

TROP IS TE VEEL

BIV heeft niets te verbergen



BELOFTEN INGELOST ?
De nieuwe vastgoedmakelaarswet

ONDER DE LOEP
De competentietest

Inhoud



4 actua

“Niet discrimineren, dat loont”

6 dossier

1 jaar nieuwe Vastgoedmakelaarswet



10 dossier

De competentietest onder de loep



opinie

3
1995-2015

16
Tuchtrecht: het mag altijd
een beetje meer zijn

dossier

6
1 jaar nieuwe
Vastgoedmakelaarswet

10
Competentietest

biv

13
Lijst stagemesters
geüpdatet

14
Nieuwe
communicatieman BIV

actua

4
“Niet discrimineren, dat
loont”

people

9
“We zijn goed bezig”

Onze beste
wensen voor
het nieuwe jaar.
Op een glansrijk
2015!



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

Zetel

Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel
www.biv.be

Concept en realisatie

Anne-Sophie Chevalier
Frank Damen

Verantwoordelijke uitgever

Luc Machon

Werken mee aan deze uitgave

Ellen Dejonckheere
Bruno Kerckhof
Steven Lee
Elke Vanobbergen
Jurgen Vansteene
Danielle Verrees

Layout

Grégory Ellinger

Drukkerij

GS Graphics

Vragen? Voorstellen? Ideeën?

☎ 02/505 38 50

✉ info@biv.be / fd@biv.be

📘 BIV Beroepsinstituut
Vastgoedmakelaars

📱 @immoBIV

© 2014 – Niets uit deze publicatie mag
openbaar gemaakt worden of verveelvou-
digd worden dan mits uitdrukkelijke
vermelding van het BIV.

1995-2015



20 jaar geleden zag het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars het levenslicht. Al 20 jaar plooiën de door jullie gekozen mandatarissen zich op het Instituut dubbel om het professionalisme en het imago van de vastgoedmakelaar vooruit te stuwten. Vandaag is er op dat vlak al een hele weg afgelegd en vastgoedmakelaars mogen hier terecht trots op zijn.

Al 20 jaar bouwen we met z'n allen geleidelijk aan verder aan de toekomst. Een reputatie opbouwen doe je immers niet zomaar. Zoiets duurt jaren en vraagt heel veel inspanning. Toch kunnen vijf minuten volstaan om zorgvuldig opgebouwde verwezenlijkingen af te kraken.

Eind 2014 was niet gemakkelijk voor het Instituut, dat in het oog van een ware mediastorm terecht kwam. Onze gekende criticasters gebruikten het grof geschut. Tendentieuze berichten waren schering en inslag, zowel in de geschreven als in de gesproken pers. Het BIV had de handen vol met het weerleggen van de beweringen en met het naar waarheid informeren van de buitenwereld.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars heeft niets te verbergen. Het Instituut zal er dan ook alles aan doen om haar blazoën op te poetsen. Je kan niet alleen hard roepen, vinden we. Je moet ook durven

en kunnen staven wat je beweert. Het BIV zal dit dan ook via juridische weg nastreven.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars heeft niets te verbergen. We beheren de beschikbare budgetten als een goede huisvader. We zoeken altijd naar de beste prijs-kwaliteitsverhouding, wat journalisten van Panorama of Trends Tendances hier ook van mogen denken. Als we een dienst nodig hebben, waarom zouden we dan bedrijven met een bewezen expertise in de vastgoedsector links laten liggen, als zij zich aan een voordelige prijs willen engageren? De contracten met VIVO (Vlaams Instituut Vastgoedopleiding) en VSKC (Vlaams Studie en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen), organisaties die dicht bij CIB Vlaanderen aanleunen, hebben het BIV duizenden euro's bespaard. Een win-winsituatie dus, zowel voor het BIV als de vastgoedmakelaars!

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars heeft niets te verbergen. Daarom vind je in het midden van dit nummer uitzonderlijk een uitneembaar kaarten, waarin we in totale openheid alle kaarten op tafel leggen. Stapsgewijs weerleggen we in dit nummer de beschuldigingen. En onthoud dat wie vragen of twijfels heeft, steeds bij ons terecht kan. Duidelijkheid boven alles!

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars heeft niets te verbergen. We durven dan ook een eerlijke eerste evaluatie te maken van de nieuwe Vastgoedmakelaarswet, die nu meer dan een jaar geleden in werking is getreden. De nieuwigheden die we met deze wet verkregen hebben, zorgen meer dan ooit voor een maximale transparantie in de tuchtwerking, maar ook voor zoveel meer. Ook de competentietest nemen we in dit nummer onder de loep.

We hopen dat 2015 het jaar zal zijn waarin de twee communautaire Nationale Raden, een Nederlandstalige en een Duits-Franstalige, in wetteksten worden gegoten, zoals het Instituut al geruime tijd nastreeft. Omdat dit jammer genoeg niet meer mogelijk was voor het einde van de vorige legislatuur, rekenen we hiervoor op onze nieuwe voorgedijminister, Willy Borsus.

We wensen je een uitstekend jaar toe vol geluk, gezondheid en professionele successen!

Het Bureau

Yves Van Ermen, voorzitter

Luc Machon, ondervoorzitter

Paul Houtart, ondervoorzitter

Filip Van der Veken, penningmeester

Jan Hans: “Niet discrimineren, dat loont”

Als een vastgoedmakelaar een woning te huur aanbiedt, kan het gebeuren dat de eigenaar bepaalde wensen heeft over het profiel van de huurder. Dat klinkt aannemelijk. Wanneer die wensen kandidaat-huurders echter discrimineren, bijvoorbeeld op basis van hun afkomst, religie of geaardheid, dan is het de plicht van de makelaar om hier niet op in te gaan.

“Vastgoedmakelaars willen de juiste huurder aan de juiste verhuurder koppelen, maar in realiteit zitten we vaak tussen hamer en aambeeld”, zegt Jan Hans van het gelijknamige immokantoor. “Wij, maar ook de eigenaars zelf moeten beseffen dat discriminatie niet door de beugel kan.” De zaak-Hans heeft er alvast voor gezorgd dat vastgoedmakelaars er kennis van krijgen dat er ook voor hen een hulpmiddel tegen discriminatie bestaat.

Dat discriminatie geen fait divers is, ondervond Jan Hans aan den lijve. De rechtbank van eerste aanleg in Antwerpen veroordeelde hem na een klacht van een potentiële huurder, waarbij het Interfederaal Gelijkenkansencentrum zich mee burgerlijke partij stelde, tot een geldboete van € 4200 onder strenge voorwaarden, een schadevergoeding van € 1300 aan de klachtlegger en één symbolische euro aan het Centrum. “Het had evengoed gedaan kunnen zijn met mijn kantoor én ik heb maar nipt een gevangenisstraf ontlopen”, aldus Hans.

Dat het niet tot een veel zwaardere straf kwam, heeft de makelaar te danken aan bemiddeling met het Interfederaal Gelijkenkansencentrum, dat begrip toonde voor de situatie op de werkvloer. Die bemiddeling richtte ook de schijnwerpers op een hulpmiddel voor alle vastgoedmakelaars. Een vastgoedmakelaar die vreest in de problemen te zullen komen en ten onrechte beschuldigd te zullen worden, kan dit melden aan het Centrum. Daar zal men een dossier opmaken en als het daadwerkelijk tot een conflict komt, zal het Centrum rond de tafel zitten met huurder en makelaar. Zo kan er tot een constructieve oplossing gekomen worden. Hans toont zich zeer tevreden over het meldpunt. Toch blijft het aan de makelaar om aan de verhuurder duidelijk te maken dat discriminatie niet kan.

Dat is precies wat Jan Hans nu actiever zal doen in de toekomst. “Want niet discrimineren, dat loont”, besluit hij. “Zelf heb ik 1 op 3 panden in mijn portefeuille verhuurd aan mensen met een migratieachtergrond. Mijn ervaring met die mensen is zeker niet slecht. Zij zijn helemaal geen

slechte betalers, zoals wel eens wordt gedacht. En ze appreciëren een echt non-discriminatiebeleid enorm.” Bij het Centrum kan je overigens gratis affiches en flyers aanvragen om je beleid in de verf te zetten. ■

Kijk op
www.diversiteit.be/links
voor de meldpunten.



Het Instituut over discriminatie

Discrimineren kan niet. Nooit. We willen deze gelegenheid aangrijpen om dit opnieuw heel duidelijk te stellen. Zonder nuance. Wie discrimineert kan tuchtrechtelijk (artikel 1 van de Plichtenleer) maar ook burgerrechtelijk en strafrechtelijk worden vervolgd als er een klacht wordt ingediend.

Soms word je als vastgoedmakelaar geconfronteerd met een opdrachtgever die discriminerende vereisten wil opleggen bij de verhuur van een pand. Dan is het jouw taak om de opdrachtgever te informeren en te sensibiliseren. Zowel de persoon die opdracht geeft tot discriminatie, als de persoon die zelf discrimineert, maken zich immers schuldig aan discriminatie. Beiden kunnen hiervoor aansprakelijk worden gesteld.

Het is niet altijd eenvoudig om dat gesprek te hebben met je opdrachtgever. Het BIV werkt daarom al geruime tijd nauw samen met het Interfederaal Gelijkenkansencentrum. Op dit ogenblik lopen er gesprekken tussen beide partners over hoe je als makelaar je engagement tegen discriminatie in de verf kan zetten. Daarnaast hebben beide organisaties speciaal voor ebiv.be, het online vormingsplatform van het BIV, de cursus “De strijd tegen discriminaties in de praktijk van de vastgoedmakelaars”, opgesteld. Aan de hand van deze cursus kan je zelf je kennis toetsen. Bovendien kwamen we enkele jaren geleden tot een brochure vol handige tips: “Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Hoe kan je het vermijden?”. Deze brochure is ook nu nog steeds een nuttige leidraad. Je vindt de brochure terug via biv.be, bij Downloads.

Dit bracht BIV-Mail intussen...

BIV-Mail 79: Toch ereloon bij nietigverklaring overeenkomst

In BIV-Mail 79 haalden we een rechtszaak aan waarbij het hof van beroep in Antwerpen besliste dat de vastgoedmakelaar toch recht had op zijn ereloon, ook al was de verkoopovereenkomst vernietigd omwille van dwaling. We wezen in die context op het feit dat de vastgoedmakelaar volgens artikel 12 van de Plichtenleer deontologisch gezien wel verplicht is de informatie van zijn opdrachtgever in de mate van het mogelijke te verifiëren.

BIV-Mail 81: Aanvragen hypothecair krediet bijna verdubbeld

In BIV-Mail 81 berichtten we over de piek van aanvragen voor een hypothecair krediet. De meest voor de hand liggende oorzaak van het drukke jaareinde voor de vastgoedmakelaars, blijkt de aankomende vermindering van de woonbonus.

BIV-Mail 82: Cijfers over de werking van de Uitvoerende Kamers

In dit artikel becijferden we de werking van de Uitvoerende Kamers van het Instituut tijdens de

eerste drie trimesters van 2014. We beschreven het aantal tuchtzittingen dat werd georganiseerd in die periode en we gingen dieper in op hoeveel beslissingen de Kamers namen en tot welke uitspraken ze kwamen.

BIV-Mail 83: De meest voorkomende redenen voor seponering

Bij de Uitvoerende Kamer is het de rechtskundige assessor, een door de minister van middenstand benoemde advocaat, die “oordeelt over de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging”. Dat betekent dat hij de zaak verwijst naar de UK of het dossier seponereert. Over seponeringen ontvangen we regelmatig vragen uit verschillende hoeken. We kaartten in dit artikel de meest voorkomende redenen aan waarom de assessor tot seponering van een klacht overgaat.

BIV-Mail 87: Problemen met BIV-erkende syndici? Uitzonderlijk!

We maakten in BIV-Mail 87 naar aanleiding van een Telefacts-reportage waarin syndici bekritiseerd werden. We stelden dat de BIV-syndici wel degelijk erg professioneel werken en staafden onze bewering met cijfers. Uit die cijfers

blijkt dat de cijfers van het NICM, het Nationaal Informatiecentrum van Mede-eigenaars, helemaal niet met onze cijfers stroken. Er is bij ons geen sprake van een toename van 40% klachten over erkende syndici. Bovendien blijkt het NICM zelf gemiddeld jaarlijks nog niet één klacht over te maken aan de bevoegde instantie, het BIV.

BIV-Mail 88: Mediastorm op komst?

In volle voorbereiding op de potentiële impact van de zeer kritische Panorama-reportage van 4 december, informeerden we onze leden in de mate van het mogelijke over wat er te wachten stond. Uit de reacties op onze mail, zowel voor als na de reportage in kwestie, bleken de vastgoedmakelaars het niet eens met de inhoud en de toon van de reportage. ■

Ontvang je geen BIV-Mail (meer) en wil je je graag (her)inschrijven? Laat het ons dan weten via [info@biv.be!](mailto:info@biv.be)

Aangepaste energieregels in 2015

Vanaf 1 januari 2015 zijn de vereisten voor de energiezuinigheid van woningen bijgesteld. De Vlaamse regering streeft ernaar trapsgewijs de normen te verstrengen. Grootste verschil vanaf 2015 is dat er een onderscheid zal worden gemaakt tussen “renovatie” en “ingrijpende energetische renovatie”. In deze laatste categorie zal er voor zowel wooneenheden als kantoor- of schoolgebouwen een maximaal E-peil van 90 gelden. Verder komen er minimale eisen voor nieuwe, vernieuwde of vervangen installaties bij “gewone” renovatie.

Vanaf 1 december 2014 veranderde overigens de renovatiepremie al. De Vlaamse renovatiepremie wordt een belastingvermindering die je vanaf 2015 bij Wonen-Vlaanderen zal kunnen aanvragen. Je krijgt dan een attest voor bij de belastingaangifte. De vermindering wordt in 3 schijven toegekend. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze vermindering en de meegerekende werken blijven gelijk. Enkel de wijze van aanvragen en uitbetaling wijzigt voor aanvragen vanaf 1 december. Wie tussen 1 december en de zomer van 2015 de renovatiepremie aanvraagt, kan gebruik maken van een overgangsregeling.

Eerder berichtten we ook al over de dakisolatienorm, die vanaf 1 januari 2015 in Vlaanderen geldt, waarmee de Vlaamse regering komaf

wil maken met niet-geïsoleerde daken. Ongeacht of de woning door de eigenaar of door een huurder bewoond wordt, moeten daken vanaf 2m² van eengezinswoningen, studio's en appartementen geïsoleerd zijn.

Bronnen: Energiesparen.be en Wonenvlaanderen.be

Nieuwigheden voor zelfstandigen in 2015

Zelfstandigen zullen vanaf 1 januari 2015 hun sociale bijdragen en hun pensioen op een andere manier berekend zien. Concreet zal je als zelfstandige je vermoedelijke inkomsten zo nauwkeurig mogelijk moeten inschatten, want de sociale bijdragen zullen vanaf nu worden berekend op basis van de netto beroepsinkomsten van het jaar zelf. Daarnaast zal je pensioen op een andere manier berekend worden. Eén van de nieuwe factoren in die nieuwe berekening is de hervorming van het beginsel van eenheid van loopbaan, waardoor de loopbaan in dagequivalenten wordt berekend in plaats van in kalenderjaren.

Consulteer voor meer informatie zeker je sociaal secretariaat of de RSVZ.

Bronnen: SDZ en Easypay Group

Eén jaar nieuwe Vastgoedmakelaarswet

Tijd voor een eerste balans

September 2013. Een ingrijpende evolutie voor ons beroep. De nieuwe Vastgoedmakelaarswet, die het beroep van vastgoedmakelaar regelt, zag het levenslicht. Met die wet hebben we enkele nieuwigheden verkregen die een grote vooruitgang moesten mogelijk maken en die de transparantie en efficiëntie moesten verhogen. Is dat doel nu, een jaar later, bereikt? Heeft de nieuwe wet de beloften ingelost? Moeten sommige aspecten van de reglementering worden bijgeschaafd of herzien?

In juni 2013 verklaarde Sabine Laruelle, de toenmalige voogdijminister van het BIV, dat de wijzigingen die de nieuwe wet doorvoerde na een tijdje moesten worden geëvalueerd om te kijken of ze wel relevant zijn, om verder vooruitgang te boeken en ons beroep verder te professionaliseren. "Een wettekst kan altijd worden verbeterd", legde ze uit in BIV-News. "Elke nieuwe wet moet na een jaar of twee worden geëvalueerd". Dus maken wij een balans op.

ZIEZO, DAT KAN NU WEL VAN DE GEVEL!



Twee beroepen, twee kolommen

Is de opsplitsing in twee dekolommen van de lijst van stagiairs en van het tableau van titularissen een goede zaak?

Ja, ongetwijfeld! De grotere flexibiliteit maakt het mogelijk om het beroep beter te organiseren en, als dat nodig is, specifieke maatregelen te nemen voor de makelaars en voor de syndici. Zo zijn er bijvoorbeeld verschillen in competenties en kennis die je nodig hebt om beide activiteiten goed uit te oefenen, al is er natuurlijk wel een gemeenschappelijke basis. Door voortaan twee kolommen te hanteren, wordt het onder andere ook mogelijk om de permanente vorming die onze makelaars en syndici verplicht moeten volgen, beter op elk beroep af te stemmen. Wij hopen dat het koninklijk besluit tot wijziging van de Plichtenleer in de loop van 2015 zal worden goedgekeurd. Vanaf dan zullen titularissen jaarlijks 10 uur opleiding moeten volgen per dekolom waarop ze ingeschreven staan; dat zijn opleidingen die dus rechtstreeks verband houden met hun activiteiten. Momenteel zijn er trouwens nog heel veel titularissen die in beide kolommen voorkomen.

Hoe zit het met de inschrijving van rechtspersonen?

Dat is ongetwijfeld dé grote flop van de nieuwe wetgeving. In elk geval op dit ogenblik. Wijzigingen aan de wetteksten zijn mogelijk om de erkenning van rechtspersonen te vergemakkelijken. Een jaar nadat de nieuwe wetteksten van kracht zijn geworden, hebben nog maar vier rechtspersonen een BIV-erkenning verkregen. De erkenningsaanvraag van vijf andere rechtspersonen werd geweigerd, omdat ze niet aan alle voorwaarden voldeden. Die voorwaarden zijn dan ook erg streng. We moeten ons de vraag stellen of de aanvaardingsvoorwaarden in de (nabije) toekomst moeten worden herzien.

Een bachelordiploma als voorwaarde voor toegang tot het beroep, is dat positief?

Uiteraard! De lijst met diploma's die toegang verschaffen tot het beroep was eind 2013 compleet achterhaald. Het is veel verstandiger om een minimaal opleidingsniveau te eisen dan een bepaald soort diploma. Een bachelor (waarvoor je drie jaar moet studeren) is het vereiste minimum om het beroep van vastgoedmakelaar te mogen uitoefenen.

Eén beroep, één stage

Hoe zit het met het nieuwe stagereglement?

Dat is zeker een positieve zaak gebleken! Een bemiddelaar oefent immers een heel ander beroep uit dan een syndicus en beiden hebben specifieke competenties nodig. Het is dus maar normaal dat een stagiair zich volledig kan toeleggen op de activiteiten die hij later wil uitoefenen. De nieuwe bepalingen houden garanties in dat de stagiair zich tijdens zijn stage niet laat afleiden door wat voor hem bijzaken zijn. Natuurlijk kan een stagiair zich nog steeds in beide beroepen bekwaamen door twee stages te volgen. De tweede stage hoeft maar 100 dagen te duren (tegenover 200 voor de eerste stage), omdat bepaalde competenties gemeenschappelijk zijn voor beide soorten activiteiten.

De hervorming van de tuchtprocedure is een grote stap in de goede richting!

Het BIV en de consumenten kunnen alleen maar tevreden zijn met de nieuwe bepalingen in het kader van de tuchtprocedure. Ze verhogen enerzijds de efficiëntie en zorgen anderzijds voor meer transparantie en een betere communicatie!

- De juridische assessoren hebben tot zes keer toe bewarende maatregelen genomen door een tijdelijk verbod op te leggen op het uitoefenen van het beroep in dossiers met ernstige vermoedens van financiële malversaties. Dit gebeurde nog vóór de vastgoedmakelaar in kwestie werd gehoord door de Uitvoerende Kamer. Op deze manier wil men vermijden dat de betrokken titularis of stagiair in afwachting van de behandeling van het dossier op de tuchtzitting zijn frauduleuze activiteiten verderzet ten koste van de consumenten.
- De hervorming maakt een betere communicatie met de klager mogelijk. Zo werd de beslissing op uitdrukkelijk verzoek van de klagers in 70

dossiers schriftelijk meegedeeld. We mogen spreken van een grote stap in de goede richting, want tot voor kort liet de wet ons zelfs niet toe om de klager op de hoogte te brengen van de slotbeslissing in het dossier als hij zelf de zitting waarin de uitspraak viel niet kon bijwonen.

- In twee ernstige gevallen werd opdracht gegeven om de beslissing te publiceren in BIV-Mail en BIV-News, als een soort extra sanctie. Alleen de tuchtverheid mag het bevel tot publicatie geven, waarbij het BIV de beslissing slechts uitvoert.
- De Uitvoerende Kamer heeft respectievelijk in 16 en 7 gevallen gekozen voor een uitstel van de tenuitvoerlegging van de sanctie en voor opschorting van de uitspraak. Verschillende keren vonden de tuchtkamers het bovendien verstandig om falende vastgoedmakelaars een corrigerende straf op te leggen door hen een opleiding te laten volgen.

DUITSLAND

“Regulering zoals in België?” I would love to have that!”

Hoe zit het met de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar in het buitenland? We spraken via Skype met Jens-Ulrich Kiessling, voorzitter van het Immobilienverband Deutschland (IVD), de organisatie die qua activiteiten het best overeenkomt met het BIV. Kiessling maakt ook deel uit van de Europese vastgoedkoepel CEPI en in zijn agentschap Wentzel Dr., dat al sinds 1820 op de Duitse vastgoedmarkt actief is, is hij de zesde generatie in een familie van vastgoedmakelaars. Vandaag opereert het kantoor vanuit Hamburg, Schwerin en Düsseldorf.



Jens-Ulrich Kiessling

“In Duitsland heb je geen erkenning nodig zoals dat in België het geval is om vastgoedmakelaar te kunnen zijn”, begint Kiessling. “Je moet je enkel laten registreren in een registratiekantoor.” Maar de Duitsers lobbyen volop bij de Duitse regering om te verkrijgen wat ze “minimumkwalificaties” noemen. Want ook in Duitsland zijn er veel mensen actief die niet over de nodige kennis en vaardigheden beschikken. “We hebben ongeveer 120.000 geregistreerde vastgoedmakelaars, waarvan er zo’n 20.000 hun dagelijks brood verdienen met het beroep. De overige 100.000 zijn mensen die slechts af en toe als vastgoedmakelaar optreden. Voornamelijk in die laatste groep zitten de zware gevallen. “Ze kennen de regels van het spel niet, ze zijn niet onderhevig aan tucht en veroorzaken zo veel problemen. Het zijn ook hier de rotte appels die op de voorpagina’s van de kranten komen, weet je.”

Regulering en opleiding

Ik merk een lichte opwelling in zijn stem. “De IVD vecht al 90 jaar om ons beroep beter te laten omkaderen door wetgeving.” De Duitser is klaar en duidelijk. “Een regulering zoals in België? *I would love to have that!*” Vooral het feit dat niet iedereen zomaar kan beginnen makelen, en dat er veel meer aandacht is voor opleiding, spreekt de man aan. “Maar ik zie dat niet vlug gebeuren, want Europa wil die richting niet uit. Ook in Oost-Europa trouwens, waar de vastgoedmarkt sinds de val van het Ijzeren Gordijn groeiende is, is men voorstander van meer regulering en professionalisering.”

Deontologie

Als lid van IVD moet je je houden aan een deontologie, maar die is niet opgelegd van overheidswege. “We zien IVD eerder als een kwaliteitslabel, dat je krijgt als je je aan de deontologie houdt, maar dat kan afgenomen worden als je er niet aan houdt. Je kan in het ergste geval definitief uit de organisatie gezet worden, ja, of je kan bijvoorbeeld een waarschuwing of een tijdelijke schorsing krijgen.” Een andere overeenkomst met België is dat klachten kunnen komen van collega-makelaars of van consumenten. Daarvoor zijn er twee procedures voorzien: IVD-bestuurders komen zelf tussen als twee IVD-leden een geschil hebben, of er wordt een ombudsman ingeschakeld wanneer een consument klacht indient tegen een IVD-makelaar.

Markt

De Duitse praktijk is aanzienlijk anders dan de Belgische. “Hoewel de markt open is en de vastgoedmakelaars vaak tegen elkaar afbieden, is de commissie voor de bemiddelaar toch vrij hoog. Transacties onder de 1 miljoen euro hebben meestal een commissie van 5 à 6%, schat ik. Hou er wel rekening mee dat die commissie alle kosten dekt, uitgezonderd de notaris. In België kunnen

beide partijen afspreken wie welke attesten opvraagt of wie welke publiciteit betaalt, waardoor het mogelijk is dat de commissie lager uitvalt. Dat gebeurt in Duitsland niet echt. Wat wel soms gebeurt is dat de commissie deels betaald wordt door de koper en deels door de verkoper, waar dat in België de opdrachtgever is. Hoe de commissie verdeeld wordt, hangt sterk af van de toestand van de markt en van de onderhandelingen die de betrokken partijen daarover voeren. Bij beheer liggen de zaken anders, daar krijgt men een vergoeding gebaseerd op de jaarlijkse huurbedragen.

Bescherming van de consument

Wat in Duitsland de laatste tijd meer en meer opvalt is dat verhuurders steeds minder vaak willen bijdragen aan de commissie van de vastgoedmakelaars. “Vooral in grote universiteitssteden als Hamburg, München of Berlijn, vinden mensen niet vlug een appartement te huur zonder zelf de commissie te betalen. De regering is daar niet mee opgezet en werkt aan een wet om ervoor te zorgen dat de vastgoedmakelaars de commissie wel degelijk van de eigenaars krijgen en niet van de huurder. Dat is geen onbelangrijke kwestie, want de huidige wet voorziet een maximale commissie van 2 maanden huur... Wij willen de vrije markt behouden, wat we ook laten weten aan de overheid. Als de verhuurder de commissie moet betalen, zal hij ongetwijfeld op een andere manier bij de huurder gaan zoeken naar compensatie.” Dat is een heel andere situatie dan in België, waar sinds 2009 een bepaling in de Woninghuurwet staat, die bepaalt dat de commissie door de verhuurder te betalen is, tenzij het de huurder zelf is die de vastgoedmakelaar met een zoekopdracht belast. ■

Het Instituut heeft **niets** te verbergen!

Traag en inefficiënt?
Gesjoemel? Ondermijnd
door belangenconflicten?
Corporatistisch? Geen verwijt
aan het adres van het BIV was
gek genoeg, de afgelopen
weken. Maar de waarheid heeft
ook haar rechten, en dus is het
hoog tijd voor een reactie. Het
voltallige Bureau reageert in
dit dossier even krachtig als
duidelijk op de meest prangende
vragen. Aan het woord zijn Yves
Van Ermen, Luc Machon, Paul
Houtart en Filip Van der Veken,
die het dagelijks bestuur van het
BIV in goede banen leiden.

De behandeling van tuchtklachten kan maanden duren. Vanwaar die traagheid?

Luc Machon: Een tuchtrechtelijke procedure respecteert de rechten van de klager, maar ook van de aangeklaagde. Liever een grondig onderzoek, dat wellicht wat meer tijd vergt, dan een onterechte veroordeling. Vergeet niet dat een vastgoedmakelaar tijdelijk of permanent het recht kan verliezen om zijn beroep uit te oefenen! Elk dossier verdient en krijgt met andere woorden de gepaste aandacht. Een recente wetswijziging creëerde bovendien een aantal nieuwe instrumenten om in de meest flagrante gevallen zeer snel en tegelijk erg krachtig op te treden. Zo kunnen de rechtskundige assessoren, na kennisname van een klacht, bewarende maatregelen nemen, waaronder een tijdelijk verbod om het beroep uit te oefenen. Door de onmiddellijke ingang van zo'n maatregel, kan bij het vaststellen van financieel gesjoemel veel bijkomende miserie vermeden worden.

Sommige klagers verwijten het Instituut dat het onvoldoende communiceert over tuchtdossiers.

Filip Van der Veken: Tijdens een tuchtprocedure wordt een klager voortdurend op de hoogte gehouden van het verloop

ervan. Sedert 2013 kunnen we daarin nog een stap verder gaan. Een aanpassing in de regelgeving laat toe dat we de tuchtspraak aan de klager mogen meedelen, als hij daarom vraagt. Dat gebeurde intussen ook al 70 maal. Tegelijk kunnen de tuchtkamers beslissen om ook het brede publiek te informeren over een tuchtbeslissing, bijvoorbeeld door de publicatie in onze nieuwsbrief BIV-Mail of in dit eigenste magazine. Deze maatregel wordt evenwel zeer omzichtig gehanteerd. Maar vanzelfsprekend blijft communicatie met de klager een voortdurend aandachtspunt.

Sinds 2014 moet de syndicus een lijst bezorgen met de mede-eigendommen die hij beheert. Een aantal organisaties, waaronder het NICM en het SNP, belangenverenigingen voor eigenaars, pleiten voor een wel heel merkwaardig gebruik van deze lijst. Zij eisen dat een syndicus, tegen wie een klacht wordt uitgebracht, al zijn mede-eigendommen moet informeren over deze klacht.

Yves Van Ermen: Dit is toch de waanzin voorbij? We gooien het vermoeden van onschuld en het recht op onderzoek op een hoopje en verplichten een syndicus elke klacht, hoe ongegrond ook, kenbaar te maken aan zijn volledig cliënteel.. Straks wordt het in mede-eigendommen een sport bij malafide mede-eigenaars om klachten te formuleren, in de hoop de reputatie van een syndicus te breken. Moeten we ons daartoe lenen als beroepsinstituut?

Paul Houtart: De lijst van de te bezorgen mede-eigendommen is trouwens nooit met dat doel ingevoerd. Deze lijst vereenvoudigt het opsporen van ongeoorloofde praktijken en maakt een



Trop is te veel!

sluitende controle mogelijk op de naleving van opgelegde tuchtstraffen. Dat is haar finaliteit, niet meer, niet minder.

Sommigen beschuldigen het BIV van corporatisme. Het Instituut zou te veel met zichzelf bezig zijn en haar eigen leden de hand boven het hoofd houden...

Paul Houtart: Dit is te gek voor woorden. De ene verwijt ons dat we onze collega's beschermen, terwijl de andere ons ervan beschuldigt dat we hinderlijke concurrenten weren. Wat is het nu eigenlijk? Kijk, elke klacht die op het Instituut binnenkomt, wordt behandeld door een rechtskundig assessor, benoemd door de minister. Deze "procureur van de vastgoedmakelaars", die overigens nooit zelf vastgoedmakelaar mag zijn, beslist over het al dan niet tuchtrechtelijk vervolgen na een klacht. Bij vervolging worden de klachten voor beoordeling voor de tuchtkamers gebracht. Deze zetelen onder voorzitterschap van een door de Koning benoemde magistraat, die wordt bijgestaan door twee of drie vastgoedmakelaars. Zo vinden juridische kennis en praktijkervaring mekaar in een optimale, correcte en onafhankelijke behandeling van een klacht en verhinderen we elke mogelijke vorm van corporatisme

Over de relatie tussen CIB en BIV dan. Is die te close?

Luc Machon: Het BIV heeft als beroepsinstituut een heel andere finaliteit dan een beroepsorganisatie zoals bijvoorbeeld het CIB. Het Instituut heeft de wettelijke taak om te waken over de toegang tot het beroep, de stage en de Plichtenleer. We zien toe op de kwaliteit van de instroom naar ons beroep. Tegelijk worden er spelregels opgelegd, die gelijk zijn voor alle vastgoedmakelaars en die de kwaliteit van hun dienstverlening moeten beschermen. Op die manier bieden we zekerheid én meerwaarde aan de consumenten.

Beroepsorganisaties daarentegen verdedigen de belangen van de vastgoedmakelaars en bieden diensten aan hun leden. Uit hun rangen komen vaak de kandidaten voor de BIV-verkiezingen. Deze relatie is helemaal niet ongezond. Je zou er een beetje de verhouding in kunnen zien tussen een lokale politieke partij en een gemeenteraad. Het CIB kreeg bij de laatste BIV-verkiezingen een sterk mandaat van de vastgoedmakelaars: alle 35 Nederlandstalige mandatarissen hebben een CIB-achtergrond. Zoiets nodigt uit tot dankbaarheid, bescheidenheid en een sterke wens om het goed te doen, in het belang van allen.

CIB Vlaanderen zit natuurlijk niet enkel in de "gemeenteraad", maar ook in de "rechtbanken"...

Filip Van der Veken: Binnen het BIV zetel je ofwel binnen het regelgevend orgaan, de Nationale Raad, ofwel in de tuchtkamer in eerste aanleg, de Uitvoerende Kamer, ofwel in de tuchtkamer in graad van beroep, de Kamer van Beroep. Verschillende principes en mechanismen zorgen ervoor dat de organen van het

Instituut in alle onafhankelijkheid kunnen werken. Eén daarvan is het feit dat niemand in meerdere organen tegelijk kan zetelen. Wie voor een tuchtrechtbank moet verschijnen, heeft voorts het recht om leden te wraken waarvan hij meent dat ze niet onpartijdig kunnen oordelen. Omgekeerd kan elke tuchtrechter beslissen om zelf niet te zetelen, indien hij een persoonlijke band met een beklagde heeft. Ten slotte zijn noch de voorzitters van de tuchtkamers, noch de rechtskundige assessoren zelf vastgoedmakelaars. Dat alles geeft de beste garantie voor de onpartijdigheid van de rechtspraak.

Sommigen betwijfelen die onafhankelijkheid van de instellingen en stellen dat het bezit van een CIB-lidkaart hen vrijwaart van tuchtvervolging door het BIV. Wat vindt u daarvan?

Yves Van Ermen: Dat is nonsens. Het BIV weet niet wie tot welke organisatie behoort. Als tuchtrechters beklagden persoonlijk kennen, zullen ze niet zetelen. Het vervolgingsbeleid is bovendien de bevoegdheid van de rechtskundig assessor en behoort niet toe aan CIB-verkozenen. De rechtskundig assessor bepaalt of een klacht voor de tuchtrechtbank komt en hij kan elke tuchtbeslissing tot in Cassatie aanvechten. Tuchtrechtspraak is geen spelletje, waar het zwaaien met partijlidkaarten een rol speelt. Wie zich daarvoor bij een beroepsorganisatie aansluit, kan zich de kosten best besparen.

In de buitenwereld is er verwarring over beide organisaties. Bij de journalisten, dat is duidelijk, maar ook bij de consument, die in Panorama de boodschap kreeg dat beide organisaties elkaar op kosten van de gewone man verrijken door de tarieven hoog te houden... Hoe ziet u dit en wat wil u er aan doen?

Filip Van der Veken: Als het onderscheid tussen beiden niet duidelijk is, nodigt dat alvast uit tot nog betere communicatie. Nog meer dan vroeger zullen we op duidelijke en transparante

wijze de rol en eigenheid van elk van beiden onderstrepen.

Luc Machon: De beweringen dat beide organisaties niet te onderscheiden zijn en dat ze ook de erelonen hoog zouden houden, tartten wél elke verbeelding. Komaan zeg! Het is gewoon feitelijk onmogelijk om kartelafspraken te maken tussen meer dan 9.000 vastgoedmakelaars. En dat aanbevolen tarief dat sommigen zowaar nog aanhalen, is al jaren afgeschaft. Vastgoedmakelaars die dat nog hanteren, lopen hopeloos achter en zijn ook nog eens deontologisch strafbaar.

Dat die erelonen, die trouwens op Europees vlak tot de middenmoot behoren, de vastgoedprijzen zouden beïnvloeden, is al evenzeer onzin. Elke vastgoedeconoom kan een aantal argumenten opsommen die de vastgoedprijzen beïnvloeden. De rentestand, de looptijd van de leningen, de fiscaliteit en de bancaire

" Wij gaan steeds op zoek naar de beste prijs-kwaliteitsverhouding "

re acceptatiepolitiek,... Maar de erelonen horen niet thuis in dat lijstje.

“Is er een belangenconflict?” Uw antwoord op die vraag in Panorama was juridisch weliswaar correct, maar toch heeft u de perceptie tegen gekregen...

Luc Machon: Eigenlijk wordt hier een zeer fundamentele vraag gesteld: mag het BIV, als controleorgaan van de sector, voor bepaalde diensten beroep doen op organisaties, verwant met beroepsorganisaties? Enerzijds zien cynici dan belangenvermenging en favoritisme om de hoek gluren, anderzijds kan je niet anders dan vaststellen dat de beroepsorganisaties enorm veel relevante kennis en expertise hebben opgebouwd. Moeten we die expertise van de actoren uit de sector dan zonder meer links laten liggen en al op voorhand iemand uitsluiten? Of nemen we alle voorstellen in overweging als er een dienstverlening moet toegewezen worden en zoeken we naar de beste prijs-kwaliteitsverhouding?

Oud-voorzitter Dussart stelde dat alles wat naar beroepsverenigingen ruikt, systematisch moet uitgesloten worden van dienstverlening aan het BIV. Daarmee verschilde hij van mening met zowat al zijn Nederlandstalige en Franstalige collega's, die de BIV-middelen optimaal willen inzetten en die willen zoeken naar de beste prijs-kwaliteitsverhouding. En we gaan wel degelijk op zoek naar de beste prijs-kwaliteit! Zonder vooroordelen, zonder vooringenomenheid, zonder iemand uit te sluiten.

Uiteraard moet je erover waken dat favoritisme of misbruiken geen kans maken. Onze gunningsprocedure sluit dan ook elke mogelijkheid tot favoritisme uit. Offertes arriveren in gesloten omslag op het BIV en worden onder toezicht van de regeringscommissaris geopend. BIV-medewerkers maken een kritische

vergelijking van deze offertes en finaal beslist de Nationale Raad over de toewijzing. Wie op één of ander manier betrokken is bij een organisatie die een offerte neerlegt, beraadslaagt niet mee over de toewijzing.

Filip Van der Veken: Jarenlang hebben beroepsorganisaties ervoor geijverd om betaalbare diensten te leveren aan de vastgoedmakelaars. Dankzij de inzet van gedreven vrijwilligers om initiatieven te organiseren, en dankzij gedreven docenten die aan bescheiden vergoedingen hun kennis wensten over te dragen, lukte dat ook. Het is niet meer dan logisch dat ook het BIV zich in deze

dynamiek inschrijft, en streeft naar kwalitatieve dienstverlening aan de beste prijs!

Bestaat het risico dat het BIV een lege doos wordt? Of een zweep in de handen van CIB, zoals een journalist het eind 2014 verwoordde?

Yves Van Ermen: Dat is onzin. We hadden het eerder al over de 3 belangrijke wettelijke taken van het Instituut: verlenen van de toegang tot de stage, het bewaken van de toegang tot het beroep en het doen naleven van de Plichtenleer. Daarmee heeft het BIV een heel belangrijke opdracht bij het bewaken van de kwaliteit en het imago van de vastgoedmakelaar. Insinueren dat het Instituut op een andere wijze zou gebruikt worden, is eenvoudigweg verkeerd.

Luc Machon: In de genomen tuchtbeslissingen tracht het BIV corrigerend en sanctionerend op te treden tegen overtredingen, maar zullen we nooit nieuwe, deontologisch correcte initiatieven afstraffen. Insinueren dat de tuchtrechtspraak een instrument zou zijn van het CIB is niet alleen laag-bij-de-gronds, maar doet ook afbreuk aan de sterke integriteit van de benoemde mandatarissen op het Instituut. ■

“ Waarom zouden we de expertise van de actoren uit de sector niet benutten? ”



Open brief aan de Vlaamse VastgoedFederatie

De Vlaamse Vastgoedfederatie (VVF) schreef in december een "VVFlash" naar alle vastgoedmakelaars, met daarin een aantal pertinente vragen. Daarnaast stelden ook heel wat individuele vastgoedmakelaars vragen naar aanleiding van recente artikels en de uitzending van Panorama. We beantwoordden ook deze vragen graag.

Vastgoedmakelaar Michel Dussart maakte gewag van een klacht die zou zijn neergelegd in handen van het parket. In de Panorama-uitzending vernamen we dat deze klacht geseponeerd werd. Tegelijk spreekt het BIV dan weer van "leugens". Waar gaat het nu eigenlijk over?

De heer Dussart stapte in september 2013 naar de toenmalige voogdijminister met vier volgens hem concrete, laakbare dossiers. De voogdijminister nam kennis van zijn opmerkingen en verzocht de regeringscommissaris hiervan aangifte te doen. Het ging om de volgende dossiers:

1. Vorming: medio 2012 werd de vorming van het BIV georganiseerd met eigen medewerkers. De Nederlandstalige bureauleden wezen erop dat deze werkwijze suboptimaal was, te duur en weinig flexibel. Daarop werd beslist aan Nederlandstalige zijde een proeftraject te organiseren met een externe vormingsverstrekker, VIVO. Gedurende zes kwartalen maakten we de vergelijking, waarbij VIVO per vormingsmoment ruim 20% goedkoper bleek dan het alternatief met eigen personeel. Michel Dussart wilde van dit alternatief niet weten en stelde dat er geld werd weggesluisd van het BIV naar het CIB. Hij ging er vlot aan voorbij dat in 2013 met een budget van ongeveer 100.000 euro ruim 3.000 vormingsuren werden georganiseerd, inclusief zalen, docenten en cursusmateriaal... Begin 2014 externaliseerden we de organisatie van vorming en begon de voorbereiding voor een marktbevraging.
2. Juridische helpdesk: de juridische helpdesk werd in 2012 toegewezen aan VSKC na te veel klachten tegen de toenmalige operator. VSKC was op dat ogenblik de enige gegadigde om aan de toenmalige voorwaarden te werken. Voor een bedrag van ongeveer 16.000 euro per jaar werd in 2013 ruim 360 uur aan advies verleend aan vastgoedmakelaars.
3. Anti-witwas: de regelgeving voorziet hier de mogelijkheid om een tool te bouwen, teneinde de vastgoedmakelaar te helpen bij zijn verplichtingen. Dussart stelde dat dit zou toegewezen zijn aan Oris, het informatica-departement van CIB Vlaanderen. Dat is echter pure stemmingmakerij. De opdracht tot het bouwen van een dergelijke tool is immers nog niet toegewezen.
4. Kadasterfinder: Na vergelijking werd de opdracht tot het bouwen van het platform, dat de aankoop van een niet-officiële kadastrale legger en dito kadastraal plan vergemakkelijkt voor vastgoedmakelaars, toegewezen aan de BVBA M.Lagauw. De heer Dussart stelt dat deze BVBA eigenlijk een vehikel is van CIB Vlaanderen en meent dat op deze manier miljoenen kunnen worden weggesluisd. Kadasterfinder belast echter geenszins de begroting van het BIV aangezien de gebruiker betaalt. Voor alle duidelijkheid: voor een plan en legger betaalt u als vastgoedmakelaar 6 euro. Daarvan gaat iets meer dan 3 euro naar het kadaster, is er een kleine vergoeding voor de financiële verwerking en gaat er 2 euro exclusief btw naar de bvba zelf. In 2014 zijn er ongeveer 12.000 transacties gerealiseerd.

De bedragen die het BIV betaalt voor de diensten van Vivo en VSKC vertegenwoordigden in 2013 overigens respectievelijk 1,5% en 0,9% van het BIV-budget.

Waarom is de BIV-Flash "Trop is te veel" enkel naar de Nederlandstalige leden van het BIV verzonden, als de beslissing tot dagvaarding genomen werd met een grote meerderheid in beide taalgroepen (16/18 stemmen voor en 2 onthoudingen)?

In een eerste fase werd een BIV-Flash met als titel "Trop is te veel" naar de Nederlandstalige leden gestuurd om hen ervan op de hoogte te brengen dat we van plan waren de aanhoudende lasterlijke aantijgingen aan het oordeel van de rechtbank voor te leggen. Enkele dagen later werd een IPI-Flash met als titel "Ça suffit!" aan de Franstalige vastgoedmakelaars gestuurd. Dat verschil in tijdstip is eenvoudig te verklaren. Enerzijds hebben de Franstalige en Nederlandstalige mandatarissen op het gebied van communicatie een zekere autonomie. Anderzijds speelde de timing mee, meer bepaald van de uitzending van de VRT-reportage in kwestie.

Behoort het tot de bevoegdheid van het BIV de "bronnen van de verdachtmaking" te dagvaarden? Werd deze beslissing overgemaakt aan de regeringscommissaris? Richt een dergelijke formulering zich niet naar personen of organisaties die niet BIV-gerelateerd zijn?

Uiteraard kan het BIV iemand dagvaarden wegens laster en aantasten van de eer. Wie aangevallen wordt, heeft het recht zich te verdedigen. De regeringscommissaris werd onmiddellijk op de hoogte gesteld. In het verleden heeft het Instituut dergelijke procedures ook al gewonnen. ■

Vragen? Commentaar?

Geef ons uw feedback via fd@biv.be.

“We zijn goed bezig”

We hebben een enorme appreciatie voor de vele gemotiveerde vastgoedmakelaars die veel tijd en energie investeren om ons beroep professioneler te maken en ons imago bij de consument te verbeteren. In BIV-News brengen we daarom regelmatig een portret van een BIV-lid met een speciale verdienste. Deze keer gaan we op de koffie bij Alain Deketelaere van Century 21 Deketelaere & Co.

Alain Deketelaere, die actief is in Blankenberge sinds 1988, werd vooral aangetrokken tot het beroep van vastgoedmakelaar door het feit dat het een sociaal beroep is, waarin contact met mensen centraal staat. “Ik ben in feite begonnen als verzekeringsmakelaar, maar daar merk je snel dat je een behoefte moet creëren. Als vastgoedmakelaar speel je meestal in op één van de basisbehoeftes van de mens, namelijk een dak boven je hoofd hebben”, aldus Deketelaere.

“Ik moet daar wel meteen bij zeggen dat bij ons aan de kust die primaire behoefte lang niet altijd aanwezig is. Mensen die aan de kust willen kopen, zijn vaak op zoek naar een tweede verblijf, wat een heel andere aanpak vraagt”, nuanceert Deketelaere meteen. “Zeker wat afwerking en gevraagde oppervlakte betreft, maar ook qua financiering is de kust soms een andere wereld.”

De Blankenbergenaar noemt zichzelf ook een self-made man. In plaats van hoger onderwijs te volgen, is hij meteen als zelfstandige gestart. “Al in mijn eerste dagen als vastgoedmakelaar ben ik begonnen met het volgen van heel veel specifieke opleidingen, want ik besepte onmiddellijk het belang van vorming voor ons beroep. En ook vandaag de dag besteed ik nog steeds veel aandacht aan vorming, want dat is zoals je weet een vereiste.”

“De kust is soms een andere wereld”

Als je je zaak eenmaal op poten hebt, dan komt vaak het moment waarop je naar je sector als geheel begint te kijken. “Als je na een tijd dieper wil graven, als je iets wil bijdragen tot de hele vastgoedsector, dan kan dat via opleidingen, via de belangengroepen of vanuit het BIV. “Ik ben aan de kust, als vreemde eend in de bijt, die volledig zelfstandig en zonder erfenis in het vastgoed is begonnen, eerst bij de CIB-Jongeren, een toenmalig initiatief van CIB Kust beland. Van het één is het ander gekomen en intussen bekleed ik binnen CIB een aantal mandaten.” Deketelaere liet niet meteen zijn oog vallen op het BIV. “In het begin hield ik die boot af omdat ik vond dat er toen betere kandidaten waren om een mandaat op te nemen op het Instituut, maar



op een bepaald ogenblik achtte ik de tijd rijp om ook bij het BIV een gooi te doen naar een zetel. In 2012 ben ik tot mijn vreugde voor de eerste keer verkozen.”

Vooruitgang realiseren

“Waarom ik toch besliste om voor de Nationale Raad te gaan? Ik wilde me inzetten voor zaken die de hele sector ten goede komen. Vooruitgang realiseren die tastbaar is voor zowel consumenten als vastgoedmakelaars, kan perfect vanuit het BIV”, vervolgt de mandataris. Op mijn vraag hoe de Nationale Raad hem bevalt, antwoordt hij erg overtuigend. “De strubbelingen uit het verleden, die goed bestuur soms moeilijk maakten, zijn uitgevlakt. We zijn goed bezig.”

De West-Vlaming vindt het erg belangrijk dat de sector is gaan meepraten met lokale besturen

om praktische moeilijkheden te helpen stroomlijnen. “Nu hebben we Kadasterfinder, maar ik heb nog geweten dat de kadastrale leggers enkel werden afgeleverd aan het notariaat. We hebben hard moeten werken aan bewustmaking bij de overheden alvorens men begon met het ontsluiten van informatie.”

Beschermen en professionaliseren

De grootste verwezenlijkingen van het BIV zijn volgens Deketelaere de bescherming van de consument en de professionalisering van de vastgoedmakelaar. “Het Instituut heeft misschien zelfs nog iets te weinig de taak van regulator opgenomen. Er wordt bijvoorbeeld jammer genoeg nog steeds zonder geschreven contract gewerkt, al zijn die praktijken gelukkig wel aan het verdwijnen. De nieuwe collega’s krijgen niet alleen zeer veel informatie ter beschikking, maar ook de juiste tools om aan de slag te gaan. Nu zouden we nog moeten werken aan de reflex om onze medewerkers voldoende te vormen.” Betekent dat dat het Instituut ook als toezichthouder voor bedienden zou kunnen fungeren? “Wie weet. De consument heeft recht op de beste bescherming, los van het statuut van de medewerker, en de stagair-vastgoedmakelaars worden sedert kort via slimme stages nog beter opgeleid.”

Kritiek

De laatste tijd hebben dezelfde stemmen die het Instituut op regelmatige basis bekritisieren weer wat luider geklonken. Volgens sommigen is het BIV te gesloten. “Integendeel”, vindt Deketelaere. “Ik ben er zelf altijd voorstander van geweest om alles “open te gooien” en die transparantie is er wel degelijk. Voor nieuwe en te vernieuwen dienstverleningen zijn er lastenboeken publiek kenbaar gemaakt, waarna het afwegen van prijs/kwaliteit begint op basis van vooraf kenbaar gemaakte factoren. Een recente BIV-Mail, waarin we de op de website gepubliceerde offerteaanvragen bekend maken aan alle vastgoedmakelaars, illustreert trouwens ons permanente streven naar transparantie. Iedereen kan intekenen op onze offerteaanvragen, wat uiteraard een goede zaak is!” ■

De competentietest onder de loep



Nu de competentietest bijna een volledig jaar in voege is, leek ons de tijd rijp om eens een analyse te maken van de sterke en zwakke punten van de kandidaat-vastgoedmakelaars. Daartoe hebben we de cijfers tot 1 november 2014 verzameld en gedistilleerd.

Competentietest?

Sinds 1 januari 2015, krijgen nieuwe kandidaat-vastgoedmakelaars een competentietest voorgeschoteld. De competentietest is niet toegang belemmerend, in tegenstelling tot wat enkelingen soms nog denken. Het doel van deze test, die per dekolom afzonderlijk afgenomen wordt, is om de kandidaat te “scannen” op zijn kwaliteiten als mogelijke vastgoedmakelaar en een goed zicht te bieden op de sterktes en zwaktes van de kandidaat, met andere woorden de punten waar hij of zij best extra aandacht aan besteedt tijdens de daaropvolgende stage. Er is geen specifieke voorbereiding vereist voor de competentietest: iedereen met minstens een bachelordiploma (Europees kwalificatieniveau 6) of diploma ondernemersopleiding vastgoedmakelaar kan zich bij het BIV inschrijven. Precies omwille van die recent sterk veralgemeende diplomaveren, werd de competentietest in het leven geroepen.

Na de stage zal de kandidaat-makelaar een beslissende bekwaamheidsproef moeten afleggen, zowel mondeling als schriftelijk. Wie slaagt wordt opgenomen op het tableau van vastgoedmakelaars. Wie na 2 pogingen niet slaagt voor de bekwaamheidsproef, wordt niet opgenomen op het tableau. Hij of zij kan zich wel opnieuw inschrijven als stagiair (maximaal éénmaal).

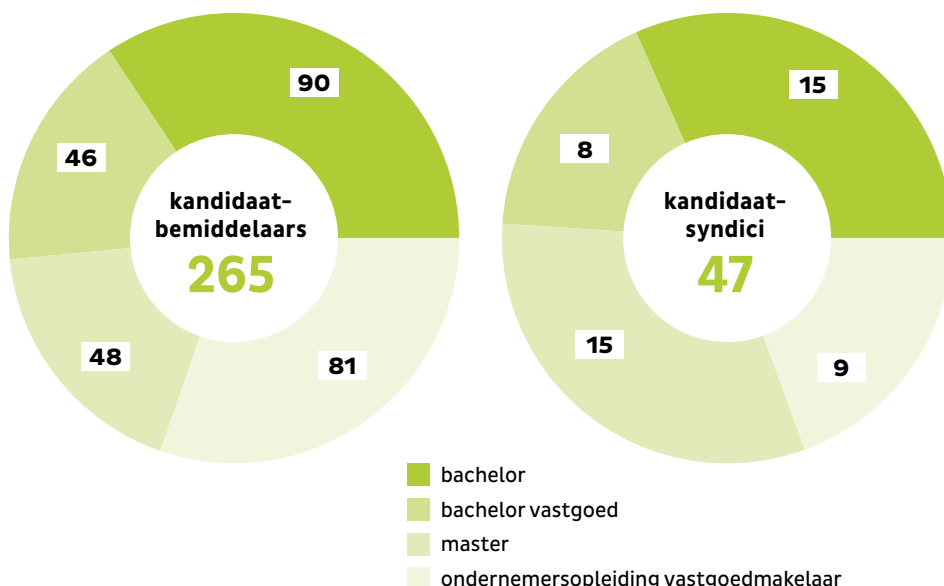
	Competentietest	Bekwaamheidsproef
wanneer?	Vóór de stage	Na de stage
wat?	Scan van pijnpunten van kandidaat, zicht krijgen op sterktes en zwaktes	Examen om bekwaamheid als vastgoedmakelaar te testen, met mogelijk specifieke aandacht voor pijnpunten
hoe?	Schriftelijk	Schriftelijk en mondeling
gevolg?	Bepaalt niet of je al dan niet aan je stage mag beginnen. Er zullen specifieke aandachtspunten zijn tijdens de stage.	Geslaagd = Titularis

Scholing

Aan Nederlandstalige zijde legden 265 kandidaten de competentietest voor bemiddelaars af. Hoewel de diplomavereisten aanzienlijk zijn versoepeld, heeft nog steeds 17,4% van de respondenten een bachelor in vastgoed in handen en heeft nog eens 30,6% een ondernemersopleiding vastgoedmakelaar achter de rug. Bijna de helft van alle kandidaat-bemiddelaars heeft dus een specifieke vastgoedopleiding genoten.

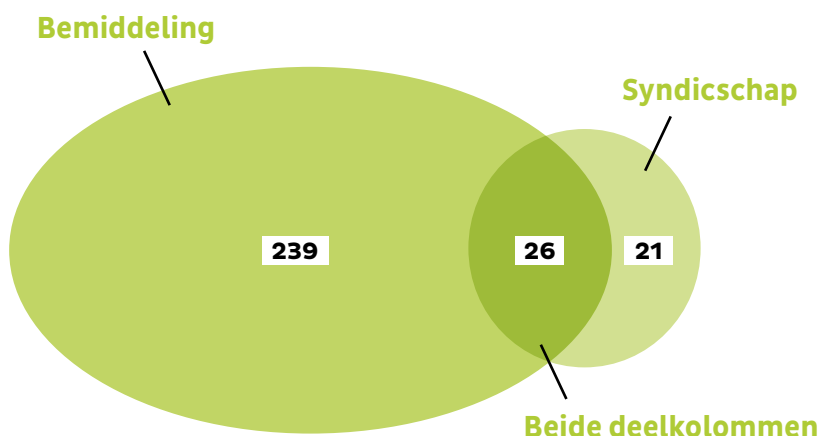
Bij de 47 kandidaat-syndici zien we een iets lager percentage aan specifieke vastgoedopleidingen: iets meer dan 1 op 3 kandidaten heeft een specifieke vastgoedopleiding gevolgd. 17% heeft een bachelor in vastgoed en 19,1% heeft een ondernemersopleiding vastgoedmakelaar gevolgd.

26 kandidaten legden beide tests af in het kader van hun inschrijving op beide deelkolommen, een cijfer dat eerdere vaststellingen over de verdeling van de inschrijvingen per deelkolom bevestigt.



Sterktes van de kandidaten

We bespreken de sterktes van de kandidaten aan Nederlandstalige zijde, per test. Belangrijk om te weten is dat een onderdeel meestal als pijnpunt wordt aangeduid wanneer een kandidaat-vastgoedmakelaar minder dan 60% op dit onderdeel behaalt.



Bemiddeling

Kandidaat-bemiddelaars hebben vooral de onderdelen Marktpraktijken en Anti-Discriminatie goed onder de knie. Voor 80% is het onderdeel Marktpraktijken geen pijnpunt en Anti-Discriminatie is voor 74,3% geen pijnpunt. De kennis van de deontologie is voor 61,9% van de deelnemers geen pijnpunt. Het is verder duidelijk dat de geëxamineerden de finesses van de antiwitwasreglementering en van de verkoops- en verhuurpraktijk nog niet helemaal onder de knie hebben. Dat is echter ook niet onlogisch voor kandidaten die vaak nog hun eerste ervaring in de sector moeten opdoen. Tot slot bevestigt de competentietest dat de registratierechten vaak nog een pijnpunt blijken te zijn voor bemiddelaars in spe.

onderdeel	geen pijnpunt voor ... van de deelnemers
Marktprakt.	80,0%
Anti-Discrim	74,3%
Deontologie	61,9%
Anti-Witwas	59,6%
Verkoop	50,9%
Verhuur	45,7%
Registratie	38,5%

Syndicschap

Wat meteen opvalt is dat ook kandidaat-syndici voornamelijk sterk zijn in de onderdelen Marktpraktijken en Anti-Discriminatie, die voor respectievelijk 89,4% en 78,7% geen pijnpunt vormen. Daarnaast is het opmerkelijk dat de kandidaat-syndici op meer onderdelen een hoge score halen dan de bemiddelaars in spe. Zo heeft 76,6% geen problemen met de onderdelen Deontologie en Mede-Eigendom. Tegelijkertijd worstelen de syndici in spe wel meer dan de bemiddelaars met de onderdelen Anti-Witwas (pijnpunt voor 55,3% van de deelnemers) en Verhuur (pijnpunt voor 66%).

onderdeel	geen pijnpunt voor ... van de deelnemers
Marktprakt.	89,4%
Anti-Discrim	78,7%
Deontologie	76,6%
Mede-Eigendom	76,6%
Anti-Witwas	44,7%
Verhuur*	34,0%

* Verhuur maakt deel uit van de c-test voor syndici omdat wie op de deelkolom syndici is ingeschreven ook rentmeestersactiviteiten mag ontplooiën.

Nieuwe leden

Op woensdag 22 oktober huldigden we de nieuwe Nederlandstalige titularissen op het BIV. Na een korte presentatie en een hapje ontvingen zij hun certificaat en naambord van vicevoorzitter Luc Machon.

Hieronder kan je nagaan of je een nieuwe concullega in je buurt hebt gekregen.

BESSEMS Kevin - Buggenhout

BEYENS Sophie - Vechmaal

COELUS Geert - Wetteren

COLANS Els - Kapelle-op-den-Bos

DE GRAEVE Mieke - Berlare

DE WITTE Kristin - Bilzen

DUMOULIN Celine - Oostnieuwkerke

DUYVEJONCK Karl - Brugge

GEEBELEN Barbara - Zedelgem

HEIRMAN Liliana - Ekeren (Antwerpen)

HELLEBAUT Sophie - Sint-Martens-Latem

JONCKHEERE Jamie - Middelkerke

LAFLERE Francis - Gent

LAMON Dimitri - Oostnieuwkerke

LOUW Suzanne - Neeroeteren

MICHELS Margot - Elsegem

MINTJENS Kim - Vlimmeren

NAESSENS Sylvie - Zwijnaarde

NELLENS Jan - Elsene

PLEES Sofie - Beringen

RITIERE Delphine - De Pinte

SCHEIDWEILER Stéphanie - Oostende

SNIEKERS Fabian - Maaseik

STROBBE Tamara - Pervijze

TRUYENS Annouck - Nieuwpoort

VAN HAUWERMEIREN Gaëtan - Drogenen

VAN MOL Conny - Destelbergen

VAN WELDEN Michel - Oudenaarde

VANDEBRIEL Jan - Hasselt

VANDENABEELE Marie - Gent

VANDENHENDE Tania - Temse

VANDERPER Philip - Diksmuide

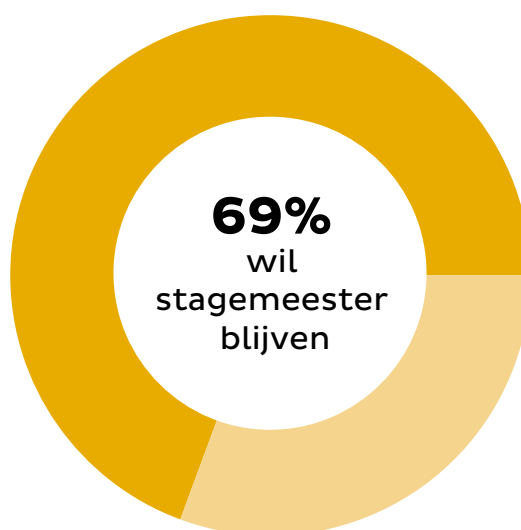
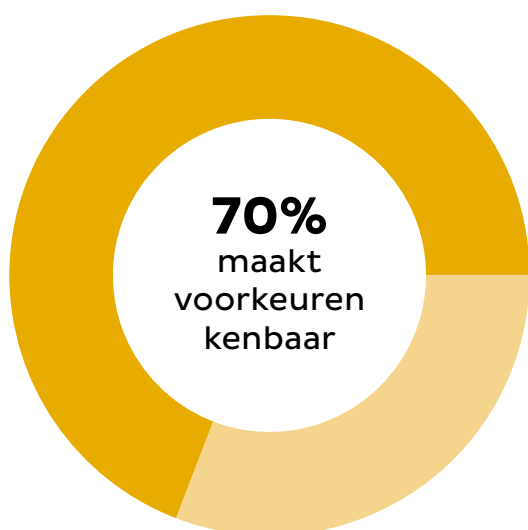
VERCRUYSSSE Valerie - Roeselare



Lijst stagemeesters geüpdatet

Wanneer kandidaat-stagiairs stagemeesters nodeloos contacteren, is dat storend voor beide partijen. We streven dan ook steeds naar een up-to-date lijst met voldoende kwaliteitsvolle stagemeesters die gemotiveerd zijn om hun stagiairs correct te coachen en te begeleiden en zo op termijn alle vastgoedmakelaars naar een hoger niveau te tillen. Daarom actualiseerde het Instituut recent nog eens de lijst van stagemeesters. Van de 321 aangeschreven stagemeesters die langer dan 3 jaar of nog nooit een stagiair hebben gehad, antwoordden er 222 (70%) op onze vraag of zij stagemeester willen blijven en of zij in die hoedanigheid op onze website vindbaar wilden blijven.

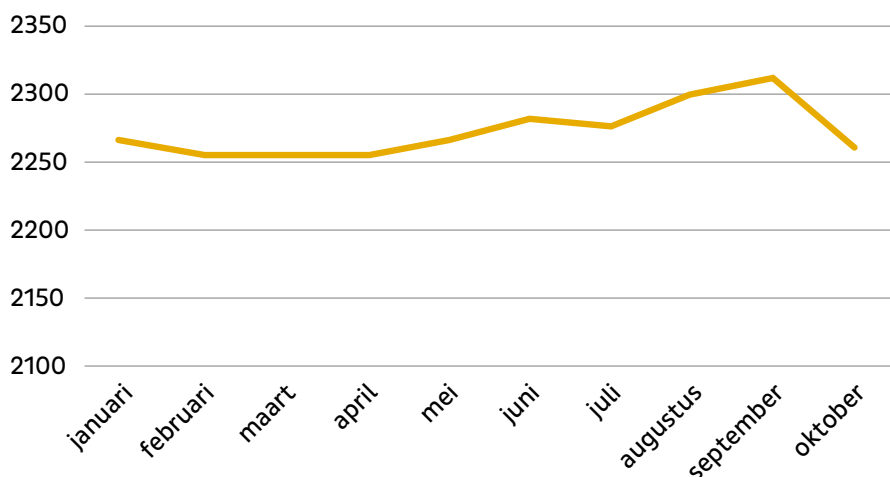
Intussen is de procedure afgerond. 68 vastgoedmakelaars, ofwel 31% van degenen die antwoordden, wilden niet langer als stagemeesters actief blijven en hebben hun volledige weglating van de lijst van stagemeesters gevraagd. Dankzij de grote respons kennen we bovendien nu van de andere respondenten hun wens om per dekolom al dan niet tijdelijk vindbaar te zijn op onze site.



Conclusie? Stagiairs kunnen nu via biv.be een opgefriste en meer waarheidsgetrouwe lijst consulteren. Zo voorkomen we tijdverlies voor zowel stagiair als stagemeester.

Op 1 november telde het BIV na deze correctie, die je in onderstaande tijdlijn kan zien, nog steeds 2261 actuele stagemeesters. Die stagemeesters ontfermen zich over 1729 stagiairs. Met 30% van alle titularissen die ook stagemeester zijn, zijn er dus ook nu nog voldoende potentiële stagemeesters die zich willen engageren. Stagemeesters zetten zich in voor de volgende generatie vastgoedmakelaars en dragen op die manier hun steentje bij aan de professionalisering van het beroep. ■

Aantal stagemeesters in 2014



Interview nieuwe communicatieman BIV

Enkele maanden geleden verwelkomde de Dienst Communicatie van het BIV Frank Damen. Een gesprek met deze jongeman van 27 die gepassioneerd is door de moderne communicatie en die zowel online als offline de communicatie van het BIV verzorgt.

Wat is jouw profiel?

Ik heb een brede communicatieachtergrond, waar ik hier veel gebruik kan en moet van maken. Ik zie mezelf als een omnivoor als het aankomt op marketing en communicatie, met veel feeling voor het digitale.

BIV zet sinds enkele jaren zwaar in op communicatie. Wat is er de voorbije jaren verbeterd?

Ik merk dat mijn voorganger het Instituut bewust heeft gemaakt van de noodzaak van communicatie en vooral van de gevolgen ervan. Het Instituut beseft maar al te goed dat het vandaag de dag niet meer mogelijk is om zonder georganiseerde, planmatige communicatie een plaats in te nemen in het maatschappelijk veld. Communicatie is nu veel meer een instrument geworden dan een verplichting. Dat is voor een groot stuk zijn verdienste. Maar er zijn nog erg grote stappen te zetten op verschillende fronten.

Wat is jouw rol binnen het BIV? Waar ben je voornamelijk mee bezig?

Ik sta in voor de Nederlandstalige communicatie vanuit het BIV. Enerzijds is er het journalistieke aspect van de job. Dat houdt in dat journalisten met vragen bij mij terecht kunnen, dat houdt in dat ik uiteraard in samenwerking met het Bureau en de verschillende diensten instaat voor de uitwerking van BIV-Mail, BIV-News en BIV-Flash en dat houdt in dat ik geregeld zwaarwichtige juridische formuleringen verwerk tot een toegankelijke, vlot leesbare tekst. Aan de andere kant is er het digitale aspect. Het is eveneens mijn taak om ervoor te zorgen dat het BIV ook online haar plek inneemt. En tot slot maak ik als nieuweling gebruik van mijn nog frisse blik om hier en daar suggesties te doen over interne aangelegenheden.

Wat maakt dat communicatie ook bij het Instituut zo belangrijk is?

Communicatie is onvermijdelijk omdat vastgoedmakelaars én consumenten baat hebben bij een doorgedreven professionalisering van het

beroep. Precies om die reden zetten we zo zwaar in op het informeren en ondersteunen van onze leden. Dat kan ook niet anders, vind ik. Als je wettelijk gezien een tuchtorgaan bent, is dat je plicht. In die zin is het Instituut een wereld op zich, die ongelooflijk verschilt van de commerciële wereld. Leads of sales genereren is in niets te vergelijken met professionalisering realiseren en consumenten beschermen.

Op welke manier wil jij je steentje bijdragen in vastgoedland?

Ik vind het belangrijk om onze leden meer te betrekken bij de werking van het Instituut. Dat is volgens mij een continu proces van luisteren, leren en adapteren. In eerste instantie moeten we luisteren: de vinger aan de pols houden en interactie opstarten, bijvoorbeeld naar aanleiding van een item in BIV-Mail. Daar zetten we onze eerste stapjes in en dat loopt goed. Om te leren, zullen we analytisch te werk moeten gaan. Analyseren waar mensen op onze website naar op zoek zijn bijvoorbeeld, of bekijken in welke onderwerpen onze lezers het meest geïnteresseerd zijn... Met die kennis kunnen we onze aanpak dan adapteren, aanpassen waar nodig.

Wat is jouw grote doel voor 2015?

Het grote project voor 2015 is ongetwijfeld een nieuwe website. We beseffen maar al te goed dat de huidige website verouderd is en we willen met een moderne, dynamische en vooral faciliterende website het leven van de vastgoedmakelaars vereenvoudigen... ■

Suggesties?
Opmerkingen?
Aarzel niet om Frank te
contacteren via fd@biv.be.



Vragen over vastgoed

De vastgoedsector is goed georganiseerd, maar ook streng gereguleerd. De geldende regels zijn soms zeer specifiek en vaak moeilijk te plaatsen, waardoor er veel vragen kunnen ontstaan. De juridische helpdesk van het BIV kan gelukkig een antwoord bieden op de meest prangende vragen. Hieronder enkele van de vragen die op de helpdesk binnenkomen en die er beantwoord werden door juristen gespecialiseerd in vastgoedrecht.

Wanneer ik als syndicus gevraagd word om de wettelijk verplichte inlichtingen bij verkoop te verstrekken reken ik daar een kost voor aan. Meestal wordt het gevraagde bedrag door de notaris van de koopsom ingehouden. De laatste tijd klagen mede-eigenaars vaak over deze kost. Zij vinden het buiten proportie ten opzichte van de gepresteerde diensten en menen dat dit behoort tot de diensten waarvoor ik al betaald word. Naar mijn mening is het mij toch toegestaan om hier een kost voor aan te rekenen aan de ver-trekkende mede-eigenaar? Kan ik zelf de hoogte van het bedrag bepalen?

Je bent als syndicus gerechtigd om een vergoeding te vragen voor het verstrekken van de wettelijk verplichte inlichtingen bij verkoop van een kavel (art 577-11 §1 ev. uit het Burgerlijk Wetboek). De wet bepaalt niets over de grootte van de bedragen, noch wanneer deze kosten moeten voldaan worden. Om latere discussies te vermijden werd dit punt door een aantal syndici voorgelegd op de A.V. (bij de verlenging van het contract van de syndicus) waarbij dan onmiddellijk ook het bedrag van de kosten werd meegedeeld. Ook wordt best in het contract met de syndicus duidelijk gespecificeerd welke diensten binnen het contract vallen en voor welke diensten er eventueel een meerprijs zal worden aangerekend. Zo weet iedereen waaraan zich te verwachten. Deze werkwijze is, hoewel aan te raden, echter geenszins verplicht.

Ik ben syndicus van een aantal mede-eigendommen. Recent ontving ik van een verzekeringsmakelaar een voorstel voor blokpolissen dat me erg interessant lijkt en dat goedkoper zou uitkomen. Mag ik deze verzekeringen onderschrijven of moet ik toch de goedkeuring van de algemene vergadering afwachten? Voor de duidelijkheid: persoonlijk heb ik geen voordeel bij deze nieuwe polis.

Elke beslissing tot wijziging van verzekering moet je eerst voorleggen aan de algemene vergadering. Als syndicus kan je uiteraard een suggestie doen, maar het zijn de mede-eigenaars zelf die de uiteindelijke beslissing nemen. In ieder geval moet je inderdaad elk belangenconflict vermijden.

Een verhuurder vraagt mij om een clausule op te nemen in het huurcontract waarin zijn bezoekrecht van de huurwoning geregeld wordt. Hoe pak ik dit het beste aan?

Dat gebeurt wel vaker en is goed voor de duidelijkheid tussen beide partijen. De verhuurder mag ter plaatse gaan controleren of de huurder de woning goed onderhoudt. Er zijn wel regels te volgen.

De verhuurder moet bijvoorbeeld steeds een afspraak maken met de huurder om langs te komen. Onaangekondigd bezoek is uit den boze. Een bezoekrecht is ook geen recht tot huiszoeking. De verhuurder moet rekening houden met de onschendbaarheid van de woning van de huurder. Hij mag zijn bezoekrecht uitoefenen, maar te goeder trouw en in beperkte mate. Maximaal één of twee bezoeken per jaar dus. Het is ook een goed idee om de redenen van het bezoekrecht in de clausule te vermelden, bijvoorbeeld 'om te controleren of de huurder zijn verplichtingen nakomt en om vast te stellen of er werken of herstellingen moeten worden uitgevoerd'. Als een huurder zonder geldige reden het bezoek weigert, dan kan de verhuurder zich tot de vrederechter wenden.

Uitzondering: als de eigenaar de woning te koop stelt of een nieuwe huurder moet vinden. Dan moeten kandidaat huurders of kopers de gelegenheid krijgen om de woning te bezichtigen. De huurder moet dit bezoek dulden. Ook dit kan best van bij het begin in het huurcontract worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat in zo'n geval in onderling overleg 3 keer per week twee uren worden overeengekomen waarin bezichtigingen kunnen plaatsvinden.

De BIV-leden kunnen hun juridische vragen rechtstreeks richten tot onze helpdesk, een gratis advieslijn.

Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven u graag antwoord op het nummer

070 / 211 211.

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.

Voor deze editie gaven we de pen aan meester Frank Judo, rechtskundig assessor van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.

Tuchtrecht: het mag altijd een beetje meer zijn

Frank Judo



Mijn eerste ervaring met de tuchtrechtspraak van het BIV kwam erg onverwacht. Na een inbraak in mijn toenmalig appartement, stelde de syndicus zich erg krampachtig op over de verzekering. Hij haalde excuus na excuus aan om niets te moeten doen, zodat ik een mede-advocaat vroeg wat druk op de ketel te zetten. Hij deed dat onder meer door een tuchtklacht bij het BIV, en binnen de kortste keren was alles zoals het hoort. Ik was erg onder de indruk en trok mijn klacht in.

Bij nader toezien was er toch een addertje onder het gras. De snelle bekering van de syndicus had alles te maken met het feit dat de man heel goede redenen had om niet in het zoeklicht van het Instituut te komen. Hij bleek de put van de ene mede-eigendom te financieren met putten die hij elders maakte – om uiteindelijk zijn persoonlijke schulden mee te betalen. Achteraf beschouwd had ik die klacht beter niet ingetrokken, in het algemeen belang. Ik heb nog vaak aan deze eerste ervaring teruggedacht nadat ik in de lente van 2013 juridisch assessor ben geworden, en dus mede verantwoordelijk draag voor het tuchtrechtelijke vervolgingsbeleid in het BIV.

Algemeen belang

Want over algemeen belang gaat het. Ik maak me zelden boos op tuchtzittingen, behalve wanneer een gedaagde zijn wangedrag probeert te verantwoorden met commerciële overwegingen. Daarover gaat het immers juist: dat een fatsoenlijk beroepsbeoefenaar bereid is commerciële opportuniteiten te laten voor wat ze zijn, omdat hij ze strijdig vindt met de correcte wijze waarop het beroep moet worden uitgeoefend.

Een en ander wil ook zeggen dat tuchtrechtspraak niet is bedoeld om concurrenten voetje te lichten of als verlengstuk van eindeloze ruzies tussen mede-eigenaars. Het is jammer dat meer dan één makelaar dat nog niet heeft begrepen, en oneigenlijk gebruik maakt van tuchtklachten om “indringers” op wat hij beschouwt als “zijn terrein” af te schrikken. Alleen al daarom mag het niet verbazen dat nogal wat klachten door het assessoraat worden geseponneerd.

Een weg, maar niet de enige

Een andere reden waarom tuchtklachten soms worden geseponneerd, is dat zij ten gronde geen betrekking hebben op deontologische vragen, maar op civielrechtelijke vraagstukken. Een klassiek voorbeeld is een discussie over de verdeling van quotiteiten in een mede-eigendom. Ook indien hieromtrent een vergissing is gebeurd, impliceert dit niet noodzakelijk dat de syndicus ondeontologisch zou hebben gehandeld. Iedereen kan zich vergissen, en wanneer die vergissing in goede trouw is gebeurd, is het tuchtrecht niet de geschikte weg om hiertegen op te treden.

Dat wil echter zeker niet zeggen dat in dit geval de zaken moeten blijven zoals ze zijn. De wetgever heeft er uitdrukkelijk voor gekozen de gewone rechtbanken – burgerlijke rechtbanken en in het ergste geval ook strafrechtbanken – hun rol te laten spelen naast de tuchtrechtspraak. In sommige gevallen zullen zij dan ook het juiste adres zijn om klachten te bezorgen. Want, hoe jammer dat ook moge zijn, het BIV kan geen rechtsherstel geven of vergoeding toekennen aan wie schade heeft geleden. Om teleurstelling te vermijden, is het aangewezen dat op voorhand te beseffen.

Kerntaak

Vandaag is het passend dat een tuchtrechtsinstantie zich bescheiden opstelt. De tijden waarop zij als een onaantastbaar orakel kon optreden, wars van alle controle, zijn voorgoed voorbij – en gelukkig maar. Een bescheiden opstelling laat ook toe zich te focussen op de kerntaak. En voor het BIV als tuchtinstantie is dat de handhaving van de deontologie.

Maand na maand worden meerdere vastgoedmakelaars op onzachte wijze door de Uitvoerende Kamer uit het beroep verwijderd. Een van de meest voorkomende redenen daarvoor is het ontbreken van afdoende verzekering. Behoudens werkelijke gevallen van overmacht is het instituut daarvoor onvermurwbaar: wie op zo'n manier de belangen van de consument in het gedrang brengt, heeft geen plaats in de makelaardij. Ook wie moeite heeft met het onderscheid tussen eigen gelden en gelden van cliënten, kan rekenen op een strenge aanpak. De wijziging van het wetgevend arsenaal in 2013 heeft de middelen daartoe versterkt, onder meer door het mogelijk te maken makelaars die zwaar in de fout gaan preventief te schorsen hangende de tuchtprocedure.

Een oordeelkundig gebruik van die instrumenten moet toelaten een betere bescherming te bieden aan de consument en aan de makelaar die zijn beroep correct wil uitoefenen.

Frank Judo