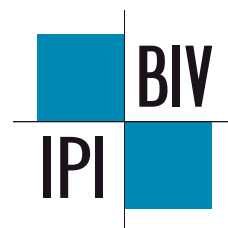


2015 > 1

BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



HET LEVEN ZOALS HET IS: Stagiair-vastgoedmakelaars aan het woord

Januari - Februari - Maart 2015 • 18e jaargang • Bru X Afgiftekantoor

TIJDSLIJN

We vieren 20 jaar BIV

NIEUWE VOOGDIJMINISTER

**Interview met
Willy Borsus**

Inhoud



5

actua

MyRentPro

6

interview

Willy Borsus



10

dossier

Stagiair-vastgoedmakelaars

opinie

3

Editoriaal

16

Gastcolumn Jan Sap

actua

5

MyRentPro

dossier

10

Stagiair-
vastgoedmakelaars

people

11

Marc Cloetens

biv

13

20 jaar BIV

12

Nieuwe gezichten

14

De dageraad



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

Werkten 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

© 2015 – Niets uit deze publicatie mag openbaar gemaakt worden of veeleevoudigd worden dan mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.

Blik op de toekomst



We kijken allemaal uit naar wat dit jubileumjaar zal brengen. Want het 20ste levensjaar van het Instituut zal een jaar van vooruitgang worden. Met wat er dit jaar allemaal in het verschiet ligt, zetten we opnieuw een grote stap vooruit, voor jullie.

Het is mede dankzij de recente toewijzing van enkele belangrijke diensten, dat die stappen vooruit gezet zullen worden. De eind vorig jaar en begin dit jaar aangeduide dienstverleners zijn op dit moment zowel voor als achter de schermen volop aan het werk. De vormingen voor 2015 en de juridische helpdesk zijn op dit moment al het meest tastbaar, maar ook de nieuwe competentietest wordt op dit ogenblik grondig geëvalueerd door professionals terzake. Verder zijn de eerste stappen al gezet wat de nieuwe website betreft. Duidelijkheid, interactiviteit en functionaliteit staan daarbij voorop. Elke vastgoedmakelaar zal online over zijn eigen BIV-account beschikken, van waaruit hij of zij steeds meer zaken zal kunnen consulteren en beheren. Inderdaad, we streven ernaar om het contact met het Instituut, uitwisseling van documenten en dergelijke, in de toekomst steeds meer elektronisch te laten verlopen.

In datzelfde opzicht mogen we ook het gloednieuwe MyRentPro niet vergeten, de tool waarmee je als vastgoedmakelaar gewoon online, van achter je bureau, én gratis je huurovereenkomsten kan laten registreren. Naast KadasterFinder zal deze nieuwe tool ons leven als vastgoedmakelaars een stuk aangenamer maken.

Verder heeft het BIV er dit jaar voor gezorgd dat de beschikbare oppervlakte in ons gebouw toeneemt. De ingebruikname van een extra verdieping en de daaropvolgende slimme verhuizing, zorgt ervoor dat we over meer en grotere vergaderzalen beschikken. We kunnen nu gebruik maken van 220m² aan ruimte voor vergaderingen en voor de Kamers, tegenover 95m² voordien. Dat laat ons toe om titularissen die door een tuchtkamer zijn opgeroepen, of stagiairs die voor hun competentietest of bekwaamheidsproef naar het Instituut komen, beter te ontvangen.

Onverminderd deze technologische en logistieke vooruitgang, blijven we uiteraard de bescherming van het beroep en het respect voor de deontologie hoog in het vaandel dragen. We spraken met onze

nieuwe voogdijminister Willy Borsus en legden enkele ideeën en denkplaatjes op tafel met betrekking tot de wet die ons beroep regelt (lees het volledige interview op p.6-7). Onze minister wil vooral de omkadering van en de controle op het beroep verder uitbouwen. Hij wil alle nodige maatregelen nemen in de strijd tegen naamlening en slecht beheer van derdenrekeningen, die het imago van bemiddelaar en syndicus verpesten.

Genoeg redenen dus om optimistisch en vol vertrouwen naar de toekomst van ons beroep vooruit te kijken. En dat optimisme willen we maar al te graag verspreiden.

Veel leesplezier.

*Het Bureau
Yves Van Ermen, voorzitter
Luc Machon, ondervoorzitter
Paul Houtart, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester*

Nakend tekort aan syndici?

De mede-eigendom is de woonvorm van de toekomst. Honderdduizenden Belgen zijn nu al mede-eigenaars en dat cijfer zal alleen maar toenemen, gezien de aantrekkingskracht die appartementen hebben omwille van hun lagere prijs en hun steeds zuiniger energieverbruik ten opzichte van modale huizen. Als gevolg daarvan zal de vraag naar professionele syndici ongetwijfeld toenemen. Het aantal syndici neemt daarentegen af. Nieuwe vastgoedmakelaars die als syndicus actief willen worden, komen minder en minder vaak voor, zo blijkt uit statistieken van het BIV. 83% van de nieuwe stagiairs wil uitsluitend bemiddelen, 10% schrijft zich in op beide deelen en slechts 7% wil zich focussen op het syndicaat... Dergelijk laag cijfer wijst duidelijk op een nakend gebrek. De nieuwe generatie syndici zal op deze manier niet groot genoeg zijn om de taken van de huidige generatie over te nemen, wanneer die met pensioen gaat. ■



Young Potentials award: een podium voor jong talent

Samen met de KULeuven en de ULB organiseerde het vakblad Expertise Media de Real Estate Young Potentials Award, waarbij men de meest innovatieve ideeën met open armen verwelkomde. De winnaars werden beloond met spreektijd op het Investors Forum van 22 januari 2015 om hun baanbrekende projecten aan een breder publiek voor te stellen. De ING-aula in Brussel zat dan ook afgeladen vol. De inzendingen waren stuk voor stuk erg interessant en hoogstaand, maar slechts drie kandidaten mochten van de vakjury de microfoon opspelden: Harold Grisar, Arne Hermans en Christophe Leenesonne. ■

Laatste herinnering: de BIV-bijdrage!

Zoals elk jaar, vroegen we jullie ook nu weer om de jaarlijkse bijdrage. Deze bijdrage dient om de werking van het Instituut te verzekeren en om de diensten waar je als vastgoedmakelaar gebruik van maken te garanderen. Via biv.be > Voor de vastgoedmakelaar > Download kan je de bedragen consulteren. Geen factuur ontvangen? Verwittig in dat geval **onmiddellijk** info@biv.be! ■

Dit bracht BIV-mail intussen...

Miserietaks verlaagd tot 1% (91)

De miserietaks is de taks die bij een erfenis, scheiding of stopzetting van wettelijke samenwoning moet betaald worden om een mede-eigenaar van een onroerend goed uit te kopen.

Foute informatie KI: 1 week schorsing en opleiding (92)

De Uitvoerende Kamer (UK) sanctioneert een vastgoedmakelaar die naliet een correct kadastraal inkomen te vermelden voor de woning en ook ontbrekend de mogelijkheid van klein beschrijf aanhaalde. De informatieplicht is voor de UK fundamenteel ter bescherming van de consument.

"De maskers vallen af" (93)

Puntig opiniestuk van ondervoorzitter Luc Machon over hoe alles wat het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars zegt of doet, steeds geïnspireerd wordt door de droom om een eigen instituut voor syndici te verkrijgen - en niet door de belangen van mede-eigenaars.

Reeks: De toewijzing van dienstverlening in de kijker ... (93,94,95,96)

Om iedereen in alle transparantie in te lichten over de toewijzingen van de contracten voor de gevraagde diensten, publiceerden we in vier opeenvolgende edities van BIV-Mail een artikel waarbij de keuze van de Nationale Raad om te kiezen voor een leverancier wordt toegelicht

Immune voor louche recensies (94)

Een praktisch artikel waarin we het recensieprobleem uit de doeken doen en vastgoedmakelaars tips geven over hoe ze zichzelf immuun kunnen maken voor recensies met een geurtje aan.

Timesharing-oplichter krijgt terecht zware straf (97)

Het BIV is tevreden met de zware straf die een 49-jarige timesharing-oplichter uit Sint-Martens-Latem gekregen heeft. Wel betreuren we dat de media hem een vastgoedmakelaar noemen, terwijl hij dat nooit is geweest. Hij heeft immers nooit over een BIV-nummer beschikt. We moedigen het grote publiek aan om via onze website na te gaan of ze wel degelijk in zee gaan met een erkend vastgoedmakelaar.

UK: informatieplicht vs privacy (98)

De Uitvoerende Kamer argumenteert dat "het online openbaar maken van de integrale verkoopsakte met naam en toenaam (...) een schending van de privacy kan uitmaken". Opeget dus!

Ontvang je geen BIV-Mail (meer) en wil je je graag (her)inschrijven?

Laat het ons dan weten via info@biv.be

MyRentPro

Onze gloednieuwe tool MyRentPro, waarmee je als vastgoedmakelaar gratis en online je huurovereenkomsten kunt registreren, is sinds kort gelanceerd. Na de testregio's Brugge en Luik, kunnen vastgoedmakelaars in heel het land met deze tool veel tijd besparen bij het voldoen aan de registratieplicht. MyRentPro, dat we realiseerden in samenwerking met de FOD Financiën en CIB Vlaanderen, komt er in navolging van MyRent, de toepassing waarmee verhuurders zelf al enige tijd hun huurovereenkomsten online registreren.

Aanmelden verloopt snel en gemakkelijk via eID en vanaf dan volg je gewoon de instructies. Uiteraard dien je over de nodige eID-software te beschikken. Als je die software nog niet hebt geïnstalleerd op je PC of Mac, helpt de FAQ op de site je verder. MyRentPro is voorbehouden voor BIV-erkende vastgoedmakelaars, maar ook bedienden in het vastgoedkantoor ingeschreven via SF323 kunnen de tool gebruiken - als het BIV-lid zich geregistreerd heeft en daartoe een mandaat verleent aan die bepaalde medewerker.

Gratis, online en meer...

Er is meer aan MyRentPro dan de gratis en online toegang. De tool is erg gebruiksvriendelijk: na het doorlopen van slechts 4 eenvoudige stappen verstuurt je al een huurovereenkomst. Ook kan je huurovereenkomsten in meerdere keren ingeven. Een plaatsbeschrijving kan perfect achteraf worden toegevoegd. Verder krijg je op één plaats een duidelijk overzicht van al je ingegeven en geregistreerde huurovereenkomsten. Tot slot krijg je in de tool ook nog eens rechtstreeks de feedback van de FOD Financiën, wat doorgaans binnen de 14 dagen gebeurt.

Registratiebewijs

MyRentPro kreeg, zoals elke tool in ontwikkeling, te maken met een aantal uitdagingen. Eén concrete moeilijkheid die opdook bij de ontwikkeling was het initiële gebrek aan een registratiebewijs. Na overleg met de FOD Financiën werd door de FOD aan ieder dossier dat correct werd geregistreerd, een attest toegevoegd. Dus ook dit vind je in de tool terug!

Residentieel vastgoed

MyRentPro verwerkt voorlopig enkel huurovereenkomsten voor residentieel vastgoed. Naar de toekomst toe wordt onderzocht of de tool uitgebreid kan worden naar andere types van huurovereenkomsten, zoals voor commercieel vastgoed. ■

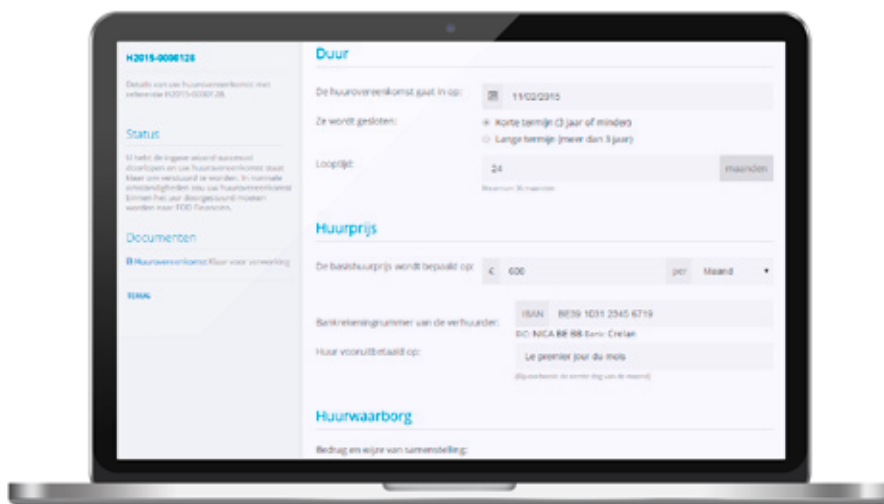
**Vragen? Raadpleeg de
speciaal uitgeschreven FAQ
of contacteer
support@myrentpro.be!**



www.myrentpro.be

Waarom MyRentPro gebruiken?

- huurovereenkomst digitaal aanmaken van a tot z
- huurovereenkomst gratis registreren
- volledig digitaal proces
- zeer intuïtieve interface
- koppeling van plaatsbeschrijving mogelijk
- ook geregistreerde medewerkers kunnen toegang krijgen via een mandaat



Willy Borsus

“Ik wil niet dat de fouten van enkelen het imago van de hele sector **bezoedelen**”

In het hartje van Brussel opent Willy Borsus voor ons de deur naar zijn kantoor op de Guldenvlieslaan. Daar is hij in oktober vorig jaar ingetrokken, toen hij toetrad tot de federale regering, in opvolging van Sabine Laruelle. Onze nieuwe voogdijminister vertrouwde ons onder meer toe dat hij de omkadering en de controle van vastgoedmakelaars en syndici verder wil uitbouwen, door de strijd aan te binden tegen de naamgeving en het slecht beheer van derdenrekeningen. Als vastberaden pragmaticus heeft hij veel in petto voor het BIV en nog meer voor het statuut van de zelfstandigen.

Hoe voelt u zich in uw nieuwe rol als federaal minister?

Het gaat toch wel om een vrij radicale verandering aangezien ik in het Waals Parlement oppositieleider was. Maar veranderingen in het algemeen en zeker hervormingen mogen een mens niet afschrikken. Dat is dan ook de reden waarom ik zo enthousiast ben. Bovendien heb ik het geluk dat ik bevoegd ben voor boeiende materie die betrekking heeft op de economische activiteit, de KMO's, de zelfstandigen en een aantal beroepen, deskundigen en actoren van de economie en hun maatschappelijke integratie.

Door het schaamteloos gevoel van een handvol mensen heeft het beroep van vastgoedmakelaar niet altijd zo'n goede naam. Wat denkt u zelf van vastgoedbemiddelaars, syndici en rentmeesters?

De overgrote meerderheid van de mensen uit de vastgoedsector zijn echte professionals die hun job met de nodige discipline en deskundigheid uitvoeren. En ik zeg dat niet omdat ik nu met jullie rond de tafel zit. Maar dat belet niet – zoals de actualiteit van de laatste weken en maanden bewijst – dat er een heel kleine minderheid is die zich op een onaantvaardbare manier gedragen. Die gevallen moeten onderzocht en vervolgd worden als dat nodig blijkt. Ik wil de strikte omkadering behouden en de controles blijven verderzetten. Ik denk dan voornamelijk aan het fenomeen naamgeving. De opkuis op dat vlak moet verdergezet en uitgebreid worden, want de fouten van enkelen mogen niet het imago bezoedelen van een hele sector, die bestaat uit ernstige professionals aan wie ik trouwens hulde wil brengen.

De laatste maanden was het BIV voorwerp van nogal wat kritiek in de pers. Wat dacht u daarvan?

Ik heb inderdaad enkele kritische opmerkingen gelezen. Als je minister bent, moet je wel vaker naar analyses en kritische opmerkingen luisteren, maar je moet er altijd voor zorgen dat je zelf degelijke analyses maakt en dat je tot de kern van de zaak doordringt. Ik heb het Syndicat National des Propriétaires (SNPC) ontmoet en heb uiteraard ook samen met het Bureau van het BIV rond de tafel gezeten. Ik hecht er immers belang aan om methodisch, gestructureerd, georganiseerd en in overleg te werken. Uw sector heeft een aantal vragen waarop ik geneigd ben positief te antwoorden, maar ik wil daarbij uiterst nauwkeurig te werk gaan. Ik luister, ik laat het tot mij doordringen, en dan analyseer ik het. En op basis van die analyses neem ik beslissingen.

Uw voorganger Sabine Laruelle heeft veel gedaan voor de zelfstandigen en ook voor onze sector. Toen we haar ontmoetten naar aanleiding van een interview voor BIV-News zei ze al lachend: “Ik moet toch nog wat werk over laten voor mijn opvolgers”. Gelukkig is dat het geval. Zo wordt het binnenkort misschien tijd om de nieuwe wet die het beroep sinds 2013 regelt, te evalueren.

Mevrouw Laruelle heeft buitengewoon werk verricht voor de zelfstandigen en de KMO's, en ook voor de vastgoedsector. Ik denk dat we de wettelijke bepalingen moeten kunnen evalueren, maar aangezien die vrij nieuw zijn, stel ik voor dat we dat nog wat tijd geven. Ik stel anderzijds

vast dat er vandaag een aantal heel prangende zaken op tafel liggen. Zo wordt onder meer gevraagd naar een nieuwe voorzitter voor de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer en naar een tweede plaatsvervangend voorzitter voor de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep. Ik weet dat het BIV ook een vraag heeft gesteld in verband met de herziening van de toegangswaarden voor rechtspersonen. In dat verband wil ik me eerst informeren over wat er op Europees vlak bestaat om dan eventueel onze wetgeving aan te passen. Bovendien wil ik samen met bevoegd collega Kris Peeters werk maken van het uitvoeringsbesluit houdende de inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen van de persoonlijke gegevens van de syndicus die de vereniging van mede-eigenaars beheert. In ieder geval is in onze samenleving de vastgoedsector een belangrijke factor met een groot economisch gewicht. Eén van de prioriteiten van de regering is het economisch herstel en in dat kader ben ik niet van plan om met een half oor te luisteren naar een van de motoren van deze economische ontwikkeling, waar de vastgoedsector een centrale plaats inneemt en waar de vastgoedprofessionals een hoofdrol in spelen.

Hoe staat u tegenover de wens van het BIV om de structuur te baseren op twee gemeenschapsraden (een Nederlandstalige en een Frans-Duitstalige)?

Voor mij is dat geen prioriteit, in tegenstelling tot de punten die ik daarnet aanhaalde. Ik wil me eerst focussen op de opdrachten en de werking van het BIV, de ondersteuning van de controles en op de kritische opmerkingen aan het adres van het BIV en het antwoord daarop. Ik wil mijn

reflectie over het BIV overigens niet los zien van de andere Ordes en Instituten. Ik wil de nodige tijd nemen om het belang van een dergelijke evolutie goed af te wegen. Ik zeg niet dat ik er niet voor open sta, maar zo'n communautaire herstructurering is voor mij niet prioritair. Met alle punten die op tafel liggen, heb ik al zeker genoeg werk voor enkele maanden.

Voor een meer efficiënte bescherming van de consument zou het BIV graag willen dat het geschrapte of geschorste vastgoedmakelaars ook verboden is om nog als bediende vastgoedmakelaars-activiteiten uit te oefenen...

Daar valt inderdaad veel voor te zeggen. Als iemand geschrapt wordt, dan moet dat ook in de feiten vertaald worden en dus effectieve gevolgen hebben. Men moet consequent kunnen zijn. Als het iemand verboden wordt zijn beroep uit te oefenen, maar hij of zij kan als bediende terugkomen onder de dekmantel van een vennootschap, of hij of zij doet verder onder het nummer van een andere BIV-erkende makelaar, al dan niet onder dezelfde vennootschap, dan is dat een kwalijke zaak voor de consument. Daarom moet de bestaande wet aangepast worden en moeten we daar samen aan werken. Maar opgelet... Dat betekent ook dat de genomen sanctie uitgebreider en zwaarder zal zijn. Dat alles moet goed afgewogen worden.

Wat zijn meer algemeen uw plannen voor de zelfstandigen?

We werken op een hele reeks zaken die verband houden met het statuut van de zelfstandigen en die volgens ons voortbouwen op eerdere realites. Het sociaal statuut van de zelfstandige moet in positieve zin blijven evolueren, zowel wat de loopbaan als het pensioen betreft. We zullen het mogelijk maken dat een zelfstandige wiens echtgenoot of echtgenote, kind of ouder tot de 2e graad zwaar ziek is, gedurende zes maanden vrijgesteld wordt van het betalen van zijn sociale bijdrage, terwijl zijn of haar rechten voor die periode gevrijwaard worden. Gedurende zes maanden zal hij van een basisinkomen kunnen genieten dat gelijk is aan het minimumpensioen van zelfstandigen. Die regeling gaat veel verder dan wat tot nu toe bestond. Verder op het menu staat een verzekering voor zelfstandigen die hun activiteit om externe economische redenen moeten stopzetten. Zij zullen als stok achter de deur gedurende een jaar een compensatie kunnen krijgen. Voorts heeft de regering eind februari een KMO-plan goedgekeurd dat zelfstandigen op verschillende vlakken ondersteunt. Dit plan omvat een veertigtal maatregelen rond onder meer administratieve vereenvoudiging, toegang

tot krediet en het aantrekken van spaargeld via nieuwe regelingen omtrent crowd funding.

■ En voor de pensioenen?

Vanaf 1 augustus 2016 zijn we van plan de minimumpensioenen van de alleenstaande zelfstandigen en zelfstandigen met een overlevingspensioen (weduwen en weduwnaars) aan te passen aan het minimumpensioen van de werknemers. Een andere ingrijpende nieuwigheid die onlangs doorgevoerd werd, is dat gepensioneerden

mogen verder werken. Voordien was het zo dat als je vroeger na je pensioen nog verder wilde werken, je een bepaalde inkomensgrens, al naar gelang je werknemer of zelfstandige was, niet mocht overschrijden. Sinds 1 januari 2015 mag je voortaan zonder inkomensbeperking werken als je ofwel 65 jaar bent, ofwel een loopbaan van 45 jaar kan bewijzen. Van een kleine revolutie gesproken! ■



Het leven zoals het is: stagiair–vastgoedmakelaars

Vastgoedmakelaar word je niet zomaar. Er gaat vandaag de dag een heel traject aan vooraf. Dat traject moet waarborgen dat wie in het beroep stapt, voldoende gekwalificeerd is om het beroep naar behoren uit te oefenen. Wie vastgoedmakelaar wil worden, heeft een bachelordiploma nodig, krijgt een competentietest voorgelegd, dient een stagemester te vinden, loopt minimaal 1 jaar stage waarvan minstens 200 dagen effectief bij inschrijving op één dekolom en 100 dagen extra bij inschrijving op de twee dekolommen en moet daarna slagen voor de bekwaamheidsproef, die uit een schriftelijk en een mondeling gedeelte bestaat. In dit dossier vergelijken we de standpunten, visies en ervaringen van nieuwe titularissen die onlangs het traject succesvol beëindigden met de aspiraties, verwachtingen en doelstellingen van beginnende stagiairs.



Berdien Vanhove

Nieuwe titularis
RG Immo

Vastgoedmakelaar word je niet zomaar. Er gaat vandaag de dag een heel traject aan vooraf. Dat traject moet waarborgen dat wie in het beroep stapt, voldoende gekwalificeerd is om het beroep naar behoren uit te oefenen. Wie vastgoedmakelaar wil worden, heeft een bachelordiploma nodig, krijgt een competentietest voorgelegd, dient een stagemester te vinden, loopt minimaal 1 jaar stage waarvan minstens 200 dagen effectief bij inschrijving op één dekolom en 100 dagen extra bij inschrijving op de twee dekolommen en moet daarna slagen voor de bekwaamheidsproef, die uit een schriftelijk

en een mondeling gedeelte bestaat. In dit dossier vergelijken we de standpunten, visies en ervaringen van nieuwe titularissen die onlangs het traject succesvol beëindigden met de aspiraties, verwachtingen en doelstellingen van beginnende stagiairs.

Na jullie aanvraag tot inschrijving, staat er tegenwoordig al meteen een competentietest op het programma...

CV (nieuwe stagiair, kantoor gekend): Voor mij was dat vooral een motivatie om één en ander nog eens op te frissen, want ik heb na mijn laatste examens een tijdje in het buitenland gezeten.

Steven De Braekeleer (nieuwe stagiair, Qualimmo): Na het afronden van mijn laatste examenperiode en het ontvangen van mijn diploma, dacht ik nochtans dat ik er even van af was (lacht). Jammer genoeg waren we er wel pas op het allerlaatste nippertje van op de hoogte dat die test ook voor de vastgoedstudenten was en er was dus even wat consternatie. Maar al snel bleek dat de competentietest diende om eventuele pijnpunten bloot te leggen en dus richtinggevend was, en geen ingangsexamen. Het BIV lacht er trouwens niet mee. Ik vond de lat vrij hoog liggen en het was ook een beetje een wake-upcall.

Berdien Vanhove (nieuwe titularis, RG Immo): Ik behoor nog tot de generatie die die test niet heeft moeten afleggen, maar hier en daar hoor ik dat de competentietest zoals ze nu is, relevanter is voor wie uit een andere sector of opleiding komt. Het resultaat is dan wel niet bindend, maar ik heb gemerkt dat pas afgestudeerde collega's uit vastgoedrichtingen het gevoel hebben een eer te moeten hoog houden.

Na die test volgt de stage, en na de stage is daar de bekwaamheidsproef, waar de wildste verhalen de ronde over doen. Wat hadden jullie zelf "horen waaien"?

Wouter De Weerd (nieuwe titularis, First Immo): Ik hoorde van een Antwerpse collega dat hij op de bekwaamheidstest een vraag kreeg over erfgoed in Brugge. Dat lijkt me toch wat verregaand.



Erik Cornelis

Nieuwe titularis
Color Casa



Sophie Beyens

Nieuwe titularis
Buro14

Berdien Vanhove: Zoals waarschijnlijk iedereen, heb ook ik de verhalen gehoord die de ronde doen over het mondeling examen. Dat dat een zware bevalling is, dat “ze” pietluttige details kunnen vragen... Mijn bekwaamheidsproef is erg goed gegaan, zowel schriftelijk als mondeling gedeelte. Maar eerlijk gezegd, ik denk dat ik immens goed voorbereid was. Ik ben zo'n half jaar vóór de bekwaamheidsproef beginnen studeren, ik heb steeds mijn ervaringen aan mijn cursussen gekoppeld en ik heb hier en daar nog extra informatie gevraagd aan mijn stagemeester.

Sophie Beyens (nieuwe titularis, Buro14): De bekwaamheidsproef is iets dat echt wel moet lukken als je voldoende voorbereid bent na een goede stage.

Nieuwe stagiairs, welke verwachtingen hebben jullie? Hoe verloopt jullie stage tot nu toe?

Steven De Braekeleer: Ik wil sowieso mijn eigen kantoor opstarten en uitbouwen. Tot dat het geval is, hoop ik dat ik met heel het spectrum in contact kan komen, van administratie tot notaris, en dat de stage binnen het jaar afgerond is. Hoe raar het misschien mag klinken, ik zou graag veel probleemgevallen tegenkomen. Ik heb over die verwachtingen lange, positieve gesprekken gehad met mijn stagemeester en we zaten gelukkig snel op dezelfde lijn.

CV: Mijn stage verloopt redelijk goed denk ik, maar houdt op dit moment misschien wat teveel

prospectie in. Ik moet vooral zorgen voor een eigen portefeuille en dat verloopt minder vlot dan verwacht. Op school hebben we aan die praktijk minder aandacht besteed. Ik hoop minstens nog iets op te steken over hoe je enkele “speciale gevallen” moet aanpakken, maar ik verwacht eigenlijk met alle facetten van het beroep in contact te komen, wat ik tijdens mijn sollicitatie ook gevraagd heb. Voorlopig is dat dus echter nog niet het geval. Mijn stagemeester komt dan wel af en toe eens mee op prospectie, de opvolging kan toch wat beter.

Hoe is jullie stage verlopen, kersverse titularissen? Hoe kijken jullie er op terug?

Berdien Vanhove: Ik heb de luxe gehad veel inlooptijd te hebben gekregen vooraleer de BIV-stage echt van start ging. Mijn verhaal bij RG Immo begon immers al anderhalf jaar vóór mijn BIV-stage. Ik liep mijn schoolstage hier, kon vervolgens even als jobstudent aan de slag en mocht daarna meteen aan mijn BIV-stage beginnen. Rustig kunnen beginnen vanaf de basis is goud waard, zoveel is zeker.

Wouter De Weerd: Omdat mijn takenpakket na de schoolstage niet erg veranderd is, zie ik de BIV-stage vooral als een vervolg op die schoolstage. Misschien is de BIV-stage er voor studenten vastgoed zoals ik zelfs wat te veel aan, want na 3 jaar vastgoed te hebben gestudeerd, heb je toch al aardig wat kennis opgebouwd. Maar ik begrijp dat de stage op zich voor sommigen heel nuttig kan zijn, aangezien nu ook niet-vastgoeddiploma's toegang geven tot het beroep. De stage is in dat opzicht niet slecht om het kaf van het koren te scheiden.

Sophie Beyens: Mijn stage is op alle vlakken vlot verlopen. Als ik dan toch een puntje van kritiek mag geven: ik vond het spijtig dat er een relatief lange periode zit tussen het aanvaarden van het stagedossier en het mogen afleggen van het schriftelijk en mondeling examen. Ja, met het einde in zicht, werd ik wel wat ongeduldig (lacht). Ik wou zo vlug mogelijk mijn eigen kantoor openen, wat intussen ook gebeurd is.

Hoe verliep de zoektocht naar een stagemeester? Wat speelde mee in jullie keuze?

Steven De Braekeleer: Een goeie stagemeester vinden was niet zo evident. Ik had nochtans verwacht dat het met zo'n uitgebreide lijst van stagemeesters allemaal wel wat vlotter zou gaan. Sinds begin vorig jaar was ik al kantoren aan het aanschrijven, zonder veel succes. De meesten reageerden niet en vele anderen vroegen meteen al om een aantal jaren in hun kantoor actief te

blijven. Zodra ik dan aangaf dat ik dat niet zag zitten, ging de deur snel dicht. Ik kreeg daarbovenop vaak het gevoel dat de stagemeesters eerder op zoek zijn naar twintigers en niet naar veertigers zoals ik. Maar wie zoekt, die vindt uiteindelijk.

CV: Ook ik heb weinig respons gehad op een 20-tal mails naar kantoren in Antwerpen en omgeving. Maar uiteindelijk had ik toch een positief gesprek met iemand die me het gevoel gaf mij er echt graag bij te willen.

Sophie Beyens: Na het uitsturen van een aantal mailtjes, kon ik kiezen uit twee stagemeesters. De stagemeester die het uiteindelijk is geworden, bood me naar mijn gevoel meer kansen en mogelijkheden.

Berdien Vanhove: Ik heb mijn stagemeester via via gevonden dankzij mijn ouders. Zij kenden iemand wiens kantoor open stond voor stagiairs, dus dat was ideaal.

Erik Cornelis (nieuwe titularis, Color Casa): Ik vond mijn eerste stagemeester relatief snel, maar ik ben tijdens mijn stage veranderd van stagemeester. Hij begeleidde mij immers niet zoals ik verwachtte. Qua doorgeven van kennis en ondersteuning gebeurde er veel te weinig. In anderhalf jaar heb ik slechts één keer een opleiding gekregen en dat vond ik niet genoeg. Nu, bij mijn nieuwe stagemeester, is de communicatie veel opener en mag ik mee op locatie, zodat er echt iets bij te leren valt.



Wouter De Weerd

Nieuwe titularis
First Immo

En daar draait het allemaal om: bijleren. Welke les hebben jullie vooral meegenomen uit de stage?

Berdien Vanhove: Ik besepte al snel dat het in de praktijk toch nog vaak iets helemaal anders is dan in de cursus. Op school is alles in vakken of hokjes opgedeeld, terwijl in de praktijk alles aan elkaar hangt, wat een extra dimensie toevoegt. Mijn eindwerk op school ging bijvoorbeeld over zonevreemdheid, maar mensen in een zonevreemde woning daarover inlichten... Dat is nog een ander paar mouwen. Of een contract dat op kantoor zien getekend worden, maar dat achteraf niet blijkt door te gaan. Dan pas realiseer je je dat zoiets écht gebeurt! (lacht)

Sophie Beyens: Wat mij is bijgebleven is dat je na een opleiding inderdaad de wijsheid nog niet in pacht hebt en je vooral moet blijven studeren. Ik volg zelf zoveel vorming, dat ik niet meer let op mijn geattesteerde uren. Ik sta er met andere woorden helemaal achter dat het BIV voldoende vorming oplegt.

Hoe staan jullie tegenover het statuut van een stagiair-vastgoedmakelaar en de verloning waar je aanspraak op mag maken?

Erik Cornelis: Als voormalig bediende in het industrieel vastgoed, wat weliswaar een andere

branche is, heb ik het verschil in statuut en loon zelf ondervonden! Een bediende is één schakel in een hiërarchie die van 9 tot 5 werkt. Als zelfstandige ken je uiteraard veel meer vrijheid, maar je moet van 's morgens tot 's avonds presteren. En als bediende is je inkomen vast, als stagiair-vastgoedmakelaar kan dat heel sterk variëren.



Steven de Braekeleer

Nieuwe stagiair
Qualimmo

Steven De Braekeleer: Ik ben ook eerst als bediende actief geweest. Daarnaast was ik al zelfstandige in een vennootschap samen met mijn echtgenote, in een totaal andere sector weliswaar. Maar nu ga ik mijn grote droom nastreven en heb ik die lage verloning als stagiair voorzien. Ik heb wel weet van een aantal mensen die omwille van de stage en die lage verloning niet voor hun erkenning gaan. Ze kunnen het niet regelen met hun werkgever of durven de sprong niet wagen omwille van hun afbetalingen.

Wouter De Weerd: Als je dat minimumloon hoort (na de indexaanpassing 674 euro, nvdr.), daar word je natuurlijk niet vrolijk van, hé. Al vind ik dat dat evenzeer een kwestie van onderhandelen is, van zelf assertief genoeg te zijn. Bij mij heeft dat toch wat extra opgeleverd.

CV: Hoewel ik ook meer dan het minimum heb onderhandeld, is het nog steeds te weinig om echt te kunnen rondkomen. Maar het is maar voor een jaartje hé.

Sophie Beyens: De verloning is inderdaad mini-

maal, zoals in elke stage. Maar als je nog aan het leren bent, mag je geen volledig loon verwachten, vind ik. Ik heb ook niet méér onderhandeld, maar ik moet er wel aan toevoegen dat ik tijdens mijn stage nog enkele andere inkomsten had.

Berdien Vanhove: Het blijft hoe dan ook als beginner financieel moeilijk, zelfs als je wat meer verdient dan het minimum. Maar ik zie het als een soort van selectie. Stagiair worden is een stap die je enkel zet als je voldoende gemotiveerd bent, en je moet er sterk in je schoenen voor staan.

En nu? Wat hopen jullie dat de toekomst brengt?

Berdien Vanhove: Ik ga nog wel een tijd in het kantoor van mijn oud-stagemeester blijven.

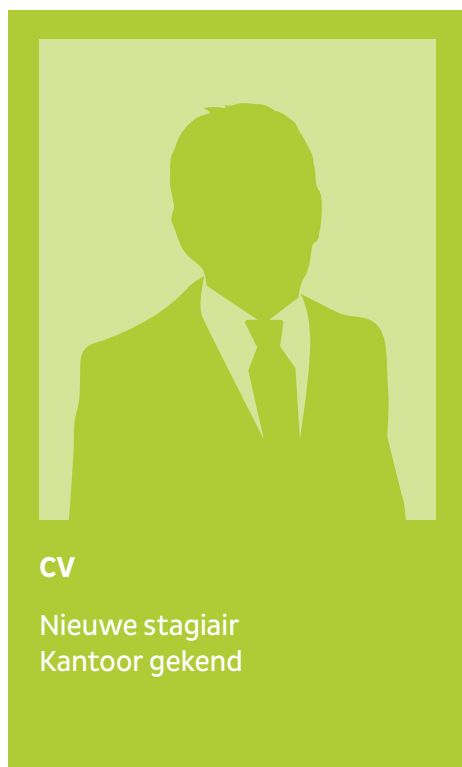
Steven De Braekeleer: Ik hoop dat de stage naar wens verloopt en dat ik daarna mijn eigen kantoor kan openen. Ik sta echt te popelen om mijn vleugels te kunnen uitslaan na deze stage.

CV: Voor mij mogen er in de eerste plaats meer en meer verschillende dossiers aan te pas komen dan inkoopdossiers.

Erik Cornelis: Ik sta nu voor de bekwaamheidsproef, maar het nodige studeerwerk zal er toch nog aan te pas komen. Er zijn wel een aantal onderwerpen waar ik een beetje tegenop kijk. Echt studeren is trouwens alweer even geleden (lacht). Ik ben ermee begonnen in maart, met als doelstelling om in het najaar mijn proeven af te leggen. Maar het feit dat de zaken intussen blijven lopen, maakt het er niet gemakkelijker op om tijd te vinden, hoewel het toch zal moeten vermits er maar 2 pogingen toegelaten zijn vooraleer heel het verhaal opnieuw begint. Ja, er zullen hier een paar flessen champagne ontkurkt worden zodra ik mijn naambordje te pakken heb.

Sophie Beyens: Ik probeer heel nuchter te blijven daarin: bij mij zal die champagne pas open gaan zodra mijn kantoor goed draait!

Veel succes allemaal in de nabije én verre toekomst! ■



CV

Nieuwe stagiair
Kantoor gekend

“Een fusie onvermijdelijk voor kleinere kantoren? **Neen**”

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 spreken we met Marc Cloetens, medebestuurder bij Machon NV.

Marc Cloetens, die zijn inschrijving op het tableau in 1997 behaalde, groeide op “in een tijd waarin er nog een heel negatieve sfeer rond het beroep hing.” Naast veel goede kantoren, waren er veel zoezegde makelaars die het niet zo goed meenden. “Zonder wettelijk kader was vastgoedland niet meer of minder dan de Far West. De regulering en de oprichting van het BIV hebben mij vertrouwen gegeven en hebben mij de sprong naar het vastgoed doen wagen”, verklaart hij. Het jaar van zijn erkenning was dus niet toevallig. “In 1995, het jaar van de oprichting van het BIV, begon ik mijn BIV-stage. Ik had het er op gewaagd en was op een dag onaangekondigd bij Walter Devlies binnengevallen en vijf minuten later had ik een stageplaats. Na mijn studentenperiode was dat meteen het begin van het serieuze leven...” Toch was voor de Leopoldsburchenaar het vastgoed ook als student nooit veraf. “Mijn werkstukken en eindwerken moesten en zouden op één of andere manier over vastgoed gaan”, lacht hij. “Mijn thesis maakte ik bijvoorbeeld over de invloedssfeer van Brussel op de vastgoedprijzen in de Rand en over welke factoren die prijzen determineren.”

“De regulering en de oprichting van het BIV hebben mij de sprong naar het vastgoed doen wagen”

Ad-Immo

Toen Marc Cloetens in 1997 met zijn eigen vastgoedkantoor Ad-Immo begon, was het beroep van vastgoedmakelaar veel minder complex dan vandaag. “Vroeger stak je er al bovenuit als je correct werkte. Omdat er veel minder concurrentie was en de mensen je sneller aanbevalen, ben ik bijvoorbeeld nooit op prospectie hoeven gaan. Voor iemand die vandaag begint, is dat onmogelijk. De complexiteit van het beroep is zeer sterk toegenomen, mensen zijn veel kritischer geworden en verwachten ook veel meer.

Je moet ‘s morgens vroeg je telefoons opnemen en ‘s avonds laat afspraken ter plaatse doen. Als je er alleen voor staat in je zaak is dat geen evidentie. In het begin heb je hier en daar nog wel wat tijd voor jezelf, maar dan groei je en groei je, tot je geleefd wordt. Met wat ik nu weet, zou ik wel wat eerder enkele medewerkers hebben aangenomen, ja”, lacht hij.

Een jaar geleden heeft Cloetens Ad-Immo, dat hij zijn “kind” noemt, losgelaten en is hij mee in de NV Machon gestapt. Onvermijdelijk? “Neen”, is hij vastberaden. “Het hangt af van de keuzes die je maakt, van de strategie die je wil volgen. Ik heb er zelf jaren over gedaan om de knoop door te hakken. Het grootste voordeel nu is voor mij dat de zaken nu gewoon doorgaan, ook als ik er niet ben. Dat geeft wat meer gemoedsrust. Voor de rest is alles eigenlijk hetzelfde, al heb ik nu meer tijd vrij om het beroep van vastgoedmakelaar en het Beroepsinstituut verder te helpen uitbouwen.”

Engagement

Het feit dat ik bij iemand als Walter Devlies stage liep, die toen al geëngageerd was in en voor de sector, heeft er mee voor gezorgd dat ik al vroeg mijn engagement in de sector opnam. In 1999 werd ik bestuurder bij CIB Limburg en sinds 2009 ben ik plaatsvervanger in de Nationale Raad van het Instituut.

“België is inderdaad streng, maar of het streng genoeg is, is een andere vraag.”

Bedienden-experts

In de vorige editie van BIV-News liet Alain Deketelaere de mogelijkheid open dat het BIV misschien ook wel als toezichthouder voor bedienden zou kunnen optreden. Ook Cloetens stelt zich die vraag, zo blijkt. “België is inderdaad streng voor vastgoedmakelaars, maar of het



streng genoeg is, dat is een andere vraag.” De verschillen met bedienden stuiten hem tegen de borst. “Want wat is voor Jan Modaal uiteindelijk het verschil? Terwijl de bediende niet onder BIV-toezicht valt, maar hij zichzelf op de markt wel als ‘de’ expert terzake mag voordoen, is het de erkende vastgoedmakelaar die zich regelmatig moet bijscholen en die onderworpen is aan de tuchtkamers. Het Instituut besteedt aandacht aan die problematiek, maar is gebonden door de wetgeving. Wat mij betreft is er dus zeker nog werk aan de winkel.” ■

Nieuwe gezichten

Op donderdag 22 januari huldigden we wederom een aantal nieuwe Nederlandstalige titularissen op het BIV. Na een korte presentatie en een hapje ontvingen zij hun certificaat en naambord van voorzitter Yves Van Ermen en penningmeester Filip Van der Veken. Hieronder kan je nagaan of je een nieuwe concullega in je buurt hebt gekregen.

ARNOU Lieven - Wortegem-Petegem
 BALCAEN Nicolas - Kluisbergen
 CLAUWAERT Peggy - Heist-op-den-Berg
 CASTELEYN Angélique - Izegem
 CEUSTERS Emmanuel - Antwerpen
 CEUTERICK Chloé - Kruishoutem
 CLAEYS Nathalie - Sint-Jan-in-Eremo
 CLICQUE Jasper - Wevelgem
 CUOMO Davina - Kaggevinne
 DE RO Isabelle - Waasmunster
 de ROBERTIS Damiano - Knokke-Heist
 DEBELS Kathleen - Gullegem
 DEGROOTE Johannes - Jabbeke
 DESENDER Michiel - Sint-Andries
 DUTRIEUE Thomas - Wondelgem
 ELET Julie - Gent
 ERAUW Karoline - Sint-Michiels
 GEUDENS Roel - Berchem (Antwerpen)
 GYSSELS Luc - Gent
 HALIE Johann - Elsene (Brussel)
 HEYVAERT Julie - Maldegem
 HUYGHE Gwendoline - Ieper
 JACOBS Rudi - Maaseik
 JORIS Jan - Mol
 LAPIN Didier - Berlare
 LENSSEN Peter - Maasmechelen
 MADRY Sébastien - Knokke-Heist
 MAES Charlotte - Bavikhove
 MARTENS Maxime - Bilzen
 MESMAEKERS Danielle - Mol
 MESTDAGH Renata - Olsene
 PEETERS Mara - Grobbendonk
 PESCH Jean-Pierre - Lennik
 RAEMEN Theo - Lombardsijde
 RENIERS Leonardus - Retie
 ROGIEST Sven - Zwijndrecht
 SERGEANT Isabelle - Kortrijk

SERVRANCKX Benny - Roosdaal
 SLECHTEN Rosa - Hasselt
 STAELEN Ludwig - Kraainem
 VAN ASSCHE Bert - Olsene
 VAN DEN BERGH Ilja - Belsele (Sint-Niklaas)
 VAN den EYNDE Steven - Putte
 VAN DEN TROOST Tom - Londerzeel
 VAN DER VELDEN Lander - Dworp
 VAN EECKHOUDT Steven - Meise
 VAN HEUVERSWYN Victor - Nazareth
 VAN LIER Eline - Nieuwpoort
 VAN NOTEN Pierre-Ivan - Antwerpen
 VANDE KERCKHOVE Wim - Nieuwpoort
 VANDEVOORT Bart - Rekem
 VANDOORNE Ignace - Wevelgem
 VANGRAMBEREN Karen - Piétrain
 VANHOENACKERE Wendy - Oudenaarde
 VANLANDUYT Bianca - Temse
 VANOVERSCHELDE Pieter - Diksmuide
 VANSTIPELEN Diana - Opoeteren
 VERBAUWHEDE Eric - Kampenhout
 VERBEECK Faril - Balen
 VERHAEGEN Danielle - Merksplas
 VERSTAPPEN Maxime - Wezembeek-Oppem
 VERVAEKE Klaas - Kortemark
 VLASSAK Brecht - Gent
 VLUYMANS Steven - Keerbergen
 WINDELS Fanny - Sint-Baafs-Vijve
 WOUTERS Clint - Dilbeek
 WUYTS Christophe - Antwerpen



Het BIV viert haar 20^{ste} verjaardag!

We schrijven maart 1995. Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, op dat moment gelegen aan de Emile Clausstraat in Elsene, opent haar deuren voor het eerst.

Vandaag zijn we al 20 jaar verder, en wat een weg is er in die periode afgelegd! De tijden waarin alles mocht en alles kon, liggen intussen ver achter ons. Ons beroep is in de loop der jaren sterk geprofessionaliseerd en nog steeds gaan we dag na dag vooruit om beter aan de behoeften van de consumenten te voldoen.



De belangrijkste momenten op een rijtje...

September 1993

Een Koninklijk Besluit beschermt de titel en de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar

1994

Eerste BIV-verkiezingen, georganiseerd door het toenmalige Ministerie van Middenstand (nu FOD Economie) op basis van de gemeentelijke lijsten

Maart 1995

Het BIV en haar organen (Nationale Raad, administratieve en deontologische Kamers) treden in werking

April 1995

De Dienst Opsporing is geboren

September 1995

De eerste BIV-stages die toegang geven tot het beroep, gaan van start

2000

De deontologische code voor de vastgoedmakelaars wordt goedgekeurd. (In 2006 zou er een grondige herwerking volgen)

2000

Permanent bijscholen wordt verplicht

Januari 2000

Het BIV verhuist naar de **Luxemburgstraat**, in hartje Brussel

Juni 2006

Stagiairs dienen vanaf nu **e-learning** te volgen

Juni 2007

De telefonische juridische helpdesk wordt in het leven geroepen om vastgoedmakelaars in hun dagelijkse praktijk te ondersteunen

Januari 2008

De bekwaamheidsproef op het einde van de stage treedt in werking

December 2011

Kadasterfinder is up and running

September 2013

Vastgoedmakelaars verkrijgen een eigen wet die voor het eerst het onderscheid maakt tussen syndici en bemiddelaars

Januari 2014

De competentietest aan het begin van de stage wordt ingevoerd

Maart 2015

Vastgoedprofessionals kunnen residentiële huurovereenkomsten online registreren via MyRentPro

“Wij zijn eigenlijk een gewoon bedrijf, hoor”

Het is één van die momenten die onze nieuwste vastgoedmakelaars altijd bijblijven: de uitreiking van de certificaten en de naambordjes. Als je dit leest, staat jouw eigen naambordje, hét bewijs van je erkenning, misschien wel in de buurt te blinken. Maar heb je je ooit al afgevraagd waar dat naambordje vandaan komt? Eén ding is zeker, ze worden niet gefabriceerd op de Luxemburgstraat. Destijds koos het BIV ervoor om in zee te gaan met De Dageraad, een sociale instelling uit Kontich die mensen met een arbeidshandicap tewerkstelt. Zo geeft het Instituut mensen die het moeilijker hebben om een plekje te vinden in de reguliere arbeidsmarkt al jaren een duwtje in de rug. Een gesprek met Hans Van Reeth, directeur en gezicht van De Dageraad.



Mijnheer Van Reeth, hoe is De Dageraad er gekomen en wat doen jullie eigenlijk precies?

We zijn in 1972 ontstaan uit de “Maatschappij tot Onderstand der Blinden”, die al in 1891 werd opgericht. In eerste instantie waren we er dus voor blinden en slechtzienden, om hen perspectief te bieden door scholing en arbeid, maar de laatste jaren is ons personeelsbestand geëvolueerd van mensen met een visuele handicap naar mensen met een mentale, psychische of sociale beperking. We stellen nu iedereen tewerk die, op welke manier dan ook, een “afstand tot de arbeidsmarkt” ervaart. Ook onze taak is veranderd. Vroeger waren we een bestemming voor de mensen met een arbeidshandicap. Nu zijn we eerder een tussenstation op de weg of op de terugweg naar de gewone arbeidsmarkt. Voor de rest zijn wij eigenlijk een gewoon bedrijf, hoor. Net zoals elk ander bedrijf moeten we door een veranderende economische realiteit zien te navigeren. Je mag wel zeggen dat we van een puur sociale context naar een heel erg economische context geëvolueerd zijn.

Met jullie afdelingen zeefdruk en graveren is de concurrentie met een gewone drukkerij niet veraf. Hoe plaatsen jullie jezelf in de markt?

De kwaliteit moet sowieso altijd goed zijn, daar kan je niet omheen. Dus richten we ons op prijs. Hoewel een persoon met een handicap misschien langer nodig heeft om een bepaalde taak uit te voeren dan een valide persoon, compenseren de subsidies dat nipt voldoende om een gelijkaardige prijs te kunnen voorstellen. Daarnaast proberen we ook zoveel mogelijk de maatschappelijke component als troef te belichten. Bedrijven zijn daar gevoeliger voor geworden, maar dat wil niet zeggen dat ze daardoor zomaar over de streep getrokken worden.

Hoe lang heeft De Dageraad al een partnership met het BIV? Hoe is dat tot stand gekomen?

Het BIV is al klant sinds 2001. Doordat we ook veel werf- en immobordendrukken in alle soorten en maten, hadden we wat connecties. Maar het BIV heeft indertijd gewoon een offerteaanvraag gelanceerd en van het één kwam het ander. Jullie staan nu in voor ongeveer 2 procent van onze omzet.

Hoe verloopt het productieproces van de BIV-naamborden?

Na elke erkenningsronde, ontvangen we een lijst met namen en BIV-nummers van nieuwe vastgoedmakelaars. Die graveren we dan in de borden die we eerder al met het BIV-logo bedrukken en waarvan we zelf altijd over een voorraadje beschikken. Samen met de houten houders, verpakken we het geheel en zo gaat het naar het BIV. Dat gebeurt allemaal door een handvol mensen die al geruime tijd met de machines werken en die dus de ervaring hebben om elk naambord perfect af te leveren.

Is het moeilijk om geschikt personeel te vinden voor dergelijke taken?

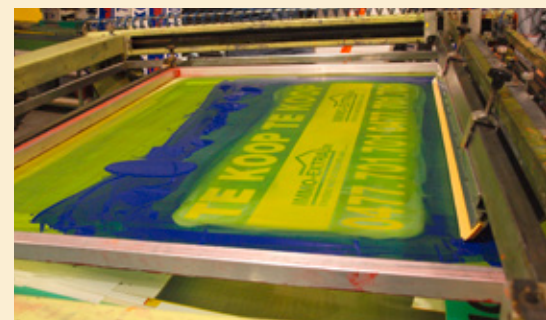
Dat verloopt meestal vrij vlot. Maar naast de loonsubsidiëring, is er nog een fundamenteel verschil met “gewone” jobs. Als er ruimte is voor een aanwerving, zoeken wij meestal zelf voor een goede kandidaat naar geschikt werk. Dat terwijl het normaal gezien aan de sollicitant is om met een bepaalde set van kwaliteiten of met een be-

paalde kennis naar de arbeidsmarkt te trekken. We zoeken dus nooit een graveur, maar we leiden iemand op tot graveur als we denken dat hij of zij geschikt zou zijn daarvoor.

Hoe probeert u uw organisatie te vernieuwen in de steeds veranderende wereld? Kan u een concreet voorbeeld geven?

Wel, enerzijds specialiseren we ons steeds meer in die activiteiten die door een lage kost en minder concurrentie dé steunpilaren van ons bedrijf kunnen worden, namelijk zeefdruk en graveren. Anderzijds wordt het steeds belangrijker om een commerciële koers te varen. Tot 5 jaar geleden hoefden wij praktisch geen commerciële acties te doen. We hadden onze vaste klanten, er was voldoende werk, maar stilletjes aan nam die zekerheid af en werd de toestand volatieler. We moeten het internet weten te gebruiken, brochures kunnen maken en advertentiemogelijkheden benutten. Kortom, we moeten zelf actiever naar de markt gaan.

Veel succes daarmee!



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.

Een huurder van een appartement wil mijn hulp als vastgoedmakelaar inschakelen bij het zoeken van een nieuwe huurder. Hij zegde zijn contract voortijdig op en kwam met de verhuurder overeen dat dit kosteloos kon voor zover hij zelf een nieuwe huurder zou zoeken. De (huidige) huurder zal dus instaan voor de betaling van mijn ereloon. Maar mag dat wel?

Artikel 5 ter van de Woninghuurwet zegt dat de bemiddelingskosten voor de verhuuring niet ten laste van de huurder kunnen worden gelegd, tenzij de huurder de werkelijke opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht. Deze duidelijke rechtsregel zorgt ervoor dat de huurder nooit moet opdraaien voor de kosten van de vastgoedmakelaar, ook niet als er een clause in die zin wordt opgenomen in het huurcontract. Maar het komt ook voor dat iemand die op zoek is naar een geschikte huurwoning daarvoor zelf naar een vastgoedkantoor stapt en een vastgoedmakelaar belast met deze opdracht. De situatie in de vraag is zo'n bijzonder geval. Als de opdracht voor de vastgoedmakelaar specifiek van de (vertrekkende) huurder komt, is het wel toegestaan dat de huurder het ereloon van de vastgoedmakelaar zal betalen.

Ik kreeg een opdracht om te bemiddelen bij de verkoop van een woning. Eén van de eigenaars werd onbekwaam verklaard. De overige eigenaars willen liever geen openbare verkoop. Wat zijn de mogelijkheden?

Voor de verkoop van de goederen van een onbekwaam verklaarde moet diens voorlopig bewindvoerder een machtiging aan de vrederechter vragen. Doorgaans wordt er gewerkt met een openbare verkoop.

Als er echter kan bewezen worden dat in dit geval het belang van de onbekwaam verklaarde beter gebaat is met een verkoop uit de hand, dan kan de vrederechter hiervoor ook de machtiging geven. Meestal zal de vrederechter hiervoor een schattingsverslag vragen. Ook moet er een ontwerp voorgelegd worden van de verkoopakte van de notaris.

Vooraleer er een ontwerp-verkoopakte kan voorgelegd worden moeten er natuurlijk eerst kopers gevonden worden en een verkoopprijs afgesproken worden. Nochtans hebben deze kopers, totdat de vrederechter machtiging geeft voor een verkoop uit de hand, geen zekerheid over hun aankoop. Daarom moet de woning in dergelijk geval worden verkocht onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een machtiging voor verkoop uit de hand door de vrederechter. Deze voorwaarde moet worden opgenomen (en goed uitgelegd) in de onderhandse verkoopovereenkomst.

Als syndicus word ik geconfronteerd met het faillissement van één van de mede-eigenaars. Ook ten aanzien van de mede-eigendom zijn er belangrijke openstaande schulden. Wat kan of moet ik doen als syndicus? Kan de vereniging van mede-eigenaars (VME) nog iets recupereren van de openstaande schuld? En wat met de bedragen die binnenkort in te vorderen zijn?

Als een mede-eigenaar failliet wordt verklaard, zal de curator het appartement van de failliete mede-eigenaar verkopen. Als de curator geen huurinkomsten ontvangt of de appartementen niet gebruikt worden voor de verzetten van de handelsactiviteit, dan worden de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten na faillissement niet als boedelschuld beschouwd. Bij verkoop van de appartementen gaat de opbrengst dus naar de hypothecaire schuldeiser (meestal de bank) en enkel als er dan nog iets over blijft wordt dit verdeeld over de andere schuldeisers.

Ook de onbetaalde vorderingen van de vereniging van mede-eigenaars van voor het faillissement zijn niet bevoorrecht. De VME blijft hier in de kou staan. De overige mede-eigenaars zijn hiervan de dupe, aangezien zij uiteindelijk het niet betaalde aandeel moeten betalen.

Is een nalatige mede-eigenaar niet failliet en wordt een appartement verkocht met openstaande gemeenschappelijke lasten, dan is de notaris verplicht de verschuldigde achterstallen in te houden op de prijs (art.577-11/1 B.W.). Bij een mede-eigenaar met veel schulden zal dit niet altijd een oplossing zijn, want ook in dit geval moet de notaris de hypothecaire schuldeisers en schuldeisers met een voorrecht op het onroerend goed bij voorrang uitbetalen.

Als syndicus moet je in elk geval altijd zo snel mogelijk aangifte van schuldvordering doen in naam van de VME bij de aangestelde curator.

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 Jan Sap, secretaris-generaal van de Federatie Vrije Beroepen.

Deontologie

en vrije beroepen

Jan Sap



Het aantal vrije beroepen is de laatste jaren sterk in opmars. Van alle zelfstandigen die in ons land actief zijn, werkt 1 op 4 in een vrij beroep. Dat zijn er 20% meer dan 5 jaar terug. Daarnaast stellen vrije beroepen 260.000 mensen aan het werk. De relatieve conjunctuurongevoeligheid, de maatschappelijke relevantie, de toegankelijkheid van het onderwijs, de gewijzigde praktijkvormen zijn belangrijke redenen voor deze stijging.

Maar feit blijft ook dat vrije beroepen een grote aantrekkingskracht uitoefenen en kunnen rekenen op veel respect en vertrouwen. Dat respect en vertrouwen wordt gegarandeerd door een eigen deontologie en een opvolging van die deontologie door ordes en instituten, zoals het BIV.

De laatste tijd is er evenwel veel te doen over de zin of onzin van die ordes of instituten. Bij sommige ordes is ook de roep naar hervormingen groot. Niet helemaal ten onrechte. Uit een enquête die we vorige jaar met de Federatie Vrije Beroepen hebben georganiseerd bleek dat meer dan de helft van de bevroegde beroepsbeoefenaars niet tevreden zijn over de werking van ordes of instituten en dat het voor hen onduidelijk is op welke manier de zaken worden aangepakt.

Het is goed dat deze discussie wordt gevoerd. Maar laat ons vooral niet het kind met het badwater weggoeien. Ordes en instituten hebben wel degelijk zin. Ze vormen het sluitstuk van de deontologische zelfregulering, eigen aan een vrij beroep. En voor alle duidelijkheid: deze deontologische regels zijn er niet voor de beroepsgroep zelf, ze zijn er voor de cliënten. Om er voor te zorgen dat hun dossier op een kwaliteitsvolle manier en in vertrouwen wordt behandeld. Vrije beroepen

genieten maatschappelijk veel vertrouwen net omdat ze door een eigen deontologie kunnen werken in vertrouwen en met een gegarandeerde kennis van zaken.

Dat belet natuurlijk niet dat we niet meer kritisch mogen zijn over de werking van enkele van deze instituten of ordes. Integendeel, we hebben er alle belang bij dat we hun werking blijven evalueren. Dat geldt ook voor een relatief jong instituut als het BIV. Belangrijke elementen hierbij zijn transparantie, heldere procedures en onderlinge uniformiteit. Het 'black box' gehalte is bij sommige instellingen nog te groot. En als beroepsbeoefenaars zelf amper weten wat er gebeurt wanneer een klacht tegen hen wordt ingediend, wat zou een cliënt die met een klacht zit, weten wat die moet doen? Het is zoals meespelen in een spel zonder de spelregels te kennen.

Ook de grote heterogeniteit qua structuur en reglementen van de verschillende orde en instituten komt de transparantie momenteel niet ten goede. Vanuit de Federatie Vrije Beroepen hebben we alvast een eerste stevige aanzet gegeven met de opmaak van een transparant modelreglement voor tuchtprocedures. Dit reglement werd opgesteld door de 'Commissie Deontologie' van onze Federatie Vrije Beroepen. In deze commissie zetelen magistraten, advocaten en professoren gespecialiseerd in tuchtprocesrecht en deontologie.

Het modelreglement vormt een uniforme procedure voor alle vrije beroepen en staat ter beschikking van huidige en toekomstige ordes of instituten. Op die manier willen we alle bestaande tuchtprocedures van vrije beroepen meer harmoniseren en zorgen voor de nodige transparantie. Belangrijke

elementen uit het model zijn: de mogelijkheid om het proces zowel op papier als elektronisch te voeren, een correcte informatieplicht voor klager en beroepsbeoefenaar, de mogelijkheid tot kennisname van het dossier, de mogelijkheid tot bemiddeling en publicatie van de rechtspraak.

Het is niet de bedoeling om beroepsbeoefenaars met nog meer regeltjes op te zadelen. Met dit voorbeeld van reglement garanderen we de nodige transparantie en duidelijkheid voor zowel de beroepsbeoefenaars als de cliënten in geval van een klacht. Uiteindelijk zijn deontologische regels er niet om de vrije beroeper te betuttelen of te beschermen. Goede deontologie dient het algemeen belang, en het belang van de cliënten in het bijzonder. En daar doen we het uiteindelijk voor. ■