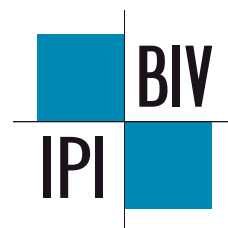


2015 > 2

# BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



## Allemaal verzekerd Over de verplichte collectieve polis

Blijf weg van geheime  
commissies  
**Syndici aan het woord**

Dossier asbest  
**Nog steeds onderschat?**



## Inhoud



### 5 actua

Verplichte verzekering nu collectief!

### 6

### interview

Stefaan Leliaert en Marc Milcamps



### 8 dossier

Asbest

### opinie

3  
Editoriaal

16  
Gastcolumn  
Rudi Vervoort

### actua

4  
Jaarverslag 2014

### dossier

8  
Asbest

### people

12  
Cindy Utterwulghé

### biv

13  
Nieuwe gezichten

14  
20 jaar BIV



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

#### Zetel

Luxemburgstraat 16 B,  
1000 Brussel  
[www.biv.be](http://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](mailto:info@biv.be) / [fd@biv.be](mailto:fd@biv.be)

📘 BIV Beroepsinstituut  
Vastgoedmakelaars

📱 @immoBIV

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

# Synergie



**H**et jaar waarin het Instituut 20 jaar is geworden, is alweer ruimschoots halfweg. De tijd gaat snel – gelukkig de vooruitgang ook. De woorden uit ons vorig editoriaal zijn immers nog niet koud, of er zijn alweer nieuwe voorwaartse sprongen op til.

## Erkend = verzekerd

Of wat dacht je van een automatische beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor elke vastgoedmakelaar? Het Instituut handelt voor bemiddelaars, syndici en rentmeesters al het papierwerk af en verreken de verzekeringspremie vanaf 2016 al in de BIV-bijdrage. Zodra je die bijdrage betaalt, ben je verzekerd via de collectieve Instituutpolis. Je hoeft zelf slechts éénmalig iets in orde te (laten) brengen vóór 30 september 2015. Wat en hoe, dat lees je op pagina 5 van dit nummer.

## Erkend = transparant

Of wat dacht je van de klaarheid die we onlangs schepten omtrent de commissielonen die syndici en leveranciers enkel in alle transparantie ten aanzien

van de mede-eigenaars mogen afspreken? De Nationale Raad oordeelde dat wie in het geheim commissies opstrijkt bovenop het ereloon, zich mag verwachten aan een tucht- en strafrechtelijke vervolging. Met die principiële beslissing stapt de Raad in de ring tegen al wie zich denkt te moeten bezighouden met deze vorm van deloyale, oneerlijke concurrentie ten opzichte van collega-syndici. Op pagina's 6 en 7 lees je in het interview met twee syndici hun visie over de praktijk.

## Erkend = correct

We zijn verder ook blij te kunnen aankondigen dat met de publicatie van ons verzoek om een tweede plaatsvervangende voorzitter aan te stellen in het Staatsblad, de FOD Economie de zoektocht naar een geschikte kandidaat kan opstarten. De tweede plaatsvervangende voorzitter biedt de Uitvoerende Kamers bijkomende flexibiliteit in samenstelling en zittingsdagen. Op die manier kunnen de Kamers nog beter hun rol opnemen als tuchtorgaan, wakend over de correcte werking van de vastgoedmakelaars.

## Erkend = professioneel

We zullen niet nalaten de weg te bewandelen die de professionalisering van de vastgoedmakelaars en de bescherming van de consument verenigt. Die synergie mag trouwens ook blijken uit de inhoud van dit nummer. Naast de reeds aangehaalde artikels, handelt deze BIV-News ook over asbest, een problematiek die vandaag de dag nog steeds actueel is, maar ook over de makelaardij in het Groothertogdom Luxemburg. Verder verdedigt Brussels minister-president Rudi Vervoort in zijn gastcolumn op pagina 16 de nieuwe regels rond de stedenbouwkundige inlichtingen in het Brussels Gewest en krijg je je trimestriële dosis veel gestelde vastgoedvragen op pagina 10.

Veel leesplezier!

*Het Bureau*

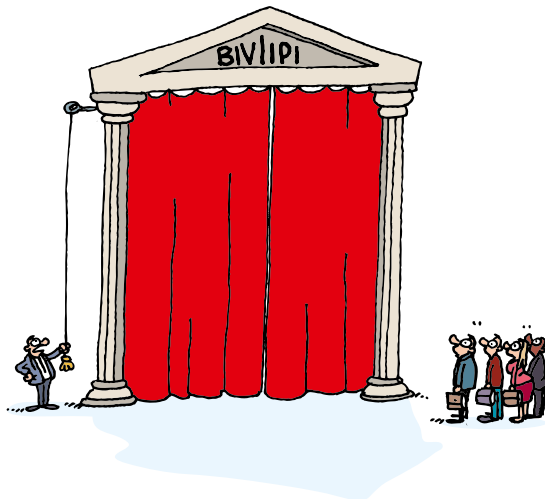
*Yves Van Ermen, voorzitter*

*Luc Machon, ondervoorzitter*

*Paul Houtart, ondervoorzitter*

*Filip Van der Veken, penningmeester*

# Jaarverslag 2014



**R**ecent lanceerde het BIV naar goede gewoonte het jaarverslag van het voorbije kalenderjaar. Het verslag van 2014 steekt voor de gelegenheid in een gloednieuw jasje en is opgefrist met aantrekkelijke cartoons van de hand van cartoonist Tom Goovaerts. Het onthult de cijfers met betrekking tot de werking van het BIV tot 1 januari 2015, het jaar waarin het BIV 20 jaar is geworden. Het werk biedt een uniek inzicht aan al wie geïnteresseerd is in de activiteiten van de Kamers en de verschillende diensten. Een echte must!

Je kan het verslag consulteren via onze website [www.biv.be](http://www.biv.be) of een papieren exemplaar aanvragen via [info@biv.be](mailto:info@biv.be). ■



## Dit bracht BIV-mail intussen...

### UK neemt onderzoeksplicht en verificatie stedenbouwkundige info serieus (101)

Twee recente uitspraken van de Uitvoerende Kamer (UK) tonen aan hoe belangrijk de onderzoeksplicht en de verificatie van stedenbouwkundige info zijn. Je moet voldoende onderzoek voeren naar de verkoopvoorwaarden van een pand. De UK aanvaardt niet dat een winkelpand als appartement verkocht wordt, zonder opschortende voorwaarde van bestemmingswijziging.

### Fiscus screent immowebistes op belastingontduiking (104)

De Bijzondere Belastinginspectie (BBI) zal vastgoedsites screenen in de strijd tegen fiscale fraude. Oorzaken, aldus toenmalig Staatssecretaris voor Fraudebestrijding Elke Sleurs (N-VA), zijn de ontduiking van registratierechten en het onjuist aangeven van inkomsten uit transacties. Wij zijn alvast voorstander, al mag het niet op een platte heksenjacht uitdraaien. Wie fraudeert kan overigens tuchtrechtelijk én strafrechtelijk vervolgd worden.

### “Huurwaarborg optrekken van 2 naar 3 maanden huur” (108)

Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans (N-VA) wil de huurwaarborg terug op 3 maanden huur brengen in plaats van 2 maanden. Zo wil ze de private huurmarkt weer aanzwengelen. Vastgoedmakelaars laten massaal weten voor het voorstel gewonnen te zijn, maar dat meer maatregelen nodig zullen zijn.

### Kadastraal inkomen onder vuur (109)

Professor fiscaliteit Michel Maus vuurt in de media een raket af op het kadastraal inkomen. “Weg ermee”, vindt hij. Ook Europa zet druk, maar de politiek kibbelt en wil eerst een onderzoek. De aardappel blijkt wel erg heet.

### Huurprijzen mogen toch geïndexeerd worden (110)

Regeringspartij CD&V staakt haar verzet tegen een indexering van huurprijzen, maar de partij wil compensaties zien via het grote pakket belastingverschuivingen, de taxshift. Wie drie of meer huizen bezit, kan meer bijdragen, oppert de partij. Coalitiepartner Open Vld ligt dwars, maar vicepremier Kris Peeters wil nog voor de zomer onderhandelen. De concrete wetteksten moeten in het najaar rond raken.

**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)!**

# Verplichte verzekering nu collectief!



**Vanaf 1 januari 2016 wijzigt er iets fundamenteels aan de verzekering van de vastgoedmakelaar. De verzekeringsplicht blijft uiteraard, maar elke vastgoedmakelaar die in orde is met de BIV-bijdrage, zal genieten van de collectieve verzekeringspolis die het Instituut voor elk lid afsluit. Hiervoor moet je zelf enkel éénmalig je oude verzekering opzeggen, je huidige verzekeraar op de hoogte brengen van mogelijk lopende of komende problemen en je jaarlijkse bijdrage tijdig blijven overmaken aan het BIV.**

- Zeg je oude polis zo snel mogelijk op (uiterlijk 3 maanden vóór vervalddag)
- Vanaf volgend jaar ben je verzekerd via een collectieve BIV-polis
- Die premie wordt in de bijdrage van 2016 geïntegreerd!

Dankzij de verplichte collectieve verzekeringspolis voor elke vastgoedmakelaar, riskeert de consument geen enkele erkende maar toch onverzekerde - en dus in afwachting van een tuchtsanctie - vastgoedmakelaar meer tegen te komen, wat het imago van de sector ten goede zal komen.

Vanaf 2016 val je sowieso onder de collectieve verzekeringspolis van zodra je je BIV-bijdrage betaald hebt. In die bijdrage zal de verzekeringspremie verrekenend worden, zodat je met één betaling in orde bent met je BIV-lidgeld, met de CFI-bijdrage (die al geruime tijd verrekenend wordt) en met je verzekeringspremie. De integratie van de verzekeringspremie zal de totale BIV-bijdrage voor 2016 tussen € 800 en € 830 brengen, onder voorbehoud dat onze voogdijminister het bedrag van het lidgeld goedkeurt. Als je weet dat de BIV-bijdrage voor dit jaar € 459,74 bedroeg,

voor lidgeld en CFI-bijdrage, dan kan je zelf je voordeel berekenen.

De groepspolis, die het Instituut voor alle BIV-leden bij AXA heeft onderschreven, is beduidend goedkoper én volledig conform de deontologische richtlijnen. Sta je op de Nederlandstalige taalrol, dan zal je Concordia als verzekeringsmakelaar hebben. Voor wie op de Franstalige taalrol staat, is dit Marsh. Als je huidige polis méér waarborgen en/of kapitalen voorziet dan wat de Plichtenleer voorschrijft, neem dan contact op met je verzekeringsmakelaar of Marsh of Concordia. Breng eveneens vóór 31 december 2015 je huidige verzekeraar op de hoogte van ingebrekestellingen die je ontving van derden en van alle feiten of omstandigheden waarvan je weet hebt die aanleiding zouden kunnen geven tot een klacht i.v.m. je polis aansprakelijkheid en borgstelling.

Zeg tijdig je oude polis op (ten laatste 3 maanden vóór de vervalddatum) en voorkom een dubbele verzekering! We bieden je hiervoor via onze website alvast een modelopzegbrief aan.  
Check [www.biv.be](http://www.biv.be)!

Ben je verzekerd via een beroepsorganisatie (CIB, UIB, VVF, ...), informeer dan bij hen of zij de opzeg voor jou afhandelen.

Waarom een verplichte collectieve verzekering?

- betaal je bijdrage en je bent gegarandeerd verzekerd
- geen administratie meer; dat handelt het BIV voor je af
- lagere premie door de schaalvergroting

Samengevat. Wat moet je doen om in 2016 in orde te zijn met je verzekering?

- Zeg je huidige polis uiterlijk 3 maanden voor de vervalddag op met onze modelbrief. Is de vervalddatum van je huidige polis bijvoorbeeld 31 december 2015, dan moet je polis ten laatste op 30 september opgezegd zijn;
- Licht je huidige verzekeraar vóór 31 december 2015 in over ontvangen ingebrekestellingen en lopende of mogelijk aankomende klachten;
- Ben je nu breder gedekt dan de Plichtenleer voorschrijft, contacteer dan je verzekeringsmakelaar of Marsh of Concordia;
- Betaal in 2016 tijdig je bijdrage.



Meer info volgt gedurende de komende weken. Blijf dus onze communicatiekanalen volgen!



## Blijf ver weg van geheime commissies!

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars streeft naar maximale transparantie bij het sluiten van contracten en opdrachten. Daarom keurden we onlangs nieuwe maatregelen goed om de strijd aan te binden met de praktijk van de commissielonen die syndici ten onrechte op zak steken. In een eerste fase herinnerden we uitdrukkelijk aan de regels omtrent de commissielonen. Bovendien kan het BIV voortaan beslissen om de syndicus én de leverancier te vervolgen wegens omkoping, wat een strafrechtelijk misdrijf is. Dat kan gebeuren wanneer een syndicus door de tuchtinstanties van het BIV bestraft wordt omdat hij in het geheim commissielonen heeft ontvangen. “Het Instituut wil op die manier de wet inzake het sluiten van een contract doen naleven”, aldus Luc Machon, vicevoorzitter van het BIV. “Wij eisen van de syndici en leveranciers dat zij het spel eerlijk spelen”.



Links: Marc Milcamps, rechts: Stefaan Leliaert

Nadat in de Franstalige pers onlangs het bericht verscheen dat een bekende liftenfabrikant verborgen commissielonen aan een syndicus zou hebben betaald, boog het BIV zich over de problematiek en nam het maatregelen om een einde te maken aan deze praktijk. We vroegen Marc Milcamps, bestuurder van Lamy Belgium, en Stefaan Leliaert, bestuurder van De Syndic en lid van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer, naar hun mening over dit onderwerp dat veel inkt doet vloeien.

### Blijft het betalen van verborgen commissielonen de uitzondering?

**Stefaan Leliaert:** Bij het overnemen van portefeuilles gebeurde het wel eens dat een of andere leverancier vroeg of het mogelijk was om ‘zoals vroeger’ te blijven werken. Op dat ogenblik besef je dat er zich zaken afspeelden die het daglicht niet verdragen. Maar het is toch al enkele jaren geleden dat ik nog zo’n voorstel heb gekregen. Misschien omdat men weet dat ik in de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer zetel? Maar als ik zie hoe bepaalde syndici tegen een vrijwel onmogelijk laag tarief werken, dan heb ik toch zo mijn bedenkingen ...

**Marc Milcamps:** Ik denk dat geheime commissies altijd hebben bestaan. Na de publicatie van de Plichtenleer heeft een aantal beroepsbeoefenaars begrepen dat die praktijken illegaal waren. De verbetering was merkbaar, maar ik stel vast dat er nog altijd zaken aan het licht komen en dat het fenomeen dus nog bestaat. Sommige syndici ontvangen commissielonen als een onmisbare aanvulling op hun inkomsten om hun balans te doen kloppen, maar anderen doen het jammer genoeg om zich persoonlijk te verrijken. In beide gevallen zijn de verborgen commissielonen een bron van oneerlijke concurrentie.

### Is die oneerlijke concurrentie een kanker die het beroep aantast?

**MM:** Tegenwoordig kiezen veel te veel mede-eigendommen hun syndicus louter op basis van de prijs die hij voorstelt. Ze kijken te weinig naar de service en kwaliteit die hij biedt. Ik ben daar resoluut tegen, want ons beroep staat of valt met de toegevoegde waarde die we bieden en die moeilijk naar waarde te schatten is.

**SL:** In die context is het ook moeilijk om de kwaliteit van de dienstverlening te laten evolueren.

### Klopt het dat er aan syndici die grote mede-eigendommen beheeren meer commissielonen worden aangeboden dan aan wie kleinere gebouwen in portefeuille heeft?

**MM:** Je komt op elk niveau in aanraking met dit systeem. Volgens mij zijn de leveranciers niet genoeg op de hoogte en zijn ze te weinig bewust gemaakt van het probleem. Natuurlijk is de praktijk interessant voor de omzet van de leveranciers. Geld dat ze aan commissielonen uitgeven, rendeert beter dan als ze er reclame mee maken. Maar het is wel uiterst gevaarlijk.

**SL:** Ik denk ook niet dat grote gebouwen er meer

mee te maken hebben dan kleinere - of omgekeerd. Leveranciers die hun toevlucht nemen tot commissielonen, proberen hun omzet te vergroten. Maar je mag de schuld niet alleen bij de leveranciers leggen.

**MM:** Behalve als ze medewerkers gaan benaderen... De leveranciers weten dat Lamy Belgium geen commissielonen aanvaardt. Wij communiceren daarover. Een clause in onze contracten zegt dat elke medewerker die op heterdaad wordt betrapt met het ontvangen van commissielonen, op staande voet wordt ontslagen wegens dringende redenen. Maar ik heb geen enkele garantie dat een medewerker zich op een kwade dag toch niet laat verleiden en dan ligt de verantwoordelijkheid bij de leverancier. Hij mag die praktijken gewoon niet toepassen.

### Voor de duidelijkheid: syndici mogen wel een commissieloon ontvangen als dat in alle transparantie gebeurt en met voorafgaande instemming van de mede-eigendom. Hoe verloopt dat in uw organisatie?

**MM:** Wij hanteren dit systeem niet. Een syndicus moet tegenwoordig optreden als een inkoper.

Daarom lever ik zoveel inspanningen om tot voldoende hoge erelonen te komen. Die geven onze klanten de garantie dat er tegen de beste prijs wordt ingekocht.

**SL:** Wij proberen zo transparant mogelijk te zijn. Wij zetten de contracten met de leveranciers online en maken ze openbaar op de website van de mede-eigendom. Dit systeem biedt maximale transparantie. Elke klant weet wie de leverancier is, hoeveel de dienstverlening kost, en noem maar op. Alles kan worden gecontroleerd. Verborgene afspraken worden zo vrijwel onmogelijk.

**MM:** Wij doen dat nu ook. Per mede-eigendom maken we een website. Alle contracten worden gescand en alle klanten hebben toegang tot de contracten. In alle transparantie dus.

#### Waar moeten de mede-eigendommen op letten?

**SL:** Als de gevraagde erelonen veel lager liggen dan gemiddeld, dan moet er een addertje onder het gras schuilen.

#### Maar betekenen lage erelonen automatisch dat er verborgen commissielonen worden betaald?

**SL:** Ik zou zeggen: bijna altijd. Want met te lage erelonen kan een kantoor niet lang blijven bestaan, dat kan niet.

**MM:** Als iemand 40% minder duur is dan een economisch verdedigbare prijs, dan zijn er twee mogelijkheden. Ofwel is er een verborgen financiering opgezet, ofwel is de service van erbarmelijke kwaliteit.

#### Hoe kan een mede-eigendom een idee krijgen van welke erelonen aanvaardbaar zijn?

**MM:** Ik leg de klanten uit dat de erelonen de dienstverlening weerspiegelen de ze van hun syndicus mogen verwachten. Ik stel hen vaak de volgende vraag: wat denkt u, hoeveel uren per week werken wij voor uw gebouw? Als u dan weet dat een iet of wat georganiseerd bedrijf 100 euro per uur moet vragen om rendabel te zijn, is de berekening snel gemaakt...

#### Welk tarief kan een syndicus aan kleine mede-eigendommen voorstellen?

**SL:** Onze tarievenlijst evolueert elk jaar. Voor gebouwen van minder dan 9 appartementen bedraagt het minimale forfait 2.000 euro per jaar.

Wie in Vlaanderen meer vraagt voor een kleine mede-eigendom, krijgt de opdracht niet. Maar in Brussel liggen de prijzen hoger.

### “Als de gevraagde erelonen veel lager liggen dan gemiddeld, dan moet er een addertje onder het gras schuilen.”

**MM:** “In Brussel dienen wij geen offertes van minder dan 7.500 euro per jaar in. Maar in Antwerpen zitten we lager en dat is een probleem. Want hoewel de erelonen 40% lager liggen in Antwerpen dan in Brussel, blijven de lonen en de werkingskosten wel dezelfde. In zo’n situatie kan de geleverde service niet identiek zijn.”

#### Welke oplossingen zijn er om verborgen commissielonen te bestrijden?

**SL:** Informatie geven kan helpen. Je moet de mensen duidelijk maken wat een syndicus allemaal moet doen. Het is voor de klant gemakkelijk om een klein honorarium te eisen als hij niet weet wat de taak van een syndicus precies omvat. Als hij zich bewust is van alle taken en alle verplichtingen die de beroepsbeoefenaar moet naleven, dan is een bepaald ereloon bijna vanzelfsprekend. Duidelijk informeren is belangrijk.

**MM:** Ook de leveranciers moeten worden geïnformeerd. Wij gaan elk jaar een mailing sturen naar de leveranciers die voor ons werken, waarin we eraan herinneren dat de praktijk verboden is.

#### Kan de opwaardering van de erelonen van de syndici ook een oplossing zijn?

**MM:** Ja, absoluut. Ik ben ervan overtuigd dat niemand gaat ontsnappen aan een opwaardering van de erelonen. Op dertig jaar tijd is de werklust van de syndicus en zijn medewerkers verdubbeld, maar hun vergoeding niet. Op dit ogenblik stikken wij bijna onder de berg paperassen, de reglementeringen, de verplichtingen. De syndicus moet met zoveel verplichtingen rekening houden: liften, verwarming, asbest, boekhouding, verzekeringen, sociale wetgeving... Bovendien evolueren de regels voortdurend.

#### Is het moeilijk om een opwaardering van de erelonen te laten aanvaarden door de mede-eigendommen?

**MM:** Het is inderdaad aartsmoeilijk voor de

syndici om een verhoging van hun ereloon erdoor te krijgen. Wie de vraag durft stellen, geeft de mensen een stok in handen om te slaan. Dat is juist het probleem: momenteel kunnen wij niet beschikbaar genoeg zijn voor onze klanten en omdat wij niet beschikbaar genoeg voor hen zijn, is het moeilijk om een hoger ereloon te vragen. Het is een vicieuze cirkel.

**SL:** Enerzijds dwingt de voortdurend evoluerende wetgeving ons om nog transparanter te zijn en dat brengt nieuwe kosten met zich mee. Wij moeten voldoen aan talrijke eisen, waardoor onze werklust stijgt, en dat komt met een prijs. Hoe meer regels er komen, hoe duurder het beheer wordt. Iedereen moet goed beseffen hoeveel werk de syndicus moet verzetten, hoe hij werkt en hoe duur het beheer van gebouwen eigenlijk is. En dan heb ik het nog niet over de nakende invoering van de nieuwe btw...

#### De invoering van de btw én de opwaardering van de erelonen, dat is een dubbele prijsstijging...

**SL:** Het wordt niet eenvoudig om een opwaardering van de erelonen bespreekbaar te maken als er ook nog eens 21% btw bijkomt. Dat is inderdaad een dubbele verhoging voor de klant. Maar het kan niet anders.

**MM:** De invoering van de btw is onvermijdelijk. Ik weet dat vooral de Vlaamse en Brusselse syndici hierover verdeelde meningen hebben. Maar persoonlijk hoop ik dat wij onderworpen worden aan de btw. Mijn organisatie probeert zoveel mogelijk samen te werken met door het BIV erkende vastgoedmakelaars, maar die factureren ereloon mét 21% btw - die wij vervolgens niet kunnen recupereren. De niet-recupereerbare btw loopt bij ons in de honderdduizenden euro's. Ik beschouw onderwerping aan de btw als een middel om de erelonen enigszins op te waardenen.”

**SL:** Persoonlijk bekijk ik dit eerder als een extra moeilijkheid. De klanten gaan denken dat wij voordeel halen uit de invoering van de btw, want wij kunnen de btw recupereren en zij niet.

**MM:** Sinds kort rekenen de advocaten btw aan op hun ereloon en niemand heeft ze gevraagd om daarom hun ereloon te verlagen. Hetzelfde geldt voor de notarissen. De kwestie van de erelonen zal vanzelf op de voorgrond komen, omdat de mede-eigendommen de komende jaren te maken krijgen met een schaarste aan syndici. Niemand wil nog in dit beroep stappen. Maar het is nog mogelijk om gemotiveerde medewerkers te vinden als we erin slagen om ze een fatsoenlijk loon te betalen.” ■

## Asbest, nog steeds een onderschat probleem?

**Wie zich vandaag de dag die vraag nog stelt, doet dat met reden. Want we moeten vaststellen dat kopers of huurders niet echt bezig zijn met het al dan niet aanwezig zijn van asbest in het onroerend goed van hun dromen. Ten onrechte. Als vastgoedmakelaar kan je je klanten een aanzienlijke meerwaarde bieden als je asbest snel herkent en hen correct erover kan adviseren.**

### Massaal aanwezig

Vandaag de dag is het zo dat er geen asbestinventaris vereist is bij transacties van onroerend goed in België. Nochtans is het voor nieuwe eigenaars belangrijk tijdig zicht te hebben op de kosten die eventuele verwijderingswerken met zich meebrengen, want die kosten kunnen vlug oplopen. Als vastgoedmakelaar kan je hier onaangename verrassingen en financiële katers vermijden.

Want asbest is nog steeds in overvloed te vinden. Tussen 1960 en 1990 is er immers massaal en in verschillende vormen asbest gebruikt bij bouw en renovatie. Een huis uit de jaren '70 zonder asbest is moeilijk te vinden. En op hulp of subsidies van de overheid hoeven de eigenaars dan niet te rekenen. Subsidies gaan vooralsnog eerder naar maatregelen die energie-uitgaven verlagen.

Een verkoper of verhuurder is niet verplicht om een asbestinventaris te laten opmaken voor zijn onroerend goed, maar een koper of huurder kan wél vragen om een clause toe te voegen aan de koopcompromis of de huurovereenkomst waarin vermeld wordt dat de woning vrij is van asbest.



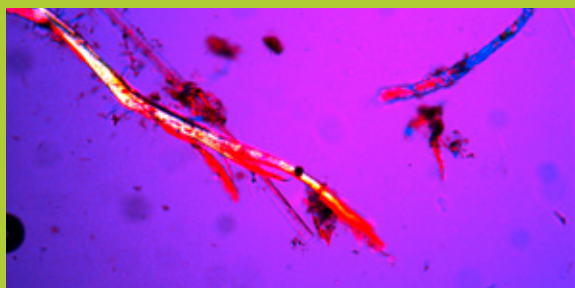
Weinig notarissen en vastgoedmakelaars nemen zo'n clause standaard op, want het is vaak een delicate kwestie. Wanneer er asbest is gebruikt, zal de koper dat als argument gebruiken om een lagere prijs te bedingen. En als de vastgoedmakelaar op de hoogte is van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, dwingt zijn deontologische informatieplicht hem dit te melden aan kandidaat-kopers. Maar zonder asbestinventaris is dat geen evidentie...

### Meer duidelijkheid in de mede-eigendommen

Syndici hebben dan weer te maken met een heel andere situatie. Het Koninklijk Besluit van 16 maart 2006 met betrekking tot de bescherming van werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest verplicht elke werkgever om een asbestinventaris op te maken en die inventaris ter beschikking te houden van zijn werknemers. Concreet zijn mede-eigenaars die beroep doen op een syndicus verplicht om een asbestinventaris op te maken van de gemeenschappelijke ruimtes van de mede-eigendom en van de woning van de conciërge. Die inventaris moet de vastgoedmakelaar-syndicus de nodige informatie verstrekken bij verkoop of verhuur van een woning, maar ook wanneer er werken op til zijn. Want de wet bepaalt ook dat een syndicus aannemers die onderhoudswerken, afbraakwerken of een renovatie uitvoeren, op de hoogte moet brengen van de aanwezigheid van asbest. De verplichtingen gelden overigens voor kleine en grote mede-eigendommen. ■

### Wat is asbest?

Asbest is een natuurlijk vezelachtig mineraal dat men over heel de wereld terugvindt. Door zijn vuurvaste en hittebestendige eigenschappen werd het tijdens de 20ste eeuw op industriële schaal gebruikt in de productie van bouwmaterialen. Asbesthoudende materialen zijn terug te vinden in gebouwen die dateren uit de periode tussen 1960 en 1990. Het product werd zowat systematisch gebruikt in de jaren '70. Later werd ontdekt dat wanneer het materiaal verweert, het uiterst schadelijke vezeltjes vrijgeeft. Als die vezels ingeademd worden, zetten ze zich vast in de longblaasjes en kunnen ze na een bepaalde tijd onder andere borstvlieskanker, asbestose of longkanker veroorzaken.



### Wanneer is de inventaris verplicht?

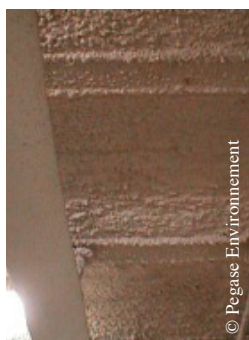
- Sinds 1 januari 1995 is elke onderneming verplicht een asbestinventaris beschikbaar te maken voor haar werknemers.
- Wanneer een mede-eigendom personeel in dienst heeft, geldt de verplichting om een asbestinventaris op te maken van de woning van de conciërge en de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom. Bovendien wordt elke externe onderneming als "werknemer" beschouwd terwijl ze werkzaamheden in het gebouw of in de woning uitvoert.
- Om een milieuvergunning te verkrijgen, is het verplicht om een asbestinventaris op te maken vóór de start van afbraak- of renovatiewerken. Is er inderdaad asbest aanwezig, dan moet een erkende asbestverwijderaar dat eerst op gepaste wijze verwijderen. Hij zal hiervoor rekening houden met het soort asbest dat is aangetroffen.



## Hoe asbesthoudende materialen herkennen?

### Niet-hechtgebonden toepassingen (los)

Gemakkelijk te beschadigen producten met hoge concentratie asbestvezels en hoog risico op het vrijkomen ervan. Bijvoorbeeld: leidingisolatie, asbestvlokken tegen het plafond, thermische isolatie van buizen...



### Hechtgebonden toepassingen (vast)

Moeilijker te beschadigen producten met lager risico, waarbij het asbest ingebed of verwerkt is in een bindmiddel (verf, lijm, asbesthoudend vinyl, ...) Bijvoorbeeld: Roofing, vezelcement pannen, buis in vezelcement...



## Verborgen gebrek?

De aanwezigheid van asbest kan een verborgen gebrek zijn op basis waarvan de koper een schadevergoeding of een annulatie van de verkoop kan proberen nastreven - onder bepaalde voorwaarden weliswaar. In eerste instantie is dit niet mogelijk wanneer het onroerend goed ingrijpend gerenoveerd of afgebroken zal worden. Verder moet de aanwezigheid van het asbest uiteraard van voor de verkoop dateren. Ook moet het gebrek verborgen zijn - onzichtbaar dus - en mag de koper er niet van op de hoogte zijn. Tot slot, zeer belangrijk, moet het asbest in zijn meest gevaarlijke vorm aanwezig zijn: ongebonden.

## Tot in 1998...

De eerste stemmen voor een verbod op het gebruik van asbestvlokken begonnen in 1980 te klinken. Maar pas met het KB van 3 februari 1998 werd de productie en het gebruik van de meeste asbesthoudende toepassingen verboden, op enkele uitzonderingen na. Het totale verbod kwam er nog later, met het KB van 23 oktober 2001. In principe zijn woningen en gebouwen die vanaf 1998 gebouwd werden asbestvrij, maar volgens professionals zijn het enkel constructies die gebouwd zijn na 2002 die helemaal geen asbest meer bevatten.

## Twee soorten inventarissen

### Inventaris en beheersprogramma:

- maakt een vaststelling van de bestaande situatie;
- dient om de aanwezigheid of afwezigheid van asbest vast te stellen;
- laat toe om de gevaarlijke eigenschappen van de aanwezige materialen te bepalen;
- bevat aanbevelingen voor het asbestbeheer op middellange en lange termijn;
- moet jaarlijks worden bijgewerkt om na te gaan of de schadelijke materialen niet afbreken;

### Inventaris voor afbraak:

- in geval van werken te realiseren;
- gaat veel verder dan het beheersprogramma;
- omvat het nemen van stalen en het afbreken van materialen voor onderzoek
- specifieke versie in het Brussels Gewest

## Een Vlaanderen zonder asbest in 2040?

In oktober 2014 heeft de Vlaamse regering de OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) belast met het uitwerken van scenario's tegen eind 2017 om tegen 2040 definitief van deze gevaarlijke substantie af te geraken. De nadruk zal worden gelegd op scholen op openbare gebouwen, residentiële gebouwen en landbouw- en tuinbouwbedrijven. Wordt vervolgd...

# Vastgoedkwesities

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.

**Als vastgoedmakelaar krijg ik af en toe de vraag van kopers of het nog steeds mogelijk is om samen met hun kinderen een aankoop te doen om op die manier later successierechten te vermijden. Ze doelen op de zogenaamde 'gesplitste aankoop', waarbij de ouders het vruchtgebruik aankopen en de kinderen de blote eigendom. Bij overlijden van de ouders wast het vruchtgebruik aan bij de blote eigendom en worden de kinderen volle eigenaars, zonder verdere successierechten verschuldigd te zijn. Vroeger werd dit zonder meer aanvaard door de fiscus maar de laatste jaren hoorde ik in de media regelmatig dat dit niet meer zomaar kan. Waarop moet men letten?**

Er was inderdaad wat onduidelijkheid omtrent gesplitste aankopen. Het ging daarbij vooral over de oorsprong van de gelden. Meestal hebben de kinderen zelf niet de nodige fondsen ter beschikking om de aankoop van de blote eigendom te bekostigen. Dus kregen ze die fondsen vooraf van de ouders via een schenking. Deze werkwijze werd een tijd op de 'black list' gezet. Het werd gezien als misbruik. Maar intussen staat de techniek van schenking gevolgd door gesplitste aankoop niet langer op de zwarte lijst, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- ofwel moeten op de voorafgaande schenking schenkingrechten betaald worden (3% bij schenking aan kinderen).
- ofwel moet aangetoond worden dat de kinderen vrij over de geschonken gelden hebben kunnen beschikken.

De laatste bepaling is onduidelijk. Vrije beschikking wordt bijvoorbeeld aanvaard als kan aangetoond worden dat de schenking niet specifiek bestemd was voor de financiering van de aankoop van de blote eigendom, maar het zal in de praktijk niet eenvoudig zijn om na het overlijden van de ouders dit bewijs te leveren...

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**.

**Ik werd aangesteld voor de verkoop van een appartement. Er zijn een aantal geïnteresseerde kopers en de onderhandelingen zijn volop aan de gang. Nu word ik gecontacteerd door de huidige huurder die me laat weten dat hij een voorkooprecht heeft bedongen in zijn huurcontract. Bij nazicht van dit contract blijkt het niet over een voorkooprecht maar over een voorkeurrecht te gaan. Is dat hetzelfde of is er toch een verschil?**

Er is een belangrijk verschil tussen een voorkeurrecht en een voorkooprecht. Een voorkeurrecht is een bij overeenkomst verleend recht dat aan de gerechtigde (in dit geval de huurder) de mogelijkheid geeft om, bij voorgenomen verkoop van een onroerend goed, van de eigenaar van het goed te eisen dat het goed in kwestie eerst aan hem aangeboden wordt. De gerechtigde heeft hierbij geen inspraak in de vraagprijs.

Een voorkooprecht dat in een overeenkomst werd opgenomen is wat men noemt een conventioneel voorkooprecht. De verkoopovereenkomst moet dan gesloten worden onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht door de begunstigde van dat recht. Vervolgens moet de begunstigde de kans krijgen om tegen dezelfde voorwaarden (voor dezelfde prijs) het goed aan te kopen. Het zou dus kunnen dat een geïnteresseerde koper ondanks de ondertekening van de verkoopovereenkomst toch geen eigenaar wordt omdat de rechthebbende van het voorkooprecht hiervan gebruik maakt.

**Bij een bemiddeling voor handelshuur kwam ik overeen met de eigenaar dat in het handelshuurcontract zou worden opgenomen dat een deel van mijn ereloon zal worden betaald door de huurder. Dit werd met de huurder besproken en zo opgenomen in het huurcontract. Maar nu laat de huurder mij weten dat dit toch onwettig zou zijn. Klopt dat?**

Dat klopt niet. Bij handelshuur is het aspect van het ereloon van de vastgoedmakelaar iets wat regelmatig in de onderhandeling over het contract wordt meegenomen. Het is perfect mogelijk en wettig om (een deel van) het ereloon voor rekening van de huurder te laten nemen. Opgelet: bij woninghuur is dat niet mogelijk! In de woninghuurwet (artikel 5ter) wordt uitdrukkelijk gesteld dat bemiddelingskosten niet ten laste van de huurder mogen worden gelegd.



## “Een BIV in **Luxemburg**? Dat zou geweldig zijn!”

**Het beroep van vastgoedmakelaar is streng gereguleerd in België, dat is geweten. Maar hoe zit het in onze buurlanden? Zijn bijvoorbeeld de Luxemburgers te vinden voor de Belgische regelgeving? Ja, zo blijkt in elk geval uit ons interview met Didier Postal, zaakvoerder van Idemmo, een Luxemburgs vastgoedkantoor.**



“Als er morgen een instelling zoals het BIV kwam in Luxemburg, zou dat geweldig zijn!” De Belgisch-Luxemburgse Didier Postal vestigde zich in het Groothertogdom Luxemburg om het beroep uit te oefenen dat een grote aantrekkingskracht op hem uitoefende. “Ik heb voor die carrièreswitch vijf jaar gestudeerd om een licentie in de rechten te behalen en nog eens zes jaar doorgebracht aan de balie van Aarlen.” Onze landgenoot stak daarna de grens over en liet zich inschrijven bij de Luxemburgse Kamer van Koophandel. “Wie zijn carrière een nieuwe wending wil geven en de vastgoedsector in wil, moet in België één jaar BIV-stage doorlopen”, aldus de vastgoedmakelaar die al sinds 2011 in Luxemburg werkt. Daartegenover staat dat in Luxemburg enkele maanden lang “korte maar intensieve” opleidingen gegeven worden van twee of drie dagen per week. Die korte opleidingen geven al toegang tot het beroep vastgoedmakelaar. Kandidaten moeten verder voldoen aan de basisvoorwaarden op het vlak van management en boekhouding, en er is een vestigingsvergunning vereist die de Kamer van Koophandel uitreikt. “Het is echt niet moeilijk om toe te treden tot het beroep”, geeft Didier Postal toe. “Logisch dus dat de Luxemburgse vastgoedmakelaardij veel mensen met verschillende achtergronden aantrekt. Jammer genoeg benaderen velen het beroep alleen maar vanuit commercieel oogpunt en zien we naast goede professionals ook echte haaien die niets of niemand ontzien. Wat dat betreft kunnen we echt jaloers zijn op het Belgisch systeem!”

### Weinig evolutie

In tegenstelling tot in België evolueert het beroep niet echt bij onze bureaus uit het Groothertogdom. Tot grote spijt van de professionals. Postal is fel:

“Ik wacht maar op één ding: dat Luxemburg de middelen vindt om het beroep zijn glans terug te geven. Permanente vorming verplicht maken of een verplichte stage doorlopen vooraleer het beroep mag worden uitgeoefend, zijn mogelijke pistes om de situatie te verbeteren. Nu volg je gewoon les, zonder dat je een stage moet doen, en hop, je bent daarna heer en meester van je praktijk.” Vandaag de dag is er enorm veel werk aan de winkel, want er zijn ontzettend veel zelfstandige makelaars op het terrein die werken zonder uithangbord of zonder echt kantoor en het is zeer moeilijk om hen te controleren. Dat is een reëel probleem voor wie het beroep elke dag legitiem uitvoert.

### Verplichte registratie van opdrachten

De Luxemburgse vastgoedmakelaar moet echter toch aan een aantal verplichtingen voldoen. De professional moet al zijn handelingen aangeven en laten registreren. Zijn mandaten moeten aangegeven worden bij de registratiediensten binnen de 10 dagen na ondertekening. Idem voor de verkoopovereenkomst. Het is daarbij essentieel aan te geven wie wat verkoopt en aan wie. De vastgoedprofessional moet overigens twee registers bijhouden voor z'n handelingen.

Eén voor zijn activiteiten als tussenpersoon, een ander voor zijn activiteiten als verkoper. Maar hoe zit het met de syndici? “In tegenstelling tot in België, zijn syndici in Luxemburg geen vastgoedmakelaars - ze moeten dus een voor hen specifieke opleiding volgen”, legt Didier Postal uit. “Een van onze verplichtingen is het meedelen van alle rekeningen aan de registratiedienst”, voegt de vastgoedmakelaar eraan toe. Daarbij

komt nog dat hij, bij een exclusieve opdracht, op gezette tijdstippen een verslag aan de klant moet overmaken. Desondanks is er geen enkele instelling die echt toezicht houdt op de Luxemburgse markt. Wat er wel is, is een deontologie waaraan de vastgoedmakelaar zich moet houden. Het is goed dat die bestaat, maar er gaat geen enkele controle mee gepaard.

### 95% voor vastgoedmakelaars

In zo'n context is het niet verwonderlijk dat het beroep een weinig benijdenswaardige reputatie heeft bij het grote publiek. Zowel vastgoedmakelaars als syndici ondervinden dit. Maar paradoxaal genoeg schakelt 95% van de Luxemburgers wél een vastgoedmakelaar in om hun pand te verkopen! En dat is toch wel een indrukwekkend cijfer. In België schommelt dit percentage immers tussen 55 en 60%. Hoe valt dit te verklaren? “De Luxemburgse markt is heel concurrentieel en verandert snel. Particulieren willen uiteraard verkopen tegen de beste prijs en daarvoor zijn ze geneigd professionals die de sector en de marktprijzen kennen, te volgen”, legt de directeur van Idemmo uit. De vele makelaars overstelpen verkopers en onderhandelen vrij agressief, zo blijkt. Maar de opdracht zou toch meestal bij een professional belanden...

De Luxemburgers hebben dus nogal wat uitdagingen op hun bord, maar hun markt kent toch een boom. Het Luxemburgs vastgoed heeft het effect van de crisis niet al te hard gevoeld, in tegenstelling tot veel andere landen. ■

# “Durven focussen”

Voor deze editie van BIV-News spraken we met de zaakvoerder van het Knokke-Heistse vastgoedkantoor Immo C, Cindy Utterwulghe. Al heet ze eigenlijk officieel Cynthia, zo blijkt aan het begin van ons gesprek. “Maar die naam gebruik ik eigenlijk nooit en voelt zelfs vreemd aan. Noem me dus maar Cindy”, lacht ze meteen.

## Een beetje toeristisch

Cindy Utterwulghe is bij toeval in de vastgoedsector terechtgekomen. “Na mijn diploma toerisme ben ik niet de toeristische sector in gegaan, zoals oorspronkelijk bedoeld, maar ben ik als administratief bediende op de afdeling syndicschap van een kantoor in de regio begonnen. Al gauw ben ik dan puur uit interesse de avondcursus van Syntra Oostende gaan volgen en heb ik 15 jaar geleden mijn kantoor geopend. En vandaag zit ik dankzij onze seizoensverhuur toch nog voor een stukje in de toeristische sector! (lacht)”

Hoewel ze zich wel degelijk met alle aspecten van de job bezighoudt, blijkt vooral de verkoop haar ding. “Je klanten aan hun droom helpen, is sowieso erg fijn. En uitgenodigd worden voor een aperitiefje bij tevreden nieuwe eigenaars is dat uiteraard ook!” En het syndicschap? “Je kan dat eigenlijk niet vergelijken. Syndicus zijn, is iets helemaal anders. Als syndicus werk je veel meer probleemoplossend. Je klanten staan er niet altijd bij stil hoeveel tijd en energie je moet investeren om alleen al maar up-to-date te blijven met de constante stroom aan wettelijke nieuwigheden, maar ze verwachten het wel. Om duidelijk te maken aan mijn mede-eigenaars wat er allemaal gebeurt op wettelijk vlak, start ik dan ook elke eerste Algemene Vergadering van het jaar met een overzicht van de intussen gewijzigde of nieuwe wetgeving.” Klinkt niet onverstandig. Zelfs in deze tijden van supersnelle kennisdeling via het alom aanwezige internet, mag je er als syndicus nooit van uit gaan dat je klanten weten waar je allemaal mee bezig bent, laat ze duidelijk verstaan.

## Focus

De vastgoedmakelaar, die een bestuursfunctie bij CIB bekleedt en zetelt in de Nationale Raad van het BIV, is geboren en getogen in Knokke-Heist,

waar het vastgoed bij het duurste van het land hoort en waar er veel meer concurrentie is dan in de gemiddelde Vlaamse gemeente. Door dat “duw- en trekwerk” dat daar onvermijdelijk mee gepaard gaat, spitst Utterwulghe zich vooral toe op de buurt rond haar kantoor, dat (letterlijk) op een steenworp van de Zeedijk ligt. “Met zoveel actieve vastgoedmakelaars in onze regio, vind ik dat je je moet durven focussen. We zijn daarom vooral actief in de zeer nabije omgeving, hoewel we dankzij mond-op-mondreclame hier en daar toch wat vraag krijgen uit enkele omliggende gemeenten.”

## Troeven

Ook in Knokke-Heist komt de concurrentie niet alleen van vastgoedmakelaars. De Heistse weet als BIV-mandataris heel goed dat het Instituut nog steeds gemiddeld om de twee weken een louche figuur uit de markt haalt. Toch valt het op dat veel vastgoedmakelaars hun BIV-erkenning niet echt uitspelen, bijvoorbeeld op hun website. Intussen laten onwetende consumenten zich jammer genoeg nog al te vaak overtuigen door illegale makelaars, met alle risico's van dien. “Een BIV-erkenning wordt door de vastgoedmakelaars nog te vaak beschouwd als een evidentie, terwijl het toch net datgene is dat je onderscheidt van de illegale makelaars”, beaamt Utterwulghe. “Misschien moeten we dat met z'n allen wat meer in de verf zetten.”

En een bestuurszitje bij CIB en een BIV-mandaat, zijn dat dan nóg sterkere wapens in de strijd om een klant? Opvallend: Utterwulghe ziet die functies vooral als een manier om kennis en ervaringen te delen met collega's, zegt ze. Zelfs al is de scheidingslijn tussen collega en concurrent soms flinterdun. “Ik speel dat niet echt uit, al durf ik het soms wel eens terloops te vermelden. Consumenten weten dan ook bijna nooit wat CIB



doet of waar BIV voor staat. En eerlijk? Tot voor de recentste verkiezingen van 2012, was het mij eerlijk gezegd ook niet helemaal duidelijk wat er op het BIV allemaal gebeurde. Op de contacten rond de BIV-stages na, was het Instituut voor mij vooral een ver-van-mijn-bed-show. Maar vanaf dag één in de Nationale Raad bleek al hoeveel je er kunt opsteken, hoeveel knowhow er wel zit.”

Die bemerking ligt in lijn met de recent uitgevoerde tevredenheidsenquête, waar één van de puntjes van kritiek van sommige leden was dat het BIV te weinig feeling met de sector heeft. Dat terwijl de mandatarissen evenzeer vastgoedmakelaars zijn die met beide voeten in het werkveld staan. “Klopt, maar daar werken we al goed aan, vind ik. Mensen komen nu toch ontgensprekkelijk op een andere, veel transparantere manier in contact met het BIV? Vroeger was het allemaal een stuk oubolliger en meer gesloten. En maar goed dat we die vooruitgang hebben ingezet”, besluit ze. ■



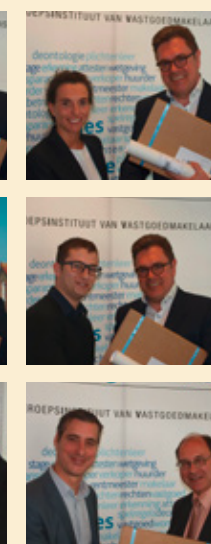
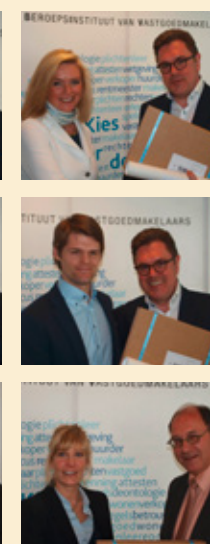
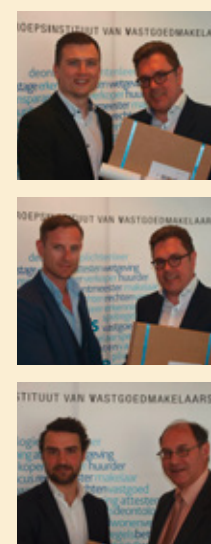
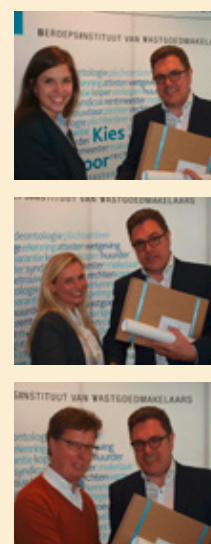
# Nieuwe gezichten

Op donderdag 23 april huldigden we de nieuwste Nederlandstalige titularissen die in de loop van dit trimester hun erkenning hebben behaald. Na een korte presentatie, een vragenmoment en een hapje ontvingen zij hun certificaat en naambord van ondervoorzitter Luc Machon en penningmeester Filip Van der Veken.

## Dit zijn de nieuwe concullega's in je buurt!

ADRIAANSEN Jeroen - Evergem  
 BAETE Walter - Knokke-Heist  
 BARTHOLOMEEUSEN Femke - Sint-Lenaarts  
 BEERNAERT Dieter - Lendeled  
 BOLLAERT Sarah - Laarne  
 BONGAERTS Niels - Heusden-Zolder  
 BORREY Kristel - Merksplas  
 BUYCK Elisabeth - Kluisbergen  
 CALLENS Birger - Kapellen (Antwerpen)  
 CLAESEN Irène - Brasschaat  
 CNUDE Philip - Leupegem  
 COEMAN Nick - Loppem  
 DAEM Walter - Hoevenen  
 DAENENS Valérie - Torhout  
 DE REUCK Anthony - Gent  
 DE SCHUYTER Gilles - Oostende  
 DE VUYST Ruben - Wetteren  
 DE WEERDT Wouter - Antwerpen  
 DE WILDE Nadia - Mechelen  
 DE WIT Erwin - Koningshooikt  
 DECKERS Joris - Maaseik  
 DECROIX Isabelle - Ieper  
 DELBECQUE Nathalie - Brugge  
 DEMELY Suzan - Ieper  
 DENUTTE Andres - Kortrijk  
 DUMON Valérie - Gent  
 ELIAS Evelien - Aalst  
 GIELEN Dirk - Bonheiden  
 GINIS Benny - Kaulille  
 GOLDSMITH Stephanie - Londerzeel  
 HERMANS Nick - Edegem  
 HEYLEN Yves - Brasschaat  
 HIMPE Tessa - Deerlijk  
 HIMPE Eveline - Beveren-Leie  
 KERSCHOT Joris - Ekeren (Antwerpen)  
 LAENEN Gert - Hechtel  
 LAEVAERT Jeroen - Boortmeerbeek  
 LAS Benjamin - Wilrijk (Antwerpen)

LI Jun - Mechelen  
 LOGIER Adriaan - De Panne  
 LOUWAGIE Alexie - Brugge  
 MERTENS Diane - Herk-de-Stad  
 NICASI Filip - Herentals  
 NULENS Leon - Lanaken  
 PARMENTIER Peter - De Pinte  
 PERNEEL Kjell - Oedelem  
 PLOMPEN Steven - Muizen (Mechelen)  
 RENIERS Eric - Hasselt  
 ROBBERECHTS Barbara - Opwijk  
 RYMENANTS Pascale - Antwerpen  
 SCHELLEKENS Geert - Sint-Job-in-'t-Goor  
 STAS Livia - Hasselt  
 TAELEMANS Diederik - Asse  
 TEIRLINCK Katrien - Buggenhout  
 THOON Sofie - Knokke-Heist  
 TOYE Pieter - Marke (Kortrijk)  
 VAN DE SOMPEL Sofie - Mariakerke (Gent)  
 VAN DER EIJKEN Roxanne - Essen  
 VAN HOOFF Steven - Hamme (O.-Vl.)  
 VAN LIER Eline - Nieuwpoort  
 VAN THIELEN Julie - Heist-op-den-Berg  
 VANDEN BERGHE Jan - Asse  
 Vanden Haesevelde Ann - Schepdaal  
 VANDEWAELE Gwendoline - Harelbeke  
 VANHOVE Berdien - Herk-de-Stad  
 VERBOVEN Rob - Antwerpen  
 VERMEEREN Thibault - Zulte  
 VERMEERSCH Jonas - Ardoie  
 VERSCHUERE Twinkle - Sint-Andries  
 VERSCHUEREN Matthias - Nazareth  
 VOSSEN Mickael-Alexander - Antwerpen  
 WELVAERT Sebastian - Sint-Michiels  
 WEZIJNSKI Danny - Genk  
 WINDEY Pieterjan - Lochristi  
 WOUTERSE Ronnie - Mol  
 ZWIJSEN Frédérique - Oud-Turnhout



# 20 jaar BIV, 20 jaar communicatie

## Immobilium/BIV-News

De eerste editie van Immobilium, de voorloper van BIV-News, wordt gerealiseerd.



Immobilium wordt omgedoopt tot BIV-News. Een tijdschrift zoekt het magazine de eigen identiteit, wat zich uit in enkele opvallende veranderingen in layout, maar na die woelige puberteit wordt BIV-News volwassen. Langzaam aan wint het magazine aan omvang en inhoud.

Januari 1998

1999

2004

April 2005



### BIV.be

Begin 1999. De eerste BIV-website wordt online geplaatst. De overheersende kleur is geel en links werd het menu verticaal in een frame weergegeven, wat in die tijd wel vaker gebeurde. De focus van onze debuut-site lag al meteen op het opzoeken van een erkend vastgoedmakelaar.



In 2004 werd een gloednieuwe website gelanceerd. Adieu geel, welkom wit. Inhoudelijk verschilde de website niet erg veel van de vorige, al waren er enkele duidelijke toegevoegde functies zoals enquêtes en het raadplegen van publicaties en juridische teksten achter een login. Ook deze website zou meerdere jaren gebruikt worden. Eind april 2008 wordt ze de laatste keer vereeuwigd.





## BIV-Mail

Wie weet er nog dat de moedereditie van BIV-Mail, editie 1 uit juni 2005, de opvolger was van immo@scoop en later biv@scoop? In den beginne verscheen de e-nieuwsbrief gemiddeld driewekelijks, vandaag de dag duikt BIV-Mail wekelijks in je mailbox op.

In september 2008 wordt de website opnieuw herwerkt. Dan al wordt het framework, de ruwbouw zeg maar, ontwikkeld dat vandaag de dag nog steeds in gebruik is. De focus ligt meteen op de campagne "Stop met spelen", die mensen moet aanzetten om met een vastgoedmakelaar in zee te gaan. Een campagne waar kosten noch moeite voor werden gespaard... Later, na de campagne, krijgt de website haar huidige sfeerfoto.

Ook je BIV-Mail is er al die tijd aanzienlijk op vooruitgegaan. Intussen versturen we 'm al enkele jaren op wekelijkse basis. In augustus 2014 stapten we over op MailChimp, een intuïtief topprogramma uit het digitale tijdperk dat ons toelaat om via experimenten tot de meest aansprekende mailings te komen, met een lay-out die zich vanzelf aan elk scherm aanpast.

Juni 2005

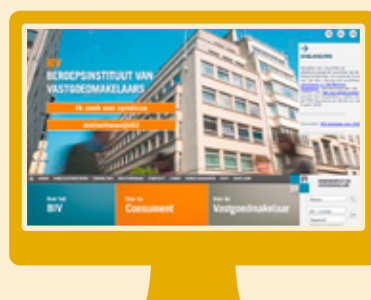
September 2008

Augustus 2014

Oktober 2011



**Nog later** worden call-to-actions en een snelnieuws-slider toegevoegd. Daarmee kan het BIV gerichte handelingen en specifiek nieuws op de voorpagina benadrukken. De website heeft daarmee enkele jaren haar nut bewezen, maar is nu opnieuw aan vervanging toe. Dit keer wordt het geen renovatie, maar werken we samen met onze developers aan een hedendaagse nieuwbouw, vertrekkend vanuit het uitgangspunt van de bezoeker.



## Sociale media

Sociale media maken nog maar sinds oktober 2011 deel uit van ons communicatie-arsenaal. Het Instituut is vandaag voornamelijk aanwezig op de twee grootste platforms: Facebook en Twitter, maar ook LinkedIn en Google+ volgen we op. Bovendien onderzoeken we op dit eigenste moment de mogelijkheden met andere grote, meer visueel georiënteerde sociale media als YouTube, SlideShare of Pinterest.



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 Rudi Vervoort, minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hij geeft meer toelichting bij de nieuwigheden omtrent stedenbouwkundige inlichtingen voor vastgoedtransacties in het Brussels Gewest, zoals die in Vlaanderen al geruime tijd bestaan.

## Duidelijkheid over de nieuwe wetgevende bepalingen in Brussel

Rudi Vervoort

In 2014, bij de recentste hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat de regels uitzet voor de stadsontwikkeling in het Brussels Gewest, werd de reikwijdte van de stedenbouwkundige inlichtingen uitgebreid. Vastgoedprofessionals en notarissen moeten die inlichtingen verstrekken aan kandidaat-kopers van goederen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze gegevens moeten de eigenaar, verkoper of koper geruistellen over de wettelijke toestand van het goed en eventueel de weg vrijmaken voor regularisatie van mogelijke onvergunde werken.

Vandaag zijn de gemeenten verplicht om alle mogelijke informatie te verstrekken waarover zij beschikken voor wat betreft de toegekende stedenbouwkundige vergunningen en eventuele vaststellingen van inbreuken op de regels inzake stedenbouw voor een welbepaald eigendom.

De bedoeling van deze nieuwe wetgevende bepalingen is om de consument op een zo volledig en transparant mogelijke wijze te informeren. Met andere woorden: om de koper of de langetermijnhuurder zoveel mogelijk informatie te bezorgen over het goed waarvoor hij of zij belangstelling heeft. En dat idealiter nog vóór de ondertekening van het verkoopcontract of de huurovereenkomst.

Als men vooraf over alle stedenbouwkundige inlichtingen beschikt die betrekking hebben op een goed van zodra dit op de markt wordt gebracht, vergemakkelijkt dit ontgensprekelijk eventuele overeenkomsten voor de overdracht van zake-lijke rechten, wat de administratieve termijnen aanzienlijk verkort.

Maar ook al geven de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten en de notarissen grif toe dat de stedenbouwkundige inlichtingen niet uitgebreid

genoeg kunnen zijn, toch blijkt dat de tenuitvoerlegging van de bepalingen die in augustus 2014 in voege zijn getreden en vooral de hoeveelheid inlichtingen die voortaan moeten worden bekendgemaakt in bepaalde gemeenten, gezorgd heeft voor vertraging bij het doorsturen van deze informatie.

Toch ben ik er nog steeds van overtuigd dat deze nieuwe bepalingen steek houden. Ze worden overigens weldra geëvalueerd en kunnen stilaan zonder noemenswaardige vertraging worden toegepast van zodra de gemeenten zich georganiseerd hebben. Net zoals in Vlaanderen, waar diezelfde bepalingen van kracht zijn, zal de vertraging geleidelijk aan verdwijnen en kan de informatiedoelstelling op middellange termijn worden bereikt. ■