

2016-3

BIVNEWS

juli - augustus - september 2016 • 19^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor



BIV- VERKIEZINGEN OP KOMST



Vastgoedmakelaar in het buitenland
DENEMARKEN



**NIEUWE
COMPETENTIETEST**





3

Edito

Alweer 4 jaar voorbij...



4-5

Actua

Nieuwe competentietest in gebruik genomen

6-10

Dossier

De BIV-verkiezingen komen er weer aan

11

Cijfers

De Uitvoerende Kamer in 2015

12-13

Buiten onze grenzen

Denemarken

14

Nieuwe titularissen

15

Visie

Panorama, 2 jaar later


 16 ?
 Vastgoed-
 kwesties


VRAGEN ?
 VOORSTELLEN ?
 IDEEËN ?

02/505 38 50

info@biv.be / fd@biv.be

/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

@immoBIV



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, Claire Gilissen, Steven Lee

VERANTWOORDELIJKE

UITGEVER

Luc Machon

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Ellen Dejonckheere
 Bruno Kerckhof
 Jurgen Vansteene
 Danielle Verrees

LAYOUT

Graphic Plugin

Drukkerij

GS Graphics



EDITORIAAL



ALWEER 4 JAAR VOORBIJ...

Het mandaat dat je vier jaar geleden aan ons en aan alle andere verkozen vastgoedmakelaars gegeven hebt, loopt ten einde. Daarom bereiden we als leden van het Bureau deze herfst de opvolging van alle mandatarissen voor. Laat er geen twijfel over bestaan: onze opvolgers bevinden zich onder jullie en we hebben alle vertrouwen in diegenen die zich willen engageren om het Instituut de komende jaren vooruit te loodsen.

Inderdaad. Het is weer tijd om te kiezen wie de volgende vier jaar de koers van het BIV zal bepalen. Het is één van de basiskennmerken van de democratie - en dus ook van de BIV-democratie - dat iedereen via verkiezingen zijn vertegenwoordigers kan aanduiden. Door te stemmen, laat je weten aan wie je de komende vier jaar het vertrouwen geeft. Daarom nodigen we je uit: mis de kans niet om je stem te laten gelden via het stembiljet dat je als stemgerechtigd vastgoedmakelaar eind november per brief ontvangt.

In deze derde BIV-News van het jaar, doen we alles over de aankomende verkiezingen uit de doeken. Verder lees je ook over de gloednieuwe competentietest, die sinds eind september aan elke toekomstige stagiair-vastgoedmakelaar wordt voorgelegd. Alvast een tip van de sluier opgelicht: de nieuwe competentietest bouwt voort op expertise uit verschillende hoeken om een veel uitgebreider competentieprofiel te schetsen dan tot nu toe het geval was.

Pijnpunten worden heel precies blootgelegd, waardoor stagiairs hier gericht aan kunnen werken tijdens hun stage.

In dit nummer vind je eveneens opnieuw een set vastgoedkwesties, opgesteld op basis van de veel gestelde vragen die bij de juridische helpdesk de revue passeerden. Voorts spraken we met een vastgoedmakelaar uit Denemarken over hoe het is om ons mooie beroep in zijn land uit te oefenen.

Uiteraard heb je intussen ook gemerkt dat je BIV-News een grondige make-over heeft ondergaan. Aarzel zeker niet om ook over de nieuwe lay-out je mening aan ons communicatieteam te bezorgen via fd@biv.be.

Veel plezier met deze BIV-News!

Luc Machon, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester





2016-3
BIVNEWS

ACTUA

NIEUWE COMPETENTIETEST IN GEBRUIK GENOMEN

Op 22 september hebben enkele kandidaat-vastgoedmakelaars voor het eerst de volledig vernieuwde competentietest afgelegd. Deze nieuwe test gaat veel verder dan de vorige en is dus beter geschikt om de kandidaten bij het begin van hun stage bewust te maken van hun sterktes en zwaktes. De test gaat na over hoeveel kennis de kandidaat beschikt, maar onderzoekt ook hoe een kandidaat omgaat met bepaalde situaties en hoe hij of zij redeneert en analyseert.

De competentietest is een schriftelijke test die elke kandidaat moet afleggen alvorens hij of zij aan de stage kan beginnen. In de Vastgoedmakelaarswet van 2013 werd de toegang tot het beroep uitgebreid tot alle diploma's van het Europese kwalificatieniveau (EQF 6), op voorwaarde dat zij een competentietest afleggen.

De test beoordeelt de professionele competenties die nodig zijn om het beroep van vastgoedmakelaar naar behoren te kunnen uitoefenen. Het is geen ingangsexamen maar eerder een screening. Door de test komt de kandidaat-stagiair te weten aan welke aspecten hij of zij nog werk heeft met het oog op de bekwaamheidsproef, die na de stage volgt. Zowel de competentietest als de bekwaamheidsproef zijn verplichte kost in het traject om vastgoedmakelaar te worden, maar in tegenstelling tot de competentietest is de bekwaamheidsproef wél een proef waarvoor je kan slagen of falen.

De allereerste competentietest werd op 4 februari 2014 afgenomen. Sindsdien namen meer dan 2.000 kandidaten deel.

DIT BRACHT BIV-MAIL INTUSSEN...



Stijging van het aantal schrappingen in 2015 (157)

1.142 klachten leidden tot 458 tuchtbeslissingen in 600 dossiers. 117 vastgoedmakelaars werden geschrapt, gevoelig meer dan het jaar voordien. "Het BIV gaat verder op zijn elan. De overgrote meerderheid van de 9.539 vastgoedmakelaars doet zijn werk goed. Voor wie dat niet doet, is er een transparante, efficiënte tuchtprocedure", reageerde BIV-ondervoorzitter Luc Machon.

Vrij te bepalen erelonen: welke tarieven hanteren we? (162)

"Vastgoedmakelaars zijn vrij hun tarieven te bepalen", concludeerde de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) na grootschalig onderzoek, tot tevredenheid van het BIV. Wel wil de BMA meer prijsdifferentiatie in de markt zien. 28% van de vastgoedmakelaars gaf in het onderzoek aan een vast tarief van 3% commissie te hanteren. 55% van de vastgoedmakelaars werkt met een tariefvork, meestal rondom de 3% commissie, en 10% onder ons gebruikt een forfaitair bedrag of een andere berekening.

Vormingsuren en attesten nu in ieders persoonlijke account (163)

Als vastgoedmakelaar kan je in je persoonlijke account op BIV.be het aantal gevalideerde uren vorming én de bijhorende vormingsattesten vanaf 1/1/2016 terugvinden. Zo kan je op elk moment checken hoeveel uren erkende vorming je nog moet volgen om in orde te zijn met je vormingsverplichting. Op termijn zullen ook attesten uit e-learning getoond worden. Als een vorming niet geattesteerd blijkt, kan je bij de verstrekker van die vorming terecht voor meer info.

Opgelet met terreurverdachten! (165)

De overheid vroeg om de zogenaamde "Nationale Lijst" te verspreiden van personen en entiteiten die van terrorisme of medeplichtigheid aan terrorisme verdacht worden. Als je met één van deze personen te maken krijgt, moet je meteen de FOD Financiën verwittigen. De namen vind je op BIV.be.

Pop-updecreet in werking vanaf 1 september (167)

Het Vlaamse pop-updecreet is op 1 september in werking getreden. Het decreet maakt het mogelijk om handelspanden voor een korte termijn te huren en moet zo de drempel verlagen voor startende ondernemers. We legden de modaliteiten nog eens kort uit in BIV-Mail 167 en op onze site.

Ontvang je geen BIV-Mail (meer) en wil je je graag (her)inschrijven? Ga naar je persoonlijke account op BIV.be en klik op BIV-Mail!

KENNEN, REAGEREN, ANALYSEREN

Tot voor kort kwamen in de competentietest enkel kennisvragen aanbod: over deontologie, registratierechten, antiwitwas, antidiscriminatie enzovoort. De nieuwe test is veel completer en werd ontwikkeld in samenwerking met HR-adviesverlener Hudson. Syndici en bemiddelaars hebben andere competenties nodig en dus is er voor beide activiteiten een test op maat.

Uiteraard testen we nog steeds de kennisbasis van de kandidaten, maar er komen twee onderdelen bij: een "situational judgement test" en een redeneertest. Elke kandidaat krijgt van elk deel een concreet rapport met actiepunten om aan te werken tijdens de stage.

KENNISTEST

De regelgeving rond vastgoed wordt almaar complexer en daarom is een kennistest één van de onderdelen van de competentietest. In 40 meerkeuzevragen gaan we na over hoeveel pure kennis een kandidaat beschikt.

Een voorbeeld van een toelichting bij de kennistest voor bemiddelaars:

VERKOOP

44 %

Jouw kennis in dit domein is (eerder) beperkt waarbij er een duidelijke nood is om dit bij te schaven om ervoor te zorgen dat je over de nodige kennis beschikt als Bemiddelaar.

SITUATIONAL JUDGEMENT TEST

De "situational judgement test" evalueert een reeks belangrijke competenties. Voor kandidaat-bemiddelaars spitst de test zich toe op analyseren, organiseren, mensen aansturen, beïnvloeden en klantgericht optreden/dialogeren. Voor kandidaat-syndici focust de test zich op analyseren, organiseren/werk structureren, mensen aansturen, adviseren en klantgericht optreden. In het resultatenrapport krijgt de kandidaat een genormeerde score van 1 tot 9 met een concrete uitleg bij de score. Met een genormeerde score bedoelen we de score vergeleken met de referentiegroep, dat zijn alle andere kandidaten, op een 9 puntenschaal.



Een voorbeeld van dergelijke toelichting na afloop van een "situational judgement test" voor syndici voor de competentie "klantgericht optreden":

1 2 3 4 5 6 7 8 9

In het algemeen schenk je te weinig aandacht aan de noden en problemen van klanten of aan het zoeken naar verbetermogelijkheden voor jouw dienstverlening naar klanten toe. Je zou er veel meer kunnen voor opteren om zelf de stap te zetten om persoonlijk contact op te nemen met klanten, ook wanneer deze hier niet spontaan naar vragen of zelf van zich laten horen. Verder kies je er te weinig voor om de klant de meest opportune oplossing voor te stellen of deze hier naartoe te begeleiden.

Een voorbeeld voor de competentie "mensen aansturen":

1 2 3 4 5 6 7 8 9

Je kiest er zowat altijd voor om duidelijke instructies aan anderen te geven. Je zorgt ervoor dat de instructies zo relevant mogelijk zijn voor de taak en voor het te behalen resultaat. Doordat je uitgesproken aandacht hebt voor duidelijke deadlines, kan je tijdig ingrijpen indien de resultaten niet naar wens zijn en het behalen van de opdracht in gevaar brengen. Je hebt tevens oog voor het introduceren van een procedure of het benadrukken van bestaande procedures en verkiest om anderen op hun onaangepast gedrag wijzen indien nodig.

REDENEERTEST

De redeneertest ten slotte evalueert de verbale en numerieke redeneervaardigheden van de kandidaat. Er wordt nagegaan of de kandidaat op een correcte wijze de gegeven informatie interpreteert en of hij of zij op basis van de verstrekte gegevens in teksten, tabellen of grafieken de juiste beslissingen kan nemen.

Een voorbeeld van een resultatenrapport van de redeneertest:

0 1 2 3 4 5 6

Je hebt twee vragen van de zes correct beantwoord. In complexere situaties kan het gebeuren dat je het wat moeilijker hebt om cijfermatige en tekstuele gegevens te verwerken waardoor je wel eens verkeerde conclusies trekt.

De nieuwe competentietest wordt nog steeds afgenomen in de lokalen van het BIV, Luxemburgstraat 16B te 1000 Brussel. Een competentietest duurt ongeveer 2u30 minuten; wie bemiddelaar en syndicus wenst te worden, dient twee tests op maat af te leggen. De kandidaat kiest zelf de taal waarin hij of zij de test wenst af te leggen.

De feedback die volgt uit de competentietest is persoonlijk en gericht aan de stagiair. Een stagemeester kan de resultaten van zijn of haar stagiair inkijken, mits dit vooraf en expliciet zo overeengekomen werd in de stageovereenkomst.



VERKIEZINGEN 2016

HET AFTELLEN IS BEGONNEN!

Om de vier jaar verkiezen de vastgoedmakelaars een nieuw team dat het BIV moet leiden. Op 9 december zal de nieuwe samenstelling van de organen van het Instituut bekend zijn, want dan zal jij de nieuwe leden van de Nationale Raad, van de Uitvoerende Kamers en van de Kamers van Beroep verkozen hebben. Wie weet, ben je zelf wel verkozen.

ALLES OVER DE AANKOMENDE VERKIEZINGEN

Het BIV vertegenwoordigt elk van de 9.539 vastgoedmakelaars van het land. De democratische keuze van de vastgoedmakelaars in de BIV-organen vormt het fundament van de zelfregulering in de sector. Eind dit jaar zullen alle kiezers, met andere woorden alle niet-geschorste titularissen, de kans hebben om hun vertegenwoordigers te kiezen. En iedereen die aan de voorwaarden voldoet, mag zich kandidaat stellen.



VOOR WELKE ORGANEN MAG JE STEMMEN EN/OF JE KANDIDAAT STELLEN?

De Nationale Raad (NR)

Dit is het Parlement van het Instituut. Het bestaat uit 18 effectieve leden (negen leden voor elke taalrol) en 18 plaatsvervangende leden met dezelfde taalverdeling als voor de effectieven).

De Nationale Raad komt gemiddeld een tiental keer per jaar samen onder toezicht van de regeringscommissaris. Dit orgaan stelt de Plichtenleer en het stagereglement op. De Raad ziet er tevens op toe dat de voorwaarden voor de toegang tot het beroep worden nageleefd en klaagt gevallen van illegale makelaardij aan bij de rechtbank.

Het Bureau is de regering van het Instituut. De 4 leden van het Bureau worden niet rechtstreeks verkozen. Zij worden aangeduid onder en door de leden van de Nationale Raad. Het Bureau is belast met het dagelijks beheer van het BIV. De voorzitter en de tweede ondervoorzitter behoren afwisselend tot de Franse en de Nederlandse taalgroep, de eerste ondervoorzitter en de penningmeester behoren tot de andere taalgroep. Het Bureau komt gemiddeld één maal per week samen. Tijdens het volgende mandaat zal de BIV-voorzitter dus een Nederlandstalige vastgoedmakelaar zijn, die verkozen werd voor de Nationale Raad.

BOUWEN AAN DE TOEKOMST

Sinds het BIV 21 jaar geleden opgericht werd, heeft het Instituut onder de voogdij van de minister van Middenstand, Zelfstandigen en KMO's systematisch geïnvesteerd in de professionalisering van de vastgoedsector. Op verschillende manieren droegen en dragen we ons steentje bij: door sensibilisering over de rechten en plichten die de deontologie voorschrijft, door permanente vormingen aan te bieden, door de erkenning in te trekken van een vastgoedmakelaar die de regels van het beroep niet naleeft, en door diegenen die het beroep zonder erkenning beoefenen, uit de markt te halen.

Elke stap die het BIV gezet heeft, werd ingegeven door de wil om de kwaliteit van de dienstverlening van de makelaars dag na dag te verbeteren. Als vastgoedmakelaars moeten we onze klanten immers de vereiste veiligheid bieden, de Plichtenleer naleven, professioneel handelen, en over voldoende bagage beschikken om correct advies te geven. Dat maakte het BIV, maar vooral de vastgoedmakelaar zelf populairder, en maakt dat we verheugd kunnen terugkijken naar een significante vooruitgang sinds de oprichting van het Instituut.

Om op dit elan verder te blijven gaan, zet het BIV onder meer in op communicatie. We communiceren met jou, om je op de hoogte te houden over de nieuwigheden en de evoluties in de vastgoedsector. We communiceren met de pers, om het grote publiek te informeren over onze bezigheden. We laten ons horen in de politiek als het gaat om belangrijke vastgoedissues, zowel op federaal als op Europees niveau. We staan trouwens nog steeds model voor vele staten waar het beroep van vastgoedmakelaar niet of slechts gedeeltelijk omkaderd is.

Voor dit alles hebben we de ruggensteun van elke vastgoedmakelaar nodig. Mis daarom deze kans om je stem te laten horen niet. Geef jouw stem aan zij die jouw ideeën en jouw visie vier jaar lang zullen vertegenwoordigen binnen het Instituut. De inzet is groot: beslissingen van het BIV hebben voelbare gevolgen!

Dankzij deze verkiezingen krijg je de kans om mee de koers van het BIV en de beslissingen van het Instituut te bepalen. Hoe anders dan via het BIV kan je de vastgoedsector mee vormgeven?

De Uitvoerende Kamers (UK)

De twee Uitvoerende Kamers (Nederlandstalig en Franstalig), de rechtbanken van het Instituut, bestaan uit drie effectieve en zes plaatsvervangende leden. Deze waken over de toepassing van de Plichtenleer en kunnen tuchtrechtelijke sancties uitspreken, gaande van een waarschuwing tot een schrapping. Ze stellen de lijst van stagiairs, het tableau van titularissen en stagemesters op en zorgen ervoor dat deze up-to-date zijn. Om deze verschillende opdrachten tot een goed einde te brengen, komen de leden van de Kamers gemiddeld één maal per week samen. Let wel: als een dossier een BIV-lid met vestiging op Duitstalig grondgebied betreft, wordt het geval behandeld door de Verenigde Uitvoerende Kamers.

De Kamers van Beroep (KvB)

Er zijn ook twee Kamers van Beroep (een Nederlandstalige en een Franstalige), en beide kamers bestaan uit twee effectieve en zes plaatsvervangende leden. Ze doen uitspraken over de beslissingen die door de Uitvoerende Kamers in eerste aanleg worden genomen en spreken zich uit over de aanvragen voor eerherstel. De KvB-mandatarissen komen ongeveer één keer per maand samen.



HOE JE JE KANDIDAAT KAN STELLEN

Je bent enthousiast en je wil vanuit een BIV-functie een bijdrage leveren aan de sector? Als je aan deze voorwaarden voldoet, kan het!

- Je bent minstens drie jaar ingeschreven op het Tableau van titularissen, zonder een deontologische sanctie te hebben opgelopen die nog niet uitgewist is of waarvoor nog geen eeerherstel is toegekend.
- Je kandidatuur moet gesteund worden door meer dan vijf kiezers (dus ten minste zes) die tot jouw taalgroep behoren.
- Je richt je kandidatuur tot de Voorzitter van het BIV per aangetekende brief naar de zetel van het Instituut, of geeft deze op de zetel van het Instituut af tegen ontvangstbewijs. De kandidaturen moeten ten laatste op 9 november 2016 bij de voorzitter aankomen. Als een mandataris jouw kandidatuur afgeeft, moet er een gelegaliseerde volmacht bij zitten.
- Je geeft duidelijk aan voor welk orgaan je jezelf kandidaat stelt: voor de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamer, of de Kamer van Beroep. Omwille van de scheiding der machten en de onafhankelijkheid van elk orgaan van het Instituut, kan je je slechts voor één orgaan kandidaat stellen.
- Je vermeldt je naam, voornaam en woonplaats en ondertekent je kandidatuur. Je laat je kandidatuur eveneens ondertekenen door de (6 of meer) kiezers die je steunen. Het is aangeraden het BIV-nummer van elke mede-ondertekenaar te vermelden.

Niemand mag meer dan twee keer het mandaat van effectief of plaatsvervangend lid van eenzelfde orgaan opnemen. Je kan per orgaan (Nationale Raad, Uitvoerende Kamer of Kamer van Beroep) dus maximaal twee keer verkozen worden.

GEEN KANDIDAAT? ZO KAN JE STEMMEN

Alle vastgoedmakelaars die ingeschreven zijn op het Tableau van het Instituut, en die niet geschorst of geschrapt zijn, mogen stemmen. Als stagiair moet je dus de volgende verkiezingen afwachten.

Kijk regelmatig in je brievenbus! In de tweede helft van november zal je een stembrief ontvangen. Je kan de vakjes aanvinken van de kandidaten die je wil verkiezen en je zendt je stembiljet terug naar het BIV in de hiervoor bijgevoegde enveloppe. Let wel, je stembrief moet vóór 9 december om 8u00 op het BIV aangekomen zijn. Stembrieven die later aankomen, worden niet meegerekend.

Even later beginnen de BIV-personeelsleden en vastgoedmakelaars die geen kandidaat waren met het tellen van de stemmen. Aan de hand van deze telling kan de lijst van verkozenen opgesteld worden.

**Jouw stem is belangrijk.
Welke koers het BIV de komende vier jaar
vaart, bepaal jij!**

Het BIV kent je en vergezelt je al sinds het begin van je vastgoedcarrière. En jij? Ken jij het BIV en het kiessysteem? Weet je waarvoor je stem belangrijk is? In deze periode voorafgaand aan de nieuwe verkiezingen, kan je je kennis al eens opfrissen.

DOE

DE TEST!

1.

In 2015 vierde het BIV zijn...

- A. 20^{ste} verjaardag
- B. 30^{ste} verjaardag
- C. 15^{de} verjaardag

2.

De Nationale Raad...

- A. Waakt over de naleving van de deontologie
- B. Controleert de BIV-budgetten
- C. Stelt de deontologische regels op

3.

Het Bureau is...

- A. Het parlement van het Instituut
- B. De regering van het Instituut
- C. Het secretariaat van het Instituut

4.

De Uitvoerende Kamer heeft de bevoegdheid om ...

- A. Een vastgoedmakelaar te schorsen
- B. Een vastgoedmakelaar financiële straffen of vergoedingen op te leggen
- C. Een aanvraag tot weglating door een vastgoedmakelaar te weigeren

5.

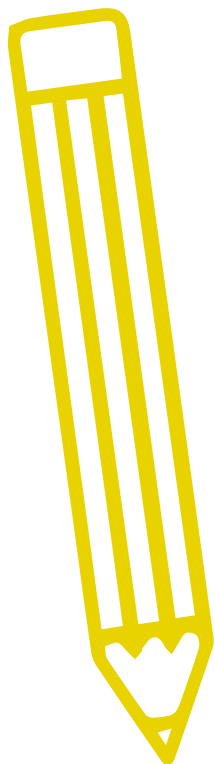
Hoeveel mandatarissen zullen er in totaal verkozen worden onder de meer dan 9500 vastgoedmakelaars?

- A. 13 (9 + 2 + 2)
- B. 35 (22 + 9 + 4)
- C. 70 (36 + 18 + 16)

6.

De kandidaten die eind dit jaar verkozen worden, krijgen een mandaat voor...

- A. 3 jaar
- B. 4 jaar
- C. 5 jaar





7.

Hoe lang moet een vastgoedmakelaar ingeschreven zijn op het Tableau van titularissen vooraleer hij of zij zich kandidaat kan stellen bij de BIV-verkiezingen?

- A. 5 jaar
- B. 2 jaar
- C. 3 jaar

8.

Wat is het maximale aantal mandaten dat iemand binnen eenzelfde orgaan (Nationale Raad, Uitvoerende Kamer, Kamer van Beroep) mag uitvoeren?

- A. 1 mandaat per orgaan
- B. 3 mandaten per orgaan
- C. 2 mandaten per orgaan

9.

Hoe vaak mag iemand zich kandidaat stellen voor de verkiezingen als hij of zij niet verkozen wordt?

- A. 2 keer
- B. 6 keer
- C. Zo vaak men wil

10.

Wie mag niet stemmen? (2 juiste antwoorden)

- A. Een stagiair
- B. Een tijdens de stemperiode geschorste titularis
- C. Iemand die slechts op één deelkolom actief is

11.

Wanneer is de deadline waarop de stembrieven bij het BIV moeten aankomen zijn?

- A. 9 december 2016 om 18u
- B. 9 december 2016 om 8u in de ochtend
- C. Voor 10 december 2016

12.

Wanneer starten de mandaten van de nieuwe verkozenen in de Nationale Raad?

- A. 12 december 2016
- B. 9 februari 2017
- C. 2 januari 2017

Antwoorden:

1. A / 2. C / 3. B / 4. A / 5. C / 6. B / 7. C / 8. C / 9. C / 10. A en B / 11. B / 12. B

BIV IN CIJFERS

ADMINISTRATIEVE BESLISSINGEN

Ook in 2015 zaten de verschillende diensten en organen van het BIV niet stil. Om onze werking als Instituut wat tastbaarder te maken, geven we in BIV-News tekst en uitleg over de naakte cijfers.

3472 beslissingen (2074 NL en 1398 FR)

Het aantal genomen beslissingen is in 2015 na de piek in 2014 teruggekeerd naar het niveau van 2013. Toch blijven de administratieve Kamers erg druk in de weer. Als de administratieve Kamers alle 365 dagen van het jaar zouden zetelen, zouden ze elke dag bijna 10 beslissingen nemen.

922 weglatingen (573 NL en 349 FR)

Ook het aantal weglatingen viel in 2015 terug, na de piek van 2014, toen de overgrote meerderheid van vastgoedmakelaars de zogenaamde "deelkolomkeuze" maakte. Wie niet langer bemiddelaar of syndicus wenste te zijn, vroeg zijn weglating van deze deelkolom aan.

803 nieuwe stagiairs (471 NL en 332 FR)

De administratieve Kamers keurden 803 nieuwe inschrijvingen op de lijst van stagiairs goed.

92 (41 NL en 51 FR) mensen die (ook) als syndicus actief wensen te worden - ruwweg 7 per maand.

Onder hen slechts

508 nieuwe titularissen

508 vastgoedmakelaars mogen zichzelf sinds 2015 titularis op het Tableau noemen. Het aandeel titularissen dat gaat voor het syndicschap, al dan niet in combinatie met bemiddelingsactiviteiten, is met 232 personen al bij al nog vrij groot. Het valt hierbij vooral op dat er aan Franstalige zijde met 152 titularissen nog wél veel gegadigden waren om op beide deelkolommen ingeschreven te staan.

199 niet-bemiddelaars, 3452 niet-syndici

3452 personen houden zich enkel bezig met bemiddeling, dat is 36,2% van alle BIV-leden. 5888 personen (61,8%) zijn gerechtigd om activiteiten als bemiddelaar én activiteiten als syndicus te hebben. 199 personen, 2% van de BIV-leden, is uitsluitend actief als syndicus.

18

4 23



BUITEN ONZE GRENZEN

DENEMARKEN

Er zijn dubbel zoveel Belgen als Denen, maar die Denen hebben de helft méér oppervlakte ter beschikking dan wij. Bovendien beschikken ze over een kustlijn die maar liefst 5 keer zo lang is als de omtrek van heel België. Er is zoveel kustlijn dat zowat niemand er echt ver van woont. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat de Deense vastgoedmarkt in weinig te vergelijken valt met de markt bij ons. Toch maar eens een poging wagen, dachten wij, en we belden **Steen Winther-Petersen** op, een ancien in de Deense vastgoedmakelaardij.

De Deense makelaarsorganisatie (DE, zie post-it) is niet helemaal het equivalent van het BIV, maar het komt in de buurt. De organisatie is een aanspreekpunt voor pers en publiek, verdedigt de belangen van vastgoedmakelaars en buigt zich over "ethische" problemen tussen makelaars. Als Deense consument kan je met een klacht bij de Deense makelaarsassociatie terecht, waarin verkozen vastgoedmakelaars, consumentenvertegenwoordigers en een rechter zetelen. Er bestaat daarnaast ook een disciplinaire commissie van het ministerie van Industrie en Handel. Gaat het om zware fouten, zaken van algemeen belang, dan komen de gewone Deense rechtbanken tussen. De laatste twee organen kunnen een beroepsverbod opleggen en boetes geven tot 100.000 euro plus compensatie voor de consument.

“ Ik zou niet weten waarom notarissen zich met vastgoed moeten bezighouden

TAKEN EN PLICHTEN

Er bestaat een deontologische code in Denemarken, maar die blijft eerder

algemeen. "Als erkend residentieel vastgoedmakelaar respecteer je de gewone wetgeving en je houdt daarbij steeds enkele belangrijke principes in het achterhoofd: je mag bijvoorbeeld nooit koper en verkoper of huurder en verhuurder van eenzelfde onroerend goed vertegenwoordigen en je houdt je extreem nauwgezet aan de verplichte contractuele bepalingen voor de verkoopovereenkomst. Want wat in België door de notaris gebeurt, maakt in Denemarken deel uit van het takenpakket van de vastgoedmakelaar.", zegt Steen Winther-Petersen.

“ Voor makelaars in commercieel vastgoed gelden zo ongeveer geen regels. Waarom niet? Ooit hadden we een minister die vond dat er bij zakendoen enig risico hoort

"Bij het ondertekenen is een vastgoedmakelaar van de verkoper aanwezig en een vastgoedmakelaar of advocaat van de koper. Vandaar natuurlijk het belang van het principe dat je maar één partij mag vertegenwoordigen." Winther-Petersen vervolgt: "We hebben

in Denemarken geen notaris nodig om onze vastgoedtransacties tot een goed einde te brengen. Vastgoedmakelaars maken zelf documenten op die wettelijk bindend zijn en we kunnen ze zelf laten overschrijven bij het hypotheekkantoor. Ik zou dan ook niet weten waarom notarissen zich met vastgoed moeten bezighouden. Meer nog: de Europese vastgoedkoepel CEPI zou ervoor moeten zorgen dat notarissen overbodig worden bij een vastgoedtransactie. Als de vastgoedmakelaars voldoende kennis van zaken hebben, kunnen ze al hun taken overnemen. En overeenkomsten registreren, dat zou toch een formaliteit moeten zijn, niet?" Het ondertekenen van akten kan in Denemarken alvast volledig digitaal, zo vertelt onze gesprekspartner.

0,6%

De belastingen op een verkoop zijn bij de laagste van Europa en kunnen dan ook in België de wenkbrouwen omhoog jagen. Hou je vast: "De registratierechten in Denemarken bedragen 0,6 procent plus een vaste kost van ongeveer 200 euro voor de overdracht van een goed", zegt Winther-Petersen doodleuk. "Komt er een hypotheek aan te pas, dan verhoogt de kost met 1,5% plus opnieuw 200 euro." En de erelonen? "Onze erelonen liggen door de band genomen rond de 1 à 2 procent plus btw, *no cure no pay*."



Steen Winther-Petersen begon zijn loopbaan in een lokaal residentieel vastgoedkantoor en belandde na enkele jaren bij een grote speler in het commerciële vastgoed. Vandaag neemt hij voornamelijk een adviserende rol op

en draagt hij op sectorniveau zijn steentje bij als bestuurslid bij vastgoedkoepel CEPI en als voorzitter van de grootste Deense makelaarsorganisatie Dansk Ejendomsrådgiverforening, "maar zeg maar DE", die 90% van de 3000 vastgoedmakelaars verenigt.



TOEKOMST

"Ook in Denemarken wordt de wetgeving almaar complexer, en dat is goed nieuws voor de erkende residentieële vastgoedmakelaars", vindt Winther-Petersen. Aan de andere kant is hij er van overtuigd dat de kleinere makelaars in de toekomst één grote bedreiging mogen verwachten: innovaties op basis van big data. "Het is nu al vrij eenvoudig om zelf een bijna correcte prijs op je woning te kleven en om je woning zelf te adverteren. Bovendien komen meer en meer mensen van buiten de vastgoedsector met verfrissende ideeën, zoals een register waar alle woningen geprijsd worden, ongeacht of ze te koop staan. Dat is nu nog verre van accuraat, maar naarmate er meer en meer data bijkomen, zullen de schattingen de komende jaren verbeteren. Daarom denk ik dat de vastgoedmakelaar van vandaag binnen een tiental jaar niet meer bestaat." De Deen ziet de vastgoedmakelaar van de toekomst als een dienstverlener die zich op een eerder langdurige basis ontfert over zijn klant en die alles met betrekking tot het onroerend goed faciliteert door over de benodigde documenten en kennis te beschikken. "De strijd tussen vereenvoudigende innovaties aan de ene kant en complicerende wetgeving aan de andere kant, zal de toekomst van de vastgoedmakelaar tekenen", besluit hij.

COMMERCIEEL VS RESIDENTIEEL

Winther-Petersen beklemtoont dat er in Denemarken een onderscheid bestaat tussen residentieële vastgoedmakelaars, die tot in de puntjes gereguleerd zijn, en de makelaars in commercieel vastgoed, voor wie zo ongeveer geen regels gelden. Hoe dat kan? "Ooit hadden we een minister die vond dat er bij zakendoen enig risico hoort", antwoordt de makelaar. Syndici worden overigens niet als vastgoedmakelaars beschouwd, hoewel je in sommige immokantoren ook iemand vindt die die activiteiten uitoefent.

Het traject om erkend residentieel vastgoedmakelaar te worden in Denemarken klinkt bekend in de oren. Zoals ook in ons land, heb je in Denemarken minstens een bachelordiploma nodig. Daarna word je 2 jaar begeleid door een titularis. Opvallend detail: tijdens die begeleiding mag je als stagiair enkel contact hebben met bestaande klanten van je stagemeeester, niet met prospecten... Slaag je op het daaropvolgend examen, dan ben je vastgoedmakelaar en word je ingeschreven in een publiek register. "Om te bemiddelen in commercieel vastgoed moet je helemaal nergens voor slagen", vervolgt de Deen.





Op donderdag 22 september huldigden we de nieuwste Nederlandstalige titularissen die in de loop van dit trimester hun erkenning hebben behaald, en ontvingen zij hun certificaat en naambord uit handen van BIV-ondervoorzitter Luc Machon en penningmeester Filip Van der Veken. Proficiat aan deze kersverse vastgoedmakelaars!

DIT ZIJN DE NIEUWE CONCULEGA'S IN JE BUURT!

AMEYE	Charlotte
BEEL	Jean-Baptiste
BELEMANS	Kristel
BOONE	Filip
BOSMAN	Annick
BOUCQUEZ	Julie
CAMPION	Linda
CRIEL	Christophe
DE BOTH	Nathalie
DE GREEF	Laetitia
DE KONINCK	Karin
DE SAEGER	Yves
DE SCHEPPER	Hans
DE WAEL	Elke
DEBEYSER	Sven
DEFRANCE	Julie
DEMESMAEKER	Katrien
DEMEYER	Tim
DEWULF	Wouter
DHAEYERE	Geert
DORMAELS	Catherine

GEENS	Eric
GEEROMS	Ilse
GOOSSENS	Isabel
GOVEN	Sofie
HERBOSCH	Stijn
HERREMAN	Charlotte
HERREMANS	Simon
HUENAERTS	Peter
JACOBS	Valérie
KARGIN	Behic
LAGAE	Stéphanie
LAHUIS	Dirk
LEBON	Jean-Pierre
MAES	Els
OERLEMANS	Dorien
OP DE BEECK	Luc
OP 'T EIJNDE	Ingrid
PERSY	Joris
REEKMANS	Jan
SCHAEPKENS van RIEMPST	Guiseppe
SCHOONHEERE	Leen
SCHRAMME	Thibaut
SCHULTINK	Bastiaantje
SEYSSSENS	Lieve
SISSAU	Jonathan
TIMMERMANS	Karel
TIMMERMANS	Karl
VAN CRAEN	Yasmin
VAN DEN DRIESSCHE	Ann-Sofie
VAN DEN LANGENBERGH	Frederik
VAN HOEKE	Arnout
VAN KERCKHOVE	Dianne
VAN LAEKE	Laurens
VAN LOOCK	Lauranne
VAN STRYDONCK	Jürgen
VANDEN BUSSCHE	Ewout
VANDENDRIESSCHE	Audry
VANDOREN	Paul-Eric
VANHOUTTE	Mathieu
VERHEUST	Thomas
VERLEYEN	Yasmine
VERVAET	Lina
WERNER	Arik
ZIMMERMAN	Melissa



PANORAMA, 2 JAAR LATER



4 december 2014. We herinneren ons die dag nog alsof het gisteren was. Het reportageprogramma Panorama stuurde 's avonds een ware schokgolf door de Vlaamse vastgoedwereld. Reacties bleven niet uit; de vele verwijten en beschuldigingen waren dan ook niet van de poes. De ochtend na de kruistocht stelden we alles in het werk om de kletterende zwaarden te doen zwijgen, maar we konden niet voorkomen dat het jaar afgesloten werd in "een parfum de crise". Nu, 2 jaar later, blijft er van de uitzending geen spaander heel, maar geen haan die daar naar kraaide. Daarom: een overzicht van de resultaten van een gruwelijke hoeveelheid overbodig werk.

Een Antwerpse mede-eigenaar mocht de spits afbijten. Hij diende in 2005 een klacht in, maar de rechtskundig assessor seponeerde deze destijds. Tien jaar later, in 2015, werd het dossier herbekeken, maar niet meer heropend. Met die beslissing deed de assessor de Antwerpse procedemachine stutten, wat hem niet in dank werd afgenomen. Enkele maanden na de Panorama-reportage, legde een vrederechter de man een boete op voor procesmisbruik. De mede-eigenaar, niet onder de indruk, zou beroep aangetekend hebben tegen die uitspraak en de vrederechter hebben gewraakt.

Mede-eigenaarsvereniging NICM pleitte bij monde van zijn toenmalig voorzitter nogmaals voor hun eigen instituut voor syndici. De tuchtkamers van het BIV, gedeeltelijk bevolkt door vastgoedmakelaars, zouden niet objectief kunnen oordelen over andere vastgoedmakelaars. We kunnen vandaag alleen maar herhalen dat de samenstelling van de Kamers de beste garantie is voor een neutrale behandeling van ieders dossier. Intussen werden de motiveringen voor uitspraken van de Kamers zelfs overgenomen in gewone rechtspraak omwille van hun - en we citeren - "blijk van oordeelkundigheid", zoals onlangs bijvoorbeeld het Hof van beroep van Antwerpen deed. NICM zelf, eerder al veroordeeld voor slechtmaking ten aanzien van het BIV, is intussen in vereffening gegaan.

Meester Renaat Landuyt bracht dan weer de bal aan het rollen die ertoe leidde dat de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) een grootschalig onderzoek voerde naar al even grootschalige commissieloonsafspraken onder vastgoedmakelaars. Aanleiding was de tuchtsanctie van de cliënt van Landuyt voor het adverteren van misleidende, *no cure, still pay*-tarieven in 2008. Nochtans was de BMA in 2010 al tot het besluit gekomen dat die tuchtsanctie er niet was gekomen door te lage tarieven, maar door misleidende, niet correct omschreven tarieven. Nog eens vier jaar later organiseerde de BMA een grootschalige enquête bij de vastgoedmakelaars over hun prijspolitiek en vroeg het aan het BIV een kopie van de ruim 2500 genomen tuchtbeslissingen sinds 2010. De dagen daarna ondergingen enkele van onze kopieermachines een Noord-Koreaans regime. Uit het onderzoek bleek weinig verrassend dat de meer dan 9000 vastgoedmakelaars tesamen geen tarieven afspreken en dat het BIV geen tarieven oplegt. Zwart op wit meldde de BMA daarom terecht dat iedereen vrij is om zijn tarieven te bepalen. Wel riep de Mededingingsautoriteit op tot meer differentiatie in de sector: 28% van de vastgoedmakelaars vraagt het vaak genoemde ereloon van 3%.

De vermeende "geldstromen" waarvan sprake in de Panorama-aflevering brachten we ten slotte dan maar zelf naar buiten in onze communicatie, met als kers op de taart een sluitende balans in ons jaarverslag.



Vraag 1

Ik sta in voor de bemiddeling bij de verkoop van een opbrengsteigendom. In het eigendom zitten een aantal huurders die een huurcontract afsloten met de huidige eigenaar. Moeten er, na de verkoop, nieuwe huurcontracten worden afgesloten met de nieuwe eigenaar?

Dat moet niet. De koper zal door zijn aankoop in de rechten en verplichtingen treden van de huidige eigenaar. Wel kan een addendum bij de huurcontracten overwogen worden waarin de gegevens van de nieuwe eigenaar worden vermeld en waarin de praktische modaliteiten kunnen worden geregeld, zoals bijvoorbeeld het nieuwe rekeningnummer waarop het huurgeld moet gestort worden.

Vraag 2

Een woning werd geërfd door 3 erfgenamen. Zij beslisten gezamenlijk om de woning te koop te stellen. Ik teken met hen een verkoopopdracht waarin, naast de vraagprijs, ook een minimumprijs wordt opgenomen. Achteraf blijkt een zoon van één van de erfgenamen de woning te willen kopen, hij biedt de minimumvraagprijs. Hij had uiteraard voorkennis van deze prijs. Een van de andere erfgenamen weigert nu te verkopen. Kan hij hiertoe gedwongen worden?

In principe zijn het steeds de eigenaars die, in dit geval gezamenlijk, beslissen of en voor welke prijs er verkocht wordt. Indien zij het niet eens worden kan elk van hen aan de rechtbank vragen om uit onverdeeldheid te treden. Artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek stelt immers dat niemand verplicht is in onverdeeldheid te blijven.

Bij een dergelijke 'onvrijwillige' – want door erfenis ontstane – onverdeeldheid zal een dergelijk verzoek normaal zonder veel moeilijkheden door de rechtbank ingewilligd worden. In principe wordt verplicht een openbare verkoop georganiseerd. De uiteindelijke verkoopprijs is dus onzeker. Daarnaast komen de kosten voor het inrichten van de openbare verkoop ten laste van de verkopers.

Vraag 3

Ik werd door een multinational gecontacteerd om een aantal huurwoningen voor te stellen voor een persoon met een expatstatuut. De huurprijs zal door het bedrijf betaald worden en het gratis ter beschikking stellen van een huurwoning werd mee opgenomen in het arbeidscontract van de expat. Moet er in dit geval dan een handelshuurcontract worden opgesteld of betreft dit toch woninghuur?

De toepasselijke huurwetgeving is afhankelijk van het doel van de huurovereenkomst, in dit geval zal deze woning dienst doen als hoofdverblijfplaats van de expat. Bijgevolg is de woninghuurwet hier van toepassing. Mocht het pand als handelsruimte gebruikt worden dan zou de handelshuurwetgeving moeten toegepast worden.

Vraag 4

In een mede-eigendom waarvoor ik optreed als syndicus is er een appartement waarvan de blote eigendom toebehoort aan een zoon en het vruchtgebruik aan de vader. De zoon beweert dat hij niet hoeft bij te dragen aan de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom omdat hij dat contractueel zo is overeengekomen met zijn vader. Maar mag dat wel?

Dat mag niet. Iedere mede-eigenaar moet verplicht bijdragen in de lasten van de mede-eigendom. Dus ook als je enkel het vruchtgebruik of enkel (een deel van) de blote eigendom bezit. Maar dat wil nog niet zeggen dat beiden ook voor het geheel van de lasten kunnen aangesproken worden. In het geval vruchtgebruiker – blote eigenaar is in het Burgerlijk wetboek opgenomen welke lasten voor wie zijn (respectievelijk in de artikels 605 en 608 enerzijds en 605 en 606 anderzijds).

Art. 605. De vruchtgebruiker is slechts verplicht de herstellingen tot onderhoud te doen. De grove herstellingen blijven ten laste van de eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik; in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe verplicht is.

Art. 606. Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken; eveneens de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud.

Art. 608. De vruchtgebruiker is, gedurende zijn genot, gehouden alle jaarlijkse lasten van het erf te dragen, zoals belastingen en andere die volgens het gebruik als lasten van de vruchten worden beschouwd.

Van die bepalingen kan je via een overeenkomst wel afwijken, maar dan voorzie je in die overeenkomst best ook een zogenaamd solidariteitsbeding t.a.v. de vereniging van mede-eigenaars. Dat zorgt er dan voor dat de vereniging van mede-eigenaars de andere partij kan aanspreken, in het geval de vruchtgebruiker of de blote eigenaar hun bijdrage in de lasten niet zouden (kunnen) betalen.



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**.