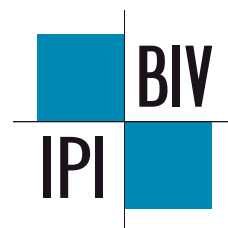


2013 > 4

# BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



## Nieuw: competentietest moet beroepskennis testen



Oktober - November - December 2013 • 16e jaargang • Bru X Afgiftekantoor

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID  
**Zo vermeld je het in  
de publiciteit**

VAN BODEMATTEST TOT EPC  
**Aantal informatieplichten  
neemt zienderogen toe**

## Inhoud



### 4-5 Ontsluiting Overheidsinformatie

Van bodemattest tot EPC,  
de consument wordt almaar  
meer geïnformeerd

## 11

### Overstromings- gevoeligheid

Woning met risico op natte voeten?  
Zo moet je het vermelden in de  
publiciteit!



## 12

### CEPI-voorzitter Claudine Speltz

“Reglementeren of liberaliseren?  
België speelt een substantiële rol”

### Opinie

**3**  
Een jaar vol uitdagingen  
en resultaten

**12**  
Voorzitter van Europese  
koepelorganisatie CEPI  
over de reglementering  
van vastgoedberoepen

### actua

**10**  
Vastgoedsector onderte-  
kent charter voor  
duurzame  
samenwerking

**11**  
Overstromingsgevoelig-  
heid: zo vermeld je het in  
de publiciteit

### dossier

**4-5**  
Aantal informatiever-  
plichtingen neemt  
zienderogen toe

**7**  
Competentietest moet  
beroepskennis van  
stagiairs testen

### biv

**6**  
Meer dan 50 controles  
op vakbeurzen

**8**  
Vastgoedkwesties

**9**  
Nieuwe gezichten



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

#### Zetel

Luxemburgstraat 16 B,  
1000 Brussel  
www.biv.be

#### Verantwoordelijke uitgever

Luc Machon

#### Werkten mee aan deze uitgave

Olivier Aoust  
Anne-Sophie Chevalier  
Ellen Dejonckheere  
Dajo Hermans  
Bruno Kerckhof  
Steven Lee  
Jurgen Vansteene  
Danielle Verrees

#### Layout

Grégory Ellinger

#### Drukkerij

GS Graphics

Heb je vragen, voorstellen of ideeën,  
aarzelen dan niet ons te contacteren.  
Dat kan via het algemene nummer  
op **02/505 38 50** of via **info@biv.be**.

©2013 – Niets uit deze publicatie mag  
openbaar gemaakt worden of veeleer-  
voudig worden mits uitdrukkelijke  
vermelding van het BIV.

**Beste wensen  
voor 2014!**

#### Volg ons



BIV Beroepsinstituut  
Vastgoedmakelaars

# Een jaar vol uitdagingen én resultaten



**H**et nieuwe jaar wordt er één vol grote uitdagingen. Niet in het minst als het over wonen gaat. Met de overheveling van verschillende bevoegdheden van federaal naar gewestelijk niveau, komt het zwaartegewicht weer wat meer bij Vlaanderen te liggen. Dat dit verantwoordelijkheden met zich meebrengt, hoeft niet gezegd. Zeker niet in een regio waar haar inwoners liefst zo snel mogelijk eigenaar van een eigen stulp worden.

De eerste discussies over de nieuwe bevoegdheden – en wat ermee gedaan – hebben we al achter de rug en zorgden nu en dan zelfs voor het nodige vuurwerk. Denk maar aan alles wat geschreven is over de woonbonus en onze vastgoedfiscaliteit. Maar verhitte discussies of niet, de sector heeft intussen al een eerste aanzet gegeven, wat op de nodige appreciatie kan rekenen. Laten we nu hopen dat onze politici de praktijkkennis van de vastgoedmakelaars niet uit het oog verliezen.

## Laatste luik

Jullie Beroepsinstituut blijft zich intussen inzetten voor de professionalisering van de sector. Tegelijkertijd houden we de ogen niet gesloten voor de toenemende regionalisering van onze regelgeving. Willen we kort op de bal kunnen spelen en de

sector verder professionaliseren, dan kunnen we ook met het Instituut niet om deze oefening heen.

In dat perspectief herinneren we aan de nieuwe vastgoedmakelaarswet. Een groot deel van datgene wat we jaren geleden op tafel legden, werd in 2013 gerealiseerd. De tuchtprocedure werd transparanter en eenvoudiger gemaakt, de toegang tot het beroep is sinds begin dit jaar herzien, en ook voor de aanverwante beroepen werd er een regeling getroffen. In dat opzicht was het voorbije jaar een succesjaar.

Maar ook 2014 zet zich goed in. Voogdijminister Sabine Laruelle liet zo weten dat we nog voor het einde van deze legislatuur op een implementatie van het laatste luik van onze vastgoedmakelaarswet mogen rekenen, met name de communautaire reorganisatie van ons Beroepsinstituut.

## Kwaliteit

Zoals we zojuist al kort aanhaalden, is intussen ook de toegang tot ons beroep herzien. Verder in dit magazine kan je er meer over lezen. Maar weet dat er de laatste maanden hard aan gewerkt werd om de opstart te kunnen voorzien. Wie vastgoedmakelaar wil worden, is niet langer meer afhankelijk van

de verouderde en verwarrende diplomalist. Iedereen met een bachelordiploma kan zich voortaan inschrijven voor de BIV-stage. Maar ... om de kwaliteit van het beroep nog meer te kunnen garanderen, moet er wel eerst een competentietest worden afgelegd. Daarna kan de stagiair zich verder bijschaven, zodat hij uiteindelijk de consument optimaal kan bedienen.

De oefening hiervoor werd eind 2013 opgestart, en zal in 2014 zeker niet stoppen. Het resultaat zal zowel de sector als de consument ten goede komen, dat staat nu al vast.

Beste wensen!

*Het dagelijks bestuur van het BIV,  
Luc Machon en Filip Van der Veken  
Yves Van Ermen en Paul Houtart*

Ontsluiting van overheidsinformatie dringt zich op

## Van bodemattest tot EPC, aantal informatieplichten neemt zienderogen toe

**Van kadastrale gegevens over EPC tot overstromingsgevoeligheid, een woning kopen of verkopen is zo'n belangrijke stap in een mensenleven dat de consument optimaal geïnformeerd moet worden. Hetzelfde geldt voor huurders en verhuurders. Niet toevallig legt de overheid de vastgoedsector dan ook almaar meer informatieplichten op. Net zoals ook de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaars toeneemt. Maar de makelaar moet de talrijke verplichtingen die hem worden opgelegd ook wel effectief kunnen uitvoeren...**

Iemand die een woning zoekt of in de markt wil zetten, komt al snel terecht bij een vastgoedmakelaar. Meer dan ooit is die laatste vandaag één van voornaamste, eerste aanspreekpunten. Doorgaans komt de notaris pas na de ondertekening van de verkoopovereenkomst in beeld. En dus speelt de makelaar een cruciale rol als het over eerstelijnsadvies gaat. Het moet niet gezegd dat er dan ook een groot verschil bestaat tussen een goede verkoper en een professionele vastgoedmakelaar die garant staat voor de optimale afhandeling van de toevertrouwde opdracht.

### Assertiever

De aspirant-koper of huurder correct informeren, daar draait het om. Zowel in het BIV-tuchtrecht als in de federale en gewestelijke wetgeving kennen we verschillende bepalingen die de vastgoedmakelaars verplichten om bij de uitoefening van hun beroep diverse opzoeken te doen. Uiteraard is het niet de bedoeling het professionalisme van de vastgoedmakelaar in een strak keurslijf van vooraf vastgelegde verplichtingen en criteria te steken. Het komt erop aan de consument, die almaar assertiever wordt, correct en vlot te informeren over het pand waarop hij z'n oog heeft laten vallen.

En die informatie kan breed gaan. Vastgoedmakelaars weten perfect dat op een goed niet alleen een hypothecaire inschrijving of een beslag kan wegen, maar dat er ook andere belangrijke factoren meespelen.

Bodemvervuiling bijvoorbeeld, of verscheidene rechten van voorkoop, conformiteitsnormen, enz.

### Overheden

Concreet moet de vastgoedmakelaar zich o.a. vergewissen van de bevoegdheid/bekwaamheid van zijn opdrachtgever. Maar daarnaast zal hij ook allerlei noodzakelijke informatie moeten verzamelen over het onroerend goed zelf. Denken we maar aan de eigendomstitel, kadastrale legger, plannen, bodemattest, hypothecaire toestand, stedenbouwkundige informatie, elektriciteitsattest, energieprestatiecertificaat, bestaande contracten met derden, enz.

Een belangrijk deel van de informatie die de vastgoedmakelaar moet meedelen, wordt bijgehouden door verschillende overheden en diensten, gaande van het kadaster over het hypotheekkantoor tot het Vlaams Energieagentschap. Sommige informatie is wel publiek, maar makkelijk raadpleegbaar is soms iets anders. Andere informatie is in handen van overheidsdiensten, maar wordt gewoon niet meegedeeld. En dan is er zeker nog info die de makelaars mogen en kunnen opvragen, maar binnen welke termijn dit dan allemaal bezorgd kan worden is niet altijd duidelijk.

### Databanken

Almaar meer informatie wordt opgeslagen in databanken. En juist voor die databanken vragen de vastgoedmakelaars vlottere en meer rechtstreekse toegang. Dit omdat deze info al noodzakelijk is vooraleer de koopovereenkomst wordt afgesloten. Partijen moeten geïnformeerd zijn vóór dat zij de compromis ondertekenen. Wanneer ze pas geïnformeerd zijn bij het verlijden van de notariële akte, is het te laat.

“Er bestaat een groot verschil tussen een goede verkoper en een professionele vastgoedmakelaar”

Wat de ontsluiting van overheidsinformatie betreft, zijn al een aantal belangrijke stappen gezet. Toch zijn er nog veel informatiebronnen die niet toegankelijk zijn voor de vastgoed-

makelaar. Denk aan het Centraal Bestand van Beslagberichten, dat de makelaar kan duiden op eventuele schuldeisers. Niet onbelangrijk, want schuldeisers kunnen een grote hinderpaal zijn bij de vrije overdracht van een onroerend goed. Maar dezelfde oefening zou ook gemaakt moeten worden voor de EPC-databank, het hypotheekregister, enz. ■

“Sommige informatie is wel publiek, maar makkelijk raadpleegbaar is soms iets anders”



## Informatieplichten niet nagekomen? Tuchtsanctie niet uitgesloten

Wat als een vastgoedmakelaar zijn informatieplicht niet is nagekomen en effectief de mist is ingegaan? Bij een klacht buigt het BIV zich over een eventuele tuchtstraf, gaande van een waarschuwing, berisping, een schorsing of een schrapping. Naar aanleiding van de nieuwe makelaarswet kunnen de tuchtkamers nu ook een verplichte vorming opleggen aan de makelaar, bijvoorbeeld specifiek over de informatieplichten. Wij selecteerden alvast vier interessante dossiers die de voorbije jaren door de Uitvoerende Kamers van het BIV behandeld werden.

- **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 637, 19 september 2008**

Een vastgoedmakelaar biedt via zijn website een aantal bouwgronden te koop aan. De kopers reageren op deze advertentie en verklaren duidelijk dat ze op zoek zijn naar een bouwgrond voor een gezinswoning. De verkoopovereenkomst wordt ondertekend, maar nadien blijkt bij de gemeente dat de aangeboden gronden enkel bedoeld zijn voor het oprichten van weekendhuisjes. De makelaar had echter nagelaten een volledig verkoopdossier samen te stellen en de vereiste stedenbouwkundige informatie op te vragen. Daarbovenop had men de aspirant-kopers ook niet verteld dat de grond niet in aanmerking kwam voor permanente bewoning. De makelaar schond hiermee de verplichting een volledig dossier samen te stellen en had de kopers niet correct en tijdig ingelicht over voor hun essentiële informatie. Sanctie: de vastgoedmakelaar kreeg door het BIV een ‘schorsing’ opgelegd van 9 maanden.

- **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1801, 11 februari 2011**

Bij de informatieverstrekking deelde de makelaar niet mee dat de bedrijfsgebouwen belast waren met schulden en voor dit pand geen handlichting mogelijk was. De make-

laar had er in de “compromis” echter op gewezen dat de handlichting nog bekomen moest worden en bovendien kon nergens uit worden afgeleid met hoeveel schulden het gebouw belast was. De makelaar had namelijk nagelaten de nodige hypothecaire opzoekingen te doen. De Uitvoerende Kamer van het BIV oordeelde dat de makelaar was tekort gekomen aan zijn informatieplicht en dat hij het irreële aspect van de voorgestelde handlichting had moeten signaleren. De makelaar kreeg een schorsing van 1 maand.

- **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1857, 6 mei 2011**

Een vastgoedmakelaar stelde een onjuiste verkoopovereenkomst op door de stedenbouwkundige situatie foutief te vermelden. De overeenkomst werd door de rechtbank nietig verklaard, omdat de makelaar de regels van het decreet Ruimtelijke Ordening had moeten naleven en de juiste informatie had moeten verstrekken in de publiciteit en verkoopovereenkomst. Sanctie: een schorsing van 1 maand.

- **Beslissing Uitvoerende Kamer, nr. 1996, 6 januari 2012**

Een vastgoedmakelaar had een opdracht gekregen om de woning te verkopen. Pas later, toen er al een koper was gevonden en de “compromis” ondertekend was, vroeg hij een EPC-attest aan. Te laat dus. Dat de makelaar verkoos te wachten tot het pand vrijkwam, vormde geen excuus. Waar de makelaar het goed – zonder EPC-attest – liet verkopen, vond de koper hierin de ideale reden om de akte niet te willen verlijden. De makelaar kreeg hiervoor een ‘waarschuwing’ opgelegd. ■

Negen illegale makelaars geregulariseerd

# Meer dan 50 controles op vakbeurzen

Het fenomeen van de nepmakelaars, die zowel de sector als de consument veel schade kunnen berokkenen, is niet langer onbesproken. Het BIV voert daarom het hele jaar door controles uit, in kantoren, op het terrein en soms ook op vakbeurzen. In 2013 liet het BIV-detectiveteam iets meer haar oog vallen op die laatste. Resultaat: de kans dat je een nepmakelaar op deze beurzen tegenkomt, is nog kleiner geworden.

In 2013 stuurde het BIV weer z'n detective-team op pad, en daarbij werden ook heel wat vastgoed-, woon- of bouwbeurzen in ons land aangedaan. Het doel van deze onaangekondigde controles? Mensen opsporen die als zelfstandige de activiteiten van een vastgoedmakelaar uitoefenen, maar daar eigenlijk niet de vereiste kwalificaties voor kunnen voorleggen. Met alle onprofessionele gevolgen vandien.

Laat het duidelijk zijn: meer dan de overgrote meerderheid van de professionals die op de beurzen aanwezig is, voldoet aan alle vereisten en beschikt over de nodige ervaring, knowhow en professionaliteit. Een aantal illegale makelaars, waarover we tips binnenkregen, proberen hun "winkel" echter ook aan te prijzen op sommige beurzen. In het belang van zowel de professionele sector als de consument tracht het BIV deze nepmakelaars van de markt te halen.

## Afschrik-effect

In 2013 werden Batibouw, Second Home Gent, Second Home Brussel, Seconde Résidence Maroc en de BIS-Beurs door onze detectives bezocht. In totaal werden 53 controles uitgevoerd, een jaar eerder waren er dat een twintigtal minder. Toen, in 2012, werden echter twee nieuwe klachten ahangig gemaakt bij het gerecht en vroeg het BIV in zes dossiers om dwangsommen op te leggen. Dit omdat de betrokken nepmakelaars al eens in de fout waren gegaan en opnieuw op heterdaad betrapt werden.

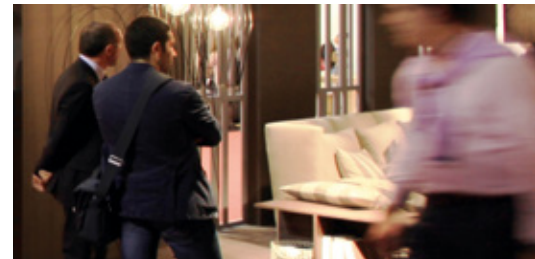
Naar aanleiding daarvan werd de controle op de beurzen opgedreven. Maar het afschrik-effect heeft blijkbaar zijn effect niet gemist. Alle klachtendossiers waarvoor onze detectives richting beurzen waren getrokken en waarbij overtredingen werden vastgesteld, konden in een regularisatie worden omgezet. Of beter gezegd: 9 betrokkenen stelden zich volledig in regel. Tot een gerechtelijke vervolging kwam het in geen enkel dossier. Een goede zaak, want dat betekent dat de kans klein is dat de consument een nepmakelaar tegen het lijf loopt als hij één van deze grote beurzen bezoekt.

## Goede voorbereiding

Hoe de controles precies worden uitgevoerd? Wel, vóór onze detectives een beurs bezoeken, hebben ze altijd al een grondig onderzoek gevoerd naar alle beroepsbeoefenaars die aan het evenement deelnemen. Een week vóór de beurzen plaatsvinden, controleren ze de lijst met exposanten, inspecteren ze hun websites en verifiëren ze de statuten. Als de detectives bijna zeker zijn dat er in het dossier onregelmatigheden voorkomen, nemen ze een gerechtsdeurwaarder onder de arm om de situatie officieel te laten vaststellen.

Wie de statistieken bestudeert, ziet al vlug dat onze detectives dit jaar iets meer controles uitvoerden op de BIS-beurs in Gent. De reden

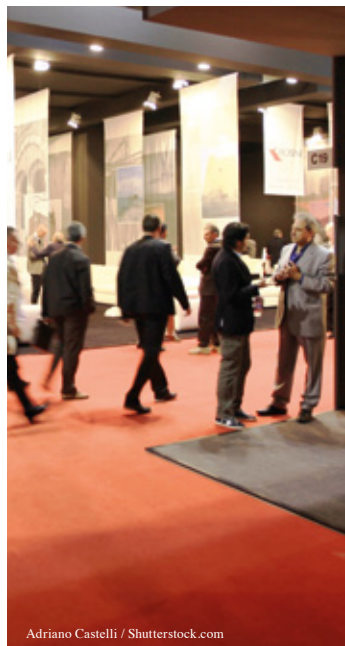
daarvoor is eenvoudig: het aantal vastgoedmakelaars dat daar aanwezig is, ligt iets hoger dan op de meeste beurzen waar eerder projectontwikkelaars terug te vinden zijn. En deze laatste groep valt niet onder het toepassingsgebied van de vastgoedmakelaarswet, voor zover zij uitsluitend eigen onroerende goederen verkopen. ■



## Controles en vaststellingen onwettige uitoefening

Batibouw	2012	2013
Controles	5	7
Vaststellingen	0	0

BIS-Beurs	2012	2013
Controles	18	29
Vaststellingen	0	0



Second Place + Second Home	2012	2013	
	Gent	Gent	Brussel
Controles	14	4	8
Vaststellingen	2	3	4

Seconde Résidence Maroc	2012	2013
Controles	/	5
Vaststellingen	/	0

Adriano Castelli / Shutterstock.com

## Competentietest moet beroepskennis van stagiairs testen

# Nieuwe regelgeving in voege voor wie vastgoedmakelaar wil worden

**Eindelijk is de regelgeving herzien voor wie vastgoedmakelaar wil worden. Voortaan kan iedereen met een bachelor-diploma zich inschrijven voor de BIV-stage. Maar ... om de kwaliteit van het beroep nog meer te kunnen garanderen, moet er wel eerst een competentietest worden afgelegd. Die moet aantonen dat de beroepskwalificaties overeenstemmen met de vereisten voor het beroep van vastgoedmakelaar.**

In de sector was men al lang “in blijde verwachting” van de nieuwe regelgeving, maar de voorbije zomer kwam de hervorming van de toegang tot het beroep plots een forse stap dichterbij. Het Koninklijk Besluit van 30 augustus 2013 over de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar werd in september vorig jaar in het Staatsblad gepubliceerd, waarna de praktische machinerie in gang kon gezet worden. De inwerkingtreding van deze nieuwe regelgeving vond plaats op 1 januari 2014.

De nieuwe regels om toegang te krijgen tot het beroep van vastgoedmakelaar zijn dus een feit. In de praktijk betekent dat ook dat de verouderde diplomalijst - die tot voor enkele weken als referentie gold - naar de prullenmand wordt verwezen.

### Steeds minder vanzelfsprekend

Laten we even terugblikken. Het KB van 6 september 1993 refereerde aan een lange lijst diploma's die toegang verleenden tot het beroep van vastgoedmakelaar. Zowat iedereen was het erover eens dat deze lijst er niet meer toe deed. Sinds de tekst van kracht werd, kregen veel diploma's niet alleen een nieuwe benaming. Het hele bachelor/mastersysteem zoals we dat nu in Europa kennen, was ook nog niet van toepassing toen het Koninklijk Besluit in 1993 werd afgekondigd.

De jongste jaren wijzigde de interpretatie omtrent de lijst van toegangverlenende diploma's dan ook meermaals. Maar ... het werd steeds minder vanzelfsprekend om uit te leggen waarom een bepaald diploma toegang gaf tot het beroep en een ander niet.

### Bachelor- of masterdiploma

Sinds begin dit jaar zijn de zaken heel wat eenvoudiger geworden. Als iemand aan zijn stage als vastgoedmakelaar wil beginnen, moet hij of zij een diploma hoger onderwijs gelijkwaardig

aan het bachelorniveau kunnen voorleggen – het equivalent van niveau 6 van het Europees Kwalificatiekader. Of eenvoudig gezegd: elke vastgoedmakelaar die zijn eerste stappen in het beroep wil zetten, moet over een bachelor- of masterdiploma beschikken. Dit diploma bepaalt dus het opleidingsniveau, niet de vakkennis die vereist is voor het beroep.

Door de vermelding van het niveau 6 van het Europees Kwalificatiekader komt er trouwens ook een einde aan de discussie met wat er in het KB van 1993 bedoeld werd met het diploma graduaat en wat nu wordt bedoeld met het bachelordiploma. De professionele en academische bachelordiploma's die door de Vlaamse hogescholen en universiteiten worden uitgereikt, behalen het niveau 6 van het Europees Kwalificatiekader. De graduaatsdiploma's uitgereikt in het volwassenenonderwijs behalen dit niveau 6 momenteel niet.

Op de algemene regel van het hebben van een bachelordiploma blijven er wel enkele uitzonderingen bestaan. Zo blijven er in het kader van de Europese regelgeving mogelijkheden om met buitenlandse diploma's en de nodige ervaring toch actief te mogen zijn als vastgoedmakelaar in België. Verder blijft ook het diploma “Ondernemersopleiding Vastgoedmakelaar”, behaald aan een van de Syntra-opleidingscentra, toegang geven tot de stage.

### Introductie van de competentietest

Het mag duidelijk zijn: door de nieuwe wetgeving hebben meer diploma's toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar gekregen. Maar opgelet, het diploma verzekert slechts een bepaald opleidingsniveau, het garandeert niet dat de vastgoedmakelaar die zijn stage begint ook effectief over de juiste beroepskennis beschikt.

Precies daarom wordt sinds 1 januari de beroepskennis getest van iedereen die zich wenst in te

schrijven op de lijst van stagiairs. Dat gebeurt via de competentietest, die afgenomen wordt vóór de stagiair in spé aan zijn stage zal beginnen. Op die manier krijgen we een zicht op de zwaktes en sterktes en kan er indien nodig bijgestuurd worden. Dat houdt ook in dat wie geen of onvoldoende beroepseigen kennis heeft een opleidingstraject krijgt opgelegd en moet studeren tijdens zijn of haar stage. Dit in het belang van de hele sector, die kwaliteit en professionaliteit nastreeft. Zeker nu onze vastgoedwetgeving almaar complexer wordt.

Eens de stage is afgelegd en hij of zij zich wil inschrijven op het tableau van titularissen, moet er – net zoals dat in het verleden was – een bekwaamheidstest worden afgelegd. Dit zowel mondeling als schriftelijk. Wie een carrière als vastgoedmakelaar ambieert, moet dus écht wel over de nodige kennis beschikken en heeft er dus alle belang bij om van meet af aan de juiste studierichting te kiezen die hem of haar zo goed mogelijk zal klaarstomen. ■



Meer vragen?  
Stuur dan een mail naar

[info@biv.be](mailto:info@biv.be)

# Vastgoedkwesties

Wie dacht dat vastgoedmakelaars zomaar kunnen doen en laten wat ze willen, heeft het bij het foute eind. Onze vastgoedsector is goed georganiseerd en streng gereguleerd. Het BIV krijgt geregeld vragen voorgelegd over de meest uiteenlopende vastgoedkwesties. Wij maakten alvast een selectie van de meest gestelde vragen.

**Voor een appartement werd een huur-overeenkomst van korte duur gesloten. Dit voor een termijn van 3 jaar. De dochter van de verhuurder wil nu het appartement betrekken. Bestaan er mogelijkheden om dit contract vroegtijdig te beëindigen? In het contract staat hierover niets vermeld.**

Bij een huurcontract van korte duur bestaan er geen mogelijkheden voor huurder of verhuurder om vroegtijdig op te zeggen. Maar als huurder en verhuurder in onderling overleg tot een akkoord komen, kan het uiteraard wel. Het spreekt voor zich dat dit akkoord best schriftelijk wordt vastgelegd. Zo bestaat er een bewijs mocht iemand achteraf van mening veranderen. Eventueel - maar dit is niet verplicht - kan er ook een opzeggingsvergoeding overeen gekomen worden.

**Als vastgoedmakelaar wil ik voor de potentiële kopers altijd zo snel mogelijk alle informatie over een pand hebben. Zo ook voor de keuring van de elektrische installaties. Door omstandigheden beschik ik voor een van de woningen die ik in portefeuille heb nog niet over deze keuring. Mag ik in afwachting toch al beginnen met publiciteit te maken en bezichtigingen te organiseren?**

Het attest van de controle van de elektrische installaties moet pas verplicht in je dossier zitten op het moment dat de authentieke akte wordt verleden. Om misverstanden en problemen te vermijden, is de (potentiële) koper natuurlijk best op voorhand geïnformeerd. Op die manier heeft deze de mogelijkheid om te bekijken welke kosten eventueel gepaard gaan met het opnieuw conform maken van de elektriciteit. Hoewel het de verkoper is die voor het attest moet zorgen en dit ook moet betalen, blijft het de koper die de installatie binnen de 18 maanden na de authentieke akte op zijn kosten in orde moet brengen.

**Als vastgoedmakelaar weet ik dat het niet toegelaten is om de publiciteit voor een verkoop of verhuur al op te starten, zolang het EPC-attest niet aanwezig is. Maar een eigenaar vraagt me nu of ik in afwachting van het attest toch al een bord aan de woning wil plaatsen met daarop 'binnenkort te huur'. Mag dat?**

Dat mag niet. De wet stelt duidelijk dat in alle commerciële advertenties voor verkoop of verhuur van een gebouw, de EPC score moet worden vermeld. Net zoals het adres van het gebouw of de unieke code van het EPC. Een dergelijke werkwijze zou dus een ongeoorloofde omzeiling van de wet uitmaken. Net zoals het verboden is om in de publiciteit 'EPC in aanvraag' te vermelden.

**In mijn opdrachten staat een zogenaamd 'lijstbeding' opgenomen. Als makelaar bezorg ik mijn (ex-)cliënten dus telkens binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van een bemiddelingsovereenkomst een lijst van personen aan wie ik precieze en individuele informatie heb bezorgd. Maar welke gegevens van kandidaat kopers moeten nu precies op deze lijst vermeld staan? Zijn er bepaalde gegevens verplicht opdat de lijst geldig zou zijn?**

In ieder geval moet aan alle voorwaarden voldaan zijn, opdat de gevolgen van het opnemen van zo'n lijstbeding ingang kunnen vinden. Met andere woorden: opdat je als vastgoedmakelaar recht zou hebben op een vergoeding voor de overeenkomsten die binnen de 6 maanden na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst door je opdrachtgever worden gesloten. De personen op de lijst moeten in elk geval met zekerheid kunnen geïdentificeerd worden. Het is dus niet noodzakelijk om alle mogelijke gegevens over een persoon op te nemen, maar een voorname alleen volstaat niet. Indien achteraf discussie over de identiteit zou ontstaan, moet de vastgoedmakelaar de nodige bewijzen kunnen voorleggen.

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**.



BIV heet 41 nieuwe titularissen welkom

# Nieuwe gezichten

Vier keer per jaar verwelkomen we alle nieuwe titularissen. We geven hen de belangrijkste *in's* en *out's* van het BIV mee en overhandigen hen hun certificaat en naambord. Terwijl ze zich voordien stagiair mochten noemen, zijn ze vanaf dan ... jawel ... officieel vastgoedmakelaar. Het voorbije najaar mochten we, samen met BIV-bestuursleden Luc Machon en Filip Van der Veken, niet minder dan 41 nieuwe BIV-titularissen verwelkomen. Wie weet, heb je er als vastgoedprofessional ook in jouw buurt wel een collega bij gekregen.

Stephanie ALLEGAERT - Varsenare

Kris BASTIJNS - Schulen

Laurence BEEKEN - Liedekerke

Frederik BERLENGE - Zottegem

Charlotte BLOCK - Oostakker

Kristof BORRENBORGHS - Riemst

Wendy DARCIS - Nieuwenhove

Stefan DE COOMAN - Oostende

Jonas DE GROOTE - Overmere

Charlotte DE KINDER - Sint-Niklaas

Sven DE VOOGHT - Berchem

Yvo DE WIT - Bilzen

Alexander DECLERCK - Brugge

Linda DECOCK - Kapellen

Jessie DEKEIN - Roeselare

Diederik DELOOF - Gent

Sarah DESTROOPER - Assebroek

Mathias DIERCKENS - Tielt

Raf DOMS - Merksplas

An DUPONT - Sint-Katelijne-Waver

Matthias FRANÇOYS - Heestert

Jan FRANQUE - Sint-Jan-in-Eremo

Kobe FRANSEN - Mariakerke

Stéphanie FRERE - Kortrijk

Nathalie HAESENDONCKX - Mol

Sylvia HELSMOORTEL - Blankenberge

Bram JONCKHEERE - Sint-Michiels

Dorien KEULERS - Bilzen

Dirk LAMBRECHT - Sint-Niklaas

Dieter LAMPO - Hertsberge

Jens LANNEER - Herne

Kristof MEERT - Merchtem

Marijke MINNAERT - Sint-Laureins

Jolien MISSIAEN - Waregem

Thomas MONTAUBAN van  
SWIJNDREGTMONTAUBAN -  
Destelbergen

Christophe NICLAUS - Sint-Martens-Latem

Steve NYSTEN - Brussel

Bart PAELEMAN - Mariakerke

Caroline ROOMAN - Tielrode

Henri Philippe RUMMENS - Brasschaat

Alexander RYCKAERT - Gent



Op zoek naar een erkende vastgoedmakelaar?

[www.biv.be](http://www.biv.be)

[www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be)



## Privédetectives mogen ingezet worden in strijd tegen nepmakelaars

**Het BIV mag beroep doen op privédetectives in de strijd tegen nepmakelaars. Dat heeft het Europees Hof van Justitie beslist in een recent arrest.**

Het Europees Hof stelt dat het BIV “de opdracht heeft toe te zien op de eerbiediging van de voorwaarden voor toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar en op de goede uitoefening van het beroep”. Bij eventuele overtredingen kan het BIV zich daarvoor tot Justitie richten én beroep doen op de diensten van privédetectives.

De uitspraak van de EU komt er op vraag van de Rechtbank van Koophandel in Charleroi, die wilde verifiëren welke waarde moet worden toegekend aan het bewijsmateriaal dat de detectives aanvoeren en of dit strookt met de privacywetgeving.

Het BIV maakte eerder al duidelijk dat het voor de vervulling van zijn opdracht onontbeerlijk is dat privédetectives vaststellingen kunnen doen zonder dat zij hun hoedanigheid voorafgaandelijk kenbaar moeten maken aan de illegale beoefenaar. Europa gaat hierin mee en bevestigde dat privédetectives hun activiteit voor het BIV onmogelijk doelmatig kunnen verrichten als ze meteen - vóór het onderzoek al is afgerond - hun identiteit en de redenen van hun onderzoek moeten bekend maken. ■

## Huurgarantiefonds: eerste belangrijke stap om situatie private huurmarkt te verbeteren

De Vlaamse vastgoedmakelaars noemen de oprichting van het Vlaams huurgarantiefonds een eerste belangrijke stap om de situatie op de private huurmarkt te verbeteren. Toen Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche het initiatief enkele maanden geleden voorstelde, liet de sector alvast weten dat het fonds maximale slaagkansen verdient.

De Vlaamse vastgoedmakelaardij drukte haar hoop uit dat dit niet de laatste belangrijke steunmaatregel zal zijn om de krapte op de vrije huurmarkt te verhelpen. De sector dankte alvast de minister voor het constructief overleg dat gevoerd werd en maakte meteen ook haar algemene bezorgdheid duidelijk over het in standhouden van een goede en betaalbare huurmarkt met kwalitatieve woningen aan marktconforme prijzen.

De Vlaamse vastgoedmakelaars, die voor hun voorstellen op een ruim draagvlak kunnen rekenen, dringen daarom ook aan op een verlaging van de successie- en schenkingsrechten bij verhuurwoningen en het voorzien van bv. een energie/renovatie-abatement. Daarnaast is de sector onder meer vragende partij voor een evenwichtig en standvastig juridisch kader voor huurder en verhuurders, en een doelgericht premiebeleid dat alle verhuurders aanzet om te stimuleren in kwaliteit.

Meer info over het huurgarantiefonds? Surf naar [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). ■

## Charter voor duurzame samenwerking







De Regie der Gebouwen sloot in het najaar een intentieverklaring af met verschillende organisaties uit de bouw- en immosector met het oog op een ‘charter voor duurzame samenwerking’. Onder meer het BIV ondertekende mee de overeenkomst.

Het charter bevat elementen zoals de samenwerking met de Regie, goed gedrag bij deelname aan openbare aanbestedingen, het correct omgaan met vertrouwelijke informatie, respect voor de veiligheid op werven, duurzame ontwikkeling en milieuvriendelijke oplossingen. Een speciale werkgroep moet het charter verder uitwerken en concretiseren. Opzet is uiteindelijk dat het onderschrijven van het charter als onderliggend criterium gebruikt kan worden wanneer de overheid opdrachtnemers wil selecteren. Deze intentieverklaring biedt trouwens het voordeel dat het BIV, net als de andere ondertekenaars, haar leden kan informeren omtrent de geldende regels en de werkmethodes. ■

## Woning met risico op natte voeten? Zo vermeld je het in de publiciteit!

Na het E-peil moet de vastgoedconsument nu ook geïnformeerd worden over het O(verstromings)-peil. Met andere woorden: wanneer de consument een immo-advertentie bekijkt, moet hij meteen ook kunnen weten hoe groot het risico op “natte voeten” is. Dit geldt zowel voor huizen en bouwgronden die te koop worden aangeboden, als voor panden die voor meer dan negen jaar verhuurd worden. Voor de vastgoedmakelaars is het belangrijk dat ze weten hoe ze die overstromingsgevoelig-

heid in de publiciteit moeten vermelden. Daarvoor werden er speciale richtlijnen uitgevaardigd, die grotendeels gelijk lopen met die voor de EPC-publicatieverplichting. En niet onbelangrijk: voor onroerende goederen die niet in overstromingsgevoelig gebied liggen, noch in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone, moet niets vermeld worden. ■

TYPE PUBLICITEIT	EFFECTIEF / MOGELIJK OVERSTROMINGSGEVOELIG	AFGEBAKEND OVERSTROMINGSGEBIED / AFGEBAKENDE OEVERZONE
Alle digitale advertenties: op websites van makelaars, notarissen, immosites (immoweb, logicimmo, vlan,...), in nieuwsbrieven,...	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven
Advertenties in tijdschriften, kranten, weekbladen, ...	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven
Kleine zoekertjes in tijdschriften, kranten, weekbladen, ...		Vermelding niet vereist
Affiches van openbare verkoop	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven
Bekendmaking in de etalages van vastgoedkantoren	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven
Kleine panelen aan de woning met enkel vermelding makelaar / notaris	Vermelding niet vereist	Vermelding niet vereist
Kleine raamaffiches “te koop” of “te huur” aan de woning zelf, zonder verdere informatie	Vermelding niet vereist	Vermelding niet vereist
Informatie op beurzen	Voluit geschreven + 	Voluit geschreven

Voor meer info surf naar [www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be) of [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be).

# 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 Claudine Speltz, de voorzitter van CEPI, de Europese koepelorganisatie van vastgoedorganisaties.

**Claudine Speltz,  
Voorzitter van CEPI**

## “Reglementeren of liberaliseren?”



Claudine Speltz

In een aantal EU-landen, waaronder België, zijn de vastgoedberoepen gereguleerd. Sommige lidstaten kennen er een lange traditie in, andere landen hebben het nog maar pas ingevoerd. Ierland bijvoorbeeld heeft nog maar sinds 2012 een “Property Services Regulatory Authority” en in de Tsjechische Republiek wordt er aan gedacht. Maar België bijvoorbeeld, waar het BIV de taak heeft om de vastgoedberoepen te reglementeren, kent een langere traditie in reglementering. En ook in Frankrijk is minister Duflot van plan om een nationale toezichtstructuur in te voeren.

### Beroepskaart

De reglementering wordt in elk geval ook duidelijk op Europees niveau erkend door de richtlijn over de erkenning van beroepskwalificaties. Daarnaast zijn er ook een aantal nieuwe initiatieven, zoals de Europese beroepskaart, die tot doel hebben om de administratieve procedures transparanter en efficiënter te maken. Gemeenschappelijke opleidingskaders die steunen op een gemeenschappelijk programma waarbij kennis, bekwaamheden en competenties een belangrijke rol spelen, zouden op hun beurt moeten leiden tot de automatische erkenning wanneer een beroepsbeoefenaar de landsgrenzen wil oversteken.

Intussen is men bijna klaar met de herziening van de richtlijn op de erkenning van de beroepskwalificaties. Maar ... hier en daar is er ook een tegenovergestelde beweging bezig naar de liberalisering van dergelijke diensten in Europa. Het beroep van vastgoedmakelaar is zo al sinds 2002 geliberaliseerd in Nederland. In Spanje woedt volop het debat in het kader van de wijziging van het statuut van de beroepsverenigingen. En in Polen

en Portugal werd de verplichte beroepslicentie voor vastgoedmakelaars onlangs afgeschaft.

### Wederzijdse beoordeling

De Europese Unie overweegt alvast om een systeem van wederzijdse beoordeling tussen de lidstaten in te voeren. Dit zou bepaalde regels die aan sommige dienstverleners zoals vastgoedmakelaars worden opgelegd, moeten evalueren en rechtvaardigen. Het is dan ook de bedoeling om de situaties in de diverse lidstaten zeer aandachtig te volgen. En uiteraard zal deze oefening tot interessante discussies leiden, ook in België.

“**Beroepsverenigingen en vastgoedmakelaars moeten goed beseffen wat er op het spel staat**”

Zonder afbreuk te doen aan deze trend tot liberalisering, moet men echter erkennen dat de Europese Unie voortdurend wetgeving goedkeurt die een impact hebben op het

werk van professionele dienstverleners zoals bv. vastgoedmakelaars. Om dit te illustreren wijzen we onder andere op de hervorming van de richtlijn op de energieprestaties van gebouwen, de richtlijnen met betrekking tot het hypothecair krediet en de verzekeringsproducten, of de wetgeving om het witwassen van geld aan banden te leggen.

### Een sterkere zelfregulering?

Het valt te verwachten dat de beperking van de reglementering op nationaal niveau en een algemene terughoudendheid bij het invoeren van een Europese reglementering op het leveren van professionele diensten, een sterkere zelfregulering als gevolg zal hebben. Zelfregulering is sinds lang een traditie in bepaalde Europese landen zoals het Verenigd Koninkrijk. Beroepsverenigingen verkrijgen daar soms een formele erkenning van de overheden en worden daardoor vrijwel de

actoren van een feitelijke reglementering.

In Nederland werd zo een systeem van privé-certificatie ingevoerd, waardoor een certificatie dus een voorwaarde is om lid te worden van de Vereniging van Makelaars onroerend goed (NVM). Het Italiaanse parlement heeft in januari een wettekst goedgekeurd betreffende de niet-gereguleerde beroepen die aanspoort om lid te worden van een beroepsvereniging, een plichtenleer in te voeren en opleidingstrajecten te ontwikkelen. De Poolse verenigingen werken aan de invoering van bevoegdheidscertificaten voor hun leden. En de Spaanse verenigingen worden aangemoedigd om opleidingstrajecten in te voeren die de titel van “agente inmobiliario” opleveren, waarna de overheid overgaat tot registratie.

### België is representatief

Het is onmogelijk om het resultaat van de discussies over de reglementering te voorspellen. Maar het is in elk geval een boeiend debat dat door beroepsbeoefenaars en beroepsverenigingen moet gevoerd worden. Zij moeten goed beseffen wat er op het spel staat, de voor- en nadelen van liberalisering en reglementering bespreken, en een gemeenschappelijk standpunt innemen dat voorziet in de vraag naar meer mobiliteit en groei en tegelijk juridische bescherming en een kwaliteitsservice biedt. België heeft een zeer expliciet reglementair kader voor vastgoedspecialisten, is daardoor zeker representatief voor de Europese reglementaire trends en vervult dan ook een substantiële rol in de komende discussies.

*Claudine Speltz,  
Voorzitter van CEPI*