



**'Transparantie
en een
familiale sfeer,
dat is
essentieel'**
Makelaar getuigt



**BIV
in de bres
voor
de syndici**



**Veel
belangstelling
voor BIV-
studiedag**

BIV news

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

2012 > 1



© copyright by Reporters

**'Het klopt, er is een
belangrijke en gestage
verbetering merkbaar'**

Zes jaar na de grote clash: Vlaams minister Freya Van den Bossche
in debat met BIV-voorzitter Luc Machon

**Inclusief de nieuwe
EPC-folder**



'Transparantie en een familiale sfeer, dat is essentieel'

8-9 Op bezoek bij makelaar Michaël Weiller



Volle zaal voor BIV-studiedag 'De vastgoedmakelaar'

11 Een overzicht



'De deontologie, transparantie, betrouwbaarheid en geloofwaardigheid moeten de grondbeginselen van de job blijven'

16 Gastcolumn van voogdijminister Sabine Laruelle

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, Danielle Verrees,
Ben Seys, Carole de Ruyt

Volg het BIV op BIV Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars

Volg het BIV op via [LucMachon](https://twitter.com/LucMachon) en/of [dajo_hermans](https://twitter.com/dajo_hermans)

inhoudstafel

3 'Bouwen aan vertrouwen'

Edito

4 - 6 'Er is een belangrijke en gestage verbetering merkbaar'

Tête-à-tête: Vlaams minister Freya Van den Bossche en BIV-voorzitter Luc Machon

7 Stand van zaken: de syndicus

10 'Vanaf 2014 cashbetalingen verboden bij aankoop vastgoed'

Staatssecretaris John Crombez

12-13 Dalend aantal klachten over erkende makelaars

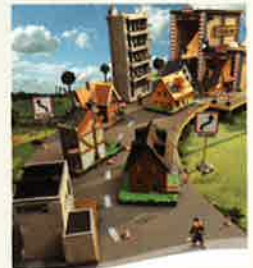
Het BIV in cijfers: analyse 2011

14 Om de tien dagen één nepmakelaar voor de rechtbank

15 Juridische vastgoedkwesties: vraag & antwoord

EPC-verplichtingen

Energie - en dan vooral energiebesparing - wordt een al maar belangrijker item in vastgoedland. Het energieprestatiecertificaat (EPC), dat potentiële kopers en huurders over de energiezuinigheid van de woning informeert, wint dan ook niet toevallig aan belang.



Het EPC was al verplicht vanaf het moment dat een woning te koop of te huur wordt aangeboden. Maar vergeet niet dat er sinds begin dit jaar ook nieuwe publiciteitsverplichtingen voor het EPC gelden. En dat voor iedereen die in Vlaanderen een pand verkoopt of verhuurt. Zo moet sinds januari 2012 zowel de EPC-waarde als de unieke code of het adres van de woning in alle Vlaamse advertenties vermeld worden.

De folder van het Vlaams Energieagentschap die je bij ons magazine vindt, kan je alvast wegwijs maken in de nieuwe verplichtingen. Allicht ontving je van het BIV ook al een mail die je over deze nieuwe verplichting informeert. Om de makelaars te helpen, screende uw Beroepsinstituut namelijk zo'n 5000 vastgoedwebsites op EPC-conformiteit.

Heb je voorts nog opmerkingen in verband met BIV-News, voorstellen, ideeën of gewoon een memorabel verhaal? Laat het ons gerust weten. Contact opnemen kan via onze communicatieverantwoordelijke op het nummer 0478/84 42 45 of via dajo.hermans@biv.be. Neem zeker ook een kijkje op onze Facebookpagina of volg ons via Twitter.

'Bouwen aan vertrouwen'

Geen volk ter wereld is meer verslingerd aan zijn baksteen dan de Vlaming. En dat geldt vandaag meer dan ooit. Niet toevallig zullen er de komende maanden en jaren dan ook cruciale beslissingen genomen worden in het woonbeleid. Denk alleen nog maar aan de nakende overheveling van de woonbonus. Dat wij, vastgoedmakelaars, bij dit alles niet aan de zijlijn willen staan, mag duidelijk zijn. Zowel politiek, economisch als maatschappelijk willen we een gesprekspartner zijn, die in eerste instantie een pragmatische meerwaarde kan bieden.

In dat perspectief moeten ook onze recente gesprekken met onder meer Vlaams minister Freya Van den Bossche gezien worden. De voorbije jaren volstond het vermelden van haar naam om het nodige stof te doen opwaaien. Alleen, laat dat ons er niet van weerhouden de visie van de vastgoedmakelaars aan onze beleidsmakers over te maken. Hoe zwaar de clash in het verleden ook was, iedereen haalt voordeel uit evenwichtige beleidsbeslissingen, afgestemd op de praktijk.

Het huurgarantiefonds, dat deze zomer nog voorgelegd zal worden aan de Vlaamse rege-

ring, is daarvan nog het beste voorbeeld. Hoe slagkrachtig het fonds precies zal zijn, moet straks nog blijken. Een kritische toetsing zal niet ontbreken, maar de manier waarop het toekomstige fonds de voorbije maanden vorm kreeg, verdient minstens evenveel aandacht.

Van den Bossches voornaamste bezorgdheid was allereerst die van de zwakke huurder. De sector daarentegen zocht, zeker in crisistijden zoals vandaag, naar antwoorden voor de eigenaar die almaar vaker met insolvable huurders wordt geconfronteerd. Zoals het huurgarantiefonds er straks zal uitzien, biedt het in principe voor elk wat wils: een vangnet voor de zwakkeren, een buffer voor de eigenaars.

Betrouwbare bemiddelaar

Diezelfde Freya Van den Bossche startte medio februari een informatiecampaagne voor alle professionals in verband met de EPC-advertentieverplichtingen. Dat dit voor ronkende krantenkoppen zorgde zoals 'Vastgoedmakelaars overtreden massaal EPC-verplichtingen' kunnen we alleen maar betreuren. Zeker als we weten dat de conclusie gebaseerd is op een controleoefening van 39 websites, of minder dan 1 procent van alle makelaarsites. Bo-

vendien hopen we dat de backoffice van de overheidsdienst bevoegd voor alle EPC-attesten snel weer optimaal kan werken (nadat deze in maart meermaals buiten werken was), vooraleer we opnieuw moeten lezen dat de makelaars hun laars zouden lappen aan de EPC-regels.

Het BIV screende alvast alle vijfduizend beschikbare vast-

dici. Sommige syndici menen immers verkeerdelijk dat ze pas achter de bemiddelaars komen op het prioriteitenlijstje van het BIV. Niets is minder waar. De grootste verwezenlijkingen vinden vaak hun oorsprong achter de schermen, daar waar niemand het ziet. Samen met de makelaars vormen de syndici een wezenlijke bouwsteen van het Beroepsinstituut.



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

goedwebsites op hun EPC-conformiteit en adviseerde waar nodig. Van den Bossche liet intussen weten dat de volgende controle voorzien is voor april. Nu dus! We kunnen alleen maar hopen dat de Belgische vastgoedmakelaars hun imago van 'betrouwbaar bemiddelaar' straks hard kunnen maken op basis van feiten. En vergeet vooral niet dat de minste overtreding het imago van de hele sector treft.

Professionalisering

Niet toevallig besteden we in deze editie van BIV-News ook specifieke aandacht aan de syn-

De professionalisering van de sector is iets waar we elke dag gezamenlijk aan moeten werken, het Beroepsinstituut en de meest representatieve beroepsorganisaties fungeren als gids. Laat de recente studiedag die het BIV samen met de KULeuven organiseerde, daarvan een voorbeeld zijn. Net zoals onze expliciete aanwezigheid eind mei op de vastgoedbeurs Realty. Tot dan! En aarzel niet om intussen uw bedenkingen, suggesties of ideeën met ons te delen.

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

REALTY

Let's talk real estate



22, 23 & 24 May 2012

Tour & Taxis Brussels

www.realty-brussels.com



Buy your ticket online before 22/04
and save €35!



TÊTE-À-TÊTE – Vlaams minister Freya Van den Bossche en BIV-voorzitter Luc Machon

“Het klopt, er is een belangrijke en gestage verbetering merkbaar”

Goed zes jaar geleden stonden ze nog met getrokken messen tegenover elkaar. Zij beschuldigde de vastgoedmakelaars van wanpraktijken, hij nam het voortouw in een harde en bittere reactie. ‘Intussen is er veel veranderd’, zegt Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche zoveel jaar later tijdens een openhartige tête-à-tête met BIV-voorzitter Luc Machon. ‘Af en toe zal het misschien nog wel eens clashen’, voegt ze eraan toe. ‘Maar in principe ijveren wij voor hetzelfde.’ Gemoedelijk schuift ze een stoel bij. Wie had dit durven denken, wordt er luidop gedacht. Vier onderwerpen, vier kwartier, tijd voor een constructief gesprek.

1 het huur- garantiefonds

Luc Machon: 'Dat is er nu eens boenk op, als je het mij persoonlijk vraagt. In het verleden zagen we al heel wat maatregelen die de huurmarkt zagezegd moesten ontsluiten voor de zwakkeren in onze samenleving. Maar eigenaars bleven nog altijd met die ene prangende vraag zitten: gaat mijn huurder nog kunnen betalen? Met de oprichting van het huurgarantiefonds wordt er nu wel degelijk voor een buffer gezorgd die verhuurders kan beschermen tegen wanbetalers.'

Minister Freya Van den Bossche: 'Je kan niet om een paar vaststellingen heen. De huurprijzen in het laagste segment van de markt liggen relatief hoog, omdat de verhuurders nog vaak een risicopremie willen inbouwen tegen wanbetaling. Dat maakt de situatie voor kwetsbare huurders nog moeilijker dan ze al is. Tegelijk moet je hen beschermen tegen een uithuiszetting, iets dat toch voor alle partijen een traumatiserende ervaring is.' 'Als een huurder niet meer kan betalen, zal de vrederechter nu beroep kunnen doen op het fonds. De rechtbank kan daaraan evenwel nog voorwaarden verbinden, zoals het naleven van een terugbetalingsplan of het inschakelen van budgetbegeleiding. Maar met dit initiatief wil ik heel wat vrees wegnemen. De schrik van wanbetaling bijvoorbeeld, zodat mensen ook weer durven verhuren. Het huurgarantiefonds moet op dat vlak voor een win-winsituatie zorgen. Aan huurderszijde vermijd je zo echte drama's waarbij gezinnen uit huis worden gezet, maar aan verhuurderszijde voorkom je ook een hoop miserie. Want geen enkele verhuurder zet graag iemand op straat.'

LM: 'Niet onbelangrijk in deze discussie is de vraag of men dit fonds gaat koppelen aan het inkomen van de huurder of aan de huurprijs? Welke kant gaat het uit?'

FVDB: 'Het lijkt mij logischer om naar de huurprijs te kijken dan naar het inkomen. Dat is een pak eenvoudiger. En bovendien ga je zo ook vermijden dat de huurprijzen blijven stijgen. Maar er zal ook een link nodig zijn met de woonkwaliteit. Want als je nu goed rondkijkt, zie je al snel dat het in de meeste Vlaamse woningen niet zo goed gesteld is met die woonkwaliteit.'

LM: 'Via het fonds zullen we in elk geval al vrij snel een zicht krijgen op het aantal huurders met betalingsproblemen in Vlaanderen. De kans is allicht niet gering dat we grote ogen zullen opentrekken. Alleen al daarom mogen we trouwens hopen dat dit fonds slagkrachtig genoeg zal kunnen zijn en niet te snel op haar tandvlees zit.'

FVDB: 'Eigenaars verplichten om zich aan te sluiten, zou op termijn een oplossing kunnen zijn. Alleen vermoed ik dat er nog een zekere drempelvrees bestaat. Maar hoe groter je solidariteitsbasis, hoe beter het natuurlijk kan werken en hoe goedkoper het voor iedereen wordt. Wat de modaliteiten betreft, zou je het fonds bijvoorbeeld ook makkelijk kunnen koppelen aan de registratie van de huurcontracten - zodra die bevoegdheid tenminste naar Vlaanderen overkomt. Voorlopig zou je dan al de eerste twee jaar kunnen starten met een vrijwillige instap, om het daarna te veralgemenen en te verplichten. Maar het zou ons toch al vooruithelpen als de vastgoedmakelaars nu al eigenaars zouden kunnen motiveren om zich aan te sluiten. Als we erin slagen elke verhuurder bij dit verhaal te betrekken, zal een veel lagere bijdrage - iets in de zin van een bedrag van twee cijfers - volstaan.'

LM: 'Persoonlijk denk ik dat je brutaler moet zijn en de bijdrage van meet af aan moet verplichten bij elke huurovereenkomst. Anders riskeer je dat het fonds zijn start mist en een lege doos blijft. Belangrijk is dat de verhuurder de bijdrage niet als een lastenverhoging ziet, maar als een meerwaarde in zijn zoektocht naar een solvabele huurder.'

FVDB: 'Deze analyse werd ook al door het Algemeen Eigenaarssyndicaat en de huurdersbond gemaakt. Maar dit verplicht karakter moet in ieder geval voldoende maatschappelijk draagvlak hebben.'

om het huidige huursubsidiesysteem uit te breiden naar de private markt en te herdenken door bijvoorbeeld met een soort 'glijdend' systeem te werken. Dat als het inkomen stijgt, de subsidie daalt, maar dan met mondjesmaat.'

FVDB: 'Dat systeem, zoals u het nu uitlegt, bestaat vandaag al voor mensen die in een sociale woning wonen en plots meer verdienen. Die gooien we er ook niet meteen uit, maar we laten ze wel geleidelijk aan, op basis van het inkomen, meer huur betalen.'

LM: 'Maar door het systeem te beperken tot de sociale huur-



'De beschikbare overheidsinfo moet maximaal ontsloten worden voor de makelaars'

© copyright by Reporters

2 huur- subsidies

LM: 'Vandaag wordt de markt met een immense 'huurgap' geconfronteerd. Goed 75 procent van de Vlamingen is eigenaar, de overige 25 procent huurt. Dat is al een grote kloof, maar daarnaast merken we ook dat sociaal huren en huren op de private markt niet meer op elkaar aansluiten. Toch zien we dat de huursubsidies op dit ogenblik enkel bedoeld zijn voor wie huurt via een sociale instantie. Terwijl dat ons inziens ook wel eens een aantrekkelijke piste voor de private markt zou kunnen zijn. In deze huidige informatietijden zou het toch logisch moeten zijn

markt, groeit niet alleen de kloof met de private markt, het zorgt er ook voor dat sommige mensen sociaal wonen als een 'hangmat' gaan ervaren. En dat terwijl het veeleer een 'vangnet' zou moeten zijn, eenvoudigweg omdat de sociale huurmarkt op bepaalde grenzen stuit. Je hebt nu eenmaal niet genoeg sociale woningen. Natuurlijk wil dat nog niet zeggen dat mensen stante pede uit hun sociale woning gezet moeten worden, zodra ze iets meer verdienen. Maar eigenlijk moet je ze vanaf dat moment wel naar de private markt kunnen begeleiden. Of maken we hier een redeneringsfout?'

FVDB: 'Sociaal wonen is voor mij in elk geval méér dan gewoon een tijdelijk vang-

net, omdat je dan onmogelijke samenlevingsomstandigheden creëert. Als je constant instabiliteit van wonen hebt en enkel maar mensen met problemen bij elkaar plaatst, dan vraag je om probleemsituaties. Bovendien vind ik ook dat mensen die iets meer verdienen er helemaal niet uitgegooid moeten worden. Voor het woonklimaat is het mijn inziens zelfs belangrijk dat die mensen dáár blijven. Het helpt nu eenmaal

3 digitale ontsluiting overheidsinformatie

FVDB: 'Aha, daar ben ik helemaal voor te vinden. Onder meer voor de makelaars moeten we de beschikbare overheidsinfo maximaal kunnen ontsluiten, weliswaar binnen de grenzen van het wettelijke. We hebben daarover trouwens ook een samenwerkingsakkoord



'We mogen hopen dat het huurgarantiefonds niet te snel op haar tandvlees zal zitten'

als je buurman rechts een job heeft en je buurman links een opleiding volgt. Daarmee versterk je het sociaal weefsel en versterk je het perspectief.'

LM: 'Maar dé grote vraag die dan blijft, is of je op die manier voldoende woningen gebouwd krijgt om iedereen onderdak te geven die ook maar enigszins in aanmerking komt voor een sociale woning.'

FVDB: 'Nee, zelfs met een grote inhaalbeweging zal dat niet lukken. Maar stel nu dat je meer mensen uit hun sociale woning zou kunnen zetten, omdat ze iets meer verdienen: waarom gaan die mensen dan nog een job willen? Dan creëer je volgens mij een trieste omgeving zonder perspectief. En dat mag allerminst de bedoeling zijn van de overheid.'

met de federale overheid.'

LM: 'Heel concreet: de vastgoedmakelaar heeft in 2007 een protocol gesloten met de FOD Patrimoniumdocumentatie over de ontsluiting van het Kadaster. Vandaag is dat gerealiseerd, wat voor onze sector als een grote stap vooruit kan gezien worden. Niet in het minst omdat hieruit voor het eerst zeer duidelijk het vertrouwen van de overheid voor de vastgoedmakelaardij blijkt. Het Instituut bewaakt de kwaliteit van het procedé, maar het is ook de eerste keer dat een dienstverlenend beroep toegang krijgt tot overheidsinformatie. Nu dat bereikt is, kijken we met minstens evenveel appetijt naar het Vlaamse niveau. Onder andere naar het Vlaams Energieagentschap. En om er geen twijfel over te laten bestaan: willen we volledige toegang krijgen tot bijvoorbeeld de databank met EPC-attesten? Nee. Wél willen we kunnen zien of er al zo'n attest bestaat, zodat we kunnen vermijden dat de consument

dubbele kosten maakt. En bovendien zou het ook interessant zijn als we op een eenvoudige manier kunnen checken wie de deskundige was die het certificaat in het verleden opstelde. Zo kan de makelaar ook snel en efficiënt het EPC opvragen, wat de verkoop of de verhuur alleen maar ten goede zou komen.'

FVDB: 'We zijn het er op dit moment over eens dat als de eigenaar de machtiging geeft, een makelaar alvast aan die EPC-gegevens moet kunnen raken.'

LM: 'De ontsluiting van het Kadaster ging gepaard met een serieuze digitalisering, wat voor een behoorlijke administratieve vereenvoudiging heeft gezorgd. Samen met de overheid zou de sector een gelijkaardig traject in gang kunnen steken voor de EPC-attesten. Vergeet niet, als er ingelogd moet worden met de eID, betekent dit ook dat het perfect mogelijk wordt om elke opvraging van elke makelaar te identificeren. Kwestie van vertrouwen, kan dat tellen.'

FVDB: 'We staan daar zeker voor open. Ik zie nu nog altijd op heel wat immosites dat niet alleen de EPC-score niet is ingevuld, maar dat heel wat andere gegevens gewoon ook ontbreken. Als dat hiermee al voor een stuk kan verholpen worden, wil ik dat zeker bekijken.'

4 bemiddelingscontracten

LM: 'Toen u in 2005 uw kritiek uitte op de vastgoedmakelaardij en de bemiddelingsovereenkomsten, schrok u er niet voor terug om woorden zoals 'wanpraktijken' of 'gesjoemel' te gebruiken. Zoals u zich allicht nog herinnert, zorgde dat toen bij de sector voor een storm van protest. Intussen is er een en ander veranderd en

bent u zelf ook naar het Vlaamse niveau verhuist. Welke indruk laat de sector vandaag op u na?'

FVDB: 'Er is een belangrijke en gestage verbetering merkbaar. Ik weet dat we het, wat de bemiddelingscontracten betreft, soms oneens zijn over hetgeen door de inspecteurs gekwalificeerd wordt als juist of fout. Maar toen ik in 2005 minister van Consumentenzaken was en de toestand wilde aanpakken, was er al een evolutie aan de gang. En wat zien we vandaag? De mate waarin die fouten nu worden begaan, zijn veel kleiner. In het verleden gebeurde er mijns inziens compleet foute dingen. Zo stond in sommige contracten dat de makelaar te allen tijde betaald moest worden als de woning verkocht was, ongeacht zijn inspanningen. Dat zijn zo van die dingen die de goeie naam van de hele sector zeer snel kunnen besmeuren. Dat soort praktijken is er nu gelukkig uit, of toch grotendeels. Voor de sector is het heel belangrijk om te werken met correcte en consumentvriendelijke contracten. Dat vergroot alleen maar het vertrouwen.'

LM: 'Intussen zien we de maatschappelijke rol van de makelaar toenemen. Een goed voorbeeld daarvan is bijvoorbeeld onze strijd tegen nepmakelaars, maar eveneens het feit dat we straks zullen meehelpen om het huurgarantiefonds in de markt te zetten.'

FVDB: 'Meer nog: het is niet alleen een kwestie van mee promoten, jullie mogen en moeten er ook mee over nadenken. Die input vanuit het alledaagse leven blijft superbelangrijk. Voor mij is alles wat jullie aanbrengen om het systeem te laten werken een absolute meerwaarde. Bij deze zijn we dus zeker partners en is jullie mening meer dan welkom. Af en toe zal het misschien nog wel eens clashen, zoals bij die contracten indertijd, maar in principe ijveren we voor hetzelfde. We vertrekken vanuit een andere doelgroep, maar de bezorgdheden zijn in feite dezelfde.'

Stand van zaken

Het BIV in de bres voor de syndici

Sommige syndici menen verkeerdelijk dat ze pas achter de bemiddelaars komen op het prioriteitenlijstje van het BIV. Uiteraard is dat de waarheid onrecht aandoen. Syndici en rentmeesters zijn voor het BIV minstens even belangrijk als de bemiddelaars. Dus nee, het BIV is u niet vergeten.



"Syndici vormen een wezenlijke bouwsteen van het Beroepsinstituut en zullen dat ook altijd blijven"

Om dat nog maar eens duidelijk te maken, geven we bij deze een schets van de meest actuele dossiers waarmee het BIV – meer bepaald de werkgroep ‘beheerders van onroerende goederen’ die bestaat uit specialisten ter zake van de verschillende representatieve beroepsverenigingen, maar ook de Nationale Raad, het Bureau, enz. – momenteel bezig is om uw belangen te dienen.

✓ Het BIV was naast de verschillende beroepsorganisaties, (mede-) eigenaarsverenigingen, huurdersbonden en andere zeer nauw betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe wet mede-eigendom. Eén van de grootste onvolmaaktheden van de wet zoals die initieel bestond – met name de te korte termijn om te voorzien in de coördinatie van de statuten - werd intussen weggewerkt, mede dankzij het BIV.

✓ In de plenaire vergadering van de Kamer werd na aandringen van het BIV recent een wetsontwerp gestemd, waarbij onder meer in een oplossing werd voorzien voor een probleem waar vele syndici in hun dagdagelijkse beroepspraktijk mee te maken hebben: het ontvangen van brieven omtrent het beheer van een mede-eigendom. Daar waar vroeger de syndicus vaak niet of laatijdig op de hoogte werd gebracht van belangrijke briefwisseling die naar de vereniging van mede-eigenaars werd verstuurd, moet de aangetekende briefwisseling nu zowel naar de syndicus als naar de vereniging van mede-eigenaars (VME) worden verstuurd.

✓ Een ander dossier waarvoor het BIV onder andere mee aan tafel zit, is dat van de Koninklijke Besluiten omtrent het voeren van een genormaliseerde boekhouding in de mede-eigendom en de inschrijving van de VME in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Die KB's zullen zorgen voor een opwaardering van de naam en faam van de syndici.

✓ Recent moest het BIV zich verweren tegen het Beroepsinstituut van Boekhouders en Fiscalisten (IBF) en het Instituut van Bedrijfsrevisoren (IBR), omdat zij ervan uitgingen dat het voeren van een boekhouding van een VME voorbehouden moest zijn aan hun leden. De reden die ze daarvoor op tafel leggen, is dat zij alleen over de nodige boekhoudkundige specificaties en kunde zouden beschikken om de boekhouding van een mede-eigendom op te stellen en te controleren.

✓ Met de reorganisatie van het BIV - waarvan de teksten door de Nationale Raad werden goedgekeurd en nu bij de voogdijminister liggen - wordt ook de structuur van het BIV aangepast:

Alle leden zullen zo straks een keuze moeten maken of ze al dan niet op de lijst van vastgoedmakelaars-bemiddelaars, dan wel op de lijst van vastgoedmakelaars-syndici willen opgenomen worden (of op beide). Om zich te kunnen inschrijven, zal hoe dan ook aan specifieke voorwaarden (competentie, opleiding, e.d.m.) voldaan moeten worden.

Ook wordt de structuur in die mate aangepast dat de ‘organen’ van het BIV (Nationale Raad en Kamers) voortaan altijd zullen bestaan uit vertegenwoordigers van beide BIV-lijsten. Op die manier zal het BIV in alle geledingen vertegenwoordigers hebben van zowel de bemiddelaars als de syndici.

Uiteraard is dit slechts een greep uit de dossiers waarmee het BIV vandaag actief bezig is. Je kan er dus van op aan: syndici vormen een wezenlijke bouwsteen van het Beroepsinstituut en zullen dat ook altijd blijven. Het BIV zal voor en achter de schermen blijven optreden om de belangen van de vastgoedmakelaars-syndici te verdedigen.



Michaël Weiller • zaakvoerder van Double V Immobilière • actief in Aarlen en Florenville, provincie Luxemburg

Met zijn 38 jaar noemt Michaël Weiller zich 'geslaagd in het leven'. Zowel professioneel als privé voelt hij zich goed in zijn vel. Hij leidt twee bloeiende vastgoedkantoren – één in Aarlen en één in Florenville – en vertroetelt, samen met zijn echtgenote Anne, zijn tweeling van drie jaar.

ZO WERKEN WIJ...

'Transparantie en een familiale sfeer, dat is essentieel'

Eigen kantoor

'Voorkeur voor kleine, aanpasbare structuren'

'Vier jaar geleden was ik klaar met mijn stage en het eerste wat ik toen heb gedaan, is een eigen vastgoedkantoor geopend. In Aarlen. Ik hou er een fantastisch gevoel aan over, maar een kinderdroom kan je dit niet bepaald noemen. Na mijn marketingstudie werkte ik immers eerst vijf jaar als commercieel vertegenwoordiger van bouwmaterialen. Daarna deed ik nog eens vijf jaar in vastgoedleasing in het Groothertogdom Luxemburg. Die ervaring heeft me, achteraf gezien, mogelijk voldoende kennis gegeven om me in het grote avontuur te kunnen storten en in 2007 aan mijn BIV-stage te beginnen. Toen ik in die tijd bovendien ook mijn toekomstige echtgenote

ontmoette - die een grondige kennis van boekhouding en commerciële technieken had - was ik er meer dan ooit van overtuigd om aan het einde van mijn stage een eigen zaak te beginnen.'

'In 2010 moest ik al een nieuwe medewerker met een BIV-erkenning aanwerven (Bertrand Halbardier) omdat het kantoor zo fel gegroeid was. En toen mijn stagemester ook nog eens met pensioen ging, leek het mij een goed idee om ons bedrijf uit te breiden en zijn kantoor in Florenville over te nemen. Tja, ik werk eerlijk gezegd liever met verscheidene kleinere, aanpasbare structuren, dan met één groot kantoor dat alles centraliseert. Alleen zo behoud je volgens

mij het persoonlijk contact met de klanten. Trouwens, heel die uitbreiding heeft er ook voor gezorgd dat mijn echtgenote binnenkort eveneens vastgoed-

activiteiten zal moeten stellen. Zo kan ze Bertrand en mezelf ondersteunen. Daarom begint ze heel binnenkort al aan haar BIV-stage.'



Identiteit & imago

'Onze reputatie is de beste publiciteit'

'Van bij de start wilden wij ons zo goed mogelijk onderscheiden van de andere vastgoedkantoren. Daarom investeerden we ook een pak tijd en geld in de uitwerking van een totaalconcept dat perfect bij ons past. Zowel het logo en de gebruikte

kleuren als de meubels of de inrichting roepen het beeld op van de transparantie en de familiale sfeer die wij zo belangrijk vinden. Het kantoor heeft zich ontwikkeld op basis van respect en persoonlijk contact met de klant. Alles draait rond dat typische,

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



menselijke aspect dat ons beroep zo karakteriseert. Dankzij die doorgedreven aanpak en het respect voor de klanten hoeven wij nu trouwens ook niet aan prospectie te doen. Onze reputatie van betrouwbaarheid is vandaag onze beste publiciteit.'



Bertrand Halbardier

Vrije tijd

'Elke avond één uur voor de kinderen'

'Het is niet altijd gemakkelijk om je werk met je gezin te combineren. Zeker niet als je kleine kinderen hebt. Maar eigenlijk geldt dat in elk beroep. En dan hebben wij nog geluk, want de kleuterschool ligt recht tegenover ons kantoor. Op die manier kunnen we onze kinderen elke ochtend gemakkelijk naar school brengen en hen 's avonds ophalen. Fantastisch, toch?'

'Ik probeer bovendien elke dag minstens één uur vrij te maken voor de kinderen, vóór ik aan mijn avondbezoeken bij de klanten begin. Mijn zaak, mijn beroep, dat is voor mij heel belangrijk. Maar dat wil nog niet zeggen dat ik m'n gezinsleven met mijn echtgenote Anne en onze tweeling zou verwaarlozen. Veel tijd voor ontspanning of vakantie blijft er voorlopig



spijtig genoeg niet over, want momenteel zijn wij ook nog volop aan het bouwen. Maar dat hebben we nog te goed... Dat wordt iets voor later.'

Permanente opleiding

'Online cursussen verder uitbouwen'

'Hoewel de dagen al goed gevuld zijn, denk ik dat het puur professioneel zeer belangrijk is om je constant te blijven bijscholen. Ik heb met plezier de cursussen van het BIV in Aarlen gevolgd. Maar we moeten realistisch blijven: noch het BIV, noch andere opleidingsinstituten bieden voldoende opleidingen aan in een provincie zoals de

onze. Bovendien zijn de tijdstippen waarop de cursussen gegeven worden niet altijd aangepast aan de sector. Wij werken nu eenmaal juist op die momenten wanneer andere mensen 's avonds thuiskomen. Of in het weekend.'

'Online opleidingen zijn daarom een interessante mogelijkheid die in de toekomst zeker nog

meer uitgebouwd moet worden. Nu ja, ik ben tevreden met wat het BIV doet, maar misschien zou men het aanbod nog meer moeten diversifiëren. En waarom zou men niet nog meer aandacht besteden aan de praktische kant van ons beroep?'

Beroepsinstituut

'Een raadgever uit elke provincie'

'Ik heb nogal mijn eigen kijk op het Beroepsinstituut en zijn werking. Ik beweer niet dat de Nationale Raad van het BIV minstens één vertegenwoordiger uit elke provincie zou moeten tellen, maar ik denk wel dat het een goed idee zou zijn om in elke provincie een Raadgevende Kamer op te richten. Die zou drie, vier keer per jaar kunnen bijeenkomen en een vertegenwoordiger naar Brussel afvaardigen om de Nationale Raad te informeren over de specifieke problemen in een bepaalde streek. Ik kan het maar suggereren, misschien dat men er ooit iets in ziet...' 'Omgekeerd zou het BIV trouwens ook over een contactpunt in elke provincie moeten beschikken, zodat het gemakkelijker wordt om relevante informatie over specifieke on-

derwerpen te verwerven. Neem nu de illegale uitoefening van het beroep. Het BIV doet in dat opzicht zeer nuttig werk. Maar in onze streek zou het BIV mijns inziens nog harder of iets specifieker mogen optreden, omdat er veel kantoren zijn die vanuit Luxemburg hun beroep over de grens uitoefenen. Als er een Raadgevende Kamer zou zijn, zou die het BIV hierover kunnen informeren.'



- ✓ Getrouwd met Anne en vader van een tweeling
- ✓ Opende zijn eerste kantoor in 2008 in Aarlen
- ✓ Breidde fors uit en nam een tweede zaak over in Florenville
- ✓ Heeft liever een paar kleine kantoren dan één groot
- ✓ Heeft alles over voor de reputatie van de zaak
- ✓ Noemt permanente bijscholing 'cruciaal'

Wie vandaag van de woonbonus geniet, kan in 2014 nog altijd op beide oren slapen



Wie vandaag via de woonbonus van een fiscaal voordeel geniet, zal daar ook straks van kunnen genieten wanneer de bevoegdheid over de woonbonus van het federale naar het regionale niveau verschuift. Dat werd onlangs vanuit de Vlaamse regering formeel bevestigd aan het Beroepsinstituut van Vastgoed-

makelaars en de meest representatieve beroepsorganisatie. 'Het feit dat een groot deel van de onzekerheid die bij heel wat mensen leeft door de Vlaamse regering wordt weggenomen, stemt ons tevreden', aldus BIV-voorzitter Luc Machon.

Eind vorig jaar laaide de discussie over de woningfiscaliteit op. Tijdens de onderhandelingen werd afgesproken dat in 2014 het woonbeleid wordt overgeheveld naar de gewesten. Die zullen dan zelf het fiscaal voordeel van de hypothecaire leningen invullen, ook voor de lopende leningen. En juist dat creëerde heel wat onrust op de markt.

Het recht op fiscale afrek, beter gekend als de woonbonus, heeft er door de jaren heen namelijk niet toevallig voor gezorgd dat vandaag quasi 75 procent van de Belgen zich eigenaar mag noemen. Wanneer er straks aanpassingen aan zouden gebeuren – in het publieke debat werd zelfs gesproken van het 'afschaffen' van de woonbonus – zou dat duizenden gezinnen in financiële problemen kunnen brengen.

De Vlaamse overheid neemt nu een groot deel van die on-

zekerheid weg, nadat ze de vastgoedmakelaars op het hart drukte dat in deze het 'grandfathering-principe' zal worden toegepast. 'De verworven rechten, blijven dus behouden', verduidelijkt BIV-voorzitter Luc Machon. 'Al die gezinnen die voor de aankoop van hun woning budgettair rekening hebben gehouden – of houden – met de woonbonus, kunnen opnieuw op beide oren slapen. Voor hen blijft het fiscaal voordeel ongewijzigd, ook na de overheveling.'

Wie vanaf 2014 een woning koopt, moet mogelijk wel rekening houden met een hervorming van de woonbonus. Hoe die hervorming er precies zal uitzien, is nog koffiedik kijken. 'Segmenteer aan de kant van de vraag', suggereert Luc Machon. 'Bijvoorbeeld door enkel jonge gezinnen een fiscaal duwtje in de rug te geven.'

Staatssecretaris Crombez voert nieuwe maatregel in

Vanaf 2014 cashbetalingen verboden bij aankoop vastgoed'

Vanaf 2014 mag bij de aankoop van vastgoed niet langer een deel van de aankoopssom met cash geld worden betaald. Met deze maatregel wil staatssecretaris John Crombez (S.P.A) witwaspraktijken voorkomen.

Eerder werd al een wetsbepaling bekendgemaakt die betalingen met cash geld nog dit jaar beperkt tot een bedrag van 5.000 euro. Vanaf 2014 mag

er niet langer meer dan 3.000 euro cash over de toonbank gaan. 'Voor de vastgoedsector gaan we nog een stap verder: vanaf 2014 komt er een volledig verbod op betaling in contanten', aldus Crombez.

Volgens de staatssecretaris is deze regeling de logica zelve. Hij wijst erop dat bij de aankoop van vastgoed maximaal 10 procent van de aankoopsprijs cash mocht worden betaald,

met nu nog een maximum van 15.000 euro.

Crombez: 'Aangezien het maximale cashbedrag vanaf 2014 wordt teruggebracht tot 3.000 euro, zou het enkel nog gaan over huizen of woningen van 30.000 euro of minder. Daarom hebben we maar ineens een volledig verbod ingevoerd.'

Onder meer met deze maatregel wil de regering wit-



waspraktijken voorkomen. Volgens Crombez circuleert er sinds de opheffing van het bankgeheim opnieuw veel zwart geld.

Volle zaal voor BIV-studiedag 'De vastgoedmakelaar'

Samen met de KULeuven en CIB Vlaanderen organiseerde het BIV op dinsdag 28 februari een studiedag over de rechten en de plichten van de vastgoedmakelaar. De belangrijkste aspecten van het makelaarsstatuut werden uitgebreid onder de loep genomen. En dat in het bijzijn van ruim 200 geïnteresseerden, waaronder heel wat vastgoedmakelaars, advocaten en academici. Aanleiding van de studiedag was alvast het doctoraat van Christine Heeb, die het statuut van de vastgoedmakelaar fileerde en toelichtte. Een impressie...

Gewoon hoogleraar aan de KULeuven **Bernard Tilleman** opende de zitting met een algemeen overzicht van de tucht-rechtspraak. Met een handvol voorbeelden uit bestaande rechtspraak van de BIV-Kamers kreeg het publiek meteen een zicht op wat wel en wat zeker niet door de beugel kan.

Professor **Benoît Kohl**, advocaat en docent aan de Universiteit van Luik en de Universiteit van Parijs, lichtte het onderscheid toe tussen vastgoedbemiddeling door de makelaar en door de notaris.

Paul Cambie, een autoriteit binnen de FOD Economie, deelde zijn inzichten in de vastgoedmakelaarsovereenkomsten mee, bekeken vanuit het consumentenrecht. Van de Wet Marktpraktijken, over de informatieverplichtingen, de transparantieverplichtingen tot de onrechtmatige bedingen: het kwam allemaal aan bod.



Na een korte pauze nam advocaat **Rob De Koninck** – op geheel eigen wijze – het publiek mee in het verhaal van de informatieverplichtingen. Meester De Koninck belichtte de rechtspraak van de burgerlijke rechtbanken, met een bijzondere focus op de beroeps-aansprakelijkheidsverzekering.



'De informatieplicht en de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar neemt almaar toe', begon Juridisch directeur van het BIV **Jurgan Vansteene** zijn betoog. Vervolgens lichtte hij de BIV-plichttenleer toe aan de hand van praktijkgerichte voorbeelden.



Christine Heeb, wiens doctoraat over de vastgoedmakelaar de aanleiding vormde voor de BIV-studiedag, sloot de uiteenzettingen af met een antwoord op de vraag: recht op courtage: wie, wat en wanneer? Een thema dat alvast brandend actueel blijft ...

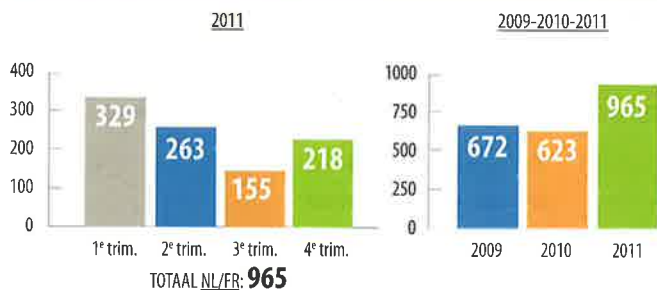


Het BIV in cijfers: analyse 2011

IPI

DIENST OPSPORING

Nieuwe dossiers (NL + FR)



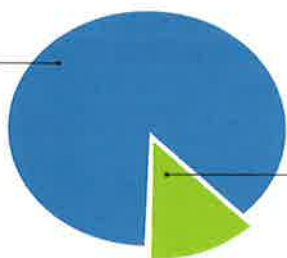
In 2011 besloot het BIV om, samen met alle 8.800 vastgoedmakelaars, de strijd tegen het opkomende fenomeen van 'illegale makelaars' op te drijven. Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) ging actief op zoek naar nepmakelaars en sloeg er zo in om quasi alle tien dagen één illegale beroepsbeoefenaar voor de rechter te dagen.

In totaal liepen er op de Dienst Opsporing 965 informatieverzoeken binnen rond illegale makelaardij. Uiteindelijk werden er 33 vonnissen geveld, waarvan 29 in het voordeel van het BIV. Daarnaast zijn er ook nog altijd 107 lopende dossiers bij de rechtbank, waarvan een overgrote meerderheid bij de Rechtbank van Koophandel.

Vonnissen (NL + FR)

TOTAAL 2011: 33

29 Positief BIV



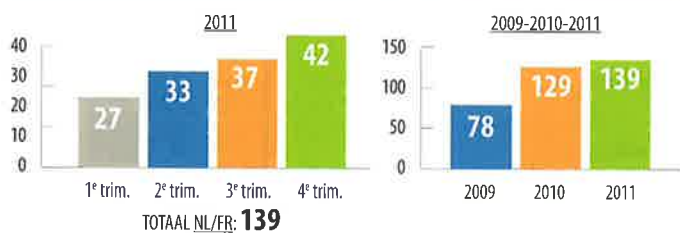
4 Negatief BIV

Het Beroepsinstituut zette begin 2012 haar 'witte lijst' van erkende vastgoedmakelaars nog eens extra in de schijnwerpers. Via die lijst kan de vastgoedconsument nagaan of de makelaar waarmee hij samenwerkt erkend is en een betrouwbare, professionele partner is. Onder meer het VTM-programma Telefacts bracht een uitgebreide reportage over het BIV en onze aanpak van de problematiek.

Om de witte lijst te raadplegen, surf naar www.biv.be of naar www.mijnvastgoedmakelaar.be.

KAMERS VAN BEROEP

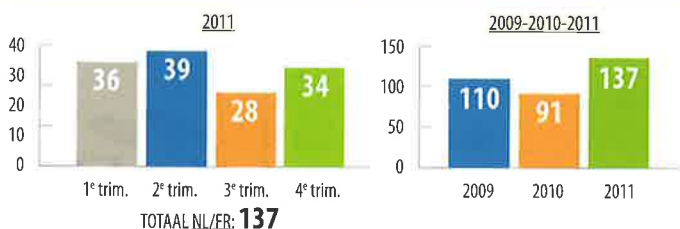
Nieuwe dossiers (NL + FR)



Wie de activiteiten van de Kamers van Beroep in 2011 vergelijkt met de voorbije jaren, zal merken dat er vorig jaar iets meer dossiers dan normaal werden behandeld. In 2011 ging het om 139 nieuwe dossiers, waarbij er in 137 zaken ook een beslissing viel.

Bij een meerderheid van de dossiers ging het om een bevestiging van de uitspraak van de Uitvoerende Kamers. Ter vergelijking: in 2009 kwamen er 78 nieuwe dossiers op tafel te liggen en was er sprake van 110 genomen beslissingen (waarvan dus ook enkele in verband met dossiers van 2008).

Genomen beslissingen (NL + FR)



Dalend aantal klachten over erkende makelaars

UITVOERENDE KAMERS

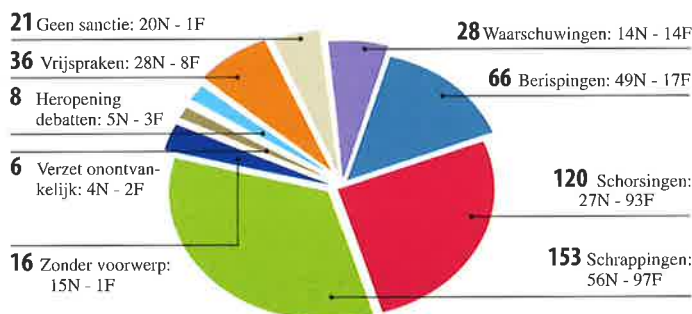
Tuchtdossiers



In vergelijking met 2010 werden er vorig jaar minder nieuwe tuchtdossiers geopend tegen erkende makelaars: 1138 in 2011 tegenover 1562 in 2010. Dat het cijfer dalend is, houdt allicht onder meer verband met de verzekeringsactie van 2010, de toenemende sensibiliseringacties, vormingen en een doorgedreven professionalisering van de sector.

Tuchtuitspraken in detail

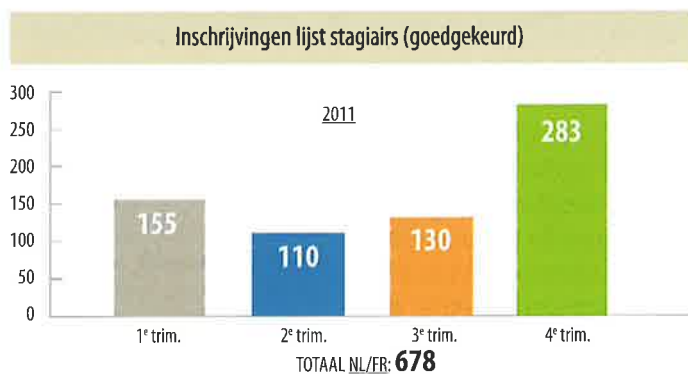
TOTAAL 2011



Bekijken we 2011 qua tuchtuitspraken in detail, dan komen we tot de volgende top-3: 153 makelaars werden geschrapt, 120 werden geschorst en 66 kregen een berisping. In totaal vielen er 36 vrij-spraken, waarvan 28 aan Nederlandstalige kant. Als de cijfers van de Uitvoerende Kamers voor 2011 één iets bewijzen, dan is het wel dat elke klacht onderzocht wordt en een vervolg krijgt.

Ter info: omwille van de controleacties rond de verplichte beroepsaansprakelijkheidspolis vielen er aan Nederlandstalige zijde vooral tijdens het eerste trimester een pak meer uitspraken dan bij de Franstaligen. Aan Franstalige zijde is de actie medio 2011 begonnen, en ook dat vertaalt zich in de statistieken.

Administratieve dossiers



De Uitvoerende Kamers van het BIV stabiliseerden hun activiteit in 2011. Zo werden er 2.697 beslissingen genomen in administratieve dossiers, en dat tijdens 56 zittingen. Ter vergelijking: in 2010 werden er 3.131 beslissingen genomen, wat iets meer is dan vorig jaar. Oorzaak was toen de extra toestroom aan weglatingen in de nasleep van de controleactie rond de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Om een precies beeld te krijgen van de activiteiten, is het daarom beter te vergelijken met een doorsnee jaar zoals 2009. Toen kwamen de Uitvoerende Kamers tot een gelijkaardig aantal beslissingen (2.406) als in 2011.



Wat het aantal nieuwe stagiairs betreft, werden er door de Uitvoerende Kamers van het BIV in 2011 liefst 678 nieuwe stagiairs ingeschreven. Daarnaast mochten er zich in totaal 361 leden inschrijven op het tableau van titularissen en zich dus officieel vastgoedmakelaar noemen.

Tenslotte was er ook sprake van 604 goedgekeurde weglatingen.

telefacts Om de tien dagen één nepmakelaar voor de rechtbank

De Belgische vastgoedmakelaars en het BIV hebben de strijd tegen de illegale makelaars opgedreven. Dat bleek eind januari nog maar eens in het VTM-programma

Telefacts, dat door 700.000 Vlamingen bekeken werd en uitgebreid inzoomde op het BIV en de problematiek van nepmakelaars.



BIV-voorzitter Luc Machon onderstreepte alvast dat het fenomeen hard moet bestreden worden. En dat zowel door het BIV zelf als door Justitie. 'Omdat dit soort illegale beroepsbeoefenaars zowel de vastgoedconsument als de hele sector zware schade berokkenen', aldus Machon. Het BIV daagt niet alleen om de tien dagen één nepmakelaar voor de rechtbank,

het Beroepsinstituut wil ook de consument sensibiliseren via een 'witte lijst' van erkende vastgoedmakelaars.

Het BIV vraagt de vastgoedconsument uitdrukkelijk een onderscheid te maken tussen de professionele, erkende vastgoedmakelaar en het illegale circuit. 'Want laat het duidelijk zijn: nepmakelaars zijn

géén vastgoedmakelaars', zegt Luc Machon. 'Wie ermee samenwerkt, riskeert zijn of haar voorschot kwijt te spelen door een gebrek aan borgstelling en derdenrekening. Daarnaast riskeert hij ook dat zijn dossier niet in orde is, met alle gevolgen vandien.'

Voor meer info surf naar www.biv.be of www.mijnvastgoedmakelaar.be

Almaar meer gemeenten controleren verplichte affichering huurprijzen

Voortaan kan men in Wetteren, Laarne en Wichelen een boete krijgen als men als verhuurder of makelaar de huurprijs van de woning niet afficheert. De genoemde gemeenten zijn lang niet de enige, maar wel de meest recente in een almaar langer wordende lijst van steden en gemeenten waar plots streng gecontroleerd wordt op deze afficheringsverplichting. De boetes variëren tussen 50 en 200 euro per overtreding. 'Nochtans is het nog niet zolang geleden dat heel wat van die burgemeesters publiekelijk verklaarden dat ze hun middelen en mensen wel nuttiger konden inzetten dan met het controleren van alle *te huur-borden*', aldus BIV-raadgeefster Kristien Berkein.

Sinds medio 2007 moet zowel de huurprijs als de gemeenschappelijke kosten bij elk te verhuren pand (bestemd voor bewoning) vermeld worden in elke officiële of publieke mededeling. Het is aan de gemeenten om de naleving ervan te controleren en indien nodig administratieve boetes uit te schrijven.

Maar tot nu toe bleef de afficheringsverplichting, op één enkele uitzondering na, veelal theorie. Niet toevallig, want vlak nadat de wet er kwam, spraken tal van burgemeesters en parlementsleden van een 'onzinnige' maatregel die enkel en alleen de uitvoering was van een coalitieakkoord. Want wat moest iemand doen die een appartement

verhuurde op de tiende verdieping? Een bordje aan het raam hangen met daarop de prijs, die dan vervolgens alleen door de burens van het naburige flatgebouw gelezen kan worden?

'Nu heel wat gemeenten in deze crisistijden dringend op zoek zijn naar extra inkomsten, merken we echter dat almaar meer

Vlaamse gemeenten plots de afficheringsverplichting controleren', stelt Kristien Berkein. 'Laat er geen twijfel over bestaan: elke vastgoedmakelaar moet de wet toepassen. Maar als men denkt met de afficheringsverplichting een eind te kunnen maken aan te hoge huurprijzen, discriminatie op de woonmarkt of huurwoningen van slechte kwaliteit, dan moeten we onze burgervaders toch teleurstellen.'

Berkein pleit daarom voor een batterij maatregelen – zoals de implementatie van het huurgarantiefonds of huursubsidies voor verhuurders – die de private huurmarkt in Vlaanderen opnieuw dynamischer kunnen maken.

VASTGOEDkwesties deel 3

vragen antwoorden wetgeving RECHTEN reglementering plichten

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 binnen bij het BIV over de meest uiteenlopende vastgoedkwesties. Wij maakten alvast een selectie van de meest gestelde vragen die binnenlopen bij onze juridische hotline.

Vraag 1

Als vastgoedmakelaar kreeg ik de opdracht een onroerend goed te verkopen. Een gezin huurt de woning als hoofdverblijfplaats. Over welke mogelijkheden beschikt de toekomstige eigenaar om een einde te stellen aan de lopende huurovereenkomst?

Eerst en vooral moet men nagaan of de huurovereenkomst werd geregistreerd. Is dit het geval, dan krijgt de nieuwe eigenaar dezelfde rechten en verplichtingen als de vorige verhuurder en moet hij het contract op dezelfde wijze naleven. In principe - behalve wanneer deze mogelijkheid in de initiële overeenkomst wordt uitgesloten - moet hij een opzeggingstermijn van 6 maanden respecteren om het goed persoonlijk te betrekken, of zal hij moeten wachten tot het einde van een driejarige periode indien hij andere motieven wenst in te roepen.

Indien de huurovereenkomst niet werd geregistreerd voor het verlijden van de authentieke akte, en de huurder het pand minstens 6 maanden bewoont, dan kan de koper het goed betrekken mits een opzegging van 3 maanden bekendgemaakt binnen de 3 maanden na het verlijden van de akte. Als de huurder het pand echter minder dan 6 maanden bewoont, is de huurder niet beschermd. De koper kan de huurovereenkomst dan beëindigen zonder motief of vergoeding.

Vraag 2

Ik ben gemandateerd voor de verkoop van een pand aan prijs X en kreeg een vast en definitief aankoopbod tegen de gevraagde prijs. Mijn klant weigert evenwel om het bod te ondertekenen. Kan men dwingen te verkopen? Heb ik recht op mijn ereloon?

Het al dan niet verkopen van een onroerend goed blijft een voorrecht van de verkoper. Het recht op ereloon is afhankelijk van wat er in de bemiddelingsovereenkomst werd vastgelegd. Indien het contract voorziet dat het ereloon verschuldigd is wanneer er een vast en definitief bod wordt uitgebracht - overeenkomstig de voorwaarden van de overeenkomst - dan is het ereloon verschuldigd. Indien daarentegen de overeenkomst bijvoorbeeld bepaalt dat het ereloon slechts verschuldigd is wanneer de authentieke akte wordt verleden, dan is er in principe geen commissie verschuldigd.

Heeft u als BIV-lid juridische vragen, dan kan u terecht bij onze hotline, een gratis eerste advieslijn. Juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, staan ter uwe beschikking op het nummer 070/211.211

Vraag 3

Ik heb een niet-exclusieve verkoopopdracht ondertekend met een eigenaar en weet dat hij ook overeenkomsten heeft afgesloten met andere vastgoedkantoren. Stel dat een kandidaat-koper met mij een pand bezoekt maar uiteindelijk een compromis ondertekent met een concurrent. Welk kantoor heeft recht op het ereloon?

Praktisch gezien is het antwoord op deze vraag niet te vinden in de wet, maar in de overeenkomst die tussen beide partijen werd afgesloten. In het contract dat met de eigenaar werd ondertekend, moet worden nagegaan wanneer het ereloon verschuldigd is. Het is dan ook aangeraden om de niet-exclusieve verkoopopdrachten goed op te stellen door er alle mogelijke situaties in te voorzien. Ideaal is een kopij te vragen van de overeenkomsten die werden getekend met de andere vastgoedkantoren. In elk geval zal men duidelijk moeten overeenkomen hoe het ereloon zal verdeeld worden.

Vraag 4

Een mede-eigenaar wenst zijn eigendom te verkopen, maar hij heeft niet alle kosten vereffend die gepaard gaan met het leven in een mede-eigendom. Bij de ondertekening van de authentieke akte heeft de notaris de achterstallige van de prijs van de overdracht afgehouden.

De notaris deelt mij echter mee dat de mede-eigenaar zich verzet tegen het feit dat de achterstallige lasten worden betaald aan de VME. Wat staat mij te doen als syndicus?

In naam van de mede-eigendom dient u de nodige stappen te ondernemen om een bewarend of uitvoerend beslag te leggen. Dit binnen de 12 dagen na het verlijden van de authentieke akte. Bij gebreke hieraan zou men u kunnen verwijten dat u niet alle beschikbare middelen hebt aangewend om de belangen van de mede-eigendom te vrijwaren.

Noot: momenteel ligt een wetsontwerp voor waarbij de termijn van 12 dagen verlengd zou worden tot 20 dagen.

Vraag 5

In het kader van de verkoop van een eigendom weigert de huurder om het goed te laten bezichtigen. Wat kan ik doen als vastgoedmakelaar?

Eerst en vooral moet u de verkoper op de hoogte brengen van de situatie en hem uitleggen dat de goede uitvoering van uw opdracht wordt belemmerd (om te vermijden dat hij u het verwijt zou maken inactief te zijn). Vervolgens moet u nagaan welke zoekmodaliteiten in het huurcontract werden overeengekomen. Zijn er geen, of indien de huurder weigert toegang te verlenen, dan zult u de eigenaar moeten aanraden zich te wenden tot de vrederechter om recht van toegang te krijgen, op straffe van een dwangsom.

GASTCOLUMN

In elke editie van BIV-News geven we het laatste woord aan een hij of zij met een eigengereide 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 voogdijminister Sabine Laruelle, die de makelaars begin dit jaar toesprak tijdens de BIV-nieuwjaarsreceptie.



Sabine Laruelle
Voogdijminister

Verkopen, huren, een huis kopen, het is geen simpele opgave. Verre van. Voor velen gaat het vaak gepaard met een pak emoties, herinneringen, toekomstprojecten. Het is iets waaraan een grote verantwoordelijkheid voor de vastgoedmakelaars vasthangt. Vooral omdat klanten in alle vertrouwen een deel van hun leven aan hem of haar toevertrouwen. De regels die vandaag van toepassing zijn, zijn dan ook talrijk en gebaseerd op een onomkeerbare expertise. Niet alleen biedt dat een extra ruggeleuning aan alle vastgoedmakelaars, het geeft de makelaar ook een grote verantwoordelijkheid en verplichting om zichzelf steeds van z'n meest onberispelijke kant te laten zien. Dit zowel in de aanpak als in de begeleiding en het besluiten van dossiers.

Tallose verbeteringen

Samen hebben we flink wat verbeteringen aangebracht aan de uitoefening van het beroep. Toen ik in 2003 het genoegen had om minister van Middenstand te worden en onder meer bevoegd werd voor het BIV,

'Voorstander van specifieke wetgeving die makelaars een gunstig juridisch statuut biedt'

wilde ik in de eerste plaats een gericht beleid voeren. Een beleid op basis van overleg met de betrokkenen. Ik wilde niet de gemakkelijke weg opgaan en zomaar hervormingen doordrukken. Maar ik wilde met gezond verstand rechtvaardige hervormingen doorvoeren, met respect voor de beroepsmensen en hun cliënteel.

Het is dat voortdurende evenwicht tussen de geloofwaardigheid van de vastgoedmakelaars en het respect voor hun klanten dat centraal staat bij de talloze verbeteringen die werden aangebracht. Verbeteringen die aan de volgende essentiële vraag moesten tegemoetkomen: hoe kan het imago en de geloofwaardigheid van de sector nog versterkt worden bij het grote publiek?

Het KB over de minimale voorwaarden voor contracten tussen vastgoedmakelaars, is daarvan een mooi voorbeeld. Net zoals de modelcontracten die daaruit voortvloeiden. Het was mijn bedoeling om

vastgoedmakelaars opnieuw een centrale vertrouwensrol te geven in hun relatie met de klanten. Om die rol kracht bij te zetten, moest het professionalisme dan ook worden erkend. Dat was het opzet van het KB ter goedkeuring van het stagerement, dat op 1 januari 2008 in werking trad. De test voor praktische bekwaamheid om titularis te worden, is vandaag een bewijs van geloofwaardigheid. Het nieuwe reglement van de plichtenleer versterkt daarbij nog eens de transparantie en het vertrouwen.

Wetgeving op sectormaat

Nu deze maatregelen ook vastliggen, zou ik nog enkele projecten willen aankaarten die in 'the pipeline' zitten. Als het facultatieve karakter voor de aanwezigheid van een rechtspersoon realiteit wordt, zou ik de wens voor een eigen wetgeving op maat van de sector niet onder stoelen of banken willen steken. Ik ben persoonlijk voorstander van een specifieke BIV-wetgeving, die vastgoedmakelaars uit de algemene wetgeving van de intellectuele beroepen haalt en hen in de plaats een vereenvoudigde administratie en een gunstig juridisch statuut aanbiedt. Dit

project waar ik me al sinds begin januari over buig, ligt nu ter analyse voor bij mijn medewerkers. Weet echter dat ik altijd te vinden ben voor projecten die de lasten verlichten en de administratie vereenvoudigen. Deze filosofie zal trouwens ook mijn huidige legislatuur bepalen waar onze creativiteit het gebrek aan middelen zal moeten doen vergeten.

Grondbeginselen

Op dezelfde wijze willen we het juridisch statuut van de vastgoedmakelaars verstevigen. Liefst zo snel mogelijk zou ik een goed kader willen uittekenen voor het vakverbond van Vastgoed, zodat het oneerlijke gedrag van enkelen niet de goede reputatie van de volledige sector aantast.

Ik hoef het in feite niet meer te zeggen, de deontologie, transparantie, betrouwbaarheid en geloofwaardigheid moeten de grondbeginselen van de job blijven. Met deze fundamenten blijf ik steeds trouw aan de kant van de makelaars staan om te helpen en het beroep verder te ontwikkelen.

Voogdijminister Sabine Laruelle

Bezoek nu
onze gerestylede e-learning site



Zoals we eind vorig jaar beloofden, hebben we onze e-learning site grondig onder handen genomen. Daarmee is de nieuwe e-BIV vandaag een feit. De gerestylede site is niet alleen gebruiksvriendelijker, ook het aantal cursussen wordt volop uitgebreid.

Wacht niet langer en ontdek zelf onze nieuwe e-BIV-website door te surfen naar www.ebiv.be.