaat bij regels en verplichtingen die de hele tijd veranderen of met overdreven pietluttige controles. En tot slot,

het Instituut is meer dan ooit ook een doorgeefluik tussen de consument en alle spelers uit de bouwsector: van de architecten tot de ruwbouwbedrijven, van de notarissen tot de landmeters.

Het doet me bijgevolg veel genoeg dat het BIV deel uitmaakt van de grote familie van onze zelfstandigenorganisatie. Wij hebben immers niet alleen individuen als lid, maar ook 53 'sectorfederaties' en diverse instituten, wat onze legitimiteit en onze daadkracht versterkt. Ongeacht hun activiteit hebben al onze zelfstandigen en KMO-leiders gewettigde gemeenschappelijke belangen, die we op elk beleidsniveau en in alle middens verdedigen.

Laat iedereen ondernemen en slagen in zijn onderneming: dat is de kern van ons programma en van onze acties om ondernemingsgeest, respect voor het werk en het nemen van risico's te ontwikkelen.

De UCM levert monnikenwerk en blijft steeds maar op dezelfde nagel slaan. Maar wie de evolutie van de voorbije tien jaar bekijkt, zal ook merken hoe efficiënt onze acties waren. Men bekijkt het oprichten van een

bedrijf nu met heel andere ogen. Ondernemers zijn niet langer profiteurs, maar mensen die rijkdom en werkgelegenheid creëren. De sociale bescherming van zelfstandigen is verbeterd. Gelijkschakeling met de minima van de loontrekkenden ligt binnen handbereik. Men erkent steeds meer dat kleine ondernemingen een specifieke behandeling inzake administratieve of fiscale lasten nodig hebben.

Maar de strijd is nog niet gestreden. Een betere behandeling van zelfstandigen en KMO's is nog te vaak een kwestie van woorden, en te weinig van daden. Waarom moeten ze nog altijd betalen om zich in te schrijven

in de Kruispuntbank en administratiekosten betalen voor hun sociaal verzekeringsfonds?

Werkzoekenden betalen toch ook niet de organisaties die hun vergoeding uitkeren en loontrekkenden moeten toch ook geen geld uitgeven om hun bijdragen te storten...

Het BIV is onmisbaar voor de sector, net zoals de UCM. Samenwerken - door informatie-uitwisseling, juridische samenwerking, netwerking, enz. - versterkt ons dus allemaal. De UCM heeft in elk geval met veel genoeg de opleidingen van het BIV verwelkomt, en met evenveel plezier geven we elkaar visibiliteit. Gebaren die we langs beide kanten alleen maar op prijs stellen.'

Marie-Anne Belfroid, Voorzitter UCM

'Het BIV is onmisbaar voor de sector, net zoals onze zelfstandigenorganisatie. Samenwerken versterkt ons dus allemaal.'

VOLG ONZE NIEUWE BIV-OPLEIDINGEN

Ook dit najaar organiseert het BIV weer een reeks nieuwe opleidingen. Sommige cursussen worden - op basis van interesse en vraag - enkel in het Nederlands gegeven, andere enkel in het Frans.

Een overzicht:

- ✓ Aansprakelijkheid vastgoedmakelaar
- ✓ Checklist
- ✓ Lijfrente/2^e woning
- ✓ Aansprakelijkheid syndicus
- ✓ Handhaving stedenbouw van A tot Z
- ✓ Déontologie
- ✓ Problèmes formation + défaillance vente
- ✓ Infractions urbanistiques
- ✓ Usufruits, emphytéose, superficie

Voor meer info over deze of andere cursussen, surf naar onze website biv.be (vorming - agenda).