

2017-2

# BIVNEWS

april – mei – juni 2017 • 20e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



Dossier

## COLLECTIEVE BIV-POLIS



**GUIDELINES VOOR  
BEMIDDELINGSOPDRACHTEN**



**NAAR EEN NIEUWE  
VASTGOEDMAKELAARSWET**



3

**Edito**Professionalisering  
blijven aanscherpen

4 → 6

**Actua**Regionalisering Brusselse  
huurwet

7 → 9

**Dossier**

Collectieve BIV-polis

10

**Guidelines**

Opgesteld door FOD Economie

11

**Hervorming Vastgoedmakelaarswet**

12 → 13

**Dienst opsporing**

Tips en cijfers

**14 ?  
Vastgoedkwesties**

15

**Nieuwe titularissen**

83 nieuwe makelaars!

16

**Gastcolumn**

Wim Peleman

VRAGEN ?  
VOORSTELLEN ?  
IDEEËN ?

02/505 38 50

info@biv.be / ds@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](http://www.biv.be)**CONCEPT EN REALISATIE**Frank Damen  
Dorien Stevens  
Claire Gilissen  
Steven Lee**VERANTWOORDELIJKE  
UITGEVER**

Stefaan Lellaert

**WERKTEN MEE  
AAN DEZE UITGAVE**Ellen Dejonckheere  
Vivian Hertz  
Bruno Kerckhof  
Yannick O  
Jurgen Vansteene  
Danielle Verrees  
Wim Peleman**LAYOUT**

Graphic Plugin

**DRUKKERIJ**

Nevelland Graphics



# PROFESSIONALISERING BLIJVEN AANSCHERPEN

**Binnen afzienbare tijd zullen de inspanningen die we de afgelopen maanden samen leverden om de sector verder te professionaliseren steeds zichtbaarder worden. Zo stelde de FOD Economie guidelines op omtrent bemiddelingsopdrachten en komt ook de hervorming van de Vastgoedmakelaarswet almaar dichterbij.**

In de nasleep van de vaststellingen bij de laatste controles van de Economische Inspectie, stelden we ons vragen bij de interpretatie van de FOD Economie rond enkele bepalingen uit het KB Bemiddelingsovereenkomsten van 12 januari 2007. Na overleg werd besloten dat de bevoegde beleidscel guidelines zou uitwerken waarin ze haar interpretatie op het desbetreffende KB zou weergeven. Als constructieve partner seinden we onze kritische bemerkingen en verduidelijkingen door. We benadrukten dat de guidelines geen extra verplichtingen kunnen opleggen die niet in het KB of bij wet zijn opgenomen. Het betreft een checklist die de Economische Inspectie hanteert bij hun controle van de makelaarsopdracht. Wie de richtlijnen respecteert, moet zich geen zorgen maken bij een volgende controle van de Economische Inspectie. De guidelines vind je terug in de themabundel Economische Inspectie op onze site. We blijven dit topic met argusogen volgen en grijpen graag elke gelegenheid aan om duidelijkheid te verschaffen en om de sector verder te blijven professionaliseren.

Ook voor wat betreft de nieuwe versie van de Vastgoedmakelaarswet is er nieuws. Intussen hebben alle betrokken partners in grote lijnen een akkoord bereikt over de belangrijkste principes van deze wetshervorming. We hadden een gesprek met de kabinetschef van voogdijminister Willy Borsus, die zich sterk maakte dat de vernieuwde wet tegen begin 2018 in werking kan treden. Je leest er meer over op p. 11.

Ons dossier handelt over een onderwerp dat je zeker zal boeien: de collectieve BIV-polis. Gezien er soms nog onduidelijkheid heerst over welke waarborgen de polis nu precies dekt, werd het tijd voor een interview met de verantwoordelijken bij verzekeringsmakelaars Concordia en Marsh. Ze geven toelichting bij hun ervaringen en bij de eerste cijfers, gezien de BIV-polis een goed jaar geleden in de bijdrage werd opgenomen.

Daarnaast belichten we ook graag onze dienst Opsporing, die zich elke dag hard inspant om onwettige beoefenaars uit de markt te filteren. Directeur Bruno Kerckhof maakt van de gelegenheid gebruik om enkele belangrijke zaken rond de vennootschapsstructuur waarbinnen vastgoedmakelaarsactiviteiten worden uitgeoefend in herinnering te brengen, want de wetgeving hierover blijkt nog niet voor iedereen duidelijk.

Tot slot hebben we ook nieuwe vastgoedkwesities voor je klaarstaan en kunnen we niet voorbijgaan aan de nieuwbakken titularissen die recent hun erkenning hebben behaald.

Veel plezier met deze BIV-NEWS!





2017-2  
BIVNEWS

# ACTUA

## DIT BRACHT BIV-MAIL INTUSSEN...



### BIV stuurt brief aan Kris Peeters (199)

Op 13 april haalde de minister van Consumentenzaken in diverse kranten weer zwaar uit naar de vastgoedmakelaars. In navolging van de resultaten van de Economische Inspectie die vorig jaar werden uitgevoerd, wou hij onze sector "aan de ketting leggen" door 6 pistes voorop te stellen waarmee de consument beter beschermd zou worden. Echter, de maatregelen waarvan sprake waren reeds in voege. Het BIV betreurde dat de sector opnieuw in een negatief daglicht gesteld werd, ondanks het positieve overleg dat we in maart met de minister hadden, en we drukten onze verontwaardiging uit in een brief.

### 200<sup>ste</sup> BIV-MAIL! (200)

Op 3 mei stuurden we de 200ste editie van onze digitale nieuwsbrief uit. Begin 2012 is men opnieuw beginnen tellen maar de allereerste BIV-MAIL dateert van juni 2005 en werd toen maandelijks uitgestuurd. BIV-MAIL was trouwens de opvolger van BIV-scoop, die voorheen nog even Immo-scoop heette. Sinds 3 september 2014 worden de nieuwsbrieven via het webprogramma Mailchimp doorgestuurd.

### Hervorming registratierechten in 2018 (202)

Vlaams minister van Financiën Bart Tommelein (Open Vld) werkt aan een voorstel om de registratierechten die betaald moeten worden bij de aankoop van een woning te vereenvoudigen en te reduceren. Hoeveel registratierechten er betaald moeten worden zou niet langer afhankelijk zijn van het KI maar wel van de aankoopprijs, gezien het KI vaak niet meer overeenstemt met de realiteit. Naar verluidt liggen er meerdere pistes op tafel die verder overlegd zullen worden.

**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!**

## VERHUISD? NIEUW TELEFOONNUMMER OF E-MAILADRES? PAS JE GEGEVENS AAN VIA JE PERSOONLIJKE ACCOUNT!

Als vastgoedmakelaar draag je zelf de verantwoordelijkheid over jouw professionele en persoonlijke gegevens waarover wij beschikken. Als je bijvoorbeeld verhuist en je werkt je persoonlijke gegevens bij ons niet bij, dan komen oproepingsbrieven van de Kamers, documenten omtrent schadeclaims, de brieven voor betaling van de BIV-bijdrage en je BIV-NEWS op je oude adres aan. Dat is uiteraard te vermijden. Je professionele gegevens up-to-date houden, heeft dan weer als voordeel dat potentiële klanten je terugvinden via onze website, als ze bijvoorbeeld op zoek zijn naar een vastgoedmakelaar of als ze je BIV-erkenning checken.

Velen beseffen dan ook hoe belangrijk het is om wanneer nodig bijgewerkte gegevens aan ons over te maken. Dat blijkt uit de vele mails die we dagelijks ontvangen met de vraag om een adreswijziging of een verandering van e-mail of van telefoonnummer door te voeren. Die gegevens kan je echter zelf wijzigen via je persoonlijke account op BIV.be! Na enkele kliks zijn je nieuwe gegevens doorgestuurd en meestal worden ze de dag zelf nog verwerkt!

## JAARVERSLAG WELDRA BESCHIKBAAR

Naar goede gewoonte maken we een jaarverslag waarin we de voornaamste cijfers rond ledenaantallen, tucht- en administratieve zaken, financiën, opsporing en communicatie en vorming uit 2016 onder de loep nemen. Het jaarverslag is een handig document voor tal van studenten, journalisten en andere geïnteresseerden. Dit jaar wordt er voor het eerst een online versie voorzien, die heel wat makkelijker te raadplegen zal zijn. In beperkte oplage voorzien we ook nog enkele tientallen papieren exemplaren.

## STRENGERE EUROPESE REGELGEVING ROND PRIVACY IN 2018

Elke onderneming, groot of klein, gebruikt en bewaart vandaag persoonsgegevens (klantengegevens, gegevens van leveranciers...). Die gegevens zijn nu reeds beschermd door de privacywet. Vanaf mei 2018 zal een Europese verordening van kracht gaan die nieuwe en strengere Europese privacyregels omvat over hoe je met die gegevens mag omgaan. Het gaat om de zogenaamde General Data Protection Regulation (GDPR). De GDPR zal de nationale privacywetgeving in alle Europese lidstaten vervangen. De meeste van die nationale wetgevingen zijn immers nog niet aangepast aan de digitalisering zoals we die vandaag kennen.

Elke onderneming die persoonsgegevens gebruikt, zal verplicht worden om zich in regel te stellen. Deze Europese verordening zal de Privacycommissie toelaten om ondernemingen te controleren en waar nodig ook te beboeten.

Een aantal regels zijn op heden al in voege maar zullen strenger worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de uitdrukkelijke toestemming die de betrokkene moet geven of de bescherming van persoonsgegevens van minderjarigen. Andere regels zijn dan weer compleet nieuw en houden een aantal verplichtingen in voor de onderneming. Zo moeten na een datalek de overheid en de betrokken klanten binnen de 72 uur verwittigd worden, en mogen persoonsgegevens niet verwerkt worden zonder medeweten van de klant. Daarnaast heeft de betrokkene heel wat rechten, zoals bv. het recht van inzage dat door de verordening wordt uitgebreid. Het gaat hier onder andere om het recht op verwijdering of het recht op correctie. De nieuwe regelgeving zal mogelijk aanpassingen vergen op vlak van technische beveiliging en infrastructuur. We raden aan om tijdig na te kijken welke implicaties de verordening zal hebben voor de verwerking van je klantgegevens.

## BIV STUURT OPEN BRIEF: NEPMAKELAAR IS GEEN VASTGOEDMAKELAAR

De laatste tijd stelden we steeds vaker een onzorgvuldige communicatie bij gerechtverslaggeving over nepmakelaars vast. Deze werden steevast "vastgoedmakelaars" genoemd. Gezien het om een erkende beroepstitel gaat, deden we een warme oproep aan de pers om hen als 'oplichters', 'nepmakelaars' of 'onwettige beoefenaars' te omschrijven. Op 12 mei stuurden we een open brief naar de Nederlandstalige pers.

Deze kleine maar hardnekkige groep volgt geen vorming, is niet gedekt door de collectieve polis, vormt een oneerlijke concurrentie ten aanzien van de erkende professional en besmeurt bovendien het imago van de sector, zo legden we in de brief uit. Ze verdienen deze titel dus allerminst

en we hopen dan ook vurig dat onze aanpak in de toekomst tot een correctere berichtgeving zal leiden. In onze open brief verpakten we ook het nieuwsfeit dat er vorig jaar 545 dossiers werden geopend rond illegale makelaardij, die tot stand kwamen na elke binnengekomen klacht. Na uitzuivering van ongegronde gevallen (klachten over bedienden die onder het toezicht van de makelaar vallen, beheer van eigen patrimonium...) en na pogingen tot regularisatie bleek dat het in 10% van de gevallen daadwerkelijk om hardleerse, onwettige uitoefening ging. VTM-nieuws maakte er die dag een reportage over die ze uitzond in haar avondjournaal en waarbij voorzitter Stefaan Leliaert geïnterviewd werd.



## BRUSSEL WERKT AAN REGIONALISERING HUURWET

De regionalisering van de huurwetgeving vloeit voort uit de zesde staatshervorming. Brussel is het eerste gewest waar een tekst in het parlement werd ingediend. Eind maart keurde de Brusselse Regering het ontwerp van ordonnantie die de woninghuurovereenkomst regionaliseert in eerste lezing goed. Momenteel kunnen nog steeds amendementen worden aangebracht alvorens de tekst hopelijk tegen het begin van de zomer definitief wordt. Hieronder belichten we alvast enkele opvallende elementen uit het ontwerp.

Een woninghuurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van de ordonnantie valt is een huurovereenkomst betreffende een woning, met uitsluiting van toeristische logies. De woning **hoeft door de huurder dus niet als hoofdblijfplaats te worden gebruikt** opdat de regelgeving van toepassing is, hetgeen wel het geval was bij de vorige, federale woninghuurwet.

Er wordt een artikel 200bis toegevoegd waar te lezen staat dat de verhuurder zijn huurder **vrij en zonder discriminatie** kiest. Hij beschikt dus over de wilsvrijheid om zijn huurder te kiezen, maar hij mag niet discrimineren. Er wordt zeer precies opgelijst welke gegevens de verhuurder mag opvragen in het precontractuele en contractuele stadium.

In een belangrijk ontwerpartikel 260 wordt gesteld dat de medehuurders hoofdelijk gehouden zijn ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Voortaan zijn de **medehuurders verplicht hoofdelijk gehouden**. De verhuurder kan dus kiezen bij wie hij zijn vordering gaat innen. De medehuurders ondertekenen een medehuurpact wat hun respectievelijke verplichtingen bepaalt.

Ontwerpartikel 263 beschrijft het toepassingsgebied voor wat betreft de **glijdende huurovereenkomst**. Kort geschetst gaat dit over een huurovereenkomst gesloten tussen een verhuurder en een rechtspersoon die instaat voor de sociale begeleiding van

een persoon in een kwetsbare situatie. Het gehuurde pand wordt dan tegelijk onderverhuurd aan de kwetsbare persoon. Aan het einde van de sociale begeleiding, die tot maximaal drie jaar zou mogen duren, kan de onderhuurder de hoofdhuurovereenkomst aan hem laten overdragen zodat hij rechtstreekse huurder wordt. Tot die tijd is de rechtspersoon diegene die de huur en de lasten betaalt, een huurwaarborg stelt en garandeert dat de verplichtingen van de “hoofdhuurder” worden nagekomen.

Ontwerpartikel 223 bevestigt het principe dat de verhuurder verplicht is om alle herstellingen die nodig worden in de loop van de bewoning, anders dan de huurherstellingen en de geringe herstellingen, uit te voeren. Er zal een **niet-limitatieve lijst van werkzaamheden en herstellingen ten laste van respectievelijk de huurder en van de verhuurder** worden opgesteld.

Ontwerpartikel 225 stelt dat de Regering een **indicatief rooster van referentiehuurprijzen** opmaakt, op basis van interne en externe huisvestingscriteria, waar de partijen zich op kunnen baseren. Dit geeft enkel een indicatie en zou geen verplichting of beperking inhouden voor de verhuurder.

Daarnaast zou het ook mogelijk moeten worden om een specifiek **label aan studentenwoningen** toe te kennen die aan bepaalde kwaliteitsnormen voldoen.



## COLLECTIEVE BIV-POLIS

### BESCHERMD OF NIET BESCHERMD?

De collectieve polis is op 1 januari 2016 in werking getreden.

Elke vastgoedmakelaar (natuurlijke persoon of rechtspersoon) ingeschreven op het tableau van titularissen of op de lijst van de stagiairs van het BIV, is voor zijn verzekerings- en borgstellingsplicht gedekt bij verzekeraar AXA.

Gezien er soms nog onduidelijkheid heerst over welke waarborgen deze collectieve verzekering precies omvat, namen we de gelegenheid te baat om de verantwoordelijken bij de verzekeringsmakelaars te interviewen. We spraken met Karen Dossche, liability manager bij Concordia en Valérie de Viron, Senior Client Advisor Finpro bij Marsh.

**Sommige vastgoedmakelaars stellen zich nog steeds de vraag welke waarborgen er precies vervat zitten in de collectieve polis onderschreven door het BIV. Kan u dat nog even samenvatten?**

**Karen**

// De collectieve polis bevat de waarborgen die, volgens de deontologische richtlijn, verplicht dienen te worden verzekerd.



Karen Dossche

Vooreerst is er de **Burgerlijke Aansprakelijkheid Uitbating**, die je zou kunnen vergelijken met een familiale verzekering maar dan geënt op de professionele activiteiten van de vastgoedmakelaar. De BA Uitbating van de vastgoedmakelaar kan bijvoorbeeld betrokken zijn als een publiciteitsbord van een immokantoor wegwaait en een geparkeerd voertuig beschadigt.

Ten tweede is er de **Beroepsaansprakelijkheid**. Deze waarborg dekt de financiële gevolgen van de schade aan derden door een beroepsfout van de vastgoedmakelaar, of van zijn personeel, bij de uitoefening van zijn verzekerde professionele activiteiten. Bijvoorbeeld als een vastgoedmakelaar bevestigt dat er een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, terwijl die nog in aanvraag is. Andere goede voorbeelden zijn het niet tijdig aangeven van een waterschade aan de verzekeraar door de syndicus, een syndicus die nalaat om de brandverzekeringspremie te betalen waardoor de vereniging van mede-eigenaars niet gedekt is of een rentmeester die verweten wordt de betalingen van de huurgelden niet nauwkeurig te hebben opgevolgd.

## BELANGRIJKSTE UITSLUITINGEN VAN DE COLLECTIEVE BIV-POLIS.

De collectieve polis onderschreven door het BIV waarborgt de activiteiten van de vastgoedmakelaar zoals omschreven in artikel 2 van de wet van 11 februari 2013, alsook de activiteit van de vastgoedmakelaar als vastgoedexpert, voor zover het niet gaat om gerechtsexpertises. We merken dat sommige vastgoedmakelaars zich proberen te onderscheiden door bijkomende activiteiten aan te bieden, bijvoorbeeld als energiedeskundige of vastgoedpromotor... De schade die voortvloeit uit **deze bijkomende activiteiten is echter niet gedekt** door de collectieve BIV-polis;

- De eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op bijzondere door de vastgoedmakelaar toegestane **verbintenissen die zijn burgerrechtelijke aansprakelijkheid verzwaren** (zoals bijvoorbeeld een afstand van verhaal) zullen niet ten laste genomen worden door de verzekeraar;
- De schade die voortvloeit uit een **opzettelijke strafrechtelijke daad, een opzettelijke daad of een zware fout** is uitgesloten van dekking. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een vastgoedmakelaar bewust essentiële informatie achterhoudt;
- De schade die voortvloeit **uit de aanwezigheid van asbest of het** verspreiden van asbest is eveneens uitgesloten;
- De **schade veroorzaakt door een drone** is evenmin gedekt door de collectieve polis.



Valérie de Viron

### Valérie

Daarnaast waarborgt de polis ook **diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden** en is er een dekking **borgstelling** voorzien.

Tot slot is er ook een dekking **rechtsbijstand** inbegrepen. Dit is niet in de deontologische richtlijn opgenomen, maar werd toch voorzien omdat dit bij veel vastgoedmakelaars al in hun vorige, eigen polis inbegrepen was. Deze waarborg omvat twee luiken. Er is enerzijds de strafrechtelijke verdediging die tussenkomt in de verdedigingskosten

wanneer de vastgoedmakelaar strafrechtelijk vervolgd wordt, bijvoorbeeld voor het weigeren van een kandidaat-huurder van buitenlandse origine. Anderzijds is er het luik burgerlijk verhaal dat de kosten vergoedt om bijvoorbeeld een verhaal in te stellen tegen de buur van het vastgoedmakelaarskantoor wanneer deze laatste schade lijdt door geurhinder veroorzaakt door oude leidingen van de buur.

**Kunnen de vastgoedmakelaars zelf aanvullend aan de collectieve BIV-polis bijkomende waarborgen of hogere kapitalen onderschrijven?**

### Valérie

We hebben voor bepaalde beroepsverenigingen een gelijkaardig collectief programma uitgewerkt dat aan de daarbij aangesloten vastgoedmakelaars dekking verleent voor hogere verzekerde kapitalen, bijkomende waarborgen en dat de waarborg rechtsbijstand nog uitbreidt met disciplinaire verdediging. Binnen dit programma heeft elke aangesloten vastgoedmakelaar nog de mogelijkheid om uitbreidingen te onderschrijven. Zo kunnen bijkomende activiteiten toegevoegd worden, zoals bijvoorbeeld commissaris van de rekeningen, energiedeskundige, activiteit binnen een toeristisch verhuurkantoor etc. Ook het verzekerd kapitaal in beroepsaansprakelijkheid kan nog verhoogd worden en de dekking rechtsbijstand kan uitgebreid worden tot contractuele geschillen en het terugvorderen van honoraria.

### Karen

Ook kunnen vastgoedmakelaars die dat wensen de waarborg “overlijden door ongeval van de koper tussen het ondertekenen van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de akte” laten verzekeren.

Dit programma en deze uitbreidingen kunnen door alle vastgoedmakelaars worden aangevraagd, ongeacht of ze lid zijn van een beroepsvereniging of niet. Uiteraard staat het de verzekerde volledig vrij om bijkomende waarborgen te onderschrijven bij een verzekeraar naar keuze.

**Heeft u het idee dat de meeste vastgoedmakelaars goed weten welke waarborgen de polis precies omvat?**

### Karen

Ik stel vast dat er toch heel wat vastgoedmakelaars zijn die dat nog onvoldoende weten. Velen denken bijvoorbeeld ten onrechte dat “de dekking overlijden van de koper door ongeval” in de collectieve BIV-polis vervat zit. Hopelijk is dat hierbij uitgeklaard.



**Veel vastgoedmakelaars denken onterecht dat de dekking overlijden van de koper door ongeval in de collectieve BIV-polis vervat zit.”**

*Karen Dossche, Concordia*



### Hoeveel schadegevallen werden er aangegeven door de vastgoedmakelaars in 2016? Hoeveel schadedossiers konden ondertussen worden afgesloten en wat is de gemiddelde schadelast van een schadegeval?

#### Valérie en Karen

“ Voor de periode van 1 januari tot en met 31 december 2016 zijn we in kennis gesteld van 390 schadegevallen, waarvan er ondertussen in dezelfde periode 75 zijn afgesloten. Dat er eigenlijk maar een kleine 20% kon worden afgesloten is niet zo verwonderlijk. Schadegevallen in beroepsaansprakelijkheid zijn vaak complex en het beheer ervan neemt meestal veel tijd in beslag. De gemiddelde schadelast per schadegeval bedroeg 4.500 euro maar de 10 zwaarste gevallen vertegenwoordigden wel één derde van de totale schadelast.

### Welk soort schadegevallen komt het vaakst voor?

#### Karen

“ Voor de vastgoedbemiddelaar stellen we vaak een tekortkoming in de informatieplicht vast. Voorbeelden daarvan zijn: het niet vermelden dat een dakterras niet vergund is of het feit dat de werkelijke oppervlakte niet overeenstemt met het aantal vermelde vierkante meter in de publiciteit. Wat de syndicus betreft, valt het op dat heel wat dossiers te maken hebben met klachten over een gebrekkig financieel beheer. Zo worden afrekeningen voor verwarming of elektriciteit vaak betwist of verwijt men een syndicus de reeds betaalde voorschotten niet in rekening te hebben gebracht.

#### Valérie

“ Ook het niet-aanvragen van premies voor bijvoorbeeld dakisolatie of het vergeten opzeggen van lopende contracten met leveranciers komt geregeld voor. Daarnaast merken we dat ook de overgang van de ene naar de ander syndicus soms problemen oplevert.

### Zijn er veel schadegevallen die te maken hebben met de dekking borgstelling?

#### Karen

“ In de periode van 1 januari tot en met 31 december 2016 werden acht schadegevallen onder de waarborg borgstelling aangegeven. De borgstelling wordt aangesproken ingeval de vastgoedmakelaar onvermogen is. Vaak gaat het om een makelaar die met een voorschot is verdwenen en waarvan de klant geen gehoor meer krijgt. Dit is een zeer spijtige zaak voor het imago van het beroep en moet een blijvend aandachtspunt zijn.

“ **De vastgoedmakelaar mag geen aansprakelijkheid erkennen.**”

*Valérie de Viron, Marsh*

### Wat adviseert u aan de vastgoedmakelaar die een schadegeval heeft?

#### Valérie

“ Van zodra de vastgoedmakelaar een eis tot schadevergoeding ontvangt, dient hij de verzekeringsmakelaar Marsh of Concordia zo snel mogelijk te contacteren en moet hij een uitgebreide schadeaanfite overmaken. De schadeaanfiteformulieren zijn te vinden op de websites van het BIV, Marsh en Concordia. Daarnaast moet hij onmiddellijk alle gerechtelijke en buitengerechtelijke stukken overmaken. Hij mag ook geen aansprakelijkheid erkennen, een dading sluiten, een vergoeding afspreken of een betaling uitvoeren zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de verzekeraar.

#### Karen

“ We willen benadrukken dat het aanstellen van een advocaat of expert op eigen houtje, zonder het akkoord van de verzekeraar, niet mag, tenzij de vastgoedmakelaar dit op eigen kosten wenst te doen.

## REMINDER: WELKE ZIJN DE VERZEKERDE BEDRAGEN?

### Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating (per schadegeval):

**1.250.000 €** voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade

**250.000 €** voor de stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade

**250.000 €** voor de zuiver onstoffelijke schade

Waarin begrepen tot beloop van dezelfde limieten de schade door brand, vuur, rook, ontploffing, milieu en burenhinder

### Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid (per schadegeval):

**1.250.000 €** voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade

**250.000 €** voor de stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade

**250.000 €** voor de zuiver onstoffelijke schade

### De waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden is gedekt tot 30.000 € (per schadegeval)

**Borgstelling tot 250.000 €** per vastgoedmakelaar (per schadegeval en per verzekeringsjaar)



# GUIDELINES

## ECONOMISCHE INSPECTIE

Vorig trimester haalden we al aan dat bij 59% van 322 vastgoedmakelaars, die vorig jaar door de Economische Inspectie gecontroleerd werden één of meerdere overtredingen werden vastgesteld. Dit werd gretig door de pers opgepikt, waarbij men liet uitschijnen dat het de sector aan professionalisme ontbrak. Niets is minder waar!

De overgrote meerderheid van de bijna 10.000 vastgoedmakelaars in ons land werkt conform de regels. En ook als Instituut stellen we dag na dag alles in het werk om ervoor te zorgen dat de dienstverlening van vastgoedmakelaars op en top professioneel en ethisch verantwoord gebeurt.

Het BIV heeft zoals bekend een overleg gevraagd op het kabinet van minister Kris Peeters (CD&V). Als constructieve partner wilden we daarna verder informeren, vormen en sensibiliseren op basis van concrete vaststellingen en/of overtredingen. De ontmoeting bood ook de gelegenheid om de hoofden te buigen over de interpretatie van de wetgeving, gezien er over enkele bepalingen uit het KB Bemiddelingsopdrachten toch een uiteenlopende visie bestond.

**L**ees er zeker onze themabundel rond de Economische Inspectie op onze website op na, waar je ook de guidelines terug kan vinden. De regelgeving werd in dit document becommentarieerd. Je vindt er de verplichte bedingen in terug, alsook de vermeldingen die absoluut verboden zijn.

### ALTERNATIEF VOOR TYPECONTRACT

Uit de conclusie van de controles bleek bijvoorbeeld dat ongeveer één op de vijf makelaars hun opdracht onvoldoende duidelijk omschreven hadden.

Ook als de overeenkomst voorziet in een stilzwijgende verlenging werd in één op de vijf gevallen niet aan de vereisten voldaan. Om dergelijke vaststellingen tegen te gaan, vroeg de minister om een eengemaakt, verplicht contracttype op te stellen.

Die vraag werd behandeld door de Nationale Raad in april. Na grondig overleg, kwam de Nationale Raad tot de conclusie dat het voorstel weinig realistisch was. Er zijn immers heel wat standaarddocumenten voorradig en in de praktijk kunnen veel uiteenlopende gevallen voorkomen. In dat opzicht is het heel moeilijk om één gestandaardiseerd contracttype te laten gelden.

De Nationale Raad heeft daarom besloten om een gemeenschappelijke sokkel te

ontwikkelen, die dienstig kan zijn voor de meeste bemiddelingsopdrachten en waarbij een aantal verplichte clausules moeten worden opgenomen. Het voorstel van de gemeenschappelijke sokkel zal in de komende maanden nog verder uitgewerkt worden.

### GUIDELINES OPGESTELD DOOR FOD ECONOMIE

Intussen heeft de beleidscel Consumentenbescherming en Economische reglementering van de FOD Economie guidelines uitgewerkt waarin ze haar interpretatie van het Koninklijk Besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars weergeeft. Het gaat om een checklist die de Economische Inspectie hanteert bij de controle op de makelaarsopdracht. Alle makelaars die deze guidelines respecteren zouden normaal gesproken in orde moeten zijn bij een volgende controleronde.



# HERVORMING VASTGOEDMAKELAARSWET

Afgelopen maanden heeft minister van Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Maatschappelijke Integratie, Willy Borsus, in samenwerking met het BIV en de vertegenwoordigers van de eigenaars en mede-eigenaars, aan een hervorming gewerkt die een nog verdere professionalisering van de vastgoedmakelaar beoogt. Want hoewel de overgrote meerderheid van alle vastgoedmakelaars conform de regels werkt, blijft een kleine groep toch een schaduw werpen over de sector. Het is net die groep die men door de hervorming van de Vastgoedmakelaarswet van 11 januari 2013, viseert.

Deze hervorming zal op vier belangrijke pijlers rusten:

## 1. De introductie van de kwaliteitsrekening in de wet

Het gaat hier om de derdenrekening. Het onderscheid tussen de eigen fondsen van de vastgoedmakelaar en de fondsen van derden, dat momenteel al een deontologische verplichting is, zal een wettelijke verplichting worden. Dankzij deze wettelijke verankering zullen de derdengelden dezelfde wettelijke bescherming kennen als de derdengelden bij advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders.

**We zijn verheugd dat we een consensus hebben bereikt rond dit wetsontwerp: het BIV, de Verenigde Eigenaars en het SNPC hebben hun akkoord bevestigd.”**

*Christine Lhoste,  
kabinetschef van voogdijminister  
Willy Borsus.*

## 2. Meer transparantie in de tuchtprocedure

Het beschikking gedeelte van de definitieve tuchtbeslissingen (of de voorlopige maatregelen) en de beslissingen tot seponering van een klacht zullen ambtshalve gecommuniceerd worden aan de klagers. De klager zal hier dus niet meer uitdrukkelijk om dienen te verzoeken. Op uitdrukkelijke vraag van de klager kan de tuchtkamer ook beslissen om hem het motiverend gedeelte van de tuchtbeslissing te bezorgen. Hiermee wil men zoveel mogelijk in het belang van de consument handelen die de motivering bij de beslissing zal toegestuurd krijgen.

## 3. Meer actiemiddelen voor de klagers

Klagers die hun klacht geseponeerd zien door de rechtskundig assessor zullen automatisch de beslissing ontvangen. Ze zullen een herziening van deze beslissing kunnen vragen bij een rechtskundig assessor-generaal. Er zal dus een vorm van beroep worden ingevoerd. Daarnaast zullen ook specifieke maatregelen voorzien worden voor de informatie aan de verenigingen van mede-eigenaars, indien een syndicus voorlopige maatregelen, dan wel een schorsing van meer dan een maand of een schraping krijgt opgelegd.

## 4. Meer slagkracht voor het BIV

Het BIV zal aan de rechter volgens een spoedprocedure (in kortgeding) – onder andere – de aanstelling kunnen vragen van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen op basis van de spoedprocedure voorzien in het Gerechtelijk Wetboek. Het doel bestaat erin de mede-eigenaars en de consumenten preventief te beschermen in afwachting van een beslissing over de mogelijke schuld.

Op het ogenblik dat je dit leest, wordt het ontwerp op regeringsniveau besproken. Verwacht wordt dat de wetshervorming na het doorlopen van de parlementaire weg begin 2018 in werking zal treden. Vanzelfsprekend houden we je op de hoogte!



# DIENST OPSPORING

**Bruno Kerckhof is al 4 jaar directeur van de dienst Opsporing bij het BIV. Hij behandelt dagelijks dossiers op vlak van illegale makelaardij. Elk jaar zijn er makkelijk tientallen rechtszaken die bij diverse rechtbanken lopen. Wie lucht krijgt van een illegale makelaar kan altijd een klacht neerleggen bij de dienst. We brengen graag nog enkele belangrijke zaken in herinnering.**



**Bruno Kerckhof**

**Bruno, wanneer een bediende een fout begaat, is het de makelaar die ervoor opdraait. Kan je nog eens samenvatten wat toegelaten is en wat niet in een vastgoedmakelaarsvennootschap?**

” Voor elke vennootschap waarbinnen men vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, geldt dat er minstens één BIV-erkende makelaar (natuurlijke persoon) moet zijn die rechtstreeks in de vennootschap actief is als ofwel zaakvoerder, ofwel bestuurder, ofwel werkend vennoot (als aandeelhouder dus). Daarenboven geldt dat elke zaakvoerder, bestuurder of werkend vennoot in een vastgoedmakelaarsvennootschap die actief vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, tevens BIV-erkend moet zijn (zij worden namelijk onweerlegbaar geacht zelfstandigen te zijn en iedere zelfstandige die vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, dient erkend te zijn). Niet BIV-erkende zaakvoerders, bestuurders of werkende vennoten moeten zich uitdrukkelijk van alle activiteiten onthouden. Veronderstel dat er twee zaakvoerders zijn in de vennootschap, waarvan er één BIV-erkend is en de andere niet, dan mag alleen de erkende vastgoedmakelaarsactiviteiten stellen en mag de niet-erkende zich enkel bezighouden met alle andere activiteiten (projectontwikkeling,

bouwpromotie...). Tot de taken van de makelaar behoren onder meer het prospecteren, het onderhandelen, het laten bezichtigen van een woning, het sluiten van een compromis,... De vastgoedmakelaarsactiviteiten kunnen binnen een vennootschap dus enkel gesteld worden door een BIV-erkende of door een bediende die onder toezicht staat van de vastgoedmakelaar.

**Veronderstel dat je een bediende hebt die zich al jaren hard inzet voor je kantoor en die je graag wil belonen. Hoe pak je dat het best aan?**

” Vaak hoor ik dat zaakvoerders hun bediende willen belonen voor zijn goede werk door hem aandelen in de vennootschap te geven. Dat is echter een vergiftigd geschenk. Door het verkrijgen van aandelen wordt de bediende onweerlegbaar geacht een zelfstandige te zijn. Dat impliceert dat het bediendencontract hierdoor komt te vervallen en dat hij, gezien hij vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, over een BIV-nummer moet beschikken. Wie een bediende toch met aandelen wil belonen, kan hem best aandelen geven in een vennootschap waar hij geen vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt.

**Tegenwoordig bieden verschillende sites een dienstverlening aan waarbij ze mensen doorheen de stadia van het verkoopproces begeleiden zodat ze zelf hun woning kunnen verkopen. Ze zetten dik in de verf dat ze geen commissie vragen. Veel professionals zijn hier verbolgen over omdat hun activiteiten in het vaarwater komen van een erkende makelaar.**

” Dat begrijp ik. We houden ze in de gaten, maar ze opereren net binnen de grenzen van wat wettelijk is toegestaan. Niet alle taken die een makelaar stelt, zijn alleen maar aan hem voorbehouden. Zo wordt het vastleggen van een afspraak of het opmaken van een plaatsbeschrijving niet aanzien als een



**Niet alle taken die een makelaar stelt, zijn alleen maar aan hem voorbehouden.”**

vastgoedmakelaarsactiviteit en kan iedereen dit dus doen. Het begeleiden van mensen die zelf hun woning wensen te verkopen is inderdaad een vorm van dienstverlening die steeds vaker opduikt. De eigenaar heeft keuze uit verschillende opties naargelang de prijs die hij betaalt. Hij doet eigenlijk alles zelf, maar bepaalde taken worden gefaciliteerd. Van zodra men zich aan vastgoedmakelaarsactiviteiten waagt, dan moet het wel degelijk een BIV-erkende zijn die deze uitvoert. Belangrijk verschil is dat de klant bij de online dienstverlener hoe dan ook zal betalen, ook al wordt het goed niet verkocht. Dat verschilt van de werking bij een makelaar die het principe *no cure no pay* hanteert. Daarenboven betaalt de klant veel geld voor een vaak minimale dienstverlening en moet hij er dan ook nog eens zijn eigen tijd in investeren.

#### **Wat zijn de vaakst voorkomende gevallen van illegale makelaardij?**

Vaak gaat het om samenwerkingen met niet-erkenden, waarbij vastgoedmakelaars aan niet-erkenden toestemming geven om onder hun naam en BIV-nummer te werken. De erkende makelaar zaagt in dat geval de tak af waarop hij zit. De niet-erkende kan aanzienlijke schade berokkenen en besmeurt tegelijk het imago van de sector. Maar er zijn ook andere zaken. Recent was er een dossier rond een bouwpromotor die met zelfstandige, niet-erkende verkopers werkte. In april werd een onwettige syndicus uit de markt gehaald. De rechter vorderde een onmiddellijke staking van de activiteiten en een dwangsom van 2500 euro per inbreuk per dag. De rechtbank oordeelde eveneens dat er een lijst met alle beheerde mede-eigendommen overgemaakt moest worden. In nog twee andere, recente dossiers werden herhaaldelijke inbreuken vastgesteld en werden de partijen veroordeeld tot het betalen van dwangsommen.

#### **DIENST OPSPORING IN HET AFGELOPEN TRIMESTER**

Er werden **139** dossiers omtrent onwettige uitoefening geopend. Bij elke klacht wordt er een dossier geopend.

**73** dossiers werden stopgezet om diverse redenen (de klacht betrof een bediende, de activiteiten werden onmiddellijk stopgezet, de beklagde besloot het erkenningstraject aan te vatten...).

In **10** gevallen werd naar de rechtbank getrokken (wanneer men volhardt in de onwettige uitoefening)

Er werden **7** stakingsvorderingen bekomen, die allen positief zijn voor het BIV.

Er zijn nog **30** dossiers hangende voor diverse rechtbanken.

#### **Nepmakelaars vormen een enorme bron van frustratie bij de erkende makelaars. Wat is het beste dat ze daartegen kunnen ondernemen?**

Wie twijfelt over de werkwijze van een bepaald kantoor of aan het statuut van een bepaalde natuurlijke persoon, geef ik de raad om dit steeds aan ons te melden en waar mogelijk brieven, mails, naamkaartjes of andere bewijzen te verzamelen en deze mee over te maken. We gaan de zaak dan onderzoeken en delen altijd het resultaat aan de klager mee. Als blijkt dat het effectief om illegale makelaardij gaat, dan zullen we de nodige stappen zetten om tot een regularisatie te komen. Lukt dat niet en blijft de onwettige beoefenaar hardleers, dan brengen we de zaak voor de rechtbank.

**Het Bureau benadrukt dat de strijd tegen illegale makelaardij prioritair blijft.**



# VASTGOEDKWESTIES

Er werd een verkoopovereenkomst getekend voor de aankoop van een woonhuis. Na een paar dagen bedenkt de koper zich en vraagt de verkoper om de koop minnelijk te ontbinden. De verkoper begrijpt de redenen van de koper wel, maar wil toch graag een vergoeding om minstens zijn gemaakte kosten te dekken. Kan er een vergoeding gevraagd worden bij een dergelijke minnelijke ontbinding?

Als koper en verkoper het eens zijn, kan in Vlaanderen de verkoop minnelijk ontbonden worden. Hierbij kan contractueel een vergoeding overeengekomen worden.

Uiteraard moet één en ander wel verlopen zoals het hoort. Er zijn enkele aandachtspunten.

1. Handel tijdig: zodra een verkoopovereenkomst getekend wordt, moeten de verkooprechten binnen de vier maanden betaald worden. De minnelijke verbreking moet dus binnen die termijn getekend worden én ter registratie worden aangeboden.
2. Wees volledig: de overeenkomst tot minnelijke ontbinding moet samen met de initiële koopovereenkomst ter registratie worden aangeboden. Beide documenten zijn onderworpen aan het bijzonder vast recht van 10 euro (of dus 20 euro in totaal).
3. Tot slot is een minnelijke verbreking enkel mogelijk voor zover er nog geen authentieke akte werd verleden.

**Wat moet er gebeuren als een huurder overlijdt zonder dat er erfgenamen zijn?**

Het huurcontract wordt niet automatisch ontbonden door het overlijden van de huurder. De erfgenamen blijven verder huren. Er moet dus op zoek gegaan worden naar de familie.

Als er geen familie is of als blijkt dat de erfgenamen de nalatenschap hebben verworpen, dan moet de verhuurder zich tot de rechtbank wenden voor de aanstelling van een gerechtelijk beheerder van een onbeheerde nalatenschap. Deze procedure kan lang duren.

Er bestaat echter ook een goedkope en snelle oplossing voor de verhuurder. Hij kan aan de vrederechter vragen om het sterfhuis te verzegelen. Dit kan mondeling op de griffie gevraagd worden op voorwaarde dat er een overlijdensattest wordt voorgelegd. De verhuurder verklaart daar dat er geen erfgenamen zijn en dat de inboedel nagenoeg geen waarde meer heeft. Er wordt best een concreet bedrag vermeld, bv. 1000 euro. Indien de waarde van de inboedel immers minder dan 1.250 euro bedraagt, moet de vrederechter binnen de 24 uur ter plaatse komen, een beknopte inventaris opstellen en onmiddellijk een curator aanstellen zonder dat hij het huis verzegelt. Probeer daarbij aanwezig te zijn om onmiddellijk te horen wie aangesteld wordt als curator. Vervolgens kan je contact opnemen met de curator om de huur zo vlug mogelijk te beëindigen en alles te laten weghalen.

Tip: als de verhuurder weet dat een huurder geen erfgenamen heeft, kan er een clausele opgenomen worden in het huurcontract die stelt dat het contract automatisch eindigt bij het overlijden van de huurder. Zo kan de verhuurder bovenstaande procedures vermijden.

**Ik ben syndicus maar zou door omstandigheden zelf voortijdig ontslag willen nemen bij een bepaalde vereniging van mede-eigenaars (VME). Hoe kan ik dat doen?**

De wet op de mede-eigendom voorziet geen wettelijke regels voor deze situatie. De algemene regels betreffende lastgeving zijn hier van toepassing. De verhouding tussen de syndicus en de VME is immers een lastgevingsovereenkomst.

Artikel 2007 BW meldt over de beëindiging van de lastgeving dat de lasthebber de lastgeving kan opzeggen door kennisgeving van zijn ontslag aan de lastgever. Als dit de lastgever benadeelt, moet de lasthebber een schadeloosstelling voorzien. Enkel als de lasthebber onmogelijk nog de lastgeving verder kan volbrengen zonder zelf aanzienlijke schade te lijden, hoeft hij dat niet te doen.

Er mag aangenomen worden dat een ontslagnemende syndicus de VME altijd zal benadelen. Maar de verplichting tot schadeloosstelling moet niet letterlijk worden genomen. Volgens de regel houdt deze verplichting in dat de ontslagnemende syndicus in een redelijke opzegtermijn moet voorzien die de VME moet toelaten om een nieuwe syndicus aan te duiden. Best maak je als syndicus in de syndicusovereenkomst afspraken over deze termijn om latere discussies te vermijden.



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**.



**Recent huldigden we de nieuwe titularissen die afgelopen semester hun erkenning hebben behaald. Zij ontvingen hun naambord en certificaat uit handen van voorzitter Stefaan Leliaert en ondervoorzitter Alain Deketelaere. Nogmaals proficiat!**

ADAMS Britt	HAEGEMANS Bart	VAN DEN EYNDE Karel
ADLER Nora	HENDRIX Evy	VAN DEN NESTE Toon
BORMANS Edwin	HERBOTS Cecilia	VAN DER WILDT Véronique
BUIJS Rosalinde	HOUTMEYERS Corentin	VAN HULLE Frank
CAMBIER Stephanie	INGELBRECHT Christophe	VAN MELLE Margot
CARDOEN Annelie	IVENS Christophe	VAN RIET Vincent
CELIS Ellen	KENNES Steven	VAN UFFELEN Peter
COCKAERT Lien	KLINGELEERS Wouter	VAN WABEKE Annelies
DE BEULE Stefaan	KORTLEVE Alexander	VANACKER Karel
DE BRAUWER Jelle	LAUWEREYS Jolien	VANBRABANT Gunter
DE CLERCQ Alexander	LEGIEST Edward	VANDENBROUCKE Kris
DE JONG Eskil	MAES Clint	VANHOLST Sven
DE LILLE Didier	MARCELIS Nancy	VANSTEENKISTE Laurens
DE PEUTER Katrijn	MARIEN Siemen	VERBEECK Maartje
DE SUTTER Mia	MASSAERT Sverre	VERBEEK Sophie
DE VILLE Nancy	MASSCHELEIN Isabelle	VERHAERT Tine
DE WAELE Claire	MICHIELS Mathieu	VERMEULEN Bram
DEGRYSE Sebastien	SAMSON Christophe	VERMOOTE Delfine
DELJIJ Erjan	SCHOONVAERE Stephanie	VERRESEN Ann
DEKONING Mieke	SCHRYVERS Ann	VERSTRAETEN Kristof
DEPREEUW Vincent	SEGERS Arthur	VERVISCH Stijn
D'HOOGHE Frederik	SMEKENS Lars	WAGEMANS Inne
FLORIZOONE Philippe	TEMMERMAN Ilse	WAUMAN Judith
FREYSEN Tanja	TITECA Barbara	WILLEMS Jolien
GEVAERT Wim	TRIEST Stephanie	WINTERS Kristof
GOEDSEELS Peter	TRUYTS Romy	WAUTERS Noëlla
GOEN Catherine	VAN AELTEN Sophie	WOESTYIN Bruno
HABILS Valérie	VAN BOUCHAUTE Gilles	





Wim Peleman

**In ons vorig nummer opperde digitaal expert Peter Hinssen reeds dat er nood is aan een webplatform dat uitgaat van de makelaars zelf, waarin ze cruciale informatie delen. Dat initiatief werd reeds genomen met cvba Immoscoop, een platform dat begin 2016 werd opgericht door een 70-tal vastgoedmakelaars.**

**In deze editie geven we de pen aan Wim Peleman, vastgoedmakelaar in Antwerpen en tevens woordvoerder bij IMMOSCOOP. Wat hij ermee doet, is aan hem.**

Immoscoop werd enerzijds opgericht omwille van de talrijke bestaande portaalsites die, door een monopoliesituatie, een steeds groter aandeel van het marketingbudget van makelaars

opeisen. Anderzijds zien we nieuwe initiatieven en portalen die ongevraagd data van makelaars via een achterpoort proberen te bemachtigen, het zogenaamde 'scrapen', om enige tijd later opnieuw bij de makelaar aan te kloppen met de expliciete vraag om te betalen om de data opnieuw te verkrijgen.

Deze dominante marktpositie van alle portaalsites en platformen is niet langer houdbaar en werd door een aantal vastgoedmakelaars in vraag gesteld. Ze staken de hoofden bij elkaar en zo werd Immoscoop als coöperatief concept gecreëerd.

Immoscoop is innovatief omdat elke makelaar meestapt in een samenwerkingsmodel, met zijn eigen vastgoedwebsite - eigendom van de makelaar - waar gelijkwaardigheid en onafhankelijkheid centraal staan. Iedere makelaar, klein of groot, wordt mede-eigenaar en draagt zijn steentje bij aan de groei van Immoscoop. Hierdoor wordt aan een uniek webplatform gebouwd met het meest recente

en complete vastgoedaanbod. Immoscoop biedt een gedurfd alternatief, doorbreekt de alleenheerschappij van de grote portaalsites en heeft alleen maar voordelen voor de makelaar.

Door de coöperatieve gedachte beschikt de site over een groot netwerk en een uitgebreide database die Immoscoop veilig wil stellen. Hierdoor wordt tegelijkertijd de kennis van het beroep van vastgoedmakelaar beschermd en wordt overmatige digitalisering, en bijgevolg de uitholling van ons beroep, een halt toegeroepen.

Immoscoop waakt erover dat de vastgoedmakelaardij in eerste instantie een *people's business* is én blijft. Verder worden 'scrapers' geblokkeerd, zodat ze geen data meer kunnen 'wegscrapen' die ze dan elders ongewenst, plaatsen. Baanbrekend is dat Immoscoop over een uitgebreide databank aan vergelijkingspunten beschikt waarbij zowel vraagprijzen als effectief gerealiseerde verkoopprijzen ter beschikking worden gesteld van alle coöperanten.

## DATA EN CONTENT ZIJN CRUCIAAL

Immoscoop staat garant voor een betaalbare portaalsite waardoor de makelaars de uitgespaarde kost aan eigen marketing kunnen besteden.

Bijgevolg krijgt de makelaar een optimale controle over de publiciteitskosten. De werkwijze van Immoscoop zit vervat in haar benaming ('scoop' = primeur). Zoals eerder aangehaald vormen data en content de sleutels tot succes. Bijgevolg wordt het meest recente vastgoedaanbod gedurende één maand, exclusief, in primeur, en vóór publicatie op alle andere portaalsites, gepubliceerd op Immoscoop en op de website van de makelaar. De naamsbekendheid verloopt 'parallel' via de eigen kanalen van elke coöperant.

Met Immoscoop waken de vastgoedmakelaars er nu zelf over dat de toekomst en eigen identiteit van de vastgoedmakelaardij veilig worden gesteld. Immoscoop blijft inzetten op de rol van de makelaar in zijn kennisfunctie. Samen staan we sterk en de cijfers liegen er niet om. Ondertussen telt ons platform 452 vastgoedkantoren die mee hun schouders zetten onder het gezamenlijk project. Het aantal aangesloten coöperanten stijgt dan ook onophoudelijk want vastgoedmakelaars beseffen meer en meer het belang van een samenwerking in de vastgoedsector. Vandaar dat we de hand reiken naar alle makelaars om mee te werken aan het succes van dit coöperatieve verhaal.