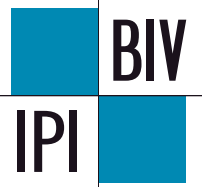


2015 > 4

BIVnews

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



MAXIMAAL DIGITAAL Vastgoedmakelaars springen mee op de digitale kar

BIV.BE
Alles over de gloednieuwe
BIV-website

20 JAAR BIV
Verwachtingen en ambities
van en voor de vastgoedsector

Inhoud



4 actua

Edux: meer erkende vormen,
minder onzekerheid

6 dossier

De nieuwe
BIV-website



14-15 20 jaar BIV

Een complexloos
digitaal Instituut

opinie

3
Maximaal digitaal

dossier

6
De nieuwe BIV-website

biv

11
Nieuwe titularissen

actua

4-5
Over de tax shift,
congressen en vor-
mingsplatform Edux

people

12
Buiten onze grenzen:
Polen

14
20 jaar BIV: blik op
de toekomst

syndic

13
Het "retentierecht" van
de syndicus



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

Werken mee aan deze uitgave

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

Layout

Grégory Ellinger

Drukkerij

GS Graphics

Vragen? Voorstellen? Ideeën?

☎ 02/505 38 50

✉ info@biv.be / fd@biv.be

📘 BIV Beroepsinstituut
Vastgoedmakelaars

📱 @immoBIV

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

Maximaal digitaal



Digitaal is al lang geen modewoord meer. Het is de onmiskenbare realiteit. De digitale toekomst staat niet voor de deur, maar is al lang binnen. Een professionele vastgoedmakelaar kan deze gast echter complexloos en zonder vrees welkom heten. Want wat de met de regelmaat van de klok opduikende doemberichten ook mogen beweren, het kookboek en de keukenrobot zullen de chef-kok nooit vervangen. Menselijke feeling, inzicht en kennis van een vastgoedmakelaar zullen altijd een essentiële aanvulling zijn op welke dataset dan ook. Dat is de boodschap die het BIV met overtuiging zal blijven verspreiden.

Ruimte zoeken, creëren en invullen

Eveneens met overtuiging verwelkomen we digitale initiatieven, zolang ze de regels niet met de voeten treden. En zelf springt het Instituut uiteraard mee op de digitale kar. Waar de wetgeving van ons vraagt digitaal te gaan, werken we al een tijdje aan het nodige. Waar de wetgeving ons iet of wat ruimte geeft, zal het BIV maximaal digitaal gaan. En waar de wetgeving ons geen ruimte geeft, zal het BIV onderzoeken wat er mogelijk is om ze te moderniseren. En als je vraagt of dat allemaal echt

nodig is, antwoorden we volmondig ja. Want de enige die wint bij de exorbitante stapels papier en postzegels van vandaag, zijn de papierproducenten en de postbedrijven.

Twee vlaggenschepen

Waar we nu staan en waar we naartoe willen, daarover hebben we het in dit nummer. Intussen kent iedereen Kadasterfinder en begint MyRent Pro te groeien, maar daar stopt onze ambitie natuurlijk niet, verre van.

Twee digitale projecten vormen de echte vlaggenschepen van onze vloot die wegvaart van het papieren landschap. In de eerste plaats is er onze gloednieuwe BIV-website, waar we als vastgoedmakelaars sinds kort elk over ons eigen persoonlijke gedeelte beschikken om onze relatie en administratie met het BIV te vereenvoudigen. De website is zowel voor als achter de schermen compleet van nul af aan heropgebouwd en helemaal klaar voor de digitale en online toekomst. Je leest een lijvig dossier over de nieuwe website vanaf pagina 6.

Daarnaast is onze digitale familie uitgebreid met Edux, ons nieuwe vormingsbeheerplatform. Edux centraliseert het permanente vormingsaanbod van

alle erkende vormingsverstrekkers en betekent een forse vereenvoudiging van het erkennen en promoten van vormingen, neemt onzekerheid weg over het al dan niet meetellen van vorming en zorgt voor een voelbare uitbreiding van het vormingsaanbod. Alles over Edux vind je op pagina 5.

Na de introductie van de nieuwe BIV-verzekering die zopas is ingegaan, is deze evolutie naar het digitale een nieuwe, uitdagende, maar logische volgende stap in het moderniseringsproces van onze sector en van ons Instituut. We informeren in deze editie als vanouds, maar leggen tegelijkertijd minutieus uit waarom en hoe jouw contact met ons geleidelijk aan een pak moderner, efficiënter en goedkoper zal verlopen. Om jou beter van dienst te zijn. Zoals altijd.

Het Bureau

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

Bereken de impact van de **tax shift** op de loonkost van je bedrijf

Tax Shift Calculator, zo heet de nieuwe tool van Agoria, de sectorfederatie voor technologische industrie, waarmee je in enkele kliks de impact van de fiscale verschuiving ontdekt op de loonkosten van je onderneming in de komende jaren.

De federale overheid voorziet een verlaging van de patronale bijdragen van 32,4% naar 25% en een vereenvoudiging van de structurele vermindering van de bijdrage. Deze tool berekent het percentage dat de totale loonkost tussen nu en 2020 afneemt en de impact op het budget.

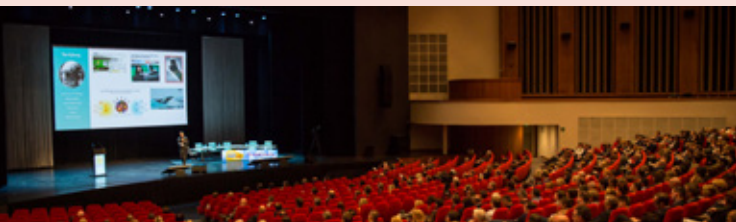


Het is niet nodig om je te registreren om de rekenmodule te gebruiken. Kijk op www.taxshiftcalculator.be. ■

BIV **aanwezig** op Homexpo, CIB-Vastgoedcongres en Federiacongres

Het Instituut was de voorbije weken vertegenwoordigd op drie grote evenementen in vastgoedland. Tijdens de eerste editie van Homexpo, in de gebouwen van Tour & Taxis in Brussel, beantwoordden we in onze stand vele vragen van studenten en vastgoedprofessionals over onze werkzaamheden, over het verkrijgen van een erkenning, over het vinden van een stagemester en nog veel meer.

Ook was het BIV dit jaar naar goede gewoonte vertegenwoordigd op het Vastgoedcongres in het Kursaal van Oostende. Aan onze stand kon iedereen met zijn of haar vragen terecht. We beantwoordden een pak vragen en tekenden present op veel van de verschillende infosessies van voor en na de middag. Maar wat vooral bleef hangen was de keynote van spreker Jo Caudron. Hij sprak over de digitale uitdaging die de vastgoedwereld te wachten staat en maakte ons bewust van het feit dat wie de digitale evolutie niet omarmt, erdoor zal getroffen worden. "Wie kán voorbijgestoken worden, zál voorbijgestoken worden", aldus Caudron. "Het Instituut was al overtuigd, maar we hopen tegelijk dat wie nog twijfelde aan de impact die het digitale ook op ons beroep zal hebben, tijdens de keynote het licht gezien heeft", aldus BIV-ondervoorzitter Luc Machon. (Meer hierover in het interview met Caudron verder in dit nummer).



Tijdens het Federiacongres tenslotte, waar het centrale thema "Agent immobilier, stop ou encore?" was, luisterden we onder andere mee naar de debatten tussen experts in vastgoed over de toekomst van ons beroep en wisselden we leerrijke ervaringen uit met onze Franse en Canadese collega's. ■

Dit bracht BIV-Mail intussen...

Stagiair op proef: kan niet! (123)

Naar aanleiding van enkele signalen die we ontvingen, stelden we klaar en duidelijk dat er geen sprake van kan zijn dat een aspirant-stagiair eerst "op proef" moet werken vooraleer er een stageovereenkomst kan opgemaakt worden. We herinnerden eraan dat wie zelfstandig werkt als vastgoedmakelaar zonder aanvaard stagedossier, in aanraking zal komen met de Dienst Opsporing, en dat ook de stagemester zelf een stevige tuchtsanctie riskeert voor het samenwerken met niet-erkenden.

Nieuw academiejaar: bijna 10% méér nieuwe studenten Vastgoed(makelaar) (126)

Naar aanleiding van het begin van het academiejaar 2015-2016 vroegen we de cijfers op van de verschillende opleidingen Vastgoedmakelaar bij de nieuwe generatie studenten in Vlaanderen. Blijkt dat er opnieuw enorm veel belangstelling is voor de opleidingen Bachelor Vastgoed en de Syntra-opleiding Vastgoedmakelaar. Alles samen zijn er nog eens bijna 10 procent méér nieuwe studenten Vastgoed(makelaar) bijgekomen.

Panorama-bron met de billen bloot: veroordeeld voor illegale uitoefening (129)

De zoon van een makelaar kreeg in beroep van een Brusselse rechter een stakingsbevel opgelegd voor illegale makelaardij en dit na een lange juridische veldslag in een complex dossier, waarbij de moeder ook een schorsing kreeg voor de Kamer van Beroep van het BIV. Het reportageprogramma Panorama pikte vorig jaar beschuldigingen uit die hoek aan het adres van het BIV gretig op, maar de bron gaat dankzij deze veroordeling nu zelf met de billen bloot.

Aantal tuchtbeslissingen in 2015: verdubbeling in zicht (129)

Een tussentijdse evaluatie van tuchtrechtspraak van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer in 2015 leerde dat op 30 september 2015 al bijna dubbel zoveel beslissingen in de UK werden genomen (219) dan het volledige jaar voordien (129). BIV-ondervoorzitter Luc Machon toonde zich tevreden met de cijfers en beklemtoonde dat iedereen baat heeft bij een vlot functionerende Uitvoerende Kamer die optreedt tegen wie het niet te nauw neemt met de regels. Of de verdubbeling effectief gehaald werd, is op moment van schrijven nog niet zeker, maar veel zal het dus niet schelen.

Intussen in Sprimont... (129)

In een verbazingwekkend vonnis van een vrederechter in Sprimont bij Luik werd het Instituut veroordeeld tot het betalen van een geldsom aan een cliënte van een geschrapte vastgoedmakelaar, die haar dit bedrag schuldig was. Volgens het vonnis hadden we als Instituut iets moeten doen waar we de bevoegdheid niet voor hebben, namelijk een voorlopige bewindvoerder aanstellen en de schrapping publiekelijk communiceren. Dat kan echter als een Kamer daartoe beslist in haar uitspraak, wat niet het geval was. De Nationale Raad tekende dan ook beroep aan tegen dit uiterst twijfelachtige vonnis.

Woonbonus in Vlaanderen niet meer uitsluitend voor enige woning (130)

Het belastingvoordeel van de Woonbonus zal vanaf 2016 ook gelden voor wie een lening aangaat voor een tweede woning. Elke eigen woning geeft vanaf volgende jaar recht op eenzelfde fiscaal voordeel, zo meldden we, op voorwaarde dat de kredietnemer bij het betalen van de leningsuitgaven in de woning woont. Op die manier maakt Vlaanderen komaf met het neveneffect dat een tweede woning momenteel een groter belastingvoordeel oplevert dan een eerste woning.

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

Edux, het kruispunt van vastgoedvormingen

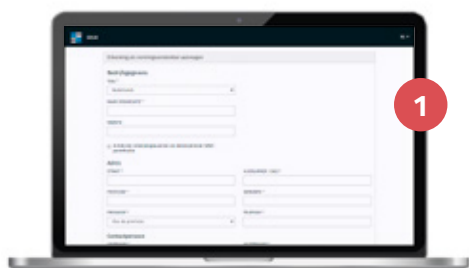
Nieuwe tool voor meer erkende vormingen en minder onzekerheid

Een nieuwe telg heeft de digitale familie van het BIV en de vastgoedmakelaardij vervoegd. Begin november lanceerde het Instituut Edux, een gratis online toepassing die de erkenning, het beheer en de publicatie van vastgoedvormingen grondig vereenvoudigt en een pak efficiënter laat verlopen dan voordien. Organisaties of personen die opleidingen voor vastgoedmakelaars organiseren, kunnen nu eenvoudig een erkenning aanvragen voor zichzelf als verstrekker en voor hun vormingen, en kunnen hun vormingen op biv.be bekendmaken.

En de deuren staan effectief open voor al wie voldoet aan de voorwaarden uit het vormingsreglement, zoals vastgelegd door de Nationale Raad op 30 september 2014, om vanuit de Edux-omgeving de eigen vorming(en) rechtstreeks te publiceren op de BIV-website. Ook het aanmaken en doorsturen van de (digitale) vormingsattesten gebeurt via de tool.

Edux fungeert als centraal kruispunt waar alle erkende vastgoedvormingen samenkomen en als bron voor het vormingsaanbod op biv.be/vorming. Hoe gaat dat precies in zijn werk?

- Via een online invulformulier vraagt een vormingsverstrekker een erkenning aan voor de eigen organisatie (afbeelding 1). De werkgroep Vorming, die bestaat uit twee leden van het Bureau en twee experts, toetst de aanvraag af aan de voorwaarden om erkend te kunnen worden en beslist over de erkenningsaanvraag.



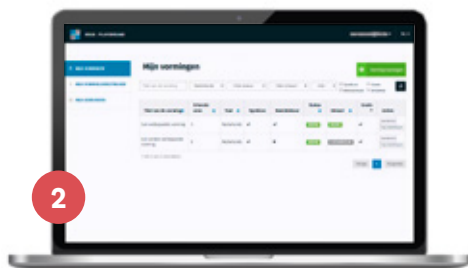
- Een vormingsverstrekker die erkend wordt, maakt in Edux zijn vormingen aan en dient ook deze vormingen in ter erkenning (afbeelding 2 en afbeelding 3). De werkgroep Vorming oordeelt over de kwaliteit van vorming en verstrekker, beslist over de erkenning van de vormingen en bepaalt voor hoeveel uren de vormingen meetellen.

- Erkende vormingen worden automatisch op biv.be getoond met de opgegeven informatie en lesmomenten (afbeelding 4). Na een paar keer klikken ben je ingeschreven.

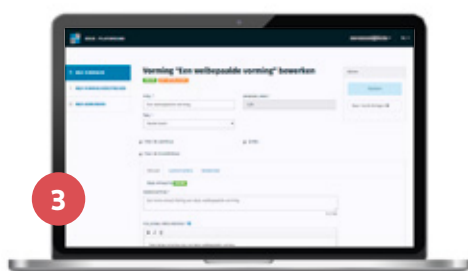
- Achteraf laadt de vormingsverstrekker een aanwezigheidslijst op en krijg je, als je op het gekozen lesmoment aanwezig was én als je op de

deelkolom staat waarvoor de vorming bedoeld is, een vormingsattest dat je steeds kan raadplegen in je persoonlijke account op biv.be.

Bij het bepalen of ieder van ons zijn of haar vormingsverplichting is nagekomen, houden de Kamers van het BIV rekening met het aantal uren dat iemand erkende vormingen gevolgd heeft. Tot voor kort bestond het aanbod erkende vormingen echter uitsluitend uit vormingen die het Instituut zelf organiseerde en moest de Uitvoerende Kamer (UK) achteraf, bij de vormingscontrole naar aanleiding van een tuchtdossier, uitmaken of een andere vorming in aanmerking kon komen. Dat was een situatie die veel onzekerheid opleverde, maar het nieuwe vormingsreglement en Edux maken nu daar nu komaf mee, ook al blijft de (onzekere) controleprocedure nog wel bestaan. ■



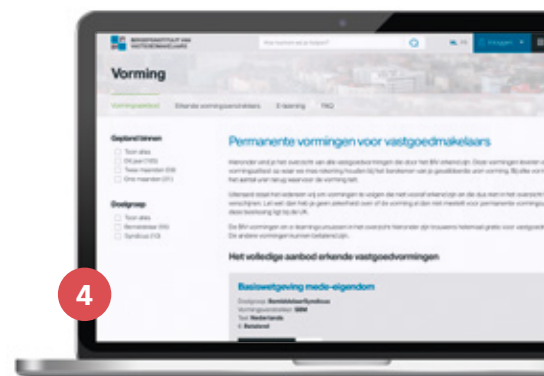
Een uitgebreider vormingsaanbod waarbij bovendien op voorhand duidelijk is voor hoeveel uren elke vorming meetelt, het is een grote stap richting nóg meer professionalisering door bijscholing en kennisverwerving.



Erkende uren? Een voorbeeld.

Vastgoedmakelaar 1 volgt de erkende vormingen A (4u), B (6u), C (2u), D (4u) en E (4u) voor een totaal van 20 erkende uren. Hij heeft de zekerheid dat als hij wordt opgeroepen om zijn vorming aan te tonen, hij zal voldoen aan de vormingsplicht.

Vastgoedmakelaar 2 volgt de erkende vormingen A (4u), B (6u) en C (2u) voor een totaal van 12 erkende uren, maar ze volgt ook nog de niet-erkende vormingen X (4u) en Y (4u). Als zij haar vorming moet aantonen, moet de Uitvoerende Kamer beslissen of ze voldaan heeft aan de vormingsplicht. Ze is dus niet op voorhand zeker dat de niet-erkende vormingen X en Y (8u) meetellen en dat ze haar benodigde 20 erkende uren zal halen.



Meer weten of het vormingsaanbod consulteren? Kijk op www.biv.be.

Organiseer je zelf vastgoedvormingen? Kijk op www.edux.be.

De **nieuwe** BIV-website onder de loep



Het is eindelijk zover. Na zeven lange jaren kan je sinds kort terecht op een splinternieuwe BIV-website. De vorige website heeft, al die jaren goed dienst gedaan, maar de houdbaarheidsdatum ervan was nu toch wel verstreken. De nieuwe website is echter meer dan alleen maar een nieuwe website; ze staat symbool voor de verre gaande evolutie van de visie van het BIV en voor een tot nog toe ongekende zin voor modernisering. Met BIV.be zet je Instituut vanaf nu zwaar in op toegankelijkheid, transparantie en personalisering naar de buitenwereld toe. Hoe we dat precies doen, leggen we uit in dit lijvige dossier, zodat BIV.be hierna geen geheimen meer heeft.

Drie pijlers en een fundament

We definieerden bij onze initiële analyse drie belangrijke pijlers om de aanpak van een nieuwe website op te enten. De eerste pijler, toegankelijkheid, erkent het belang van een website die op alle toestellen even eenvoudig te doorbladeren valt, van een website die de beschikbare informatie structureert vertrekkende vanuit haar doelgroep en van een website die een begrijpelijke, leesbare taal hanteert. De tweede pijler, transparantie, staat voor de wil om in alle openheid aan de buitenwereld te tonen wat het BIV is, wat het BIV doet en waarom het BIV nodig is. We hebben immers niets te verbergen, dus doen we dat ook niet. De derde pijler, personalisering, vertrekt vanuit de idee dat het BIV ook een ledenorganisatie is. Dat betekent dat ieder van ons een persoonlijke account krijgt, een afgeschermd sectie op de website waar ieder zijn eigen gegevens,

statussen en hoedanigheden kan consulteren en waar inhoud op maat te vinden is. Naarmate de mogelijkheden toenemen, zal steeds meer persoonlijke communicatie via deze digitale omgeving gebeuren. Dat zal dan weer op zijn beurt zorgen voor een enorme efficiëntiewinst.

Het fundament voor dit alles, ben jij, als BIV-lid. Als lid van de doelgroep lag je al vanaf dag één aan de basis van elke nota, elk schema, elk voorstel. Dat willen we blijven doen, en daarvoor gaan we stevig inzetten op “meten om te weten”. De vele analysemogelijkheden die de digitale wereld ons biedt, gaan we optimaal inzetten om voortdurend te ontdekken hoe we de website en onze dienstverlening verder kunnen verbeteren. Een digitaal product is immers een evoluerend product en dat is meteen ook de reden waarom er regelmatig kleine of minder kleine aanpassingen aan BIV.be zullen blijven gebeuren.

Mediamix

BIV.be zal tenslotte het belangrijkste BIV-communicatiemiddel worden, en daarom schuwen we geen enkele inspanning voor de website. Achter de schermen werden er koppelingen gelegd met allerlei databronnen; voor de schermen werken we vanaf nu aan een mediamix waarin de website centraal staat als bron van informatie en nieuws. Gedaan met gefragmenteerde informatie op verschillende plaatsen! Vanaf nu zal je bijvoorbeeld de artikels die je in je BIV-Mail leest steeds op de website terugvinden, net zoals de inhoud van BIV-News.

Concreet

In wat volgt, ontdek je heel concreet wat de nieuwe website voor jou zal betekenen en wat er nog op til is. Als je na het lezen van het dossier nog vragen hebt over de nieuwe website, stuur dan gerust een mailtje naar info@biv.be.



BIV.be vernieuwd: dit betekent het voor jou!

Je erkenning in de kijker

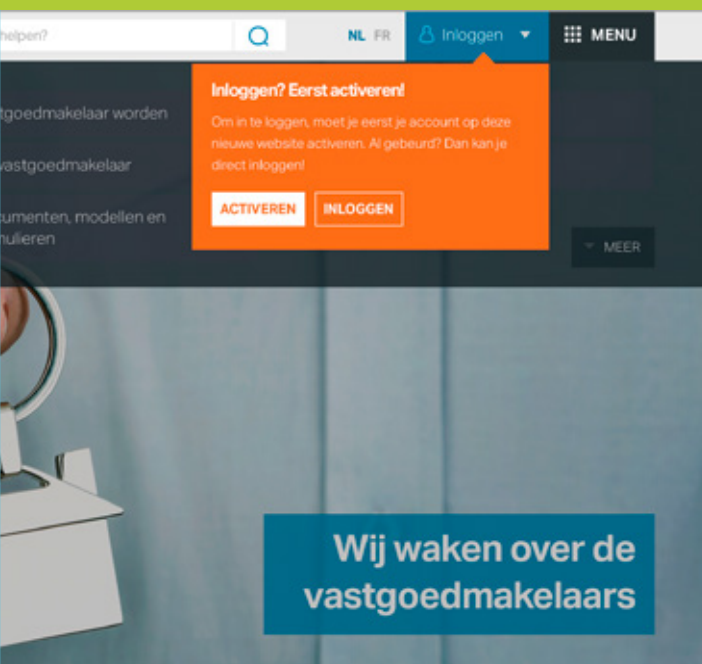
Je BIV-erkenning behalen is niet zo vanzelfsprekend. En enkel door een continue correcte en professionele houding aan de dag te leggen, behoud je je erkenning. Vanaf nu krijg je hiervoor van ons iets terug dat commercieel erg interessant is, namelijk zichtbaarheid. Als titularis heb je al je naam bord en certificaat, maar nu krijg je een eigen persoonlijke pagina op biv.be, of je nu al titularis bent of nog stagiair, waarmee we jou en je erkenning in de kijker zetten. Verwijs naar je persoonlijke pagina vanuit je eigen website of vanuit je documenten; zo zet je je professionaliteit kracht bij of stel je (potentiële) klanten gerust.

Jouw persoonlijke account

Niet alleen krijg je een publieke pagina op biv.be (verder in dit dossier meer hierover), we hebben ook een eigen, persoonlijke account voor je aangemaakt. Die account zal je voor véél meer kunnen gebruiken dan op de oude website het geval was.

Is je account al geactiveerd?

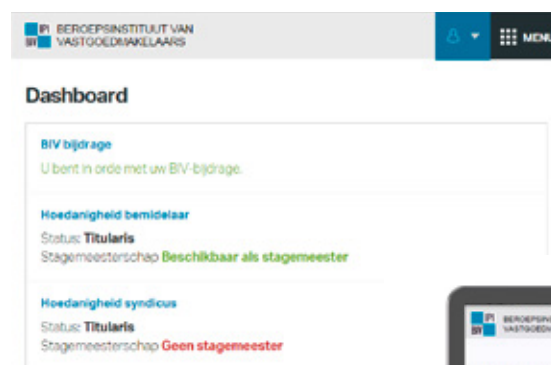
Opgelet: omdat we van nul vertrokken zijn bij de ontwikkeling van de nieuwe site, moet je je persoonlijke account eerst activeren vooraleer je je kan inloggen. Heb je je account nog niet geactiveerd, ga dan snel naar www.biv.be/activeer om dat te doen. Het enige wat je moet doen om je account te kunnen gebruiken, is je BIV-nummer, je bestaande BIV-wachtwoord en een geldig e-mailadres ingeven.



Na het activeren kan je naar believen inloggen via de site en kan je eventueel een nieuw wachtwoord kiezen. Voorlopig blijft je oude wachtwoord wel nog even gelden voor de e-learning op eBIV.

“Waarom zou ik die account activeren?” Als je je dit nu afvraagt, word je meteen op je wenken bediend. Het antwoord is eenvoudig: je administratie met het Instituut zal geleidelijk aan steeds meer digitaal en dus via je account verlopen. Nu reeds kan je in je account al het volgende.

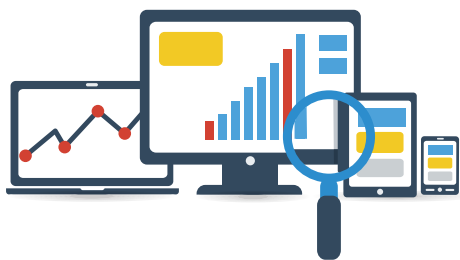
- 1) We tonen je in 2016 hoeveel uren erkende vorming je nog dient te volgen om aan je vormingsplicht te voldoen én welke gevolgde vormingen al gevalideerd zijn. Bovendien heb je je vormingsattesten steeds ter beschikking.
- 2) Je vindt er een handige module terug waarmee je jezelf in het publieke gedeelte als stagemester kan zichtbaar maken, met een korte “vacature”, zodat (kandidaat-)stagiars contact met je kunnen opnemen.
- 3) Je ziet er meteen of je betaling van de bijdrage van het lopende kalenderjaar ontvangen en verwerkt is.



- 4) Tot slot kan je bij het surfen door de website de voor jou relevante documenten met een simpele klik naar je account sturen en ze daar verzamelen. Zo vind je ze op elk moment razendsnel terug, nota bene mét de laatste updates!



De digitalisering van onze dienstverlening zal niet alleen een aanzienlijk gemak met zich meebrengen, maar vermindert op termijn vele nodeloze kosten. Dit uiteraard waar de wet het ons toelaat. Want de wet kan de mogelijkheden nog ruimer maken. Als stagiair zou je de stagerapporten en bewijsstukken via je account kunnen opsturen. Je zou officiële correspondentie en formulieren kunnen verzenden en ontvangen. Of de stand van zaken in je dossier bij de Kamers opvragen. Het Instituut wil er vol op inzetten om dit alles te realiseren en de digitale fundamenten hiervoor liggen er nu ook.



Functies van de nieuwe website

Zoek een stagemeester

Stagiairs en stagemeesters bij elkaar brengen, bleek eveneens een belangrijke functie van BIV.be. Daarom bouwden we een handige zoekmodule voor toekomstige stagiairs die op zoek gaan naar een stagemeester. Uiteraard kunnen ook stagiairs op zoek naar een nieuwe stagemeester de module gebruiken. Deze zoekmodule maakt komaf met de dubbele, naast elkaar en los van elkaar bestaande lijsten op de oude website die niet altijd zorgden voor de juiste match. In de resultaten van de nieuwe zoekmodule verschijnen enkel stagemeesters die nog een vrije plek hebben om een stagiair te begeleiden en die in hun persoonlijk online gedeelte hebben aangegeven als stagemeester open te staan voor stagiairs. Stagemeesters kunnen ook een korte omschrijving geven van het profiel dat ze graag willen begeleiden.

Niet alleen in je persoonlijke account, ook in het publieke gedeelte vind je een stevige brok informatie. Vindbaarheid en leesbaarheid stonden centraal bij de denkoefening over hoe we deze informatie zouden aanbieden. We vertrokken vanuit het oogpunt van de bezoeker om de informatie te structureren. Een analyse van dat bezoekersgedrag op de vorige website (bezochte pagina's, gedragsstromen, zoekopdrachten en meer) leerde ons waarvoor jij en de consument onze website voornamelijk consulteren. We distilleerden uit die vele gegevens een logische structuur en een handvol toptaken. Zo maakten we de meest gezochte informatie het gemakkelijkst bereikbaar, ook voor de mobiele gebruiker!

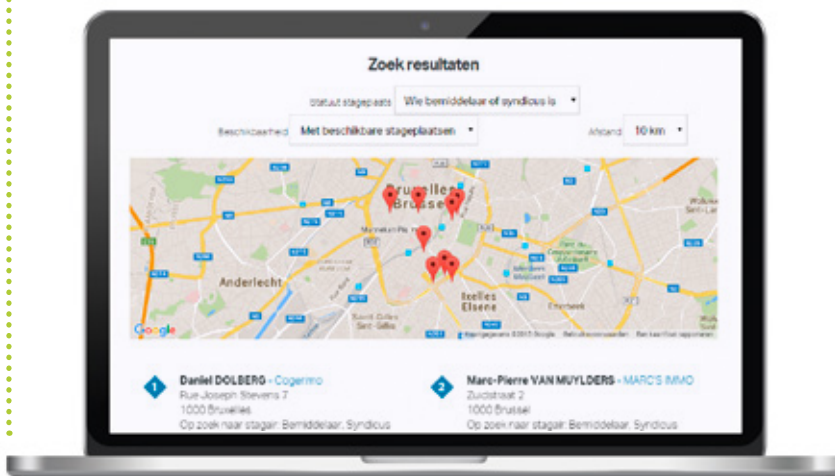
Zoek een vastgoedmakelaar

Niet volledig onverwacht wordt de zoekmodule om een vastgoedmakelaar te vinden of om iemands erkenning te checken erg druk bezocht. Daarom biedt de nieuwe website een duidelijke en intuïtieve zoekmodule aan die al van op de homepagina te gebruiken is. De zoekmodule doorzoekt alle actieve en erkende vastgoedmakelaars volgens een ingevoerde naam, kantoornaam, BIV-nummer of postcode en toont de resultaten op een kaartje. De zoekmodule wordt dagelijks bijgewerkt. Wie tijdelijk of permanent niet meer actief is of mag zijn, verdwijnt uit de zoekresultaten. Wie nieuw is of opnieuw actief is, komt erbij.

Zoals aangehaald, krijgt elke vastgoedmakelaar een eigen publieke pagina op BIV.be. Die pagina is te bereiken via deze zoekmachine. Zo zetten we je erkenning in de verf en promoten we tegelijk je hoofdkantoor bij de vele maandelijkse bezoekers die BIV.be aantrekt.

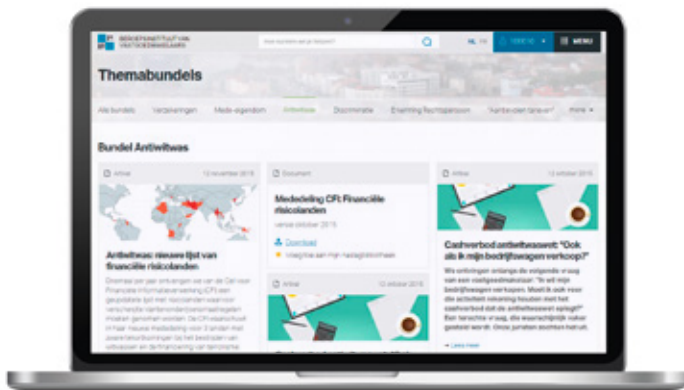
Het vormingsaanbod

Ook het aanbod van vormen op de oude website werd volledig herdacht en meer visueel uitgewerkt. In een eerste fase zorgde de nieuwe tool Edux ervoor dat elke vormingsverstreker een gooi kon doen naar een erkenning, wat het erkende vormingsaanbod significant uitbreidde (meer hierover in Actua). Op de nieuwe BIV-website blijft ook dit uitgebreidere vormingsaanbod rechtstreeks vanuit Edux gepubliceerd. Een slimme filter helpt je het aanbod te doorzoeken om net die vorming te vinden die het meest geknipt is om je kennis uit te breiden. En dit met de zekerheid dat je er ook een vormingsattest voor krijgt.



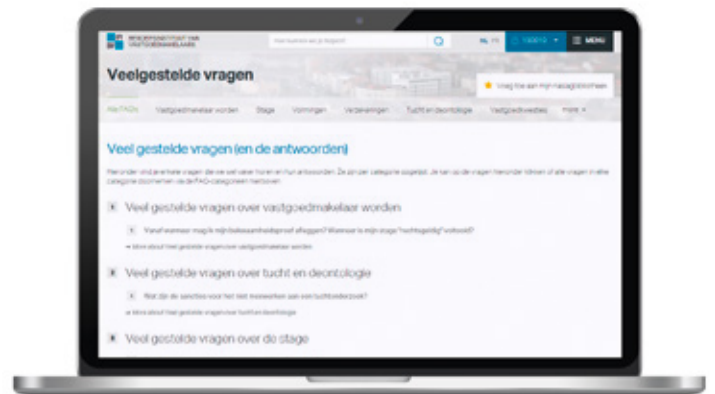
Themabundels

Nog een nuttige nieuwigheid: themabundels. Een themabundel is een bundel boordevol informatie over één specifiek onderwerp. In een bundel vind je verschillende soorten informatie terug over een thema, gaande van downloads over modeldocumenten tot FAQ's, gerelateerde artikels en publicaties. Zo is er bijvoorbeeld een themabundel Antiwitwas, Erkenning Rechtspersoon en Discriminatie.



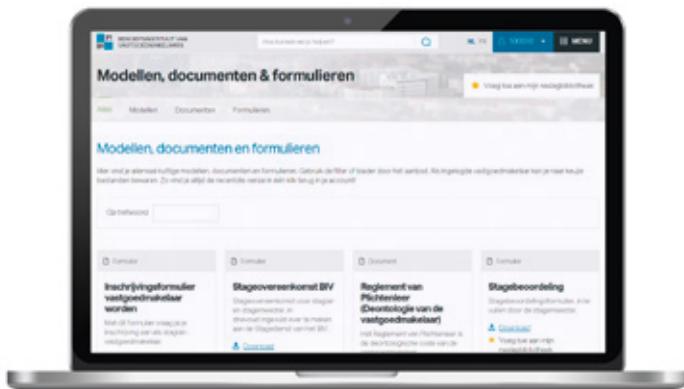
Veel gestelde vragen

Een aanzienlijk gedeelte van onze website vullen we op met jouw rechtstreekse input: de veel gestelde vragen of FAQ's. Zodra we eenzelfde vraag meerdere keren ontvangen, publiceren we vraag en antwoord online. Zo heeft iedereen er wat aan. Ook Vastgoedkwesties uit BIV-News en consumentenvragen krijgen een plek op de nieuwe website.



Documenten, modellen en formulieren

Ga je, zoals veel van je concullega's, regelmatig op zoek naar een modeldocument, een toelichting of een formulier? Vanaf nu kan je in alle eenvoud en rust door het aanbod grasduinen. Ongeacht of je al dan niet exact weet wat je wil vinden, met of zonder trefwoord vind je zeker het document dat je zoekt. Eens gevonden, kan je het document bovendien met één klik in je persoonlijke verzameling stoppen.



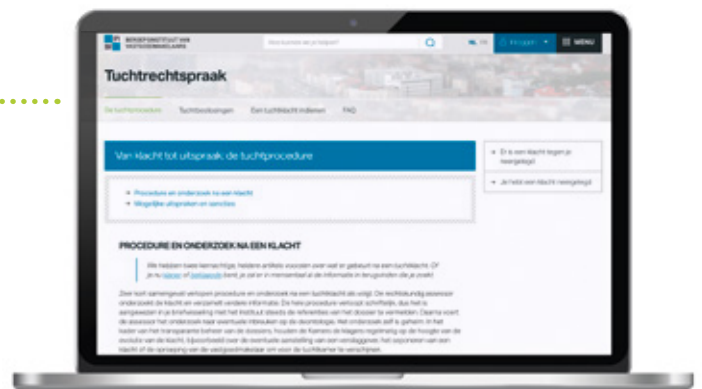
Communicatie

Tot slot wijden we een belangrijk deel van de website aan het vlotter vindbaar maken van onze communicatie. Tot nu toe ontbrak het onze communicatie aan zichtbaarheid op ons eigen centrale medium, waardoor een bepaalde publicatie, een bepaald persbericht of een artikel uit BIV-Mail niet eenvoudig terug te vinden was. Geen logische, laat staan productieve situatie, die resulteerde in veel "dwalende" bezoekers op de oude website. Daarom krijgen de actualiteit en onze informatie op jouw maat een meer prominente plek op onze nieuwe website.



Didactische selectie van tuchtrechtspraak

Op de oude website toonden we al een didactische selectie van tuchtrechtspraak uit de Kamers. De nieuwe website biedt een dynamisch alternatief in plaats van die oude, statische pagina. Precies door die dynamiek kunnen we meer en sneller uitspraken toevoegen. In principe nemen we enkel uitspraken op die definitief zijn en waar geen rechtsmiddel meer tegen mogelijk is: uitspraken die dus "in kracht van gewijsde" zijn gegaan, zoals dat dan heet. Indien de beslissing nog niet definitief zou zijn, vermelden we dat "verzet", "hoger beroep" of "cassatieberoep" nog mogelijk is.

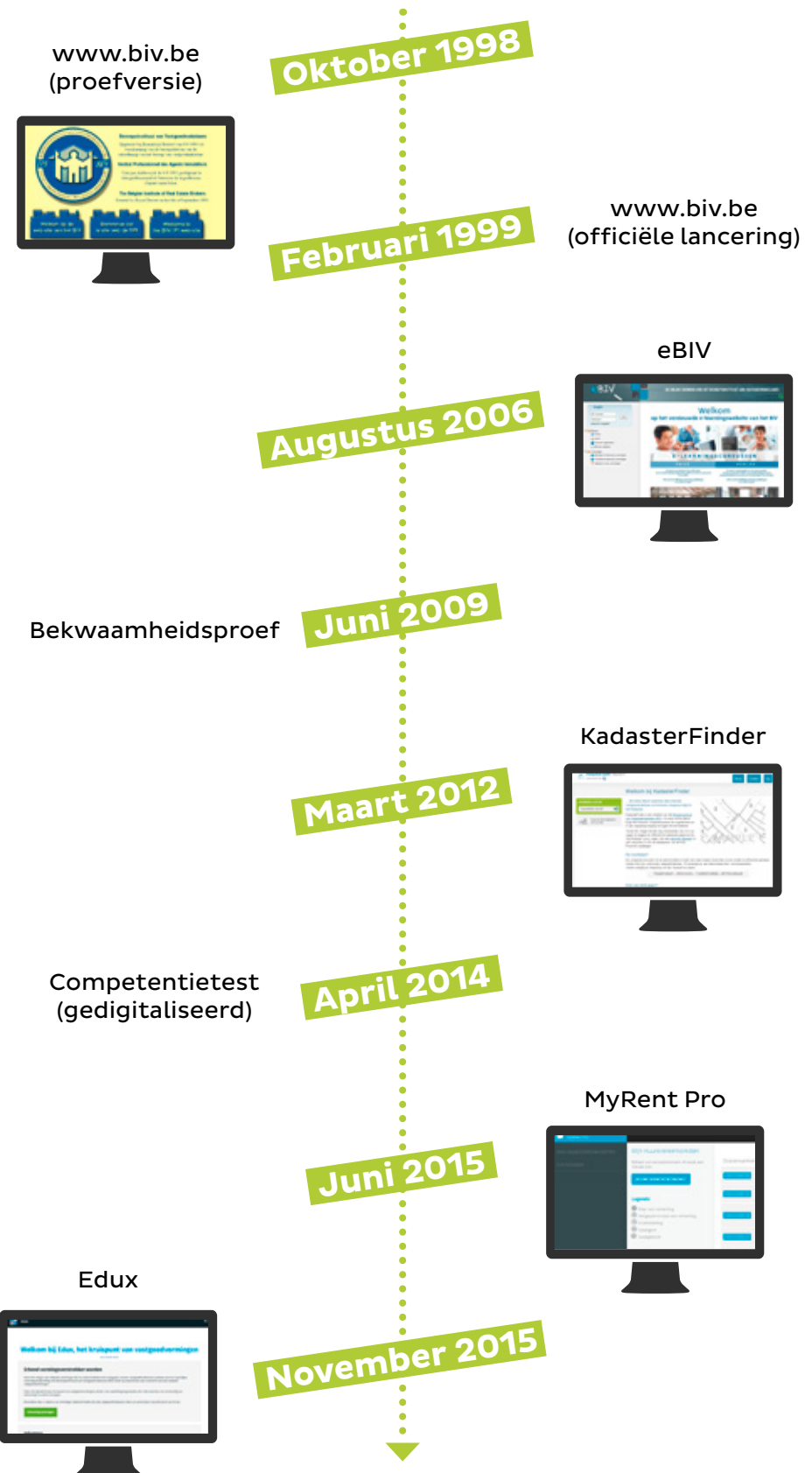


Wablief?

De nieuwe BIV.be draait op het open source contentmanagementsysteem Drupal 7, één van de meest gangbare CMS'en die er zijn. Ook andere websites als whitehouse.gov, nbc.com, twitter.com of oxfam.org gebruiken Drupal, dat constant evolueert dankzij duizenden vrijwilligers die geregeld hun steentje bijdragen. Verder is de website responsive tot op smartphone-niveau, wat wil zeggen dat de lay-out van de website aangepast wordt aan de schermgrootte van het toestel waarop de website geladen wordt, om zo een optimale ervaring te garanderen, zelfs op je smartphone. BIV.be bestaat ook voor 100% uit HTML5 en CSS3-code, de opmaaktalen die als absolute internetstandaard gelden. Bovendien is de site vanaf het begin uitgedacht en ontwikkeld met het oog op een optimale bezoekerservaring (UX, User Experience) en een optimale leesbaarheid en indexeerbaarheid door zoekmachines (SEO, Search Engine Optimization). BIV.be brengt ten slotte voor gebruik in jouw account data uit verschillende bronnen samen via een uitgebreide API, zodat de nieuwe site echt je one-stop-shop wordt.



Digitalisering doorheen de jaren



Nieuwe titularissen

Op donderdag 17 december 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!

ADAM Ruth - Adegem
 ALSTEENS Anant - Schaarbeek
 BALTHAZAR Jolien - Sint-Truiden
 BEERENS Torchyto - Waasmunster
 BESSEMS Johan - Aalst
 BESSEMS Hendrikus - Lanaken
 BLOCKHUYS Olivier - Antwerpen
 BOBBAERS Niels - Genk
 BOGAERT Cleo - Tielt-Winge
 BONNAVE Florence - Elsen
 BROCADES ZAALBERG Karin - Attenrode
 CALLEBAUT Nadine - Ternat
 CALLIAUW Sophie - Knokke-Heist
 CEULEERS Katrien - Glabbeek
 CLAES Bert - Kermt (Hasselt)
 COOMAN Filip - Denderhoutem
 COOTJANS Christine - Knokke-Heist
 COUDEVILLE Stephanie - Slijpe
 DE BAERDEMAEKER Stephan - Beerse
 DE BLIECK Kurt - Zaffelare
 DE BLOCK Marianne - Knokke
 DE WITTE Xavier - De Pinte
 DEBUF Aline - Kruishoutem
 DECOUTERE Johan - Heule
 DEFRENNE Pierre - Antwerpen
 DELBECQUE Olivier - Brugge
 DEMEULEMEESTER Christophe - Hemiksem
 DEPOTTER Matthieu - Ieper
 DESMEDT Christel - Bornem
 DHOOGHE Jonas - Sint-Pauwels
 EVERAERT Giovanni - Assenede

HENDRIX Kelly - Ninove
 HEUGHEBAERT Maxim - Koksijde
 HOLVOET Wendy - Blankenberge
 HYSSELINCKX Elien - Ophasselt
 JACOBS Wout - Antwerpen
 JACQUET Dominique - Hasselt
 JADOLLE Sara - Tongeren
 JAGENEAU Cathérine - Genk
 JANO Axel - Wolvertem
 JOB Florence - Zeperen
 KEULEERS Stan - Londerzeel
 LEMOUCHI Frieda - Kortrijk
 LEUNEN Joëlle - Mechelen
 LLERA-LLERANDI Toni - Berchem (Antwerpen)
 MAES Lies - Maldegem
 MALLANTS Maarten - Messelbroek
 MASSCHELEIN Christof - Boezinge
 MERMANS William - Oud-Turnhout
 MUERMANS Tom - Hasselt
 NAUDTS Yannick - Gent
 NAUWELAERTS Joëlle - Ekeren (Antwerpen)
 NEYT Petra - Gentbrugge
 OPSTEYN Senne - As
 PICKÉ Pieter - Sint-Pieters-Leeuw
 PITTEVILS Caroline - Putte
 POPPE Gregory - Drongen
 PUTTEMAN Sebastiaan - Temse
 PYCK Liselot - Merelbeke
 ROETS Charlotte - Tielt
 ROMEL Stijn - Izegem
 ROOMS Melissa - Blankenberge

RYCKEBOER Bieke - Mannekenvere
 SERRIEN Barbara - Mortsel
 SNOEYS Sofie - Oostmalle
 TANGHE Anne Sophie - Waregem
 TORRICELLI Stephan - Knokke-Heist
 TRABUCCO Dania - Hasselt
 VAN BESIEN Sofie - Sint-Amandsberg (Gent)
 VAN der AA Alain - Beveren-Waas
 VAN ERP Yannick - Blanden
 VAN ESPEN Kevin - Deurne (Antwerpen)
 VAN HOUTS Martine - Borgerhout (Antwerpen)
 VAN HULLEBUS Yentl - Sint-Kruis (Brugge)
 VAN LANDEGEM Thibaut - Gent
 VAN NOTEN Inge - Nijlen
 VAN ROMPAEY Filip - Antwerpen
 VANACKERE Patrick - Izegem
 VANDERSTICHELE Suzan - Zarren
 VANDOORNE Emma - Vichte
 VANSCHOENWINKEL Jolien - Wellen
 VENETIS-NETIS Sofia - Berchem (Antwerpen)
 VERBEKE Sarah - Beernem
 VERCAIGNE Nik - Roeselare
 VERHASSELT Sem - Evergem
 VERHERBRUGGEN Maxim - Tremelo
 VERSTRAETE Gregory - Opwijk
 WALRAVENS Philip - Schepdaal
 WERNER Gaby - Antwerpen
 WYDAEGHE Lindsey - Heule
 ZIERFUSS David - Schilde



“Wist je dat we op straat hebben betoogd tegen de afschaffing van de regels?”

Polen. Voor velen onder ons roept het Oost-Europese land aan de Baltische zee vooral vraagtekens op. Het land, dat in oppervlakte ruim tien keer zo groot is als België, heeft met bloeiende steden als Krakau, Warschau, Gdansk en Poznan op vlak van vastgoed nochtans heel wat te bieden. Polen is op vele vlakken een uniek land, en niet in het minst wat haar regelgeving voor vastgoedmakelaars betreft. We spraken erover met Grzegorz Dobrowolski, een ervaren vastgoedmakelaar annex academicus. Dobrowolski, een advocaat van opleiding die onder andere lesgeeft in vastgoedrecht aan de universiteit van Gdansk, is naast zijn onderwijzende activiteiten ook vicevoorzitter van de Poolse beroepsorganisatie Polish Real Estate Federation (PREF) en zetelt bovendien in de Raad van Bestuur van de Europese vastgoedkoepel CEPI.

Dobrowolski is quasi uitsluitend actief als bemiddelaar. Hij ziet zijn rol als vastgoedmakelaar in Polen ongeveer gelijk aan die van een vastgoedmakelaar in ons land. Onroerend goed in portefeuille krijgen, informatie en attesten vergaren, onderhandelen en de verkoop in goede banen leiden ter afronding bij de notaris... Waarin Polen dan wel grondig van België verschilt, is het feit dat heel recent, in 2014, de Poolse regering een zeer verregaande deregulering van het beroep doordrukte. “Tussen het installeren van de omkaderende regelgeving in 1998 en de grondige deregulering in 2014, kenden consument en makelaar in Polen de bescherming zoals die in België van toepassing is”, zegt Grzegorz Dobrowolski. “Permanente vorming, verzekering, bescherming van de titel, een deontologische en ethische code met een bijhorende tuchtcommissie... In 2014 maakte de pro-Europese regering in Warschau overal komaf mee. Vandaag hebben vastgoedmakelaars nog maar twee verplichtingen: werken met een geschreven opdracht en verzekerd zijn. En zelfs daarvoor is er geen stevige wettelijke basis.”

Dobrowolski is allerm minst enthousiast over de deregulering. “We hebben een heel redelijk systeem ontmanteld tot er bijna niets meer van overbleef. Polen heeft de Europese aanbevelingen veel te rigoureu s willen toepassen. Dat charmeoffensief richting Europa heeft twee gevolgen gehad. In de eerste plaats speelt iedereen nu het spel volgens zijn eigen regeltjes en weet de consument niet meer wat hij nu eigenlijk wel en niet mag verwachten van de vastgoedmakelaar, laat staan dat hij weet waarvoor hij eigenlijk betaalt en of dat een eerlijk tarief is. De consument blijft door die onzekerheid en onduidelijkheid vaak teleurgesteld achter. Ten tweede zijn er totaal geen vereisten meer om als vastgoedmakelaar actief te worden. Er komen mensen op de markt zonder kennis, zonder diploma en zonder ervaring. Het

maakt zelfs niet uit of je een strafblad hebt of niet. Wie vrijgelaten wordt uit de gevangenis, kan direct naar zijn vastgoedkantoor rijden en beginnen makelen.”



De Poolse makelaar bevestigt tegelijk dat ook in Polen de meerderheid van de makelaars goed onderlegd is en zich verantwoordelijk gedraagt. “Het zijn zij die niet weten wat ze doen, die de grootste impact hebben, op de consumenten en daarmee ook op de sector. Met teveel negativiteit rond het beroep is het voordeel van met een makelaar in zee gaan niet voldoende duidelijk. Wie zijn huis wil verkopen of verhuren, is niet verplicht om met een vastgoedmakelaar te werken, net zoals in België. We kunnen de rotte appels grondig missen.”

Een evidente vraag brandt al een paar minuten op onze lippen. “Terug naar het oude systeem? Ja, maar niet volledig. We willen niet zoals in een gezelschapsspel helemaal terug naar Start.

Zoals de regulering er was, was het ook niet perfect, maar het was wel een wereld van verschil met nu. We hebben nood aan enkele universele basisvereisten. Voor mij zijn een opsomming van de basisverplichtingen van de vastgoedmakelaar en een voorafgaandelijke training, die theorie en praktijk combineert, het absolute minimum om te kunnen instappen. Wat mij betreft is er geen plaats voor zelfverklaarde makelaars die niet eens vakspecifieke termen kunnen uitleggen aan klanten. De regulering vroeg een inspanning van ons, maar het werkte wel.”

“Wist je dat we op straat hebben betoogd tegen de afschaffing van de regels?”, vervolgt Dobrowolski enigszins verrassend. “We zijn ook op gesprek geweest bij de bevoegde minister, die wel luisterde naar onze input, maar er niets mee deed. Wat de regering beloofde, gebeurde niet. De deregulering zorgde niet voor veel meer werkgelegenheid. De deregulering zorgde niet voor een verlaging van de erelonen. De deregulering zorgde niet voor een groei van de vrije markt. Sommige van de gegevens die gebruikt werden om die argumenten te staven, bleken dan ook gemanipuleerd.”

Vandaag ziet de Pool wel perspectief om te onderhandelen met de overheid over basisvereisten zoals in de meeste Europese landen. De vastgoedfederatie PREF, waar Dobrowolski in zetelt, probeert intussen de leemte op te vullen door onder meer zelf regels op te stellen en vrijblijvende opleidingen te organiseren. “Ik ben trots dat mensen zich nog steeds willen bijscholen en dat ze dat blijven doen, ook al zit aan de overkant van de straat iemand die zich van regeltjes niets aantrekt.”

Onze Poolse gesprekspartner sluit na deze positieve noot op filosofische wijze af. “Een leven zonder regels is eenvoudiger, maar niet veiliger.” Waarvan akte. ■

Het "retentierecht" van de syndicus

Een artikel begint niet vaak met een bepaling uit het Burgerlijk Wetboek, maar laten we het voor één keer toch maar eens zo doen. “Wanneer het mandaat van de syndicus beëindigd is, moet hij alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die beheerd werden overhandigen aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering” (art. 577-8 § 4, 9° van het Burgerlijk Wetboek).

Deze overdracht verloopt soms moeilijk omdat de zittende syndicus moeite heeft met het verlies van zijn mandaat en emoties vaak de bovenhand halen. Het is echter onaanvaardbaar dat stukken zouden worden achtergehouden, vernietigd of weggehaald. De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME), en niet de syndicus, is immers eigenaar van de boeken.

De syndicus heeft geen enkel retentierecht op de stukken van de VME, zelfs niet wanneer er een betwisting over zijn staat van onkosten en erelonen zou zijn.

De nieuwe syndicus kan in dergelijke gevallen perfect naar de Vrederechter stappen om de afgifte van de stukken te vorderen. Een syndicus die documenten niet overmaakt is echter niet alleen burgerrechtelijk, maar ook tuchtrechtelijk aansprakelijk. De BIV-Plichtenleer stelt immers expliciet (art. 1, 5de alinea, art. 3° en art. 78) dat een professioneel syndicus het Burgerlijk Wetboek inzake de mede-eigendom moet naleven - dus ook art. 577-8 § 4, 9°. Af en toe worden de tuchtkamers van het BIV effectief geconfronteerd met een klacht waarbij een aftredende syndicus weigert de documenten van de VME te bezorgen aan zijn opvolger.

Tuchtrechtspraak

De laatste maanden heeft de Uitvoerende Kamer van het BIV 3 tuchtbeslissingen genomen waarbij deze problematiek voorlag. De 3 betrokken syndici kregen allen een tuchtsanctie.

Eén syndicus kreeg een schorsing van één maand opgelegd. De syndicus gaf als excuus dat de mede-eigenaars nog eerst hun schulden aan hem moesten vereffenen. De weigering tot overdracht van de documenten – omwille van niet-betaling van openstaande schulden – maakt evenzeer een schending van de collegialiteit uit. Daarenboven belemmert de praktijk dat de nieuwe syndicus de VME op een complete en correcte manier kan beheren (art. 23 BIV-Plichtenleer).

Een tweede syndicus – die eerder al eens voor gelijkaardige klachten ter verantwoording werd geroepen – kreeg van de tuchtkamer een schorsing van 3 maanden opgelegd én moest een extra opleiding volgen omtrent deontologie en/of beheer van mede-eigendommen, voor een totale duur van 10 uren. Dit toont aan dat de UK er niet voor terugdeinst om in geval van recidive zwaarder te sanctioneren.

Tenslotte was er nog een derde dossier. Hier kreeg de syndicus de zwaarste tuchtsanctie opgelegd, met name de schrapping van het Tableau. De feiten waren in casu een stuk ernstiger. Het bleek dat betrokkene – naast de weigering om de documenten te bezorgen aan zijn opvolger – tevens naliet een algemene vergadering bijeen te roepen, geen correct financieel beheer voerde en evenmin gevolg gaf aan het vonnis van de vrederechter waarbij deze laatste de syndicus reeds eerder bevel had gegeven om de stukken van de VME te bezorgen aan de voorlopige syndicus. Wanneer een syndicus nalaat vergaderingen samen te roepen, financieel beheer te voeren en weigert uitvoering te geven aan gerechtelijke uitspraken, moet worden vastgesteld dat de syndicus verzaakt aan de essentiële taken van zijn job. In deze omstandigheden heeft de tuchtkamer geoordeeld dat de schrapping noodzakelijk was, ook om verdere schade te vermijden. ■



Een complexloos digitaal Instituut

Beroepsinstellingen en ordes zijn buitenbeentjes in het landschap van organisaties, ondernemingen en overheden. Met een vast takenpakket, een voogdijminister en een niet op winst gerichte activiteit, kan het BIV zelden of nooit terugvallen op gelijkaardige casussen in het verleden als er iets op til is. Met andere woorden: als we als Instituut willen vooruitgaan, zijn er geen platgetreden paden te bewandelen, maar zullen we zelf op verkenning moeten gaan. Een moeilijk, maar lonend en vooral noodzakelijk proces als we digitaal multi-ondernemer Jo Caudron mogen geloven. Jo is al meer dan 20 jaar online actief en maakt bedrijven en organisaties bewust van de digitale uitdagingen waar ze vroeg of laat voor komen te staan.

Mijnheer Caudron, welke rol ziet u weggelegd voor het BIV in de toekomst?

Jo Caudron: Het BIV heeft nu een nogal dubbele functie: enerzijds moet het Instituut het maatschappelijk belang dienen door ervoor te zorgen dat wie het beroep uitoefent over een zeker vakmanschap beschikt, anderzijds heeft die opdracht van het BIV een protectionistisch kantje. Als toezichthouder kan het BIV echter de spelvormen van de vooruitgang in de sector. Het BIV staat voor de keuze tussen de spelregels aanpassen met het oog op de digitale toekomst ofwel blijven vasthouden aan oude regels en competenties. Ik ben er van overtuigd dat het in deze tijden van technologische evolutie niet vol te houden is om de letter van de wet hardnekkig te blijven volgen. Het BIV handhaaft regels, maar moet zich tegelijkertijd bewust zijn van het feit dat regels kunnen afnemen in relevantie. Het is onmogelijk geworden om nog iets voor 10 jaar vast te leggen. Tegenwoordig gaat het zo snel dat regels constant moeten geëvalueerd worden. En als regels een exponent blijken te zijn van vervlogen tijden, moeten die regels anders - of weg.

Oei, moeten we de deuren sluiten?

Caudron: Natuurlijk niet. Kijk, het spreekt voor zich dat een deontologische code altijd essentieel is. Het ethische aspect daarvan is iets dat universeel geldt. De spelregels die de markt beschermen, moeten natuurlijk gehandhaafd blijven. Op de momenten dat het nodig is om de deontologie af te dwingen, moet een overheid met de spierballen

rollen. Zonder twijfel. Aan de andere kant is een beroep beschermen op basis van oude spelregels volgens mij het slechtste wat je kan doen. Je kan vandaag de dag niet meer vermijden dat er nieuwe spelers op een markt komen en dat die aantrekkelijk worden. Je kan wel vermijden dat beroepsbeoefenaars hun voeling kwijtraken met een vak dat steeds vernieuwt en vernieuwt.

Sta mij toe die stelling een knuppel in het hoenderhok te noemen.

Jo Caudron: Jullie staan als controlerend orgaan voor de keuze. Willen jullie de centrale actor blijven, dan moeten jullie kijken naar alle andere actoren en weten en begrijpen waarom de nieuwe spelers de grenzen opzoeken. Jullie moeten als regelgevende organisatie de vinger aan de pols houden in vastgoedland. Onderzoeken, monitoren en opvolgen wat er gebeurt, en als blijkt dat er ergens meer voordelen aan verbonden zijn dan dat er risico's zijn, dan moeten jullie overwegen mee te gaan in zo'n verhaal.

Daarvoor heb je wel een pak expertise nodig.

Caudron: Uiteraard. Maar als de vastgoedsector niet beweegt, heb je binnen een aantal jaren twee soorten vastgoedactiviteiten. Eén activiteit die het gros van de markt omvat, waarin het gros van de centen omgaat, die aantrekkelijk en dynamisch is - en de activiteit zoals die vandaag is. En het is niet de eerste activiteit die het onderspit zal delven.



Anders gezegd: als vastgoedmakelaars moeten we meedoen, of we dat nu leuk vinden of niet?

Caudron: Ook de makelaars zelf gaan op heel korte termijn de keuze moeten maken. Binnen dit en 5 jaar gaan toepassingen op basis van massa's data veel sneller dan een mens kunnen inschatten wat een woning moet kosten. Gaan vastgoedmakelaars die data gebruiken en verrijken, zodat ze nog beter worden, of gaan ze de data links laten liggen en hun eigen ding blijven doen, met het risico dat iemand anders wél gebruik maakt van alle instrumenten en het daardoor beter doet? Immoweb was jaren geleden al een teken aan de wand. Het was waarschijnlijk een doorn in het oog van de vastgoedmakelaars, maar vandaag staan ze sterk en kan niemand er omheen.

Wetten en regels herzien en herdefiniëren wat je kan en mag is helemaal niet evident. Dat is een traag en langdurig politiek proces waarbij allerlei betrokken stakeholders aan te pas komen.



Caudron: Dat klopt, maar om het even welke regel die geleidelijk aan meer en meer in strijd is met wat er staat te gebeuren, wordt per definitie niet relevant. Goed nieuws is alvast wel dat je bij de politiek voelt dat de attitude verandert en dat er meer openheid komt.

Er is dan wel een minister van Digitale Agenda en er komen initiatieven rond open data, maar er is evenzeer nog steeds veel commotie over Uber.

Caudron: Als er morgen een soort kader ontstaat met nieuwe spelers die met een relevantere oplossing op de markt komen dan wat er tot dan toe allemaal bestaat, wordt de oude oplossing op den duur irrelevant. De wet zal mee veranderen en er zal een grijze zone komen, een zekere tolerantie. De taxichauffeurs die zich niet aanpassen, zullen mee irrelevant worden.

Het is natuurlijk wel erg jammer dat onze "klassieke" sector al jaren vraagt om de ontsluiting van overheidsdata, die eindeloos veel mogelijkheden zouden bieden, zeker in het digitale ecosysteem. En al jaren blijft die ontsluiting uit...

Caudron: Die open databases komen er wel, wees gerust. Open Vld is grote voorstander van het openstellen van overheidsdata voor gebruik in meer toepassingen dan aanvankelijk bedoeld. Weet ook dat als dit niet kan vanuit de overheid, dat er dan een alternatief zal komen. Misschien niet per se in dezelfde vorm, maar wel even ingrijpend.

Een alternatief voor data van de overheid?

Caudron: Sensoren om permanente energiezuinigheid en verbruik te meten bijvoorbeeld, een soort permanente EPC-status. Op een bepaald moment is niemand nog geïnteresseerd in een EPC-attest van jaren terug en gaat iedereen de actuele EPC-status willen kennen. En de overheid? Die staat dan buitenspel.

Wie buitenspel staat, kan niet scoren. Boodschap ontvangen. Bedankt voor dit gesprek! ■

Het Instituut wil maximaal digitaal gaan met zijn eigen werking en complexloos de vastgoedtoekomst tegemoet zien. Een eerste grote stap in dit groeiproces is onze nieuwe website, die het fundament legt om op verder te bouwen. Jo Caudron liet voor ons zijn licht schijnen op BIV.be. "De site ziet er hedendaags uit en functioneert goed. De navigatie is bovendien helder en duidelijk. Voor de rol die het BIV de dag van vandaag speelt, is de website prima geschikt. Een instrument voor en door de vastgoedsector." Zelfkritisch als we zijn, vragen we Caudron ook naar een minpuntje. "Een minpuntje? Als particulier heb ik niet echt het gevoel dat de site ook voor mij bestemd is. Als de rol van het BIV op langere termijn zou wijzigen, zal ook BIV.be zich hier ongetwijfeld opnieuw aan moeten aanpassen", besluit Caudron. Genoteerd!

"Menselijk advies zal altijd belangrijk blijven in de vastgoedwereld. Maar de vastgoedsector zit inderdaad op een digitale autosnelweg en het zal de uitdaging zijn voor alle vastgoedmakelaars om tijdig onze werking aan te passen", reageert Filip Van der Veken, penningmeester van het Bureau. "Of je organisatie nu groot of klein is, speelt daarbij geen rol. Wie de digitale evolutie negeert, zet zichzelf binnen de vijf jaar buitenspel in de vastgoedmarkt." Het is duidelijk dat de vastgoedmakelaars én het Instituut de ogen zullen blijven open houden...

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.

Als syndicus sloot ik in 2007 een syndicuscontract af voor een duur van 5 jaar met een clause die een stilzwijgende hernieuwing voorziet voor 5 jaar. Is deze clause op vandaag nog geldig?

Deze clause is niet meer geldig. De nieuwe wet op de mede-eigendom (van kracht sinds 1 september 2010) stelt uitdrukkelijk dat een stilzwijgende hernieuwing niet geldig is. Dit geldt ook voor clauses opgenomen in contracten van voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. De hernieuwing van uw mandaat kan nu enkel nog geldig gebeuren door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Een syndicuscontract mag sinds 2010 slechts een duur van maximum 3 jaar hebben.

Wat mag verstaan worden onder "opzegging door de verhuurder voor eigen gebruik" bij woninghuur?

De opzeg voor eigen gebruik is één van de door de wet voorziene vervroegde opzegmogelijkheden voor de verhuurder bij woninghuur. Deze opzeg kan in principe op elk ogenblik, rekening houdend met een opzeggingstermijn van zes maanden. Een verhuurder kan zich niet zomaar op deze opzeggingsgrond beroepen zonder er verder enig gevolg aan te geven. Hierop staan zware sancties.

Onder "eigen gebruik" wordt verstaan dat het goed persoonlijk en werkelijk zal worden betrokken door de verhuurder zelf of door een familielid tot in de derde graad. De huurder kan dit "eigen gebruik" bewijzen met alle middelen van recht: de aanwezigheid van meubilair of materiaal, water, gas of elektriciteitsfacturen en de mededeling van briefwisseling, die regelmatig naar het betreffende adres werd opgestuurd.

Het eigen gebruik is niet noodzakelijk als woning of hoofdverblijf bedoeld, maar bijvoorbeeld ook als handelsruimte of voor de uitoefening van een vrij beroep. Ook een (ernstig) gebruik als tweede verblijf kan in aanmerking komen.

De verhuurder kan ook een rechtspersoon zijn. Eigen gebruik wil dan zeggen dat de rechtspersoon zijn maatschappelijke zetel wil vestigen in het goed of er een vestiging, kantoor, opslagruimte, enz. wil in onderbrengen.

Een pand dat ik in mijn portefeuille heb bestaat uit meerdere studentenkamers. Moet er hiervoor een EPC worden opgemaakt en zo ja, volstaat 1 EPC voor het gebouw of moet er voor elke kamer een afzonderlijk EPC voorhanden zijn?

In ieder geval moet er voor verkoop en verhuur van studentenkamers een EPC worden opgemaakt. Voor elke studentenkamer die een eigen keuken én een eigen douche of bad én een eigen toilet heeft, moet er een afzonderlijk EPC worden opgemaakt.

Voor studentenkamers die minstens 1 van deze voorzieningen niet hebben, kan er een gemeenschappelijk EPC worden opgemaakt voor het gebouw (collectief woongebouw).

Mag de algemene vergadering (AV) van mede-eigenaars voor de gehele mede-eigendom beslissen om de uitnodigingen van de AV per e-mail toe te sturen in plaats van per aangetekende brief?

Dat mag niet. De AV moet bijeengeroepen worden via aangetekende brieven, tenzij een mede-eigenaar individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd om de oproeping op een andere wijze te ontvangen (vb. via e-mail). De AV kan bovendien ook niet beslissen dat een mede-eigenaar die niet akkoord gaat met het ontvangen van de bijeenroeping per e-mail voortaan zelf de kosten van de aangetekende zending moet dragen. De Wet op de mede-eigendom bepaalt immers dat de administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering ten laste komen van de vereniging van mede-eigenaars.

Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze helpdesk, een gratis advieslijn. Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven je graag antwoord op het nummer **070 / 211 211**.