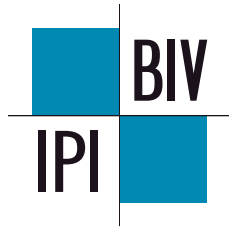


2015 > 3

BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



Drones De vlucht vooruit?

Syndici
De ene camera is de andere niet!

Stephan Coenen
“Hoe moeilijker ons beroep wordt, hoe groter onze meerwaarde”

Inhoud



4 actua

De opvallendste nieuwtjes van de voorbije weken

11 syndic

Videoparlofoon en de wet op de camerabewaking



8 dossier

Drones in vastgoedland: de vlucht vooruit?

opinie

3
Maximaal digitaal

16
Gastcolumn
Bart Versluys

actua

4
De opvallendste nieuwtjes
van de voorbije weken

people

7
Buiten onze grenzen

dossier

8
Drones

biv

12
Stephan Coenen

13
Nieuwe titularissen

14
20 jaar deontologie



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

Zetel

Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel
www.biv.be

Concept en realisatie

Frank Damen
Tony Verzele

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 veeleelvou- digd worden dan mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.

Kansen, kansen, kansen



Volgens het recentste Grote Woononderzoek, een studie van het Steunpunt Wonen, leiden vastgoedmakelaars 56% van de Vlaamse vastgoedtransacties in goede banen. De stijging van ons marktaandeel zet zich daarmee gestaag verder, een resultaat van onze steeds meer doorgedreven professionaliseringsinspanningen. Met de meer dan 9300 vastgoedmakelaars in een klein land als België blijft bovendien tegelijk de harde, maar uitdagende realiteit dat wie stilstaat of heel traag vooruit gaat onverbiddeijk wordt voorbijgestoken.

Duwtje

Onze almaar competitievere en complexer worden de markt geeft ons allen op regelmatige basis een vriendelijk maar kordaat duwtje in de rug, ons aansporend om op zoek te gaan naar nieuwe, interessante en veelzijdige extra instrumenten om ons te onderscheiden. Professionals beseffen dat de kansen die zo'n permanent evoluerende vastgoedwereld biedt, gegrepen moeten worden om vooraan in het peloton te blijven. Dé reden voor ons om elk initiatief dat de regels niet met de voeten treedt en dat een level playing field voor iedereen respecteert, te verwelkomen.

Meerwaarde

Intussen, zoals ook BIV-mandataris Stephan Coenen op pagina 12 aangeeft, groeit samen met de complexiteit van ons beroep onze meerwaarde voor de consument. Want als leek ziet deze laatste zelf steeds minder vaak door het bos de bomen. En daar liggen uiteraard kansen voor de vastgoedmakelaar die mee evolueert, ongeacht of het nu om bemiddeling of syndieschap gaat. Precies om die reden blijven we als Instituut volop inzetten op vorming en informatie, zoals de aankomende nieuwe website weldra zal illustreren en zoals deze eigenste BIV-News – editie 3 alweer van dit jubileumjaar – vandaag weer illustreert.

Dit nummer

Naar goede gewoonte houden we ook in dit nummer de vinger aan de pols in onze rubriek Vastgoedkwesties op pagina 6, waar je de antwoorden leest op enkele prangende vragen die ons via de juridische helpdesk bereikten. We kijken op pagina 7 over onze grenzen heen naar hoe de vastgoedmakelaardij in Italië werkt. Verder scheppen we op pagina 11 klaarheid voor syndici omtrent de wetten op de camerabewaking en de privacy als

mede-eigenaars vragen om een camera of videofoon. Ook visualiseren we ter gelegenheid van onze 20ste verjaardag de geschiedenis van onze intussen stevig verankerde deontologie (pagina 14). Projectontwikkelaar Bart Versluys geeft in zijn gastcolumn tekst en uitleg bij zijn pleidooi voor een wijziging in de wet op de mede-eigendom, dat onlangs in zowat alle media verscheen. Op pagina 8 vind je dan weer een dossier over drones, de onbemande en van op afstand bestuurde minihelikopters die vaak uitgerust zijn met fototoestellen en/of camera's. We hebben het onder andere over de kansen die drones bieden en we zijn verheugd dat er eindelijk een duidelijke wetgeving aankomt. Hopelijk haalt de bevoegde minister haar doelstelling om eind dit jaar af te ronden. Drones kunnen voor ons, vastgoedmakelaars, immers één van die nieuwe, interessante en veelzijdige extra instrumenten zijn.

Veel leesgenot!

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

Hypothecaire kredieten blijven in de lift

Aankomende wijzigingen renovatiespelregels grootste factor

De Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) bracht onlangs cijfers waaruit bleek dat er in het tweede trimester van 2015 voor meer dan 6,6 miljard euro aan hypothecair krediet is verstrekt. Dat bedrag was nooit eerder in een tweede trimester zo groot. “De belangrijkste oorzaak blijkt de aangekondigde afschaffing van het btw-gunsttarief van 6% voor renovaties aan woningen van 5 tot 10 jaar oud, waardoor heel wat mensen nog dit jaar hun renovatieproject willen afronden”, aldus de BVK.

Het aantal kredieten is met 31% gestegen, het ontleende bedrag nam met 22% toe. Hoewel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar ook voor de “gewone” aankoop het aantal kredietovereenkomsten met 11,1% gestegen is (+2.927), valt vooral op dat kredieten voor renovatie met maar liefst 65,2% gestegen zijn (+8.408). Voor de aankoop met renovatie zijn er 28,7% meer kredieten afgesloten (+493). Voor de bouw van een woning bleef het aantal kredieten met -0,1% ongeveer gelijk (-6). ■

600.000 EPC's geanalyseerd: de resultaten

Het Steunpunt Wonen heeft ruim 600.000 energieprestatiecertificaten geanalyseerd om de staat van de Vlaamse woningen op het vlak van energie bloot te leggen. Uit die analyse blijkt onder meer dat slechts 20% van de woningen een energiescore heeft die lager is dan 200 kWh/m², terwijl 37% zich bevindt in de categorie tussen 200 en 400 kWh/m² en nog eens 25% tussen 400 en 600 kWh/m² scoort. De overige 18% van de woningen heeft een EPC opgeplakt gekregen dat hoger ligt dan 600 kWh/m².

Kleine nuance: de databank bevat vooral EPC's voor appartementen (46%) en voor oudere woningen (57% voor woningen gebouwd tussen 1919 en 1970) en is zo niet perfect representatief voor de Vlaamse woningen. Daar zit de regelgeving voor iets tussen: voor recent gebouwde woningen is in de eerste tien jaar na constructie geen nieuw EPC vereist. Bovendien laten weinig woningeigenaars hun EPC updaten na renovatiewerken.

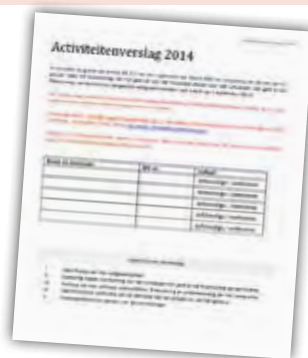
Toch toont de studie aan dat er nog veel werk aan de winkel is met het oog op het realiseren van een energiezuinig Vlaams patrimonium, te beginnen bij de oudste, slechtst geïsoleerde woningen.

De volledige studie vind je terug via www.steunpuntwonen.be/onderzoek (WP5). ■

Heb je intussen je antiwitwasverplichtingen vervuld?

Is het antwoord op deze vraag neen, neem dan als de bliksem contact op met de economische inspectie (FOD Economie) op eco.inspec.immo@economie.fgov.be. De deadline van 15 september is immers al een hele tijd verstreken.

Is dit de eerste keer dat je hoort (lees: leest) over je antiwitwasverplichtingen? Dan heb je wel een heel lange vakantie genomen. Lees de vele informatie erover op www.biv.be, in BIV-Mail 112, BIV-Mail 115, BIV-Flash van 22 juli, BIV-Mail 119 en in BIV-Mail 121.



Dit bracht BIV-mail intussen...

Syndicus, denk aan je lijst mede-eigendommen! (111)

Nu syndici wettelijk verplicht zijn het BIV jaarlijks een lijst te bezorgen van al hun mede-eigendommen in beheer, herinneren we nog eens aan de gegevens die nodig zijn. Ook vind je er de standaard Excel-tabel om je gegevens in mee te delen. Het gaat om een wettelijke verplichting - met andere woorden, wie zijn of haar lijst niet overmaakt riskeert minstens een deontologische klacht.

Sjoemelaar nu ook strafrechtelijk veroordeeld (111)

Het Nieuwsblad berichtte over een “sjoemelende vastgoedmakelaar” die in Brugge tot 18 maanden cel werd veroordeeld, waarvan een derde effectief, én die van de rechtbank ook een beroepsverbod kreeg na oplichtingspraktijken. We wijzen op het spijtige woordgebruik, aangezien de betrokkene al sinds 2011 geschrapt werd en dus al een hele tijd geen makelaar meer is.

BIV neemt geheime commissies in het vizier (112)

De Nationale Raad van het BIV besliste om syndici en leveranciers die onderling in het geheim commissies bedisselen, strafrechtelijk te vervolgen, naast de tuchtprocedure die tegen syndici zal worden opgestart. De Raad wil zo komaf maken met deze vorm van concurrentievervalsing ten opzichte van syndici die het spel wel volgens de regels spelen. Die regels zijn duidelijk: commissies zijn toegelaten, als de mede-eigenaars op de hoogte zijn en hun fiat gegeven hebben.

Conclusies Grote Woononderzoek (113 en 114)

Het BIV tekende present op de presentatie van het Grote Woononderzoek van de KU Leuven. Een greep uit de conclusies: vastgoedmakelaars hebben een marktaandeel van 56%, er is een duidelijke “verappartementiseringstrend”, het aantal bouwers en eigenaars is afgenomen, 37% van de woningen is van ontoereikende kwaliteit en verhuren blijkt nog wel rendabel, maar enkel in ideale omstandigheden.

60% meer vrije beroepers dan 10 jaar geleden (118)

Volgens een studie van de FVB is het aantal vrije beroepers in België ten opzichte van 10 jaar geleden met 60,8% gestegen. De aantrekkingskracht, de lage conjunctuurgevoeligheid en de werkzekerheid spelen een rol, zegt de federatie. Voorts valt op dat vrouwen bezig zijn aan een stevige inhaalbeweging ten opzichte van de mannen.

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

Aftrekbare beroepskosten: Hof van Cassatie keert kar

Ook kosten buiten vennootschapsactiviteit (bijvoorbeeld een flat aan zee) nu aftrekbaar

Een zelfstandige die een vennootschap opricht, kan vanaf nu via die constructie een appartement kopen en alle daarmee gepaard gaande kosten inbrengen in zijn belastingen. Ook als dat appartement niets te maken heeft met de activiteit van de vennootschap. Dat is de opvallende conclusie uit recente arresten van het Hof, waarin het Hof zelf stelt hiermee terug te komen op vroegere rechtspraak.

In theorie gaat het zelfs om veel meer dan alleen maar tweede verblijven. Kosten zijn nu ook aftrekbaar als ze los staan van het maatschappelijk doel van de vennootschap. Het Hof van Cassatie maakt zo brandhout van de eigen vroegere interpretatie, maar steekt ook de overheid stokken in de wielen. Die riskeert immers niet alleen een pak belastinginkomsten mis te lopen, ook volgen er mogelijk klachten

tegen de staat voor een verkeerde interpretatie van de eigen wetgeving.

Bronnen: deredactie.be, demorgen.be en knack.be

Collectieve verzekering: Vastgoedmakelaars zetten een moedige stap!

Intussen ook FAQ beschikbaar op BIV-website

Vanaf 1 januari 2016 zijn we als vastgoedmakelaars met z'n allen verzekerd via het BIV. Weg met de papierstapels en de vele manuren bij zowel de makelaars als het BIV zelf. Weg met slecht of niet verzekerde concullega's die het imago van ons allemaal kunnen besmeuren. Vanaf volgend jaar is een vastgoedmakelaar die zijn bijdrage betaalt ook ineens verzekerd conform de deontologie, punt.

Het was aangenaam om vast te stellen dat er na onze uitvoerige communicatie (op de website, in

mails, in dit magazine en via een persoonlijke brief) iets bewoog in de sector. Vastgoedmakelaars waren en zijn bezig met de ingrijpende, moedige beslissing van de Nationale Raad. De collectieve verzekering raakte wel degelijk een gevoelige snaar, zowel bij de voorstanders als bij het handvol tegenstanders. Voorstanders bleken vooral tevreden met de stappen die het BIV zet ter bescherming van het imago van zijn leden. Wie niet gewonnen was voor de verandering, haalde voornamelijk aan vandaag uitgebreider verzekerd te zijn dan de deontologie voorschrijft of trok de

lagere premie door de schaalvergroting in twijfel.

Zowel voor- als tegenstanders hadden vragen bij de nieuwe aanpak. Die vragen hebben we systematisch beantwoord en tegelijk verzameld om tot een document van "Veel gestelde vragen" (FAQ) te komen. Die FAQ is een nuttig document geworden dat je sinds kort op onze website terugvindt. Zit je zelf nog met vragen, neem de FAQ dan eerst even door. Vind je geen antwoord, dan kan je ons nog steeds contacteren via info@biv.be.



Nog even herinneren. Wat moet je doen om in 2016 in orde te zijn?

- Zeg je huidige polis uiterlijk 3 maanden voor de vervaldag op met onze modelbrief die je terugvindt op www.biv.be (wie als vervaldag 31 december 2015 had, had de tijd tot 30 september 2015);
- 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 Concordia;
- Betaal in 2016 tijdig je bijdrage.



Vastgoedkwesties

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.

De verhuurder verhuurt een pand als hoofdverblijf, maar wat indien blijkt dat de huurder er toch zijn hoofdverblijfplaats niet vestigt? Heeft dit gevolgen voor de belasting op tweede verblijven?

Voor een tweede verblijf leggen heel wat Belgische gemeenten en provincies een belasting op. Het bedrag wordt vrij bepaald door de gemeente of provincie en kan oplopen tot 1.000 euro per jaar. Wie niet gedomicilieerd is op het adres van het goed of op een ander adres in de gemeente of de provincie, moet deze belasting betalen.

De taks moet worden betaald indien het goed wordt verhuurd als tweede verblijf. Wanneer het pand verhuurd wordt als hoofdverblijfplaats is de belasting op tweede verblijven niet van toepassing. De eigenaar zal deze taks moeten betalen als de huurder er zijn hoofdverblijf niet vestigt. Dit dient wel per gemeente te worden nagegaan. Maar het criterium lijkt op het eerste zicht het ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters op dit adres. In de hypothese van een woninghuur schiet de huurder dan wel tekort aan zijn contractuele verplichtingen om het pand als hoofdverblijf te huren, op basis waarvan reeds bij een burgerlijke rechtbank een terugbetaling zou kunnen worden gevorderd, zelfs zonder uitdrukkelijke clausule. Niets belet evenwel dat er een uitdrukkelijke clausule in de huurovereenkomst wordt voorzien.

Zijn rookmelders en brandblussers verplicht in handelspanden?

Rookmelders zijn niet verplicht in handelspanden en kantoren, maar indien in het handelspand ook een woonlokaal aanwezig is, dan gelden de verplichtingen betreffende het voorzien van rookmelders wel.

Dikwijls zijn brandblussers wel verplicht, hoewel het in dat geval niet aan de verhuurder van het handelspand is om daarvoor te zorgen. De huurder moet als bedrijfsleider meestal bepaalde brandpreventie voorzien, afhankelijk van zijn activiteit. Meestal zijn die voorwaarden en de goedkeuring door de brandweer gekoppeld aan de vergunning die hij nodig heeft, bv. voor een activiteit in de horeca. Indien de huurder personeel heeft gelden er extra regels. In de huurovereenkomst kan een clausule worden opgenomen dat "het in overeenstemming brengen van het pand met wettelijke normen en voorschriften allerhande met het oog op de uitbating, de uitsluitende verantwoordelijkheid van de huurder is."

Ik werd als syndicus aangesteld in opvolging van een vorige syndicus. Ondanks herhaaldelijk aandringen weigert deze syndicus mij zijn stukken over te maken en hij beroept zich hiervoor op zijn retentierecht. Wat kan ik hier tegen beginnen? En wat is de normale termijn om het dossier over te maken?

De deontologie vermeldt specifiek (art. 78) dat een syndicus de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de mede-eigendom moet respecteren. En artikel 577-8 § 4, 9° van die wet op de mede-eigendom stelt dat een syndicus altijd binnen de 30 dagen na het einde van zijn mandaat het volledige dossier aan zijn opvolger moet overdragen, zelfs als er nog betwistingen zijn over onkosten of erelonen. Je bent tuchtrechtelijk en burgerrechtelijk aansprakelijk indien je dit niet doet en de Uitvoerende Kamer (UK) heeft in het verleden ook al meermaals het niet of niet tijdig overdragen van het dossier bestraft.

Je kan met andere woorden een klacht indienen bij de UK tegen je voorganger, maar wel enkel wanneer hij of zij een BIV-erkende syndicus betreft. Het BIV kan immers enkel tuchtrechtelijk optreden ten aanzien van een BIV-syndicus, niet tegen bijvoorbeeld een mede-eigenaar-syndicus.

Ik heb bemiddeld bij de verkoop van een woning. De koper weigert evenwel om het voorschot te betalen en laat niet meer van zich horen. De opdrachtgevers willen het goed nu aan een andere koper verkopen. Wat kan ik de verkopers best adviseren?

De opdrachtgevers kunnen niet zomaar aan een andere verkoper verkopen. De koop is immers reeds tot stand gekomen. De opdrachtgevers doen er goed aan om bij een advocaat te rade te gaan, die een ingebrekestelling kan uitsturen om de koper alsnog aan te manen zijn verplichtingen na te komen, zo niet zal de ontbinding van de koop in rechte moeten gevorderd worden. De koper kan daar niet op anticiperen door reeds een koopovereenkomst af te sluiten met een andere koper mits opname van een opschortende voorwaarde.

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**.

“Het beroep van syndicus trekt veel mensen aan”

Hoe is ons beroep in het buitenland gereguleerd? Wij vroegen het aan onze Italiaanse collega Leonardo Caruso, vicevoorzitter van ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari) en voorzitter van de Milanese ANACI-afdeling. Caruso is ook actief in de Europese vastgoedkoepel CEPI-CEI. En niet te vergeten: hij is syndicus met al 25 jaar ervaring op de teller.



Een beroepsinstituut zoals het BIV er voor bemiddelaars en syndici is, of een andere instelling die het beroep reguleert, bestaat niet in Italië. Een bemiddelaar of syndicus hoeft zich dus ook niet in te schrijven op federaal niveau en hoeft geen erkenningsnummer aan te vragen om zijn activiteiten te mogen uitoefenen, zoals dat in België wel het geval is. Vastgoedmakelaars hebben wél de keuze uit tientallen beroepsverenigingen die allerlei diensten leveren en die de sector professionaliseren.

Een van deze organisaties is ANACI. ANACI ontstond in 1995 door de fusie van twee verenigingen die al sinds de jaren 1970 actief waren. Met meer dan 8.000 leden is ANACI momenteel de grootste Italiaanse beroepsvereniging voor syndici. Ze beschikt over gedecentraliseerde kantoren in de grote Italiaanse steden. De opdrachten van ANACI zijn beroepsopleiding en bijscholing (die ondertussen verplicht zijn), naast juridische, technische en administratieve ondersteuning. Leden onderschrijven een deontologische code en kunnen gesanctioneerd worden met onder meer een schorsing of een uitsluiting voor overtredingen tegen die code. De organisatie vertegenwoordigt haar leden ook in de politieke organen en werkt nauw samen met andere spelers op de vastgoedmarkt (advocaten, notarissen, vastgoedmakelaars, ingenieurs, enz.).

Reglementering en opleiding

In Italië volstaat het om te voldoen aan de reglementaire bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek om syndicus te worden (zie kader). De recentste hervorming van de wet op de mede-eigendom (in werking getreden sinds 17 juni 2013) legde bepaalde voorwaarden op om het beroep te mogen uitoefenen. Art. 71 bis van het Burgerlijk Wetboek, toegevoegd bij de hervorming, somt de eisen op met betrekking tot integriteit en

beroepsbekwaamheid om een functie als gebouwenbeheerder te kunnen uitoefenen en bepaalt de voorwaarden voor toegang tot het beroep. Een Italiaanse syndicus dient:

- over zijn burgerrechten te beschikken;
- niet schuldig te zijn bevonden aan misdrijven tegen de overheidsadministratie, de gerechtsadministratie, de openbare trouw, het erfgoed of elke andere opzettelijke inbreuk waarvoor de wet voorziet in een gevangenisstraf van minimaal twee jaar en maximaal vijf jaar;
- niet onderworpen te zijn geweest aan preventieve maatregelen die definitief zijn geworden, tenzij hij of zij werd gerehabiliteerd;
- geen beroepsverbod te hebben opgelopen of erkend te zijn als onbekwaam om zijn beroep uit te oefenen;
- geregistreerd te zijn in de openbare boekhoudkundige databank;
- zijn diploma middelbaar onderwijs van de tweede graad te hebben behaald;
- met succes een initiële opleidingscyclus te hebben doorlopen en een voortgezette opleiding in het beheer van mede-eigendom te volgen.

De basisopleiding omvat cursussen over de specifieke aspecten van het beroep en praktische oefeningen. Ze duurt minimaal 72 uur. Bovendien moet de syndicus een voortgezette opleiding van minstens 15 uur per jaar volgen en slagen in een examen. De cursussen worden gegeven door beroepsorganisaties die erkend zijn door het ministerie van Economische Ontwikkeling. ANACI neemt de opleiding van hun leden voor haar rekening.

Een omvangrijke markt

De Italiaanse vastgoedmarkt is zeer uitgebreid en beïnvloedt sterk de nationale economie. “De sector omvat een reeks eveneens geavanceerde beroepen: makelaarschap, bouw, renovatie, engineering, beveiliging, energie, enz. In Italië woont meer dan 80% van de bevolking in een mede-eigendom. Al deze appartementen moeten professioneel worden beheerd. Daardoor trekt het beroep van syndicus veel mensen aan. Dit is vooral een sector met een toekomst voor jonge afgestudeerden, die steeds vaker dit beroep uitoefenen”, aldus Caruso. Dat in tegenstelling tot in ons land, waar het aantal startende syndici de laatste jaren sterk is afgenomen.

Een onmisbare speler

Zoals in andere landen neemt ook in Italië nochtans de complexiteit van het beroep van syndicus gestaag toe, door de “steeds talrijker wordende wettelijke en technische voorschriften”. Maar in de Laars heeft dat een opvallend gevolg. “Hierdoor staat het beroep hoog in aanzien. In Italië worden professionele vastgoedbeheerders beschouwd als cruciale schakels in de vastgoedketen, als consultants die essentieel zijn voor een efficiënt beheer en goed onderhoud van het gebouw”, legt Caruso uit. “Mensen beschouwen syndici bovendien als onmisbaar om de waarde van de mede-eigendom te behouden en te vergroten”, vult hij aan. Wat de vergoeding betreft, is de Italiaanse beheerder vrij zijn tarief te bepalen en verschillen de winstmarges van syndicus tot syndicus. ■

In een volgende editie van BIV-News klaren we uit hoe de vork in de steel zit voor de Italiaanse bemiddelaars.

Drones in vastgoedland: de vlucht vooruit?

Met een onbemand vliegtuigje prachtige beelden schieten van een al even prachtige woning die je pas in portefeuille hebt gekregen, of een flitsend filmpje maken van het interieur van die woning, dat de kijker het gevoel geeft er midden in te staan... Klinkt goed, niet? En wat dacht je van een filmpje van hoog boven de woning, om de rustige, gezellige buurt in de verf te zetten? Niemand twijfelt nog over het potentieel van drones in vastgoedland. Toch zijn ze bij ons nog verre van ingeburgerd in, als gevolg van het wettelijke vacuüm rond het gebruik van de zoemende zwevers. Maar sinds kort zien we licht aan het einde van de tunnel...

Het gebruik van drones voor commerciële en private doeleinden is tot nader order simpelweg illegaal, tenzij het Directoraat-Generaal van de Luchtvaart (DGLV) expliciet toestemming geeft. Zoals wel vaker gebeurt, liep de technologische evolutie dus een eindje voor op de wetgever. Tot aan de inwerkingtreding van nieuwe, actuele regelgeving, vormen de wet betreffende de regeling der luchtvaart, voor het laatst is herzien in 1937, en het koninklijk besluit van 15 maart 1954 tot regeling der luchtvaart de huidige wettelijke basis.

Fiat

Het debat over de wetgeving rond drones werd bijwijlen heel emotioneel gevoerd. Bezorgdheden over privacy en de vrees om mondiaal achterop te blijven hinken, wisselden elkaar in hoog tempo af. Bij het DGLV klinkt het dat het verbod destijds zekerheidshalve ingesteld werd in afwachting van een wettelijk kader, maar dat men nooit had verwacht dat het zo lang zou duren vooraleer het regulerende koninklijk besluit rond zou zijn. En inderdaad, het is al wachten geblazen sinds 2008, toen Etienne Schoupe (CD&V) nog staatssecretaris voor Mobiliteit was. Daarna haalde België eerst nog het wereldrecord regeringsvormen, waarop een halve legislatuur volgde voor Melchior Wathelet (cdH) en er een kort intermezzo voor Catherine Fonck (cdH) weggelegd was, vooraleer Jacqueline Galant (MR) de eed aflegde als minister van Mobiliteit.

“Op dit moment krijgen we enorm veel vragen binnen, ook vanuit de vastgoedsector.”

Deze laatste heeft eind maart aangekondigd een ontwerp van koninklijk besluit afgerond te hebben, na overleg met de FOD Mobiliteit en Vervoer, met het ministerie van Landsverdediging en met de Privacycommissie. Haar KB moet tegen het einde van 2015 in werking getreden zijn, wat ook lijkt te lukken, ook al liet Vlaams mobiliteitsminister Weyts (N-VA) weten de hoogtelimiet te streng te vinden en toonde in Brussel minister Pascal Smet (sp.a) zich met zijn negatief advies zeer weigerachtig tout court.

De Privacycommissie daarentegen heeft onlangs haar fiat gegeven voor drones met een camera en is tevreden dat het KB de privacy-wetgeving laat opnemen in de opleiding van

dronebestuurders. De Raad van State heeft al enkele wijzigingen gevraagd in het voorstel en op moment van schrijven gaat de ontwerp tekst naar de Europese Commissie voor een oordeel. Als vastgoedmakelaars moeten we dus nog even geduld uitoefenen, maar er lijkt licht aan het einde van de tunnel te zijn.

Een toch al actieve sector

Hoewel het op dit moment volgens de letter van de wet nog niet toegelaten is om drones in te zetten voor commercieel gebruik, zijn er toch al een aantal bedrijfjes actief bezig met deze onbemande luchtvaartuigen. Pascal Gevaert van Icarus Projects was 3 jaar geleden een van de eersten die professioneel met drones werkte in het Belgische luchtruim. Vandaag maakt hij beelden en opnames voor enkele grote Belgische vastgoedbedrijven. “Op dit moment krijgen we enorm veel vragen binnen, ook vanuit de vastgoedsector. De mogelijkheden van drones zijn dan ook quasi eindeloos”, zegt hij. “Als we in opdracht van een vastgoedmakelaar ter plaatse gaan om een woning in beeld te brengen, dan beschouwen wij dat als vliegen boven het privéterrein van de eigenaar, die daarvoor zijn toestemming heeft gegeven. Verder zorgen we er altijd voor dat er geen burens of toevallige passanten in beeld komen en kloppen we vooraf aan bij de burens om te melden wat we gaan doen. We vliegen ook sowieso nooit boven mensen. Die werkwijze heeft ons nog nooit problemen of klachten opgeleverd”, verduidelijkt Gevaert. En de letter van de wet dan? “De onduidelijkheid blijft, hé. De politiek is niet echt bezig met de regelgeving rond drones. Het voorstel-Galant is volgens mij ook bijlange nog niet definitief. Nochtans zitten veel mensen te wachten om erin te vliegen tot de politiek klaarheid schept”, besluit hij.

Het voorstel-Galant

Voor **privégebruik** van drones (boven privédomein en tot 30 meter hoog) is er volgens het voorstel van Galant geen licentie nodig en is de privacywet niet van toepassing.

Wat **professioneel** gebruik betreft legt de minister de kaarten anders:

- vliegen doe je enkel met een vergunning: kandidaat-piloten moeten medische tests ondergaan, over genoeg theoretische luchtvaartkennis hebben, slagen voor een praktische test en minimum 2 uur per jaar (6 vluchten) vliegen;
- professionele drones moeten ingeschreven en geïdentificeerd worden;
- voor activiteiten die bepaalde goederen of personen in gevaar zouden kunnen brengen (zoals over een publiek vliegen bij een festival), is een specifieke toestemming van het DGLV nodig;
- voor professionele vluchten is de maximale hoogte vastgelegd op 91 meter (300 voet);
- in een overdekte ruimte vliegen valt niet onder de luchtvaartwetgeving en is dus mogelijk.

Zodra de drone **gegevens** verwerkt die direct of indirect aan een **persoon** te linken zijn, zijn daarnaast ook de verplichtingen uit de privacywet van toepassing, waaronder:

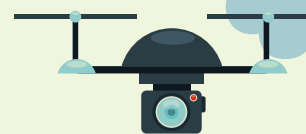
- gefilmde personen moeten weten dat ze gefilmd worden, waarvoor en door wie;
- betrokkenen moeten ondubbelzinnig hun toestemming verlenen;
- beelden mogen slechts voor één doeleinde gebruikt worden;
- de verwerking moet noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een overeenkomst met de betrokkene;
- het gebruik van de drone moet aangegeven worden bij de privacycommissie.

Wordt een drone gebruikt voor **bewaking**, is naast de privacywet ook de camerawet van toepassing.

Concreet: wordt het voorstel-Galant werkelijkheid en film je een woning met het oog op een verkoop (of wil je dit laten doen), dan vermeld je dit best in de bemiddelingsovereenkomst, let je op dat je enkel die woning filmt en dat je geen derden herkenbaar in beeld brengt.

Wat is een drone nu eigenlijk?

Een drone is een onbemand luchttoestel dat van op afstand bestuurd wordt (via wifi, radioverbinding of satelliet). Drones werden, zoals zoveel toestellen, oorspronkelijk ontwikkeld voor militaire doeleinden. Het concept dateert al van tijdens de Eerste Wereldoorlog, al ging het toen uiteraard niet over dezelfde hoogtechnologise toestellen als die die we vandaag kennen. Drones bestaan in alle vormen, maten en gewichten en hebben vaak de mogelijkheid om een (beperkte) vracht te transporteren of om foto's en filmpjes te maken met behulp van een camera. Er bestaan drones met vaste vleugels (zoals een vliegtuig) en met rotors (zoals een helikopter). De zogenaamde "multirotors" hebben, zoals de naam al zegt, meerdere hefschroeven: vaak zijn er dat vier. Omwille van hun grote stabiliteit, zijn dit de interessantste toestellen om op een professionele manier in te zetten voor het in beeld brengen van een woning. Drones kunnen, afhankelijk van het model, enkele uren tot enkele dagen aan een stuk het luchtruim doorklieven. De prijs van de toestellen is de laatste jaren een stuk billijker geworden dan voordien: instapmodellen beginnen al vanaf een paar honderd euro. Voor de toptoestellen moet je wat dieper in de buidel tasten: die zijn voor enkele duizenden euro's van jou.





Drones: een meerwaarde

Dankzij drones krijg je als vastgoedmakelaar een extra instrument in handen om nog aantrekkelijkere publiciteit te voeren voor het onroerend goed in je portefeuille. Wie weet dat het visuele aspect van publiciteit vaak doorslaggevend is bij potentiële kandidaat-kopers of huurders, zal dus niet afkerig zijn van drones, integendeel. Dankzij drones liggen de kansen om je te onderscheiden voor het grijpen. Het nemen van foto's vanuit vogelperspectief ligt uiteraard het meest voor de hand, maar wie zegt dat je je drone-activiteiten daartoe moet beperken? Met video kan je nog zoveel meer. Een 360°-wandeling door een woning simuleren bijvoorbeeld, waarbij de kandidaat-koper door de "ogen" van de drone kan kijken. Met de juiste software is dat een fluitje van een cent. En waarom zou je je überhaupt nog bezighouden met het maken van statische foto's, als je de interesse van een kandidaat-koper kan wekken met één enkele stijlvolle, meeslepemde, adembenemende video, die je op je website plaatst en verspreidt via YouTube of Vimeo? Hoe creatiever, hoe beter!

Niet alleen in je beeldtaal en marketing kan je met drones je bedrijf in de kijker zetten, want de mogelijkheden die ze bieden gaan veel verder dan alleen het nemen van kiekjes. Ook puur beroepsmatig kunnen drones een wereld van verschil maken. Je kan je hele dienstverlening optimaliseren. Denk bijvoorbeeld maar aan het inspecteren van mogelijk beschadigde daken, dakgoten of zonnepanelen, het uitvoeren van warmtetests, het van op veilige afstand opvolgen van een bouwwerf of van werken aan hoge buitenmuren, het inschatten van het potentieel van een woonuitbreidingsgebied en ga zo maar door... Waar je de drones ook voor wil gebruiken, welk idee je ook hebt, professionele dronepiloten in talloze gespecialiseerde bedrijfjes staan te popelen om je te ondersteunen. Al kan je natuurlijk nog altijd het heft in eigen handen nemen en het nodige doen om zélf met je drone het luchtruim op te zoeken.



Drones: een gevaar

Zodra de wetgeving het toelaat, zullen drones regelmatig opduiken. Maar niet alleen op wettelijk vlak zorgen de toestellen voor discussie, ook wat betreft verzekeringen zijn er nog veel onduidelijkheden. De familiale verzekering dekt meestal geen schade die veroorzaakt is door onbemande vliegtuigjes. Ook als vastgoedmakelaar ben je (nog) niet verzekerd als je zelf met drones aan de slag gaat. "De algemene voorwaarden van gewone BA-verzekeringen sluiten een dekking bij het gebruik van drones uit", aldus Karen Dossche, Manager Liability bij verzekeringsmakelaar Concordia. "Een drone wordt immers door de verzekeraars aanzien als een vliegtuigje. De klassieke BA-verzekeraars verlenen geen dekking voor schade aan derden veroorzaakt door luchtvaartuigen. Om toch de schade aan derden door de drones te verzekeren kan je als vastgoedmakelaar in eerste instantie best contact opnemen met je verzekeraar BA (*binnenkort verloopt dat voor alle Nederlandstalige vastgoedmakelaars via Concordia, nvdr.*), of je kan een beroep doen op een gespecialiseerde maatschappij, zoals bijvoorbeeld Aviabel", vervolgt Dossche. Ze verwacht dat zodra drones ingeburgerd raken, meer en meer verzekeraars bereid gaan zijn daar dekking voor te verlenen. "Voorlopig bekijken ze geval per geval, maar op termijn zal dit wellicht deel uitmaken van een automatische dekking."

Het gebruik van drones kan bovendien, ondanks hun beperkte omvang, grotere gevolgen hebben dan je misschien op het eerste zicht zou denken. Frédéric Colson, luchtvaartexpert in het kabinet van minister Galant, vindt er geen doekjes om: "Je moet goed beseffen dat een drone het potentieel heeft om een klein vliegtuig neer te halen." Een botsing met een vleugelmotor of een hefschroef is genoeg, legt hij uit. Piloten kunnen vanuit hun cockpit de toestelletjes onmogelijk tijdig spotten, laat staan veilig ontwijken, zo blijkt. Colson wijst op de verantwoordelijkheid die de sector zelf draagt, "want technisch gezien houdt niets een drone tegen om tot 750 meter hoog te gaan". Het aankomende koninklijk besluit moet voor een evenwicht zorgen tussen veiligheid en vooruitgang. "Het KB moet de grenzen afbakenen en anarchie vermijden. Dronepiloten zijn er zich niet altijd van bewust dat ze een volwaardig luchtvaartuig besturen in een nu al heel druk luchtruim, waar aardig wat veiligheidsregels gelden", zegt Colson, die zelf ook lijnpiloot is.



Videoparlofoon en de wet op de camerabewaking

Stel: enkele mede-eigenaars komen je vragen om in de inkomhal van hun mede-eigendom een camera te plaatsen. Je zet het op de agenda van de Algemene Vergadering (AV), die het punt bespreekt en goedkeurt, ondanks de bezorgdheid van één van de mede-eigenaars dat er zoiets bestaat als een camerawet en een privacywetgeving en dat die mogelijk roet in het eten kunnen gooien. Hoe het ook zij, de bal ligt nu in jouw kamp. Waar moet je allemaal mee rekening houden? Wij zochten het voor je uit.

Eerst en vooral is het bijzonder belangrijk om duidelijkheid te krijgen over wat voor "camera" je mede-eigenaars precies willen. Gaat het echt om een bewakingscamera of willen ze eigenlijk gewoon kunnen zien wie er aanbelt om binnengelaten te worden? De wetgeving hierover verschilt immers naargelang het om een bewakingscamera of een videoparlofoon gaat en naargelang de verantwoordelijke voor de verwerking van de beelden een particulier is of niet.

Bewakingscamera of videoparlofoon

De camerawet is van toepassing op bewakingscamera's, maar niet op videoparlofoons, tenzij de videoparlofoon op zich als een bewakingscamera gebruikt wordt. Een bewakingscamera is volgens de camerawet "elk vast of mobiel observatiesysteem" dat "beelden verzamelt, verwerkt of bewaart" met de bedoeling om misdrijven te voorkomen, vast te stellen of op te sporen; overlast te voorkomen, vast te stellen of op te sporen; of om de openbare orde te handhaven.

Die definitie van een bewakingscamera maakt meteen het verschil duidelijk tussen een camera in de inkom van een appartementsgebouw enerzijds en anderzijds de beelden van het strand van De Haan of van het kasteel van Alden Biesen die de VRT op één uitzendt wanneer bijna niemand kijkt. Maar hoe zit het met een videoparlofoon, waarop je kan zien wie er aanbelt? Een videoparlofoon wordt normaal gezien beschouwd als instrument om degene die aanbelt te identificeren en dus niet om te bewaken.

Gevolg: als je een camera plaatst die als bewakingscamera dient, moet je de regels van de camerawet en privacywet naleven, ongeacht of de beelden bewaard worden of niet. Zo moet je dan onder meer

het specifieke pictogram plaatsen en een aangifte indienen bij de Commissie tot Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer, beter gekend als de Privacycommissie.



Videoparlofoon: particulier vs VME

Plaats je (als particulier) een videoparlofoon, dan is de privacywet niet van toepassing en val je ook niet onder de camerawet, tenzij je de videoparlofoon wél feitelijk als een bewakingscamera gebruikt. Dat alles betekent dat het ophangen van een pictogram of het indienen van een aangifte voor een gewone videoparlofoon in principe niet nodig is, maar daarvoor moet de videoparlofoon wel geïntegreerd zijn in het aanbelsysteem, zich vlakbij de deur bevinden, onmiddellijk zichtbaar zijn voor wie aanbelt, en mogen de beelden dus niet worden opgenomen.

Plaats een Vereniging van Mede-Eigenaars - die uiteraard geen particulier is - een videoparlofoon, dan is de verantwoordelijke voor de verwerking van de gegevens geen particulier, maar ben jij dat als syndicus. In dat geval zit de vork anders in de steel: de privacywet is dan wel degelijk van toepassing, met alle gevolgen van dien.

Wat moet je als syndicus weten of doen?

Je bent als syndicus de vertegenwoordiger van de VME. Daaruit volgt dat jij de verantwoordelijke voor de verwerking van de gegevens bent en dat je tegelijk het aanspreekpunt bent voor de controlerende overheid. Die verwacht van jou dat je aan de ingang van het gebouw een pictogram plaatst dat aangeeft dat er een bewakingscamera aanwezig is, en dat je de Commissie tot Bescherming van de Persoonlijk Levenssfeer en de korpschef van de zonepolitie op de hoogte brengt van de plaatsing van de bewakingscamera's vooraleer ze geplaatst worden (de zogenaamde thematische aangifte). De formulieren hiervoor vind je op de website van de Privacycommissie. Verder moet je erover waken dat de privacy van personen niet disproportioneel wordt aangetast, wat betekent dat je geen overbodige camera's mag plaatsen, dat de camera niet gericht mag zijn op plaatsen waarvoor je niet bevoegd bent, dat de camera niet mag registreren welk appartement een bezoeker binnengaat en dat de beelden slechts één maand bewaard mogen worden, tenzij in geval van een vastgesteld misdrijf.

Als syndicus ben je persoonlijk aansprakelijk bij overtreding van deze regels. Je riskeert zware geldboetes en eventuele andere (tucht)sancties als er toch overtredingen worden vastgesteld. ■

Bronnen: belgium.be en privacycommission.be



	camerawet (21 maart 2007)	privacywet (8 december 1992)
bewakingscamera	JA	JA
videoparlofoon (enkel ter identificatie)	VME: NEE particulier: NEE	VME: JA particulier: NEE

“Hoe moeilijker ons beroep wordt, hoe groter onze **meerwaarde**”

In elke editie van dit magazine spreken we met een vastgoedmakelaar die zich geëngageerd heeft om een functie op te nemen binnen één van de organen van het Instituut en die daar ook voor verkozen is door de collega's. Deze keer zaten we rond de tafel met niemand minder dan Stephan Coenen van Domo Vastgoed uit Kermt bij Hasselt. “Niemand minder”, inderdaad, want Coenen zou heel wat op zijn visitekaartje kunnen zetten: hij is de doorwinterde zaakvoerder van een nieuw, klein immokantoor, deeltijds projectontwikkelaar, plaatsvervangend lid van de Kamer van Beroep van het BIV én topman van beroepsorganisatie CIB Vlaanderen. Maar bovenal toont hij zich een down-to-earth vastgoedmakelaar: “Een met titels gevuld visitekaartje is niet aan mij besteed.”

Vorige keer spraken we nog met Cindy Utterwulghe uit Knokke-Heist, waar de harde concurrentie welig tiert. In Kermt is de situatie heel anders. “Ik heb mij in september vorig jaar gevestigd in Kermt, een levendige, leuke gemeente vlak buiten Hasselt, omdat ik zelf van de regio ben en omdat ik er weinig voor voelde om tussen 20 andere collega-makelaars in hartje Hasselt te gaan zitten. Hier in het dorp zijn er daarentegen amper een handvol vastgoedmakelaars. En we kunnen uiteraard ook nog altijd Hasselt en haar randgemeenten bedienen. Na onze keuze voor Kermt schakelden we een marketingbureau in om ons te ondersteunen met de prospectus en het in de markt plaatsen van Domo Vastgoed.” Dat hoor je ook niet vaak in deze sector. “Ik zit nu eenmaal zo in elkaar. Ik wil me altijd omringen met mensen die kwaliteit bieden in hun vakgebied, liever dan zelf iets te doen dat me niet goed ligt. Ik ken niks van marketing hé. Kijk, ik ben gestart in een periode waar iedereen vastgoedmakelaar kon zijn en waarin er nog geen deontologie was, laat staan dat iemand sprak over een opleidingsverplichting. We konden ook nog niet terugvallen op de ondersteuning van een beroepsorganisatie zoals dat vandaag wel kan. Dus moest je zelf voor expertise zorgen, wilde je een goede dienst verlenen.” Dat vraagt veel vertrouwen. “Absoluut, want wij moeten eerst informatie geven aan experts opdat die experts hun ding kunnen doen voor ons. Die informatie is nu eenmaal soms vertrouwelijk. Het kost ook geld, inderdaad, maar dat heb ik er voor over om mijn klanten achteraf recht in hun ogen te kunnen kijken. Want je komt hen in een gemeente als Kermt gegarandeerd nog tegen, hoor. En dan ga ik van tijd tot tijd een koffie met hen drinken (lacht).

Van nul

“Een aantal jaren geleden beklagde ik al wie van nul moest beginnen. Vandaag zit ik zelf in die situatie, nadat ik drie jaar geleden uit mijn vorig bedrijf gestapt ben. Ik ben vanaf nul begonnen, om uit die ivoren toren van het management te geraken, om terug met het veldwerk bezig te zijn, om terug voor elk potje het dekseltje te zoeken.”

Dat is niet evident. “Neen, maar dat is voor mij wel waar de makelaardij om draait. Dossiers tot in de puntjes in orde maken, de perfecte match zoeken en dan tevreden mensen zien.” Nochtans loopt het jammer genoeg niet altijd zo. “De vastgoedmakelaar loopt altijd in the picture. Zodra er iets gebeurt in de wereld van het vastgoed, springt de pers erop. Maar als een particulier de mist in gaat, hoor je daar niks van. Ook de particulier die zijn verkoop allemaal zelf wil regelen, moet dat goed doen! Er mag daar wat mij betreft gerust wat meer controle op komen, ook van overheidswege.” In de sector zijn de meeste makelaars het erover eens dat het beroep steeds complexer wordt. Mogelijk wordt het voor particulieren weldra té complex om het goed te doen, maar dat vindt Stephan Coenen helemaal niet erg. “Ik ben er van overtuigd: hoe moeilijker ons beroep wordt, hoe groter onze meerwaarde voor de consument. Al is de vereiste daarvoor dat makelaars zich bereid moeten tonen om hun permanente opleidingen te volgen en om die theorie dag in dag uit in de praktijk om te zetten.”

“Alles wat ik aan de telefoon zeg, moet mijn zoon horen.”

Verantwoordelijkheid

Dat is een hele boterham, maar niemand ontkent dat een goed werkende vastgoedmakelaar geen 9-to-5 job heeft. Toch heeft Coenen als CIB-voorzitter en lid van de Kamer van Beroep van het BIV nóg veeleisende bezigheden; bezigheden die van hem één van de invloedrijkste mensen in vastgoedland maken. “Zoiets groeit”, zegt Coenen daarover. “Men ziet hoe je bezig bent, men vraagt je om je te engageren en ik heb toegezegd. Eens je in die flow zit, komen er meer en meer vragen om dit eens te doen of om die vergadering eens bij te wonen... Toen er naar mij gekeken werd om als ondervoorzitter de voorzitter van CIB Vlaanderen op te volgen, heb ik mijn verantwoordelijkheid genomen. Het was inderdaad een plotse en grondige aanpassing van mijn agenda. Ik moet mijn dagen heel strikt indelen, zodat



het combineren van gezin, werk en mandaten goed te doen blijft. Dat zal zo blijven tot aan de volgende verkiezingen in juni volgend jaar. Dan zullen de CIB-leden beslissen over de verdere invulling van de functie!

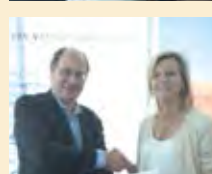
Opvolging

Waar Coenen wél kristalhelder in is, is dat hij zijn bedrijf in de markt wil zetten en intussen zijn opvolging in Domo Vastgoed wil klaarstomen. “Ik werk al 6 jaar samen met mijn zoon. Nu is hij nog bediende, maar hij is volop bezig met zijn opleiding om zelf vastgoedmakelaar te worden. Bij de opstart van Domo Vastgoed heb ik hem daarom hier naast mij in de ruimte gezet. Alles wat ik aan de telefoon zeg, mag hij, nee, móét hij horen! (lacht) Dit jaar word ik 56. Ik verwacht dat hij binnen een paar jaar het kantoor overneemt. Het enige wat ik dan nog wil doen is, heel kleinschalig, projectontwikkeling.” Niettemin: eer het zo ver is, zullen we nog van deze man horen... ■

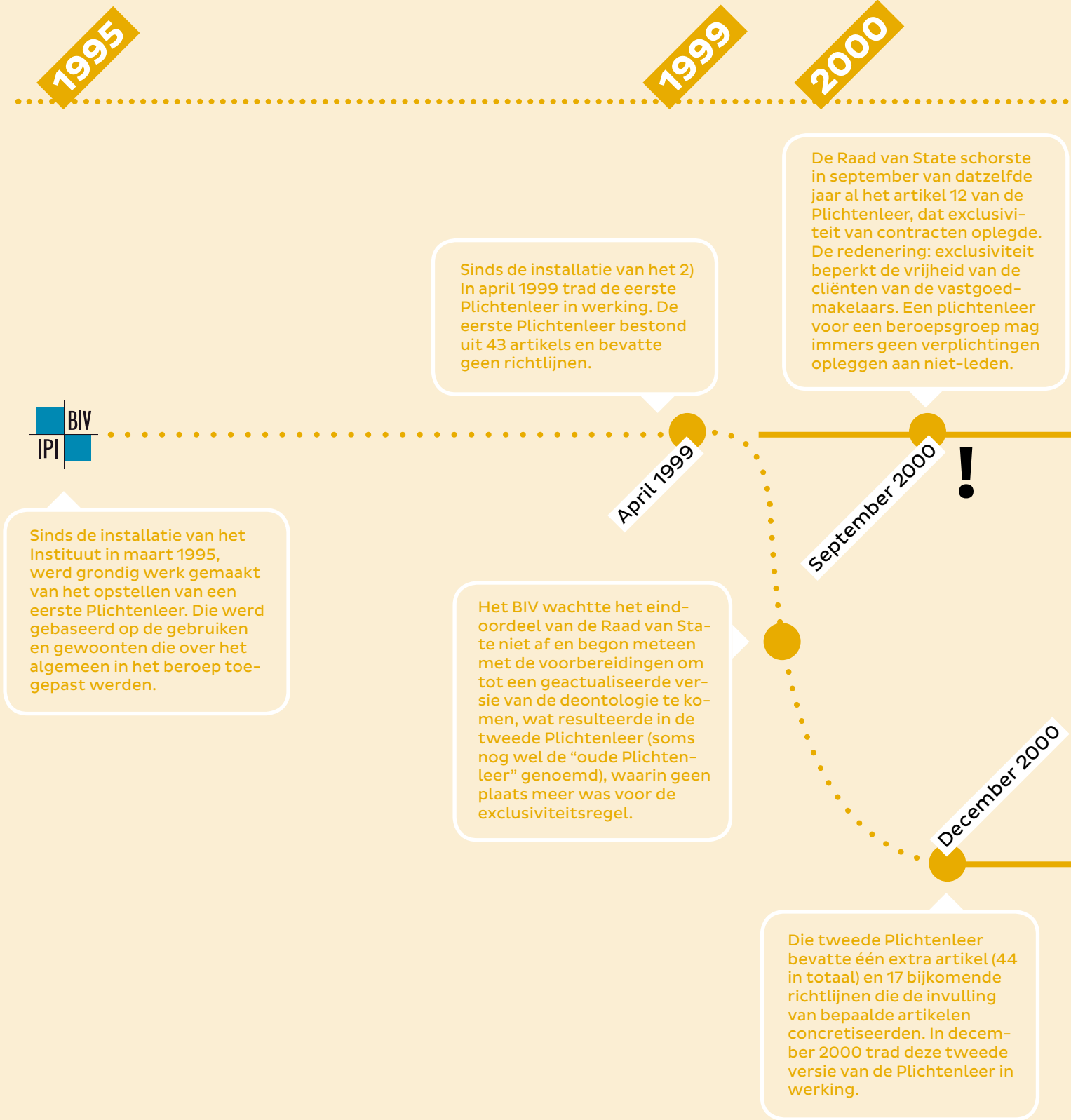
Nieuwe titularissen

ACKE Robby - Adegem
 AMPE Eline - Olsene
 BACCARO Sandra - Heusden-Zolder
 BALLOEY Stephanie - Veurne
 BECKERS Annelies - Nijlen
 BEIRNAERT Wesley - Sleidinge
 BEWAERT Iiona - Hofstade (O.-VI.)
 BEYENS Dries - Nieuwpoort
 BONNE Laurenz - Damme
 BOURY Carl - Wilsle
 CASSIERS Kathleen - Schoten
 CAUWELIER Diego - Diksmuide
 CLAESEN Ellen - Bilzen
 COLSON Olivier - Antwerpen
 COUCKUYT Kimberley - Kalken
 DE GRAVE Silke - Sint-Niklaas
 DE LILLE Sofie - Brugge
 DE ROUCK Sophie - Jabbeke
 DE RYCK Lise - Wulpen
 DEBOUVRY Kenny - Oostende
 DECAN Delphine - Gullegem
 DECONNINCK Céline - Kluisbergen
 DELVAR Priscillia - Ieper
 DENYS Marcellino - Rumbeke
 DESTRYKER Wim - Halle
 DEVUYST Bart - Waasmunster
 DHONDT Sven - Knokke-Heist
 D'HOORE Karin - Knokke
 EECKHOUDT Stefanie - Dendermonde
 EERDEKENS Sophie - Peer
 FERMONT Laurence - Lokeren
 FIERS Maaïke - Zevegem
 FOUQUAERT Karel - Melle
 GHESQUIERE Katie - Gistel
 GOOSSENS Sven - Lochristi
 HOET Pieter - Koningshooikt
 HUYGENS Guy - Blaasveld
 HUYLEBROEK Veerle - Sint-Lambrechts-Woluwe
 JOCHEMS Niels - Hoogstraten
 KEMPENAERS Benjamin - Kalmthout
 KINNAERT Caroline - Hasselt

KIPS Ellen - Berchem (Antwerpen)
 LECLUYSE Amelie - Aalter
 LEMEIRE Manon - Destelbergen
 LERNO Inge - Asse
 MAENHOUT Sophie - Loppem
 MONTENS d'OOSTERWYCK Jean-Paul - Sint-Genesius-Rode
 MORTELMANS Jan - Lier
 MULLIE Nicolas - Oudenburg
 MUYLLE Sandra - Oostende
 NOBUS Vincent - Knokke-Heist
 PELS Sofie - Wommelgem
 PIERCO Pascal - Tienen
 PODGURSKI Ronny - Rotselaar
 RENNEBOOG Evelyn - Aalst
 ROELSTRAETE Karl - Moen
 SERTIJN Jean-Marie - Hamme (O.-VI.)
 STRAUVEN Frank - Zepperen
 TILLI Dennis - GC Bunde (NL)
 TREMERIE Inge - Anzegem
 TRYBOU Thijs - Houthulst
 VAERNEWYCK Els - Petegem-aan-de-Leie
 VALKENIERS Aurelie - Itterbeek
 VAN DE WALLE Patricia - Knokke-Heist
 VAN LAERE Caroline - Zedelgem
 VAN LAETHEM Frederik - Wetteren
 VAN LEIRBERGHE Annick - De Pinte
 VANDE WALLE Yves - Bassevelde
 VANDERSMISSEN Kanji - Scheldewindeke
 VANHAEREN Stefan - Tervuren
 VERHULST Charlotte - Kruishoutem
 VERMEEREN Sandra - Nokere
 VERPLANCKE Jeroen - De Panne
 VERSCHUEREN Maarten - Keerbergen
 VERSTRAETE Luc - Sint-Martens-Latem
 VERVAECKE Katrien - Meise
 VERWEIRE Christophe - Lochristi
 VIAENE Jan - Tongeren
 WAUTERS Peter - Leuven
 WEYTJENS Sabine - Houthalen
 WIJNGAARDS Nicolaas Leonardus Maurice - Antwerpen



20 jaar BIV, 20 jaar deontologie



Kaderwet 1 maart 1976: tot bescherming van beroepstitel en uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar

KB 27 november 1985: regels inzake organisatie en werking Beroepsinstututen (waaronder het BIV)

KB 6 september 1993: statuut vgm definitief vastgelegd



2002

2005

2006

2007

2015

April 2002

Later, in april 2002 werd de eerste Plichtenleer door de Raad van State vernietigd.

Naast de nieuwe Plichtenleer, leidde de kritiek van de Raad van State ook tot een nieuw KB, waarvoor ook de sector geconsulteerd werd. De bepaling omtrent de noodzaak van geschreven bemiddelingscontracten was voor het beroep immers te belangrijk.

Het zogenaamde "KB Freya", het koninklijk besluit betreffende de voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten van bemiddeling, paste hier in januari 2007 een mouw aan.

Januari 2007

December 2006

De vele inspanningen resulteerden in een volledig nieuwe Plichtenleer, die in december 2006 in werking trad. Sindsdien vormen deze 86 artikels en 2 richtlijnen de basis voor de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaars en de tuchtrechtelijke controle erop.

De Nationale Raad van het BIV hernam in de volgende Plichtenleer niet alle bestaande artikels, voegde nieuwe artikels toe en goot sommige richtlijnen in volwaardige artikels.

Mei 2005

Jaren later, in mei 2005, kwam de Raad van State opnieuw tussen. Analoog met het oordeel van september 1999, oordeelde de Raad dat een deontologie geen geschreven bemiddelingsovereenkomst mag opleggen aan niet-leden en dat dit enkel via wet kon afgedwongen worden. Ook was er een probleem met de totstandkoming van de 17 richtlijnen, die bij ministerieel besluit waren goedgekeurd. Volgens de Raad van State moesten ook de richtlijnen via koninklijk besluit goedgekeurd worden.

De Plichtenleer bleef echter gelden, tot het BIV zelf besliste de deontologie volledig te herwerken. Die beslissing werd deels ingegeven omwille van het wegvallen van artikel 12 en de richtlijnen, maar kwam er ook omdat de toenmalige bestuurders aanvoelden dat er nood was aan een hernieuwd evenwicht tussen de vastgoedmakelaar en zijn cliënt.

gecodeerd
KB 3/8/2007

KB 20 juli 2012: organisatiebesluit
 September 2013: Eigen wet en regelgeving, specifiek voor vastgoedmakelaars

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 Bart Versluys, CEO van Versluys Bouwgroep. Hij pleit voor een aanpassing van de wet op de appartementsmede-eigendom.

“Tijd voor een (r)evolutie.”



Bart Versluys

België heeft na de Tweede Wereldoorlog een sterke bouwhausse gekend met hoge pieken in de jaren vijftig, zestig en zeventig. De algemene heropbouw na WO II en een sterke aangroei van de bevolking, vooral in steden, waren de belangrijkste drijfkrachten achter deze historische bouwhausse. Dit waren de tijden van onder meer de gekende ‘Amelinckx-blokken’. Alles moest vooral snel gebouwd worden met eenvoudige bouwtechnieken en materialen zonder al teveel oog voor kwaliteit, veiligheid en comfort. Nu, bijna vijftig jaar later, zijn een deel van deze gebouwen ondertussen gerenoveerd. Voor een groot deel echter is de tijd blijven stilstaan zonder enige vorm van evolutie. Het verschil met de huidige nieuwbouwprojecten die gebonden zijn aan zeer strenge veiligheids-, comfort- en energie-eisen is dan ook veelal onoverbrugbaar geworden. Naar buitenlands voorbeeld zou dus ‘een golf van vernieuwing’ met respect voor heden en verleden een logisch gevolg moeten zijn. Maar deze cruciale ‘golf van vernieuwing’ heeft België niet gekend.

Waar zit het probleem ?

De huidige wet op de appartementsmede-eigendom is zonder twijfel één van de belangrijkste oorzaken van deze status quo. Het overgrote deel van residentiële gebouwen aan onze kust en steden telt meestal vele tientallen eigenaars. Een meerderheid van deze eigenaars heeft het goed voor met hun eigendom en is zich ervan bewust dat hun appartement deel uitmaakt van een groter geheel. Kortom, ze realiseren zich dat een vervanging door een nieuwbouwproject gebouwd volgens de hedendaagse strenge veiligheids-, comfort- en energienormen, ook voor hun privé-eigendom op termijn noodzakelijk is en een grote meerwaarde kan betekenen. De huidige wetgeving op de appartementsmede-eigendom staat echter toe dat één eigenaar heel dit logische proces kan blokke-

ren. Elke eigenaar kan dus zelfstandig tegen een meerderheid in zijn eigen wil opleggen en dus in extreme gevallen alles tientallen jaren blokkeren. De andere eigenaars worden op deze manier ‘de facto’ ongewild meegezogen in de neerwaartse spiraal waarbij hun privé eigendom jaar na jaar daalt in waarde.

Aanpassing wet mede-eigendom

Bovenstaand voorbeeld toont de hoogdringende aanpassing van de wet op de appartementsmede-eigendom. Een gevoelige materie die vanuit alle ‘linkse en rechtse standpunten’ kan benaderd worden, maar waar de oplossing volgens ons in ‘het midden’ zal moeten liggen. Reeds geruime tijd trekken wij het voortouw in deze publieke discussie. Wij hebben samen met onze juridische diensten en verschillende belangengroepen (links en rechts) mogelijke denkpistes en voorstellen uitgewerkt. Uitgewerkte vrijblijvende voorstellen die als basis kunnen dienen om de discussie naast een juridisch ook een sociaal draagvlak te geven. Een concreet voorstel zou kunnen zijn dat een meerderheid van 80% van de eigenaars rechtsgeldig kan beslissen over de toekomst van hun gebouw met een eventuele vervanging door een nieuwbouwproject. Dat percentage (een vier-vijfdemeerderheid) is bewust hoog gelegd om dergelijke cruciale en bepalende beslissing voor het totale gebouw een voldoende groot democratisch draagvlak te geven binnen de ‘community’ van eigenaars.

Bescherming van de minderheid

Een gevoelig punt in de hele discussie blijft de bescherming van het recht van de minderheid.

In deze context is het cruciaal dat er voldoende bijkomende garanties worden ingebouwd binnen een aangepast wettelijk kader. In concreto kan dit betekenen dat de betrokken projectontwikkelaar rekening moet houden met de specifieke (en soms penibele sociale situatie) van de eigenaar(s) in minderheid en gepaste oplossingen moet voorzien. Het is aan de wetgever om hierin initiatief te nemen en bijhorende juridisch werkbare instrumenten te creëren voor alle betrokken partijen.

Voor sommigen zal de aanpassing van de wet op de appartementsmede-eigendom een evolutie betekenen en voor anderen misschien een revolutie. Maar dat de aanpassing er moet komen in het algemeen belang is een vaststaand feit. In heel de discussie zijn de rechten van de minderheid belangrijk, maar ook de rechten van de meerderheid. Het mag geen zwart-wit debat worden zonder uitkomst waarbij we het kind met het badwater weggooiden. Het verhaal terug op de lange baan schuiven zou moreel onverantwoord zijn gezien de penibele situatie van sommige oudere residentiële gebouwen anno 2015. De houding van een minderheid en de impasse die hieruit ontstaat voor de staat van het gebouw mag niet leiden tot een neerwaartse spiraal met als gevolg een economische aantasting van het eigendomsrecht en het recht op menswaardig wonen van een meerderheid van eigenaars. ■

*Bart Versluys
CEO Versluys Bouwgroep*