

STRIJD TEGEN WITWAS SCHAKELT VERSNELLING HOGER



Inhoud



6 Dossier antiwitwas

22 meldingen op 9000 vastgoedmakelaars is onvoldoende. Het BIV start met een informatiecampagne.

7 John Crombez

De staatssecretaris voor Fraudebestrijding gelooft heilig in een systeem van knipperlichten en waakzaamheid.



© ImageGlobe



11 De verzekering die perspectief kan bieden


Alles over de verzekering gewaarborgd wonen.


12 Méér dan 9000 vastgoedmakelaars

Dit jaar telde het BIV sinds lang opnieuw een recordaantal leden.

Opinie

- 3 Edito:
Knipperlichten
- 16 Caroline Ven (VKW)
over duurzaam
kapitalisme

Volg het BIV op 
BIV Beroepsinstituut
Vastgoedmakelaars

Volg het BIV op 
via LucMachon en
dajo_hermans

Actua

- 4 Pleidooi voor
een correct
functionerende
vastgoedmarkt
- 5 Het heilige huisje,
genaamd de
woonbonus

Dossier

- 6 Economische
politie controleert op
naleving
antiwitwas-
verplichtingen
- 7 Staatssecretaris John
Crombez
sensibiliseert de sector
- 8-9 Topman antiwitwascel
maant aan tot waak-
zaamheid

BIV

- 10 Vastgoedkwesties
- 11 BIV informeert:
de verzekering
gewaarborgd
wonen
- 12-13 2012, een jaar van
records!
- 14-15 Nieuwe audit
van alle Vlaamse
vastgoedwebsites

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

Zetel
Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel
www.biv.be

Concept & realisatie
Dajo Hermans
Anne-Sophie Chevalier

Verantwoordelijke uitgever
Luc Machon

Werkten mee aan deze uitgave
Olivier Aoust
Ellen Dejonckheere
Bruno Kerckhof
Steven Lee

Jurgen Vansteene
Danielle Verrees

Layout
Gecko & co

Drukkerij
GS Graphics

Heb je vragen, voorstellen of ideeën, aarzel dan niet ons te contacteren. Dat kan via het algemene nummer op 02/505.38.50 of via de pers- en communicatiedienst van het BIV op het rechtstreekse nummer 0478/84.42.45. Mailen kan ook naar dajo.hermans@biv.be.

Knipperlichten

Begin februari kreeg het BIV een nieuw dagelijks bestuur. De belangrijkste boodschap die we daarbij willen meegeven, is dat het roer geen 180 graden wordt omgeslagen. Integendeel. Het is een dooddoener, maar de professionalisering van de sector blijft één van onze voornaamste bekommernissen. Mede door een beleid te voeren dat eerlijk is en tastbare resultaten oplevert – op korte én op lange termijn – blijft de Belgische vastgoedmarkt standhouden. Waarom zouden we daarvan afwijken?

In dat opzicht kan je in deze editie van ons sectormagazine alvast een gevat dossier terugvinden over de strijd tegen antiwitwas en het aandeel dat de sector daarin moet krijgen. Een naam die je de laatste maanden ongetwijfeld al een paar keer hoorde vallen, is die van John Crombez, staatssecretaris voor Fraudebestrijding. De jongste tijd zat hij met diverse sectoren samen – van horeca tot diamantairs – om de problematiek van het zwarte circuit aan te pakken. Ook wij hadden het genoeg met hem aan tafel te mogen zitten. En toeval of niet, plaats van afspraak was het kantoor van minister en vice-premier Johan Vande Lanotte, de man wiens diensten onder meer instaan voor de controles van onze sector.

We moeten het je al lang niet meer vertellen, de link tussen onze sector en “zwart geld” wordt makkelijk

gelegd. Toch zijn meldingen vanuit de makelaardij eerder uitzondering dan regel. Vorig jaar kwamen er vanuit onze sector 22 meldingen binnen bij de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI), beter gekend als de antiwitwascel. Plaats dat tegenover de 9000 vastgoedmakelaars die ons land telt en je komt aan 0,2 procent. Crombez herleidde dat cijfer niet geheel onterecht tot nul procent en kwam tot een veelzeggende conclusie: onvoldoende.

De staatssecretaris voor Fraudebestrijding maakte ons zonder veel omwegen duidelijk dat hij meer meldingen vanuit de sector verwacht. En hij heeft een punt. Willen we helemaal van ons soms zo negatief



Luc Machon, Michel Dussart, Filip Van der Veken en Yves Van Ermen

imago verlost raken, dan is er niets mis mee om te melden wanneer je een knipperlicht van eventuele fraude of witwassers detecteert. Als vastgoedmakelaar doe je enkel een melding, zodat je als professional niet van mededaderschap verdacht kan worden. Verder gaat je verantwoordelijkheid niet, je beschuldigt niemand.

Een boodschap die erbij velen misschien

nog beter zal ingaan, is dat de FOD Economie straks ook zal controleren of elke vastgoedmakelaar zijn antiwitwasverplichtingen nakomt. Heb je al meldingen gedaan? Wie is in jouw kantoor de antiwitwasverantwoordelijke? Hoe zit het met het jaarverslag, wanneer ook dat straks verplicht wordt? Sancties en boetes zijn één iets, maar de imagoschade die de voltallige sector daarbij riskeert, mag evenmin onderschat worden.

De onderliggende boodschap van de overheid is simpel: ook al denk je van wel, er valt niet langer aan de zogenaamde meldingsplicht te ontsnappen. Het BIV zit dan ook constructief mee aan tafel om de sector zo goed mogelijk bij te staan en te begeleiden waar mogelijk. Een nieuw te ontwikkelen digitale tool moet er alvast voor zorgen dat elke vastgoedmakelaar op een zeer klantvriendelijke manier aan z'n verplichtingen kan voldoen. Tenslotte zal je dan als makelaar, op automatische piloot en louter administratief, niets anders moeten doen dan gevolg geven aan

een knipperlicht. Want dat is voor ons het belangrijkste: dat elke vastgoedprofessional efficiënt aan z'n verplichtingen kan voldoen, zonder dat hij daarbij problemen moet ondervinden in de dagelijkse praktijk. Begin er vandaag aan.

*Het Bureau,
Michel Dussart, voorzitter
Luc Machon, ondervoorzitter
Yves Van Ermen, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester*

BIV-top pleit voor "correct functionerende vastgoedmarkt"

Het BIV wint vertrouwen en dat was op de nieuwjaarsreceptie te merken. Het Beroepsinstituut mocht namelijk heel wat volk verwelkomen op de traditionele bijeenkomst in Brussel. Afscheidnemend voorzitter Luc Machon en z'n opvolger Michel Dussart lichtten er alvast hun recepten voor de professionalisering van de vastgoedsector toe.



Na een legislatuur van vier jaar hard samenwerken, kunnen we met opgeheven hoofd zeggen dat het BIV er staat", stelde Luc Machon. "Het resultaat mag er zijn: een beroepsinstituut waarbij men niet vechtend over straat rolt, maar waar een correct functionerende vastgoedmarkt centraal staat."

Machon, die zijn stempel de komende jaren zal blijven drukken op het vastgoedbeleid, benadrukte vooral de constructieve, sensibiliserende aanpak van het BIV. "Een beroepsinstituut torst als tuchtoverheid een zware last. De bevoegdheid tot sanctioneren leidt immers al te gemakkelijk tot de conclusie dat een Instituut er is tégen, en niet vóór de vastgoedmakelaars. Niets is echter minder waar, al kunnen we soms niet om de harde aanpak heen. Maar wanneer een beroepsgroep zichzelf ernstig controleert en haar verantwoordelijkheid neemt, is dat vooral een surplus voor zichzelf. Als we ernstig genomen willen worden, hebben we geen andere keuze."

Toekomstig voorzitter Michel Dussart benadrukte op z'n beurt het belang

van de verplichte vorming en de verstrengde controle crop. "Het is onze taak erop toe te zien dat de tien uren die elke vastgoedmakelaar, syndicus of rentmeester jaarlijks moet volgen, ook effectief gevolgd worden. Het belang om op de hoogte te blijven van de nieuwe en almaar complexer wordende regelgeving, is niet te onderschatten. Alleen zo kunnen we onze rol van bemiddelaar optimaal blijven uitoefenen. En in dat opzicht zullen we er dan ook alles aan doen om het vormingsaanbod verder uit te breiden."

Daarnaast werd ook duidelijk gemaakt dat het voortraject van onze vastgoedmakelaars in spé een nieuwe prioriteit wordt. "De lat moet nog hoger worden gelegd. En het BIV zal daarbij zeker zijn rol spelen."

e-BIV: opgefrist en uitgebreid

Vorig jaar werd de e-learning website van het BIV 9.481 keer bezocht. Dit jaar zal het aantal lespakketten dan ook verder worden uitgebreid en vooral geregionaliseerd worden, net zoals de bestaande cursussen een opfrissing krijgen.

Al acht jaar lang kunnen BIV-leden gebruik maken van het e-learning systeem. Een eenvoudige tool, waarmee vastgoedmakelaars zich op een efficiënte manier kunnen bijscholen. "De makelaar kan de modules zoveel hij wil en waar hij ook maar wil, consulteren", aldus Steven Lee die zich als directeur over de BIV-vorming bekommert. "Die flexibiliteit wordt geapprecieerd. Heel wat makelaars maken grondig gebruik van onze e-learning website."

Bijgevolg wordt er werk gemaakt van een optimalisatie: dit jaar nog zullen alle bestaande cursussen worden opgefrist en geactualiseerd. Ook de regionale accenten zullen meer tot uiting komen. "We beginnen met de e-cursussen in verband met antiwitwas, de strijd tegen discriminatie, en syndici", aldus Steven Lee.

Daarnaast staat eveneens, als gevolg van de toenemende regionalisering van de wetgeving, een uitbreiding van het aanbod op het programma. Het aantal modules, die eventueel kunnen meetellen als permanente vormingsuren, wordt zo opgedreven van 28 naar 44 uren tegen het einde van het jaar. Net zoals ook het aantal vragen - die moeten verifiëren of je als vastgoedprofessional de materie voldoende onder de knie hebt - zal verdubbelen.

The screenshot shows the BIV e-learning website interface. At the top, it says 'BIV Instituut van Vastgoedmakelaars' and 'DE ONLINE FORMING VAN HET BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS'. The main heading is 'Welkom op het vernieuwde e-learning website van het BIV'. Below this, there are two main sections: 'E-LEARNINGCURSUSSEN' and 'IN SITU-OPLEIDINGEN'. The 'E-LEARNINGCURSUSSEN' section is divided into 'PRIVE' and 'PUBLIK'. The 'PRIVE' section mentions 'De deel a onbestemd voor 20 leden' and 'Je kan enkel toegang krijgen door je BIV-nummer en oorspronkelijk wachtwoord'. The 'PUBLIK' section mentions 'De deel a onbestemd voor het grote publiek' and 'Je kan er cursussen vinden over de theorie van de vastgoedmakelaar, het proces van de vastgoedmakelaar, etc.'. The 'IN SITU-OPLEIDINGEN' section mentions 'De BIV-cursussen, die de meest uiteenlopende thema's van de realiteitswetenschappen (en onder de BIV-Beveiliging) worden aangeboden om makkelijker het land te passeren' and 'Om je meer te informeren, contact het team de BIV-Beveiliging op de link Agenda de situ-opleidingen'.

"Van heilige huisjes zoals de **woonbonus** voor bestaande leningen blijf je af"

actua

De woonbonus is te duur en discrimineert huurders. Daarom moet het huidige systeem worden afgeschaft, ook voor bestaande leningen. Met dat advies kwam de Vlaamse Woonraad begin dit jaar naar buiten. De vastgoedmakelaars reageerden klaar en duidelijk door te stellen dat er niet aan de lopende engagementen mag geraakt worden, net zoals ook de Vlaamse regering dat deed.

"De Vlaamse vastgoedmakelaars zitten in de Vlaamse Woonraad, maar het advies dat gegeven werd is een consensusadvies. Dat wil dus niet zeggen dat we het per se eens zijn met alle onderdelen", stelde BIV-topman Luc Machon.

Vlaanderen kan er niet onderuit om de woonbonus te herdenken, aldus Machon. "Maar wat ons betreft, zijn er toch een paar a priori's. Om te beginnen: van bepaalde heilige huisjes blijf je af. En zo'n heilig huis is de bestaande woonbonus. Mensen die vandaag engagementen hebben aangegaan en die rekenen op de woonbonus, moeten erop kunnen vertrouwen dat ze daar ook in de toekomst op kunnen rekenen. Zo niet riskeer je de marktwerking in gevaar te brengen."



De Vlaamse vastgoedmakelaars zijn alvast tevreden dat het debat intussen uit de startblokken is geschoten. "Laten we nu kijken welke middelen we nog beschikbaar hebben om een woonbonus te behouden en hoe we die optimaal kunnen inzetten. Dat lijkt mij vandaag het belangrijkste", concludeerde Machon in het duidingsprogramma Terzake op Eén.

"Allochtone huurders beter af bij **immokantoor**"

Huurders die via een vastgoedkantoor een pand zoeken, riskeren minder met discriminatie geconfronteerd te worden dan diegene die bij particuliere verhuurders aankloppen. Dat is één van de conclusies van een onderzoek dat MO* Magazine uitvoerde naar discriminatie op de huurmarkt.

De problematiek rond discriminatie op de huurmarkt werd al eerder onderzocht en aangetoond, onder meer op basis van praktijktests door het Minderhedenforum. De algemene conclusie van dit onderzoek ligt alvast in dezelfde lijn en stelt dat huurders met een allochtone naam benadeeld worden op de Vlaamse vastgoedmarkt. Nieuw is de bevestiging van de

stelling die het BIV in dit debat al langer naar voren schuift: dat allochtone huurders beter af zijn bij immokantoren.

"Discriminatie komt op de huurmarkt geregeld voor", liet BIV-woordvoerder Dajo Hermans optekenen. "Maar vooral: niét alleen op de huurmarkt. Het is een breed maatschappelijk probleem. Een immomakelaar heeft er geen enkel belang bij om iemand te discrimineren, het is enkel z'n opdracht een goede huurder te vinden.

Het BIV is al ruime tijd in overleg met het Centrum voor Gelijke Kansen om de problematiek consequent aan te pakken. Zo werd onder meer een preventiefolder opgesteld voor vastgoedmakelaars.

Nepmakelaars hebben geen recht op een financiële vergoeding

Iemand die zich als vastgoedmakelaar uitgeeft maar dat niet is, moet niet vergoed worden. Met andere woorden: wanneer de consument te maken krijgt met een illegale makelaar, moet hij deze niet betalen. Dat blijkt uit een vonnis van de rechtbank in Gent, recent gepubliceerd in het Rechtskundig Weekblad.

"Wie als niet-erkend vastgoedmakelaar toch vastgoedactiviteiten verricht, zonder ingeschreven te zijn bij het BIV, handelt in strijd met de rechtsregels die de openbare orde aanbelangen. Deze nietige vastgoedmakelaarsverrichtingen betekenen dan ook dat men nergens aanspraak op kan maken", zo stelt de rechter in zijn vonnis.

De uitspraak laat alvast weinig ruimte voor interpretatie en komt er nadat een illegale makelaar een commissie eiste van 25.000 euro voor het opmeten en verkavelen van een aantal gronden en de verkoop van bedrijfsgebouwen.

Belangrijk: indien je zelf tips of klachten hebt over mogelijke illegale makelaars in jouw buurt, dan kan je deze altijd overmaken aan de dienst Opsporing van het BIV. Welke stappen je daarvoor best onderneemt, vind je terug op www.biv.be. Als klokkenluider geniet je uiteraard de nodige anonimiteit.

Economische politie controleert op naleving antiwitwasverplichtingen

Strijd tegen witwas schakelt versnelling hoger

Zwart geld en vastgoed, voor velen is het een evident huwelijk. De overheid wil echter zo snel mogelijk komaf maken met die perceptie en zal daarom meer sensibiliseren en controleren op de naleving van de antiwitwasverplichtingen. Niemand die eraan ontsnapt, ook de vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters niet. Met dit dossier geeft het BIV een aanzet voor een uitgebreide informatiecampagne.

Het woord "antiwitwas" uitspreken, is vaak voldoende om de zaal te doen leeglopen. Sommige vastgoedprofessionals hebben amper een idee van wat ze moeten verstaan onder die zogenaamde antiwitwasverplichtingen. En dat terwijl de wet sinds 1998 ook voor vastgoedmakelaars en hun werknemers bestaat, en sinds 2004 voor syndici en rentmeesters. Zelfs bij het minste vermoeden zouden ze al aan de alarmbel moeten trekken, maar het tegendeel is waar.

Samen met een reeks andere beroepsgroepen behoort de vastgoedsector tot deze groep die het minst "meewerkt" aan de strijd tegen witwas, dixit de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI). Op de 9000 makelaars die actief zijn in ons land, meldden er in 2011 slechts 28 een verdachte transactie. In 2012 daalde dat aantal zelfs tot 22. De notarissen deden het in 2011 beter met 377 meldingen op 1.423 beroepsbeoefenaars. Maar bij

de advocaten kwam er amper één melding binnen op meer dan 16.000 raadsmanen. De meeste meldingen komen dan ook al jaren van de kredietinstellingen en de wisselkantoren.

De wet werd in 2012 aangepast. Eén van de belangrijkste wijzigingen daarbij is de regelgeving rond cashgeld. Vandaag wordt nog maar een cashbedrag tot 5.000 euro toegestaan, vanaf 2014 zal het helemaal verboden worden om voor een vastgoedtransactie cash boven te halen. Los daarvan werd aan de basisprincipes van de wet niets veranderd. Integendeel, de makelaars zullen nog strenger moeten toezien of een bepaalde verrichting eventueel verband houdt met witwaspraktijken of de financiering van terrorisme. Om zeker te zijn dat dit ook gebeurt, mag de sector zich vanaf dit jaar ook aan strengere overheidscontroles verwachten. De boetes bij niet-naleving zijn alvast niet mals en kunnen oplopen tot 1,25 miljoen euro.

	Wisselkantoren	Kredietinstellingen	Notarissen	Vastgoedmakelaars	Advocaten
2009	9.973	3.628	251	9	3
2010	11.491	3.870	163	26	0
2011	12.364	3.831	319*	28	1

* 89% van de meldingen van notarissen (284) is het gevolg van de toepassing van art. 20 van de antiwitwaswet, waarin vermeld wordt dat zowel in de verkoopovereenkomst als in de akte het rekeningnummer moet staan waarlangs de som betaald wordt. Als de vastgoedmakelaar vaststelt dat deze regel niet is nageleefd, moet hij de CFI schriftelijk inlichten. Ook de notarissen zijn aan dezelfde verplichting onderworpen.

Als vastgoedprofessional ben je verplicht om ...

- je cliënten te identificeren en het bewijs ervan vijf jaar bij te houden;
- bij het minste vermoeden van witwas of financiering van terrorisme de wissel te informeren;
- vertrouwd te zijn met de antiwitwaswet en de nodige opleiding te volgen;
- elk jaar bij te dragen aan de CFI, iets wat automatisch gebeurt via de jaarlijkse BIV-bijdrage;
- een antiwitwasverantwoordelijke in je kantoor te hebben, die o.a. instaat voor de meldingen aan de CFI. In de toekomst zal elke vastgoedprofessional ook verplicht worden om een jaarverslag op te stellen.

Iets is verdacht als ...

- iemand een woning wenst te kopen met een berg cash;
- iemand een pand koopt zonder dat hij het ook maar enigszins gezien heeft;
- iemand een huis koopt in naam van een derde zonder duidelijk verband met de klant;
- iemand verschillende namen gebruikt bij de verkoopovereenkomst, de verkoop en de betaling;
- iemand een lening aangaat waarvan het bedrag de verkoopprijs van het pand en de bijhorende kosten overschrijdt;
- ...

Antiwitwas Quiz

Wil je je kennis testen over de antiwitwasverplichtingen? Surf dan naar www.biv.be en doe mee aan onze antiwitwas-QUIZ. Je vindt er ook meer concrete info over de wetgeving op zich of over eventuele vormingsmomenten en e-learningcursussen.

Staatssecretaris voor Fraudebestrijding John Crombez wil sector sensibiliseren

“Meer witwasmeldingen in ruil voor minder werklust”

dossier



“Men mag het mij niet kwalijk nemen dat ik er zo’n groot probleem van maak dat vastgoedmakelaars nauwelijks moeite doen om verdachte transacties te melden. We weten dat er veel geld wordt witgewassen via de immosector en het probleem neemt alleen maar toe.” Dat zegt staatssecretaris voor Fraudebestrijding John Crombez tijdens een uitgebreid overleg met Luc Machon van het BIV. Crombez wil méér meldingen vanuit de sector in ruil voor een werklustvermindering.

Staatssecretaris Crombez ontvangt ons niet zomaar: hij wil er alles aan doen om de witwasproblematiek samen met de sector aan te pakken. De noodzaak is groot, zo stelt hij. Als het van Crombez zelf afhangt, wordt het voor elke vastgoedprofessional straks een “kleintje” om een verdachte transactie te melden aan de antiwitwascel. Een zoveelste administratief punt dat afgehandeld wordt bij een verkoop of verhuring.

Dat is dan ook de belangrijkste boodschap die hij voor de sector klaar heeft: “Geen enkele vastgoedprofessional die zijn klant zal moeten beschuldigen of verklikken. Er zijn enkel een paar knipperlichten waar we een zekere waakzaamheid voor vragen. Als er zo’n knipperlicht opduikt, zal de vastgoedmakelaar dat zonder nadenken en quasi op automatische piloot moeten doorgeven. Niet meer, niet minder. Eens de antiwitwascel geïnformeerd is, stopt de verantwoordelijkheid van de professionele makelaar.”

Indianenverhalen

Volgens Crombez wordt de sector nog teveel afgeschrikt door indianenverhalen. “Men denkt nog altijd verkeerdelijk dat het om “klikken” gaat. Niets is minder waar, het is enkel de notie van een zogenaamd knipperlicht - een mogelijk verdacht iets - dat louter administratief moet worden doorgegeven. Daarna is het de CFI zelf die oordeelt en mogelijk het parket informeert. Een vastgoedmakelaar die een melding doet, doet enkel wat hij moet doen. Net

zoals hij voor elk dossier ook moet zorgen dat er een EPC-attest aanwezig is of een document dat zegt dat de elektriciteit gekeurd is.”

“Er wordt hem niet gevraagd te oordelen of er al dan niet iets foutief gebeurd is”, aldus de staatssecretaris. “Vastgoedmakelaars die bijvoorbeeld zien dat er geld gestort wordt uit een land dat bekend staat als een fiscaal paradijs en toch niets melden, moeten beseffen dat ze als mededader mee in verdenking gesteld kunnen worden.”

Maar wat dan met de bezorgde grootvader die een enveloppe aan de kant heeft gehouden voor z’n kleinzoon? Valt ook dat onder de noemer ‘grote criminaliteit’? “Een vastgoedmakelaar mag geen onderscheid maken tussen grijs of zwart geld”, aldus Crombez. “Het is niet aan hem om de analyse te maken. Hij moet alleen maar het knipperlicht opmerken en het signaal doorschuiven. En dan nog, een melding betekent zeker niet altijd dat het parket er gevolg aan zal geven. Het mag duidelijk zijn dat we de prioriteit in eerste instantie altijd bij de grotere dossiers zullen leggen.”

Slim-systeem

De overheid liet het BIV alvast weten strenger te zullen toezien of effectief aan de antiwitwasverplichtingen voldaan wordt. Voor het Beroepsinstituut was dat het startschot voor de uitbouw van een slim-systeem, een digitale tool die het vastgoedmakelaars vrij makkelijk moet maken om hun verplichtingen na te komen. Wie het systeem straks correct gebruikt,

zal automatisch weten dat hij mogelijk met een “atypische dossier” te maken heeft.

“Willen we zoveel mogelijk achterpoortjes sluiten, dan wordt dit soort automatische verificaties en knipperlichten zeer belangrijk”, stelt Crombez. “Het uitgangspunt is simpel: er zijn tien of twintig meldingen vanuit de sector, maar voor mij is dat gelijk aan nul. Als er dan een geïnformateerde tool komt - waardoor de vastgoedmakelaar extern advies krijgt over het feit of iets gemeld moet worden of niet - dan verdient dit de nodige ondersteuning van de overheid. Het laatste dat we willen doen, is de vastgoedmakelaars stigmatiseren. Integendeel, als we straks een groot aantal meldingen noteren, kan dat het imago van de sector alleen maar ten goede komen.”

Werklastdaling

Mooie principes, maar zal het vooral niet voor nog meer ballast zorgen op nu al zwaar bedrukte schouders van de vastgoedprofessionals? Crombez: “Laat het me zo stellen: wij mogen voldoende meldingen verwachtingen in ruil voor een werklustdaling voor de sector. Als dat neerkomt op bijvoorbeeld het gedeeltelijk gebruik van de databank patrimoniumdocumentatie, waarop de normale verkoopwaarde van een pand geverifieerd kan worden, moet daarover gesproken kunnen worden. Tenslotte zou je zo ook kunnen zien waar er mogelijk sprake kan zijn van een abnormale transactie. Dus ja, dat evenwicht moet er zijn.”



John Crombez en Luc Machon

“De immosector moet beseffen dat dit hele systeem van knipperlichten en waakzaamheid de praktijk zal vergemakkelijken, niet bemoeilijken. Het zijn misschien meer regels, maar dat wil nog niet zeggen dat het moeilijker zal worden. We zullen trouwens ook niet zomaar zwaar met de hamer in het rond beginnen slaan en onverwacht beginnen controleren. Eerst gaan we de dingen rustig en doordacht aanpakken, daarna hopen we dat iedereen mee is, zodat we in ieders voordeel resultaat kunnen boeken.”

Topman antiwitwascel maant aan tot waakzaamheid

“Vastgoedmakelaars lopen heel wat **risico's**”

Al ooit gehoord van de Cel voor Financiële Informatieverwerking, kortweg de CFI? Vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters zijn verplicht om deze te informeren zodra ze bij een transactie nog maar vermoeden dat er sprake is van het witwassen van geld. De wetgeving is duidelijk, maar toch krijgt de CFI amper meldingen binnen vanuit de sector. Wat is de stand van zaken? Het BIV had een gesprek met Jean-Claude Delepière, voorzitter van de CFI.

“Het is bijzonder belangrijk om vastgoedmakelaars en andere professionelen te wijzen op de risico's die ze kunnen lopen”, begint Delepière zijn betoog. “Ze moeten weten dat ze door de aard van hun beroep, in contact kunnen komen met mensen die een risicoprofiel hebben als het gaat over witwas of de financiering van terrorisme. Zelfs zonder dat ze het bewust willen. Het valt momenteel nog altijd niet uit te sluiten dat een vastgoedmakelaar daardoor onbewust verwickeld raakt in zaken die op gerechtelijk vlak slecht kunnen aflopen. Of dat hij daardoor te maken krijgt met weinig aan te bevelen klanten of met mensen uit het “maffiamilieu”. Daarom is het voor professionelen belangrijk dat ze hun klanten goed kennen. Maar ... de strijd tegen witwas mag natuurlijk ook geen schrikbeeld worden! De problematiek moet goed begrepen worden en wanneer er bepaalde vermoedens zijn, moet het mechanisme gewoon in werking treden.”

Welk risico loopt een vastgoedprofessional die de ogen sluit voor een dubieuze vastgoedtransactie, waarbij men de bedoeling heeft om geld wit te wassen?

“Vooreerst riskeert zo iemand een administratieve sanctie. Verder kan hij worden vervolgd als auteur, co-auteur of medeplichtige, met alle gevolgen vandien.”



Vanuit de sector staat men niet altijd even hard te springen om zo'n dingen te melden. De cijfers van de voorbije jaren zeggen genoeg.

“Er gebeuren zeer weinig meldingen door vastgoedmakelaars bij onze diensten. Spijtig genoeg is er doorheen de jaren ook niet echt sprake van een verbetering. Vorig jaar diende de beroepsgroep 22 dossiers in bij de CFI. Veel te weinig. Zeker omdat het altijd dezelfde zijn die meldingen doen. Het aantal vastgoedmakelaars dat de moeite doet om ons te informeren, ligt zelfs nog een pak onder de 22. En dat op meer dan 9.000 vastgoedmakelaars,

syndici en rentmeesters. Als je het totaalplaatje bekijkt, ligt het aantal meldingen dus laag, maar we moeten wel toegeven dat ze van zeer goede kwaliteit zijn. Een handvol professionelen is dus zeer goed in staat om witwasoperaties te herkennen.”

Hoe verklaart u dat beperkt aantal meldingen?

“Belangrijk om weten is dat het witwassen van geld in het algemeen op een zeer georganiseerde manier verloopt. In België gebeuren er vooral witwashandelingen op het tweede en derde niveau. Dat wil zeggen dat het geld al een weg heeft

afgelegd in de financiële sector alvorens het in ons land wordt geïnvesteerd. En bovendien zijn de gebruikte technieken bijzonder subtiel. Maar dat neemt niet weg dat de meldingen toch nog een pak hoger zouden moeten liggen.”

Hoe kan een professioneel zijn informatieplicht integreren in zijn dagelijkse beroepspraktijk?

“Een goede vastgoedmakelaar interesseert zich ook in de tegenprestatie die hij op het einde van de transactie zal ontvangen en kan dus niet zomaar zeggen dat hij niet weet wat de risico-evaluatie van zijn klant is. Een professionele makelaar stelt sowieso vragen om te weten of hij te maken heeft met een correcte, solvabele koper. Wat wij hem in feite vragen, is enkel zijn analyse naar de klant toe wat uit te breiden. Hij moet de juiste vragen stellen, waakzaam zijn en enkel in geval van twijfel nog verder doorvragen. De echte meldingsplicht komt er pas na een grondige analyse, die iedereen wie ernstig met zijn vak bezig is eerst en vooral voor zichzelf doorloopt.”

Moet een vastgoedprofessional de zakenrelatie met zijn klant stopzetten wanneer hij twijfelt?

“Als hij twijfelt, zou hij dat normaal gezien moeten doen. Maar hij draagt uiteindelijk de verantwoordelijkheid van deze beslissing. Wanneer hij weet of vermoedt dat een bepaalde transactie verband houdt met bijvoorbeeld de financiering van terrorisme, dan heeft hij er geen enkel belang bij om aan zo'n transactie mee te werken. Vergeet niet, in tegenstelling tot bij vele andere sectoren blijft er in de vastgoedsector

nog altijd een duurzaam goed over waarop men beslag kan leggen. Dat is zeker een voordeel in vergelijking met bv. een grote som geld die louter op een rekening wordt geplaatst, vervolgens kan worden overgeschreven en in enkele seconden kan verdwijnen.”

Wat gebeurt er eens er een melding is gedaan?

“De vastgoedmakelaar heeft dan grosso modo zijn taak vervuld. De CFI stuurt hem een ontvangstbericht en vervolgens onderzoeken we de zaak. Indien nodig richten we ons ook nog tot de politie, de banken, justitie of bepaalde internationale autoriteiten voor bijkomende informatie. Als we uiteindelijk een overtreding vaststellen binnen de wetgeving die van toepassing is, wordt het dossier overgemaakt aan de bevoegde autoriteiten.”

Voor een vastgoedmakelaar is het natuurlijk niet altijd evident om een onderscheid te maken tussen het eventueel witwassen van geld en een fiscale overtreding.

“Dat is één van de grote problemen. Maar ook daar zal het aan de CFI zijn om de zaak voldoende te onderzoeken. Niet de makelaar, maar de CFI moet bepalen of het gaat om een ernstige en georganiseerde vorm van fiscale fraude - die de Cel verplicht om de informatie over te maken aan de parketten - of om een dossier dat geklasseerd moet worden omdat er geen criminele feiten gesteld zijn. In dat geval zal de verkregen info in geen enkel geval worden verspreid.”

Zijn er panden die meer in aanmerkingen komen dan andere voor witwasoperaties?

“Absoluut. Witwassers gaan vooral op zoek naar zeer mooie, waardevolle woningen op dure locaties zoals Knokke-Zoute of Brussel.”

Sinds 2004 zijn ook de syndici en rentmeesters onderworpen aan de antiwitwaswetgeving. Is dat eveneens een risicoberoep?

“Ik heb nog geen kennis van witwasoperaties via een syndicus of rentmeester. Maar het risico kan bijvoorbeeld liggen in het verhuren van standingvolle woningen, waarvan de huurgelden zouden betaald worden met zwart- of crimineel geld, eventueel via andere fysieke personen of rechtspersonen. De reglementering van 2004 is er waarschijnlijk gekomen door enkele grote dossiers van mede-eigendommen. Maar daarnaast interesseren ook verkopen door vastgoedpromotoren ons.”

Wat met de illegale vastgoedmakelaars?

“Het is best mogelijk dat onwettige vastgoedmakelaars goed zijn ingeburgerd in het netwerk van die witwassers.

En zelfs meer dan we zouden durven denken. Maar dat maakt alleen nog maar duidelijker hoe groot de risico's zijn als je, zelfs onbewust, zou samenwerken met een nepmakelaar.”

“Niet de makelaar, maar de CFI moet bepalen of het gaat om georganiseerde, fiscale fraude”

5000 dossiers

De CFI, dat zijn 5.000 dossiers per jaar waarvan 70% wordt geklasseerd en 30% wordt overgemaakt aan de gerechtelijke autoriteiten.

VASTGOEDKWESTIES

vragen antwoorden wetgeving RECHTEN 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 mag dan ook behoorlijk 'gesofistikeerd' genoemd worden. Niet toevallig sijpelen er geregeld vragen binnen bij het BIV over de meest uiteenlopende vastgoedkwesaties. Wij maakten alvast een selectie van de meest gestelde vragen.

1

Ik ben stagiair en mijn stage loopt zeer binnenkort af. Ik kreeg de vraag van vrienden om voor hen een koper te zoeken voor hun woning. Ik wil deze opdracht graag aanvaarden en besprak dit met mijn stagemeeester. Deze heeft hier geen enkel probleem mee. Mijn stagemeeester is eventueel bereid om, indien nodig, de opdracht mee te ondertekenen. Mag ik echter aan verkoopbemiddeling doen voor eigen rekening in afwachting van het afleggen van mijn BIV-examen?

Van zodra men ingeschreven is op de lijst van stagiairs, mag men vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefenen. Het is natuurlijk wel zo dat enkel de activiteiten die je voor de stagemeeester doet, in aanmerking komen voor de stage. De stagiair kan echter ook voor eigen rekening vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefenen, maar dan wel met toestemming van de stagemeeester. Jouw stagemeeester hoeft niet mee te tekenen, je kan deze activiteit volledig zelfstandig uitoefenen. Je draagt hierin dan ook wel zelf de volledige verantwoordelijkheid. Het spreekt voor zich dat je er wel voor dient te zorgen dat je beroepsaansprakelijkheidsverzekering in orde is.

2

Er zal binnenkort een faillissement worden uitgesproken tegen een collega-vastgoedmakelaar. Zal hij hierdoor ook zijn BIV-erkenning verliezen?

Een faillissement – ook wanneer het om een eenmanszaak gaat – heeft niet automatisch tot gevolg dat men geschrapt wordt van het tableau. Als het BIV op de hoogte gebracht wordt, kan er wel rekening gehouden worden met bepaalde elementen uit het faillissementsdossier. Bijvoorbeeld als het om een bedrieglijk faillissement zou gaan en er fraude mee gemoeid is. Afhankelijk van het dossier zal er bepaald worden of er al dan niet een tuchtsanctie moet opgelegd worden.

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

3

Beste, ik ben een Franstalige syndicus van een appartement in het Brusselse. Omdat mijn Nederlands niet zo vlot is en de meerderheid van de mede-eigenaars Franstalig is, verloopt de algemene vergadering (AV) steeds in het Frans. Ik dacht dat dit geen probleem zou zijn als ik ervoor zorg dat zeker alle documenten vertaald worden. In welke mate klopt dit?

De wet op de mede-eigendom stelt dat elke mede-eigenaar het recht heeft een vertaling te vragen van elk document naar de streektaal. Indien de mede-eigendom in tweetalig gebied gelegen is, kan elke mede-eigenaar dus een vertaling vragen in het Nederlands en in het Frans. De kosten hiervan vallen ten laste van de Vereniging van Mede-eigenaars. Het is natuurlijk wel de syndicus die ervoor moet zorgen dat deze vertaling wordt uitgevoerd.

Dit geldt echter niet voor de taal waarin de AV verloopt. Een syndicus van een gebouw, gelegen in tweetalig gebied, moet niet verplicht tweetalig zijn. Als een mede-eigenaar beroep wil doen op een tolk, kan hij dat op eigen initiatief en voor eigen rekening doen.

4

Als syndicus van een appartement trachten we de notulen die genomen worden tijdens de algemene vergadering (AV) altijd zo beperkt mogelijk te houden. Een mede-eigenaar sprak ons hierover aan omdat we te beknopt zouden zijn, maar we lieten de man in kwestie weten dat de notulen tot nu toe altijd al goedgekeurd werden door alle aanwezigen. Is er nog iets dat we kunnen doen?

In de wet op de mede-eigendom wordt vermeld dat de syndicus de notulen opstelt van alle beslissingen die door de AV worden genomen. Zo moeten minstens de behaalde meerderheden genoteerd worden, net zoals de namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich onthouden hebben.

De notulen moeten aan het einde van de zitting - en na lezing - ondertekend worden door de voorzitter van de AV, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De wet op de mede-eigendom bepaalt niet hoe uitgebreid de notulen moeten zijn.

Gezien de verplichte handtekening van de voorzitter en de aangeduide secretaris zijn dit vermoedelijk de meest aangewezen personen om onmiddellijk een korte controle van de notulen te doen en eventueel de syndicus te wijzen op noodzakelijke verduidelijkingen en aanvullingen.

Extra troef voor vastgoedmakelaars: de verzekering gewaarborgd wonen

“Perspectief bieden in tijden van moeizame kredietverstrekking”

BIV-info

Voor kopers, bouwers of verbouwers is het in deze tijden van economische crisis geen evidentie meer om zomaar een hypothecaire lening af te sluiten. Toch is er iets dat kan helpen: de verzekering gewaarborgd wonen. Nog altijd merken we dat veel mensen niet op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zo'n verzekering af te sluiten. De hoogste tijd dus om iedereen goed te informeren.

Wat is dat nu precies?

Wie met een hypothecaire lening een huis wil kopen, bouwen of renoveren, kan daarvoor ongeacht zijn inkomen gratis een 'verzekering gewaarborgd wonen' afsluiten via de Vlaamse overheid. Als de ontleners in een periode van tien jaar na het afsluiten van zijn lening langdurig arbeidsongeschikt wordt – bijvoorbeeld door ziekte – of zijn baan verliest, wordt via de verzekering tot drie jaar lang een deel van zijn maandelijkse aflossing terugbetaald.

Hoe werkt het?

De tegemoetkoming wordt door de verzekeraar maandelijks uitgekeerd aan de kredietinstelling. Het bedrag is beperkt tot maximum 500 of 600 euro per maand, afhankelijk van een aantal parameters. In het geval van arbeidsongeschiktheid zal de verzekeringsmaatschappij maximum 36 opeenvolgende maanden tussenkomen. Bij onvrijwillige werkloosheid zal er maximum 18 opeenvolgende maanden tussengekomen worden. Om een tweede keer in aanmerking te komen voor een tussenkomst, zal de aanvrager vooraf moeten aantonen dat hij gedurende minstens drie maanden opnieuw aan de slag is geweest.

Wat zijn de voorwaarden?

Wie gebruik wil maken van deze gratis verzekering, moet minstens 50.000 euro

geleend hebben om een woning te bouwen, te kopen of te kopen en renoveren. Leningen die uitsluitend dienen voor renovatiewerken komen in aanmerking vanaf 25.000 euro. Bovendien moet het gaan om een "enige woning", gelegen in het Vlaamse Gewest. Daarnaast mag er niet



meer dan één jaar verstreken zijn tussen de eerste kapitaalopname en de indiening van de aanvraag voor de verzekering.

Ook belangrijk: op het tijdstip van de aanvraag moet de betrokkene volledig arbeidsgeschikt zijn en een beroepsactiviteit uitoefenen. In het jaar voorafgaand aan de aanvraag mag men niet werkloos of langdurig ziek zijn geweest. Daarnaast mag de geschatte verkoopwaarde van de woning niet meer bedragen dan 320.000 euro, op enkele gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en Leuven na (waar het bedrag hoger ligt).



Wat de inkomensgrenzen betreft, kunnen we stellen dat deze er niet zijn. Behalve voor wat nieuwbouw betreft, waarbij de bouwvergunning vóór 1 januari 2012 werd aangevraagd. Wanneer het peil van het primair energieverbruik van de woning dan hoger is dan E70, gelden er nog bepaalde inkomensgrenzen. Het gezamenlijk belastbaar inkomen vermeld op het laatste aanslagbiljet wordt gebruikt om de inkomensvoorwaarden te controleren. Indien de lening door meer dan één persoon werd afgesloten, wordt bij de bepaling van het inkomen rekening gehouden met het belastbaar inkomen van alle personen die in de woning wonen of zullen wonen.

Waar kan ik terecht voor meer info?

Via de website www.verzekeringgewaarborgdwonen.be vind je alle nodige informatie. Vastgoedmakelaars kunnen er hun klanten ook een "sneltest" laten doen om zeker te zijn dat ze ook effectief recht maken op deze gratis verzekering. Voor brochures of meer info kan je terecht bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen (Phoenixgebouw Koning Albert-II Laan 19 bus 40 in 1210 Brussel) op het nummer 02 553 82 98 of via wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be en vgw@rwo.vlaanderen.be. Niet duidelijk? Dan kan je ook alle info terugvinden op de website van het BIV.

2012, een jaar van records!

Erkende vastgoedmakelaars

Toeval of niet, de vastgoedmakelaardij in ons land wist vorig jaar een paar mooie records binnen te halen. Voor de eerste keer in meer dan tien jaar werd zo de grens van 9.000 BIV-leden

overschreden. In 2012 telde het BIV precies 9.041 vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters, wat een stijging van 2,3 procent inhoudt ten opzichte van 2011. Toen registreerde het BIV 8.840 leden.

Met dit recente 'record' komen we dus terug op het niveau van 2000, toen het BIV 9.045 leden telde.

Per taalrol telde het Beroepsinstituut vorig jaar 59 procent Nederlandstalige leden en 41 procent Franstaligen, een verhouding die ook de Belgische situatie in ons land weerspiegelt. In absolute cijfers betekent dit concreet 5.349 BIV'ers ten opzichte van 3.692 IPI'ers.



De vastgoedmakelaardij anno 2012 blijft een mannenbastion. 72 procent van onze leden zijn mannen, amper 28 procent is vrouw. M.a.w.: één op de vier vastgoedmakelaars, syndici of rentmeesters is een vrouw. Dat was in 2012 zo, maar ook de jaren voordien zat er nauwelijks beweging in de man/vrouw-verhouding.

Illegale vastgoedmakelaars

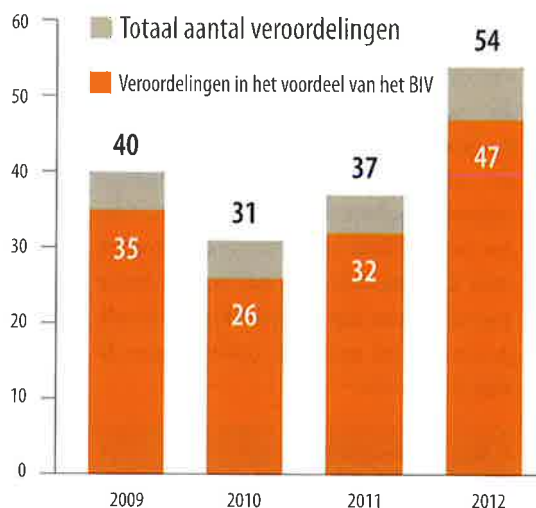
Het BIV vestigde vorig jaar nog een ander record. De strijd tegen nepmakelaars is al een paar jaar bezig, maar begint nu almaar meer z'n vruchten af te werpen. Zo'n 43

nieuwe dossiers werden in 2012 voor de rechtbank gebracht, wat bijna een verdubbeling is ten opzichte van 2011. Uiteindelijk kwam het bij 54 nepmakelaars tot een uitspraak van de rechtbank.

Aantal gerechtelijke dossiers

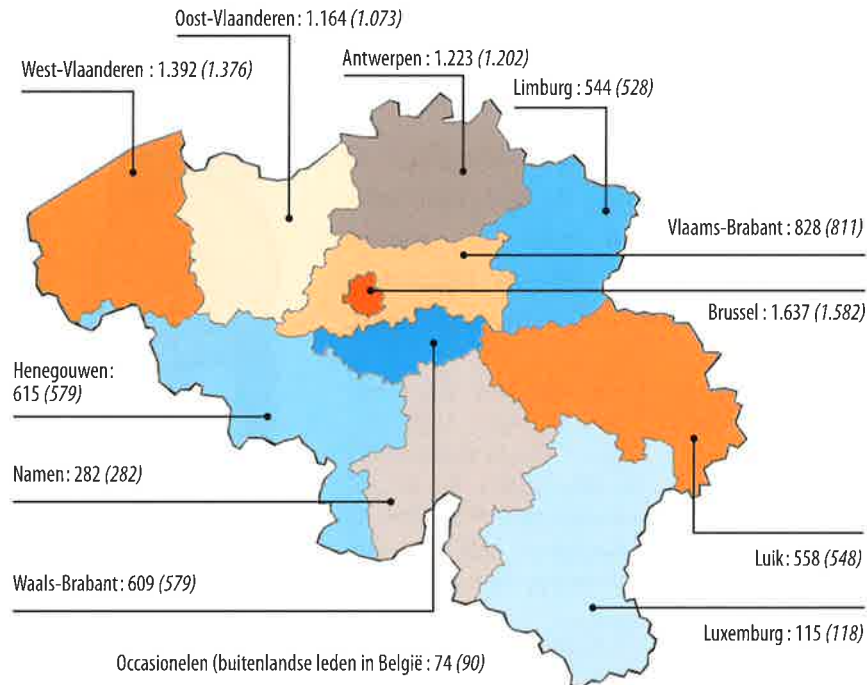


Daarvan werden uiteindelijk 47 nepmakelaars veroordeeld, wat neerkomt op quasi één veroordeling per week. In de meeste gevallen werd een dwangsom opgelegd, die gevorderd zal worden zodra er opnieuw illegale vastgoedmakelaarsactiviteiten worden vastgesteld.



Zowel in het noorden als in het zuiden van ons land zagen we het aantal leden vorig jaar toenemen. Enige uitzondering daarop was de provincie Luxemburg. Daar constateerden we een lichte daling van het aantal makelaars, syndici en rentmeesters.

Aantal leden per provincie in 2012 (2011) ►



Vonnis

'Werkend vennoot' kan zich niet verstoppen achter z'n bediendecontract "

Iemand die bestuurder, zaakvoerder of werkend vennoot is bij een vastgoedkantoor, kan zich niet verstoppen achter een bediendecontract om te ontsnappen aan de BIV-erkenning. Dat bevestigde zopas nog eens het Hof van Beroep in Gent.

De wetgeving stelt uitdrukkelijk dat zaakvoerders, bestuurders en werkende vennoten van een vastgoedkantoor op 'onweerlegbare wijze' vermoed worden om hun beroepsactiviteit als zelfstandige uit te oefenen. Bijgevolg moeten ze ook persoonlijk over een BIV-erkenning beschikken. Helaas trachten sommigen van hen de wet te omzeilen door zich toch als bediende in te schrijven - goed wetende dat

een bediende geen BIV-erkenning nodig heeft. Een recent arrest van het Hof van Beroep in Gent heeft zich hierover nog maar eens duidelijk uitgesproken en bevestigde het vonnis van de Rechtbank van Koophandel in Dendermonde.

In het geval er door het BIV onwettige uitoefening wordt vastgesteld en voldoende stavingstukken worden verzameld - zoals

inspectierapporten van de BIV-privédetectives, vaststellingen van gerechtsdeurwaarders, stukken overgemaakt door klachtleggers enz. - wordt het dossier ingeleid bij de rechtbank. Daarnaast werd ook de vraag gesteld of de vaststelling van de privédetective als bewijs kan worden aanvaard, aangezien deze tewerkgesteld is binnen het BIV. Het Hof van Beroep bevestigde dit formeel.

BIV voert nieuwe audit uit van alle Vlaamse vastgoedwebsites

De bijzondere informatieplichten onder de loep gelegd

Nadat we alle Vlaamse vastgoedwebsites al eens screenden op onder meer de epc-publicatieverplichting, starten we nu met een nieuwe sensibiliseringsactie. Dit keer zijn de bijzondere informatieplichten ruimtelijke ordening aan de beurt.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat elke vastgoedmakelaar, notaris of eigenaar die een woning verkoopt of voor meer dan negen jaar verhuurt – gelegen in een gemeente met een goedgekeurd plannenvergunningenregister – aan bijzondere informatieplichten moet voldoen. Op die manier is elke kandidaatkoper tenminste op de hoogte van een aantal basisgegevens die betrekking hebben op de stedenbouwkundige status van het pand waarin hij geïnteresseerd is.

Om zeker te zijn dat deze informatieplicht correct wordt nageleefd, start het BIV een nieuwe sensibiliseringsactie. En net zoals bij onze vorige acties zullen we ook dit keer de websites van alle vastgoedkantoren preventief screenen. Vastgoedmakelaars die online de bijzondere informatieplichten foutloos vermelden, krijgen een schouderklopje. Anderen wijzen we op de eventuele pijnpunten, zodat ze deze kunnen aanpassen.

De kans is natuurlijk groot dat je als vastgoedprofessional perfect op de hoogte bent van deze bijzondere informatieverplichtingen. Maar wist je bijvoorbeeld dat men in online vastgoedadverten-

ties geen gebruik mag maken van afkortingen zoals Vg, Gvg,...? Dat in tegenstelling tot advertenties in de geschreven pers. We zetten de belangrijkste plichten nog even op een rijtje.

Wat moet concreet vermeld worden in de publiciteit?

Er moet een antwoord gegeven worden op de volgende vijf vragen:

1. Is er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt?
2. Wat is de meest recente stedenbouwkundige bestemming, zoals vermeld in het vergunningenregister?
3. Is er voor het goed een dagvaarding en herstellordering uitgebracht? Welke beslissingen zijn er in de zaak genomen?
4. Rust er op het goed een voorkooprecht in het kader van een uitvoeringsplan?
5. Is er voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing?

Vanaf wanneer moet de informatie in de publiciteit vermeld worden?

Het opvragen van deze informatie bij de gemeenten gaat soms gepaard met



praktische problemen. Zo werd vastgesteld dat er bij enkele gemeenten lange wachttijden zijn om de informatie te bekomen. Om dit euvel te verhelpen, werd bepaald dat er publiciteit mag gemaakt worden van zodra de informatie werd aangevraagd bij de betreffende gemeente. De informatie moet nog steeds onmiddellijk worden opgevraagd, maar de publiciteit mag in afwachting van de gegevens al starten. Van zodra men de informatie heeft ontvangen, moet deze uiteraard in de publiciteit worden opgenomen.

De kostprijs voor deze informatie verschilt van gemeente tot gemeente.

Hoe moet al die info vermeld worden in de publiciteit?

Elke advertentie waarin een woning wordt verkocht of voor meer dan 9 jaar wordt verhuurd, moet een volledig antwoord op de vijf vragen bevatten. Voor een online advertentie mogen geen afkortingen gebruikt worden. Voor het opmaken van een advertentie in de geschreven pers – waar doorgaans per letter wordt betaald – mag dat echter wel.

In welke gemeenten geldt deze regelgeving?

Driemaandelijks verschijnt in het Belgisch Staatsblad de lijst van gemeenten waarvan het plannenregister en vergunningenregister beschikbaar is.

lichten

In die gemeenten is de bijzondere informatieplicht alvast van toepassing. In totaal gaat het voorlopig om 193 gemeenten, of meer dan de helft van alle Vlaamse gemeenten.

Welke sancties riskeer je bij niet-naleving?

Wie deze informatieplicht toch niet naleeft, riskeert geldboetes die kunnen oplopen tot 400.000 euro en/of maximum vijf jaar gevangenisstraf. Bovendien loopt men ook het risico op een schadeclaim van de kopers en kan men zich mogelijk aan een tuchtsanctie van het BIV verwachten. De Vlaamse overheid controleert of de informatieplicht wordt nageleefd door steekproeven uit te voeren op vastgoedadvertenties.

Meer info?

Surf naar www.biv.be

"Een weekendverblijf is geen vaste stek"

Zoals het woord het zelf zegt, mag een weekendverblijf geen permanente verblijfplaats worden. Helaas bezondigen toch nog altijd heel wat eigenaar zich hieraan. Om schrijnende toestanden te vermijden, kan de vastgoedmakelaar de koper hier maar best zo goed mogelijk op wijzen. In het kader van de bijzondere informatieplicht sensibiliseerde het BIV, samen met Vlaams minister Philip Muyters, over deze problematiek.

De actie kwam er begin dit jaar na een voorzet van Vlaams minister Muyters, die het BIV over de problematiek informeerde. Zo werd er op het kabinet een aantal ernstige dossiers gesignaleerd waarbij weekendverblijven - gelegen in recreatiegebied - verkocht werden, maar de (potentiële) kopers helaas vanuit diverse hoek minstens onvolledig geïnformeerd werden. "Voor de nieuwe eigenaars die zich er permanent willen vestigen, leidt dat vaak tot schrijnende situaties", aldus Vlaams minister Muyters.

Eigenaars die zich permanent vestigen in een weekendverblijf, begaan een stedenbouwkundige overtreding. Daardoor kunnen ze meteen geconfronteerd worden met een stakingsbevel voor het gebruik, een boete bij doorbreking van het stakingsbevel en een vordering tot herstel bij de rechtbank. Om dit alles te voorkomen, wezen we de sector op een zo correct en volledig mogelijke informatieverstrekking. Tegelijkertijd vroegen we de gemeenten, die de eerste informatieverstrekkers zijn, om ook de vastgoedmakelaars van hun kant zo vlot en correct mogelijk te informeren.

Het BIV wil de vastgoedmakelaars in eerste instantie sensibiliseren en verwijst daarvoor ook naar het permanente vormingsaanbod.

AFKORTINGEN VOOR KRANTENADVERTENTIES

1. Stedenbouwkundige vergunning	
Vergunning uitgereikt	Vg
Geen vergunning uitgereikt	Gvg
2. Stedenbouwkundige bestemming	
Woongebied	Wg
Woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde	Wche
Woonpark	Wp
Woonuitbreidingsgebied	Wug
Industriegebied	Igb
Industriegebied voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen	Iab
Gebied voor dagrecreatie	Gdr
Gebied voor verblijfrecreatie	Gvr
Agrarisch gebied	Ag

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Lwag
Bosgebied	Bg
Natuurgebied	Ng
Natuureservaat	Nr
Parkgebied	Pg
3. Dagvaarding en herstellvordering	
Dagvaarding uitgebracht	Dv
Geen dagvaarding uitgebracht	Gdv
4. Voorkooprecht	
Voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig	VKr
Geen voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig	Gvkr
5. Verkavelingsvergunning	
Verkavelingsvergunning	Vv
Geen verkavelingsvergunning	Gvv

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 **Caroline Ven, topvrouw van het ondernemersplatform VKW.**



Sinds het uitbreken van de financiële crisis worden we overspoeld door kritiek op het kapitalisme. Zelden hoor je een positieve connotatie en doorgaans gaat de verwijzing gepaard met voorzetsels zoals “hyper”, “casino”, “ongebreedeld”,... Weinig fraais allemaal, waarbij de indruk wordt gegeven dat het kapitalisme vooral draait rond het recht van de sterkste. Een systeem waarbij de kapitaalbezitters zoveel mogelijk rijkdom naar zich toetrekken, liefst op een zo kort mogelijke tijd en uiteraard ten koste van anderen.

Nochtans is het kapitalisme doorheen de eeuwen het beste systeem gebleken om voor zoveel mogelijk mensen zo veel mogelijk welvaart te creëren. Om te vermijden dat het kind met het badwater zou worden weggegooid, is het belangrijk terug te gaan naar de essentie. Uiteraard moet er vandaag flink worden bijgestuurd maar de oorzaken van de huidige crisis liggen niet zozeer bij het systeem zelf dan wel bij het onderliggend menselijk gedrag dat eigenlijk volledig los staat van het systeem. Overigens, geen enkele maatschappijordening is opgewassen tegen ongecontroleerde hebzucht en denken op korte termijn. Het kapitalisme doet het op dat vlak helemaal niet slecht

maar de uitwassen springer feller in het oog, juist doordat het systeem in staat is om een zo grote hoeveelheid welvaart te creëren.

Eigendomsrecht

Maar wat is dan de precieze meerwaarde van het kapitalisme? Sommigen zullen de nadruk leggen op het onderscheid tussen de bezitters van kapitaal versus werknemers, anderen op de vrije marktwerking zonder overheidstussenkomst. Toch zijn dat niet de echte troeven, integendeel. Het kapitalisme wordt vooral gekenmerkt door het feit dat iedereen op een gelijkwaardige manier eigendom kan vergaren en er de vruchten kan van plukken. Eigendomsrecht onderscheidt het kapitalisme van het communisme of totalitaire systemen waar het bezit en de opbrengst ervan doorgaans toekomen aan een elite. De meeste Belgen zijn eigenaar van hun eigen woning, hebben vaak zelfs nog een tweede verblijf en zijn – zonder het goed te beseffen – via hun pensioenfondsen of andere beleggingsvormen ook nog eens aandeelhouder van één of meerdere bedrijven. Ook speelt de overheid een veel belangrijker rol dan sommigen voor waar aannemen. We vergeten vaak dat de eigendomsrechten dienen te worden beschermd en afdwingbaar gemaakt. Maar ook de regelgeving en het overheidsbeslag op 50% van onze nationale welvaart duiden op een grote mate van overheidsinmenging. Het modern kapitalisme staat mijlenver af van een laissez-faire.

Hoewel het overheidsbeslag ons inziens soms te ver gaat, is een zekere mate van inmenging perfect verdedigbaar. De markt immers werkt verre van perfect.

Een duurzaam kapitalisme

Dat heeft meer dan één crisis ons al wel geleerd. Vaak wordt verwezen naar de “onzichtbare hand” van Adam Smith, de grondlegger van ons huidige economisch denken. Die stelt dat het maatschappelijk belang het best wordt gediend in een systeem waar iedereen

zijn eigen winst tracht te optimaliseren. Helaas gaat dit enkel op in perfect werkende markten en die bestaan doorgaans niet. Niet iedereen beschikt over dezelfde - laat staan perfecte - informatie. Verkopers weten soms meer dan de koper. Producten zijn niet altijd perfect vergelijkbaar en soms is er maar één aanbieder die misbruik maakt van zijn marktmacht.

Toegevoegde waarde

Met een aantal van deze aspecten is de vastgoedmarkt zeer goed vertrouwd. Ze roepen de noodzaak van makelaars en experts in het leven. Kopers en verkopers samenbrengen, vertrouwen laten groeien, informatie objectiveren,... Hier zit de echte toegevoegde waarde voor de sector. De laatste jaren duiken ook nieuwe niches op. Op het vlak van energiezuinigheid bijvoorbeeld, of met betrekking tot ruimtelijke ordening. Toegegeven, het zal op het eerste

gezicht de taken niet gemakkelijker maken. Maar de aankoop of het huren van vastgoed, is vaak een ingrijpende gebeurtenis zowel voor een individu, als voor een bedrijf als het om de vestigingsplaats gaat. Door daarin te worden bijgestaan door een partij die met kennis van

zaken de klant weet te sturen in de richting van een optimale keuze, kunnen heel wat kosten worden uitgespaard. Zeker in een tijdperk waarbij technologische evoluties ervoor zorgen dat partijen zich gemakkelijk kunnen vinden o.m. via het internet en sociale media, is een verdieping van de rol aan de orde. Op die manier slaagt men erin échte waarde te creëren voor de klanten en draagt men bij tot nog meer maatschappelijke meerwaarde. Het uitbouwen van toekomstgerichte dienstverlening vergt uiteraard een visie op lange termijn, en net dat is waar het in de zoektocht naar een meer duurzaam kapitalisme om draait. De belangen van koper en verkoper op elkaar aansluiten, vraagt om een waardengedreven visie op de langere termijn. We zijn er zeker van dat bedrijven meer en meer zullen afgerekend worden op de wijze waarop ze met die uitdaging omgaan.

Caroline Ven
Gedelegeerd bestuurder VKW

Een warm pleidooi voor kapitalisme

Het kapitalisme ligt sinds het begin van de economische crisis zwaar onder vuur. Caroline Ven schreef er een boek over, waarin ze een “warm pleidooi houdt voor een vernieuwd kapitalisme”. Toegepast op de praktijk, denkt ze na over wat ‘goed ondernemen’ vandaag betekent. Zeker nu de maatschappelijke druk op het bedrijfsleven toeneemt. Het moet anders en beter volgens de topvrouw. Toch betekent dit niet dat we het kapitalisme zomaar overboord moeten gooien.

Het boek kan besteld worden via het Davidsfonds

