

2018-1

BIVNEWS

januari - februari - maart 2018 • 21^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



KLAAR VOOR DE GDPR?



**HERVORMING VASTGOEDMAKELAARSWET:
GEWIKT EN GEWOGEN**



**VORMINGEN:
WAT VERANDERT ER?**



3

Edito

GDPR:
Europe is watching you!

4-5

Actua

Communicatiecampagne rond
vastgoedmakelaars

6-7

Hervorming
vastgoedmakelaarswet

Interview Dirk Lindemans

8-11

Dossier

GDPR: obstakel
of opportuniteit?

12-13

Vormingen

Belangrijke veranderingen
op til14 ?
Vastgoed-
kwesties

15

Nieuwe
titularissen

72 nieuwe vastgoedmakelaars!

16

Gastcolumn

Tine Vande Castele

VRAGEN ?
VOORSTELLEN ?
IDEEËN ?

02/505 38 50

communicatie@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
Dorien Stevens
Claire Gilissen
Steven LeeVERANTWOORDELIJKE
UITGEVER

Stefaan Lelliaert

WERKTEN MEE

AAN DEZE UITGAVE
Ellen Dejonckheere
Vivian Hertz
Bruno Kerckhof
Yannick O
Ivan Stuer
Jurgen Vansteene
Danielle Verrees
Tine Vande Castele

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Nevelland Graphics

Stefaan
LeliaertAlain
Deketelaere

GDPR: EUROPE IS WATCHING YOU!

GDPR staat voor General Data Protect Regulation (of Algemene Verordening Gegevensbescherming) en gaat over het beheer en de beveiliging van persoonsgegevens. Deze Europese Verordening zal vanaf 25 mei 2018 de Belgische Privacywet volledig vervangen en creëert heel wat bijkomende verplichtingen voor ondernemingen. Logischerwijs rijzen hierover heel wat vragen, die we in deze BIV-NEWS grotendeels willen beantwoorden.

Om tekst en uitleg te voorzien in aanloop naar deze belangrijke Verordening deden we een beroep op Ivan Stuer, afdelingshoofd IT bij Informatie Vlaanderen. Hij verdiept zich al jaren in databeveiliging en hij verduidelijkt voor ons de Verordening en de belangrijkste verplichtingen. Het artikel is niet de zoveelste algemene leidraad, maar is toegespitst op de realiteit van de vastgoedmakelaar, zodat je aan de hand van concrete voorbeelden een duidelijk beeld krijgt wat Europa van je verwacht. De heer Stuer adviseert en ondersteunt overigens ook het BIV zelf, zodat we zelf als Beroepsinstituut GDPR-proof zijn.

We hebben het in deze editie ook over de hervorming van de vastgoedmakelaarswet, die op 1 februari in werking is getreden. Ze voorziet in de wettelijke verankering van de derdenrekening, waardoor de voorschotten nu beschermd zijn tegen een mogelijk faillissement van de vastgoedmakelaar. Daarnaast zal de klager in beroep kunnen gaan tegen een beslissing tot seponering en wordt de tuchtprocedure transparanter gemaakt. We vroegen aan Dirk Lindemans hoe hij deze wet ziet. Deze voormalig advocaat heeft een expertise opgebouwd rond deontologieën over de diverse vrije beroeps categorieën heen en is dus uitstekend geplaatst om de hervorming te beoordelen.

Verder zijn er belangrijke veranderingen op til voor wat betreft de gratis BIV-vormingen en de e-learning. De Nationale Raad heeft deze kwestie in januari behandeld. Benieuwd naar wat er wijzigt? Je leest er meer over op p. 12 en 13.

Voor de gastcolumn, tot slot, geven we de pen aan Tine Vande Castele. Zij is medeverantwoordelijk voor de uitrol van de woningpas, een digitaal woningpaspoort zeg maar, waarbij mogelijk ook de vastgoedmakelaar op termijn inzage zal krijgen.

We wensen je veel leesgenot!

Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter



2018-1 BIVNEWS ACTUA

BRUSSEL BINDT STRIJD AAN TEGEN DISCRIMINATIE

Half januari kreeg elk vastgoedkantoor in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een affiche met een begeleidende brief toegestuurd van Brussels minister van Wonen Céline Fremault (cdH). Ze riep daarin op om deze affiche zichtbaar uit te hangen in de strijd tegen discriminatie op de Brusselse woningmarkt. De affiche beoogt een ontradend effect naar potentiële verhuurders die via het vastgoedkantoor discriminatoire eisen zouden

stellen. Potentiële huurders krijgen een sterk signaal dat het kantoor de anti-discriminatiewet respecteert.

De affiche kadert in een sensibiliseringscampagne rond de anti-discriminatiewet, waarin zowel vastgoedmakelaars als verhuurders werden aangeschreven. Het BIV steunt deze campagne, die Brussel Huisvesting in samenwerking met Unia heeft opgezet.

UIT ONZE BIV-MAIL...

Meer geopende opsporingsdossiers in 4^{de} kwartaal 2017 (234)

De dienst Opsporing, die onwettige beoefenaars opspoorde, heeft in het laatste trimester van vorig jaar 95 Nederlandstalige dossiers geopend. Dit aantal is meer dan een verdubbeling ten opzichte van het derde trimester van 2017, toen we 40 nieuwe dossiers telden. Het is meteen ook het kwartaal waarin afgelopen jaar de meeste nieuwe dossiers geopend werden. 55 van de nieuwe dossiers handelden over niet-erkenden en 40 dossiers hadden te maken met een mogelijke samenwerking met een niet-erkende. De dienst Opsporing opende vorig jaar trouwens 7%

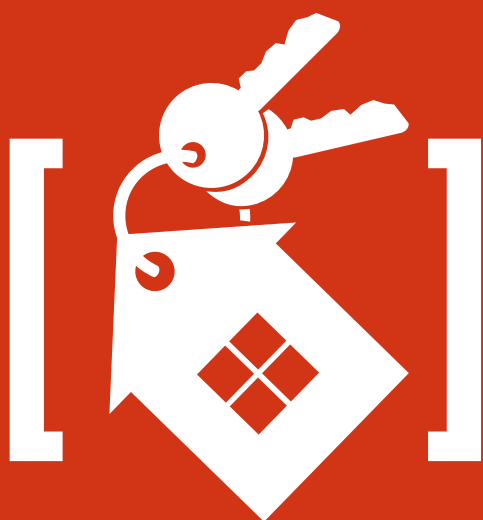
meer dossiers dan in 2016. Door nepmakelaars uit de markt te filteren, blijft de vastgoedmarkt voorbehouden aan de professional. We openen een dossier naar aanleiding van elke klacht of tip die we van makelaars en consumenten ontvangen. Daarnaast gaan onze privédetectives proactief op pad en verrichten ze jaarlijks bijna 500 veldinspecties.

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!



COMMUNICATIECAMPAGNE OVER VASTGOEDMAKELAARS

In het spoor van de hervorming op de vastgoedmakelaarswet, die op 1 februari in werking is getreden, heeft de minister van Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Maatschappelijke Integratie, Denis Ducarme, samen met de FOD Economie een campagne gelanceerd om zowel het brede publiek als mede-eigenaars te informeren over het beroep van vastgoedmakelaar, alsook de verplichtingen waaraan onze leden zijn onderworpen. Het BIV werd hierbij betrokken en werkte al samen met het Kabinet en de FOD Economie. De ganse sector is immers gebaat bij een campagne waarbij de professionaliteit van de vastgoedmakelaar in de verf wordt gezet. Het project startte op 23 februari op Batibouw, tijdens een persconferentie met mevrouw Margareta Vermeylen, die de minister vertegenwoordigde, en onze voorzitter Stefaan Leliaert en ondervoorzitter Nicolas Watillon aangaande de hervorming van de vastgoedmakelaarswet. Er werden intussen advertenties (zie onder) in enkele kranten gepubliceerd omtrent de voordelen van het werken met een erkend vastgoedmakelaar. Ook andere acties, zoals de verdeling van flyers voor het grote publiek en, in een latere fase voor mede-eigenaars, staan op het programma. De campagne loopt nog tot eind 2018.



**Een onroerend goed (ver)kopen,
(ver)huren of laten beheren?
De reglementering op erkende
makelaars beschermt u.**

<https://economie.fgov.be/vastgoedmakelaars>



HERVORMING VASTGOEDMAKELAARSWET



Dirk Lindemans

Dirk Lindemans was jarenlang advocaat, gespecialiseerd in publiek en administratief recht. Hij is oud-stafhouder van de Nederlandse Orde van Advocaten bij de Balie van Brussel en Voorzitter van de tuchtraad van het rechtsgebied van het Hof van Beroep van Brussel. Hij is tevens hoofdredacteur van de uitgave 'Deontologie en Tuchtrect' en heeft een grondige kennis van deontologie over de diverse vrije beroepscategorieën heen. We vroegen hem om zijn licht te laten schijnen op de voornaamste nieuwigheden uit de wetshervorming.

Meneer Lindemans, wanneer een klager zijn klacht geseponeerd ziet door de rechtskundig assessor zal hij een herziening van beslissing

kunnen vragen bij de rechtskundig assessor-generaal (voor deze functie worden nieuwe personen benoemd bij het BIV) en zo beroep kunnen aantekenen. Wat vindt u van die mogelijkheid?

Dat er een dergelijke beroepsmogelijkheid komt voor de klager lijkt me niet abnormaal. De advocaten kennen dit al sinds 2006. In ons land zijn we volop op zoek naar het evenwicht om de klager meer bij de tuchtprocedure te betrekken. Vroeger werden deontologische regels voorzien om vooral het eigen 'clubje' te beschermen, zo werd wel eens beweerd. Nu zijn ze er veel meer met het oog op rechten en bescherming voor de consument. Gezien de deontologie de beroepsbeoefenaar verplicht om bepaalde kwaliteitsgaranties te bieden, moet de klant die garanties ook maximaal kunnen afdwingen.

“ Gezien de deontologie de beroepsbeoefenaar verplicht om bepaalde kwaliteitsgaranties te bieden, moet de klant die garanties ook maximaal kunnen afdwingen.”

Voorheen was het enkel mogelijk voor een beklagde en voor de rechtskundig assessor om hoger beroep aan te tekenen tegen tuchtbeslissingen. Nu krijgt ook het Bureau deze mogelijkheid, en meer nog: het Bureau kan eveneens vragen om een seponeringsbeslissing te herzien...

Ook bij de bedrijfsrevisoren bestaat iets gelijkaardig. Het lijkt me niet de ideale oplossing, maar wel de meest haalbare. Een bijkomend orgaan creëren, brengt bijhorende kosten met zich mee. Men zal het Bureau het meest geschikte orgaan hebben gevonden om de algemene beroepsbelangen te verdedigen. Vanuit academisch oogpunt kan je hier natuurlijk kritiek op formuleren, maar ik vermoed dat er een draagvlak voor was. Verder vind ik dat je moet vertrouwen op de integriteit van de bevoegde personen.

Voorheen ontving de klager het beschikking gedeelte van definitieve tuchtbeslissingen op eenvoudig verzoek. Nu krijgt hij het automatisch doorgestuurd. Vindt u dit een goede zaak?

Het lijkt me een goede stap, al zal een klager die merkt dat de betrokken vastgoedmakelaar bv. is vrijgesproken, natuurlijk meteen de motivatie willen kennen.

Als hij daar uitdrukkelijk om vraagt, kan hij ook het motiverend gedeelte krijgen...

De vraag blijft waarom dit in twee stappen moet gebeuren. Want eerst zal hij zich in dit specifieke geval ergeren. Het beschikking gedeelte wordt ondersteund in de motivatie, dus het zou vollediger, en allicht ook beter begrijpbaar zijn

voor de klager, als hij beide delen meteen te zien krijgt. Al begrijp ik dat bij elk punt naar compromissen moet worden gezocht.

Het BIV publiceerde al geanonimiseerde tuchtspraak die het Instituut als didactisch relevant beschouwde. De wetwijziging bepaalt nu dat tuchtbeslissingen integraal en geanonimiseerd op de site gepubliceerd moeten worden, wanneer een beklagde een schraping of schorsing krijgt opgelegd omwille van bv. geldverduistering. Wat vindt u hiervan?

Ik stel vast dat alle beroepscategorieën hiermee worstelen. Enerzijds heb je de trend naar meer transparantie. Anderzijds heb je de bescherming van de privacy. Ik vind het moeilijk om dit te beoordelen. In het disciplinair recht spelen conflicterende belangen, wat vaak tot veel discussies leidt. Het is niet evident om hierin een compromis te vinden. Wat ik belangrijk vind - en wat vaak vergeten wordt - is de grondwettelijke waarborg van de openbaarheid van zowel de behandeling als van de uitspraak van rechtszaken. Die waarborg is voorzigtig, zodat het publiek kennis kan nemen van uitspraken om er zeker van te zijn dat het rechtssysteem goed werkt. In die optiek is het moeilijk om naam en toenaam niet te noemen. Als beroepsorde wil je natuurlijk naar de buitenwereld duidelijk maken dat je de regels handhaaft en kordaat optreedt bij voornoemde zware gevallen. Geanonimiseerde tuchtbeslissingen op de website publiceren in combinatie met een openbare inzagemogelijkheid van de beslissing op het Instituut, om nu net die openbaarheid te garanderen, lijkt mij - gezien de conflicterende belangen in deze kwestie - een aanvaardbare oplossing.

Een syndicus die bewarende maatregelen of bepaalde tuchtsancties (schorsing van langer dan een maand zonder uitstel of schraping van het Tableau van titularissen of de Lijst van stagiairs) krijgt opgelegd, moet al zijn klanten (VME's) informeren over zijn sanctie, ook al waren ze geen klager. Hoe zit dit bij andere vrije beroepen in een vergelijkende situatie?

Toetsend aan het evenredigheidsbeginsel, stel ik me de vraag of deze maatregel niet verder gaat dan wat nodig is om de sanctie te laten gelden. Een advocaat die voor lange duur is geschorst, moet zijn cliënteel informeren over het feit dat hij een tijdlang geen dossiers meer kan behartigen, zonder daarbij evenwel een reden te vermelden. Wie de geloofwaardigheid van zijn beroep schendt en een tuchtstraf oploopt, moet dat aanvaarden. Maar ik zie niet in waarom hij bij het vervullen van zijn informatieplicht expliciet de tuchtstraf zou moeten vermelden. Daar is de klant niet bij gebaat. Die moet worden ingelicht en is vooral bekommerd om de voortgang van zijn dossier. Als beroepsgroepen dit op zichzelf hadden moeten regelen, zou een dergelijke, verregeande beslissing er nooit komen. Ik vind het overigens weinig consequent dat bij de publicatie van tuchtbeslissingen de privacy van de vastgoedmakelaar wordt gewaarborgd, maar dat hij zijn schorsing of schraping naar zijn klanten toe expliciet moet benoemen.

U heeft de voornaamste nieuwigheden onder de loep genomen. Hoe positioneert u deze herziene wet (op vlak van het tuchtrechtelijke) ten aanzien van andere vrije beroepen?

De wijziging zet sterk in op meer transparantie en een betere positie voor

"Het is weinig consequent dat bij de publicatie van tuchtbeslissingen de privacy van de vastgoedmakelaar wordt gewaarborgd, maar dat hij in de informatieplicht naar zijn klant een schorsing of schraping expliciet moet benoemen."

de klager, een ontwikkeling die we bij alle vrije beroepscategorieën zien. Maar deze hervorming blijft een permanent werk, dat deel uitmaakt van een rechtscultuur, die op haar beurt deel uitmaakt van een maatschappelijke cultuur. Het is moeilijk een ranking te maken. Bepaalde criteria, zoals bv. transparantie of de positie van de klager, wegen voor de ene beroepscategorie zwaarder door dan voor de andere. Maar globaal bekeken vind ik de wet door de hervorming positief geëvolueerd.

DE HERVORMING IN EEN NOTENDOP

- De **wettelijke verankering van de derdenrekening**, die al deontologisch verplicht was én beschermd werd door de financiële borgstelling (collectieve polis). Derdengelden (zoals voorschotten) worden hierdoor beschermd tegen een mogelijk faillissement van de vastgoedmakelaar. Dit biedt zekerheid aan de consument!
- Als de rechtskundig assessor een klacht seponereert, kan de klager een **herziening van deze beslissing** vragen aan een rechtskundig assessor-generaal.
- Het BIV communiceert het **beschikking gedeelte** van definitief geworden tuchtbeslissingen voortaan **automatisch aan de klager**. Hij moet hier dus niet langer om verzoeken.
- Er komt een **bijzondere informatieplicht van de syndicus naar zijn VME's** in welbepaalde gevallen.



DE GDPR: OBSTAKEL OF OPPORTUNITEIT?

DIT BETEKENT DE NIEUWE PRIVACYWETGEVING
VOOR ONS ALS MAKELAARS



Ivan Stuer studeerde af als handelsingenieur en werkt als afdelingshoofd IT bij Informatie Vlaanderen (het agentschap dat het informatiebeleid van de Vlaamse overheid uitbouwt). Hij verdiept zich al jaren in databeveiliging en leverde ons deze verhelderende tekst aan waarin hij de GDPR en haar belangrijkste verplichtingen uiteenzet. Het artikel werd zo veel mogelijk toegespitst op de praktijk van de vastgoedmakelaar en is gestoffeerd met concrete voorbeelden.

Twee maanden scheiden ons nog van de invoering van de GDPR, de "General Data Protection Regulation", of in het Nederlands de "Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)" op 25 mei. Vanaf dan wordt de Privacywet van 1992 opgeheven.

Mogelijk heb je er ook als vastgoedmakelaar al van gehoord, of heb je zelfs al een juridische infosessie gevolgd. We zien dat dit bij veel van onze leden tot ongerustheid leidt. Er wordt dan ook geschermd met monsterboetes en indianenverhalen over de impact ervan op de werking van ondernemingen. De Europese Unie wil met deze wetgeving echter net de regels vereenvoudigen, uniformiseren over heel Europa en tegelijk burgers terug controle geven over hun eigen gegevens. Daar zal iedereen zijn voordeel mee kunnen doen.

In feite verandert er niet veel. De Privacycommissie noemt de GDPR "een nieuwe wind, geen orkaan". Wie de huidige privacywet en de plichtenleer naleeft als makelaar zal zelfs voordelen zien in de nieuwe regels. Wie daar in het verleden iets lossier mee is omgegaan, heeft er nu wel belang bij om zich in regel te stellen. In dit dossier vatten we de essentie van de nieuwe wetgeving samen en geven we een aantal praktische tips en adviezen mee.

WAAROVER GAAT HET?

In Europa heeft elk land momenteel zijn eigen privacywetgeving die is afgeleid van de privacyrichtlijn van 1995. Intussen is de wereld van gegevensverwerking drastisch veranderd. In 1995 werd misschien wel al een tekstverwerker gebruikt als veredelde typemachine, maar e-mail en internet stonden nog in hun kinderschoenen. Van sociale media, cloud computing, smartphones en smart devices was nog geen sprake. Na 9/11 is Amerika op grote schaal intelligence beginnen te verzamelen, waar Europa graag en zeer gretig gebruik van heeft gemaakt.

Intussen zijn data het nieuwe goud. Onze gegevens worden massaal opgeslagen, gedeeld, doorverkocht en misbruikt voor andere doeleinden dan die waarvoor we dachten toestemming te hebben gegeven. Niemand weet wat het echte business model van die gratis app of clouddienst is. Maar het is bijna nooit het "veilig en vertrouwelijk verwerken van de gegevens" die je eraan toevertrouwt. 'Gratis' betaal je met (persoons)gegevens van jezelf en nietsvermoedende klanten.

Waar dossiers vroeger mooi in mapjes werden geklasseerd en achter slot en grendel werden bewaard, weet vandaag bijna niemand nog hoe diezelfde dossiers in elektronische vorm worden beschermd. PC's draaien op oude software vol veiligheidslekken, data worden onversleuteld over internet gestuurd, USB-sticks met klantenlijsten raken verloren of vergeten, hackers worden de nieuwe goudzoekers of proberen je bestanden te gijzelen en losgeld te vragen. We ondergaan het allemaal laconiek. Tijd voor de EU om in te grijpen dus.



GDPR

WAT MOET ER GEBEUREN?

Het komt erop neer dat de GDPR de **verwerking van persoonsgegevens** regelt van EU-burgers en dit zowel binnen als buiten de EU.

Persoonsgegevens worden hierbij zeer ruim geïnterpreteerd als alle gegevens die betrekking hebben op een geïdentificeerde persoon of die kunnen leiden tot de identificatie van een persoon. Je hebt niet veel data nodig om een persoon te kunnen identificeren.

Persoonsgegevens zijn alle gegevens die betrekking hebben op een geïdentificeerde persoon of die kunnen leiden tot de identificatie van een persoon...

Voorbeelden van persoonsgegevens: naam, voornaam, telefoonnummer, e-mailadres, geboortedatum, rijksregisternummer, burgerlijke staat, samenstelling van het gezin, foto van een pand, IP-adres...

De **verwerking** slaat dan op een bewerking van deze gegevens, al dan niet op een geautomatiseerde manier. Verwerken is ook ruim opgevat: het verzamelen, ordenen, bijwerken, opvragen, raadplegen, verspreiden en zo meer wordt als dusdanig aanzien.

Voorbeelden van verwerkingen: kandidaat-kopers een formulier laten invullen met hun wensen en voorkeuren, een database bijhouden van al je verkochte of verhuurde panden, verslagen van de VME of offertes via een digitaal platform ter beschikking stellen aan de mede-eigenaars, je contacten segmenteren met het oog op doelgerichte marketing...

Deze ruime invulling maakt dat de facto zo goed als iedereen tijdens zijn professionele bezigheden persoonsgegevens verwerkt, en zich dus in overeenstemming moet brengen met de GDPR. Kort samengevat: al wie persoonsgegevens verwerkt, moet deze voortaan op straffe van boete op een adequate manier behandelen en beschermen.

Al wie persoonsgegevens verwerkt, moet deze voortaan op straffe van boete op een adequate manier behandelen en beschermen.

De GDPR (art.5) somt de principes op waaraan je tijdens de verwerking van de persoonsgegevens moet voldoen (zie tabel 1).

TABEL 1

ART 5. BEGINSLEN INZAKE VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS

1. **Rechtmatigheid, behoorlijkheid en transparantie (lawfulness, fairness and transparency)**
2. **Doelbinding (purpose limitation), geen gebruik voor andere doeleinden dan overeengekomen**
3. **Minimale gegevensverwerking (data minimisation), niet meer gegevens opslaan of vragen dan strikt noodzakelijk voor het doel**
4. **Juistheid (accuracy), onjuiste gegevens onverwijld rechtzetten of verwijderen**
5. **Opslagbeperking (storage limitation), enkel bijhouden zolang als strikt nodig**
6. **Integriteit en vertrouwelijkheid (integrity and confidentiality)**
7. **Verantwoordingsplicht (accountability), je moet als verwerkingsverantwoordelijke kunnen aantonen dat je aan bovenstaande voldoet.**

Als je aan deze principes voldoet als makelaar, werk je dus in overeenstemming met de geest van de GDPR. De overige artikels uit de richtlijn schrijven voor hoe dit moet gebeuren.

Elke inhoudelijke vraag over "wat met?" of "hoe dan in mijn geval?" moet je afoetsen aan deze principes om in te schatten wat kan en wat niet. Hier loert onduidelijkheid om de hoek. De GDPR vermeldt 71 keer het woord 'risico', vooral voor wat betreft de inschatting van **de impact op rechten en vrijheden van natuurlijke personen**. Ook de Privacycommissie, die vanaf 25 mei hervormd wordt tot **Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA)**, schrijft op haar website dat ze nog niet op alle vragen kan antwoorden. Er zal nog veel verduidelijking nodig zijn door Europa, door eigen aanvullende wetgeving of door rechtspraak. Bovendien werkt de EU ook aan een e-Privacy regelgeving die een aantal aspecten scherper zal stellen (voorzien tegen eind 2018).

Zonder afbreuk te willen doen aan de wetteksten, willen we jullie al een aantal tips meegeven voor de implementatie van de GDPR.

RECHTMATIGHEID

Op welke gronden mag ik data verwerken? Een antwoord op deze vraag is terug te vinden onder de term 'rechtmatigheid' in de GDPR. Om **'rechtmatig'** te zijn, moet je kunnen aantonen dat een verwerking voldoet aan minstens één van de voorwaarden uit tabel 2. Toestemming vragen om iemands gegevens te verwerken, is slechts één van de zes gronden op basis waarvan je dit kan doen.



TABEL 2

ART 6. RECHTMATIGHEID VAN DE VERWERKING, DE VERWERKING IS RECHTMATIG WANNEER AAN TEN MINSTE ÉÉN VAN DE ONDERSTAANDE VOORWAARDEN IS VOLDAAN:

1. Toestemming (consent)
2. Noodzakelijk uitvoering overeenkomst (contract)
3. Wettelijke verplichting (beperkt tot nationaal of EU!)
4. Vitale belangen
5. Algemeen belang of openbaar gezag
6. "Gerechtvaardigd belang" van de verantwoordelijke of een derde (legitimate interest), indien dat belang opweegt tegen de belangen van de betrokkene
 - Direct marketing
 - Doorgifte binnen de organisatie
 - Relevante relatie (bijvoorbeeld klant)
 - Redelijke verwachting (vanuit klantenperspectief)

TOESTEMMING VRAGEN om iemands persoonsgegevens te mogen verwerken, lijkt duidelijk als rechtmatige basis voor de verwerking, maar die toestemming moet dan wel op een transparante en expliciete manier gegeven zijn. Dit moet een actieve handeling zijn. Het gebruik van vooraf aangevinkte vakjes is dus niet toegestaan. Bovendien moet je ook kunnen aantonen dat die toestemming werd gegeven. Hoe dit moet gebeuren wordt niet voorgeschreven, maar je legt best wel ergens een spoor vast dat kan worden gebruikt bij vragen of klachten. Het intrekken van toestemming moet overigens even eenvoudig kunnen gebeuren als het geven ervan.

VOORBEELD: Bij het inschrijven voor een commerciële mailing.

Een andere verwerkingsgrond is de verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor **de uitvoering van een overeenkomst** waarbij de persoon die zijn gegevens levert partij is, of op verzoek van de betrokkene om **vóór de sluiting van een overeenkomst maatregelen te nemen**.

VOORBEELD: Bij het afsluiten van een bemiddelingsovereenkomst, de gegevens van de opdrachtgever verwerken.

In sommige gevallen is de verwerking van gegevens zelfs **wettelijk verplicht**. Deze verplichting is dan de verwerkingsgrond. Als de gegevens juist en beperkt zijn (in aantal en tijd) is verzet van de betrokkene weinig waarschijnlijk en ook moeilijker.

VOORBEELD: Art 577-8 §4, 16° B.W. verplicht syndici de lijst en persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is de beraadslagingen van de algemene vergadering bij te wonen.

VOORBEELD: De antiwitwaswet voorziet in een identificatieplicht van koper en verkoper.

VOORBEELD: Het bijhouden van gegevens van geïnteresseerde kopers of huurders in het kader van het KB Bemiddelingsovereenkomsten, met het doel de opdrachtgever te informeren (maandelijkse informatieplicht, lijstbeding).

De andere verwerkingsgronden zijn minder duidelijk. Het is moeilijk om **algemeen of vitaal belang** in te roepen als vastgoedmakelaar. Maar **gerechtvaardigd belang** is wel mogelijk. Als je gegrond kan argumenteren dat het belang voor de betrokkenen groter is dan de "schade aan de privacy", dan kan je gegevens

bijhouden, direct-marketingcampagnes voeren of mensen contacteren op deze basis. Het spreekt voor zich dat je hierbij wel zal moeten aantonen hoe je die afweging van het belang hebt gemaakt, en hoe de betrokkenen eenvoudig kunnen aangeven dat ze dit niet meer wensen. Expliciete toestemming vragen aan de betrokkenen is met andere woorden een pak eenvoudiger én transparanter.

Belangrijk om te weten is dat **"bijzondere categorieën van persoonsgegevens"** zoals gezondheid, politieke voorkeur of afkomst in principe niet verwerkt mogen worden, tenzij onder strikte voorwaarden, zoals bepaald in de GDPR (art.9): wanneer de betrokkene uitdrukkelijke toestemming heeft gegeven, wanneer hij zelf bepaalde gegevens openbaar heeft gemaakt, ... Voor de gegevens van kinderen moet toestemming aan de ouders worden gevraagd.

VOORBEELD: Met de inlichtingenfiche kandidaat-huurder kan je de gegevens opvragen omtrent samenstelling van het gezin, zoals het aantal kinderen en hun leeftijd. Dit om in te schatten of de woning in aanmerking komt voor het gezin.

VERANTWOORDINGSPLICHT

Voor gegevens waarvoor je zelf de doeleinden bepaalt (marketing, contracten, verkoop, CRM,...) **word je aanzien als verwerkingsverantwoordelijke** en moet je goed documenteren waarom je gegevens bijhoudt, welke gegevens, over wie, hoe lang, hoe en waar. Dit om te voldoen aan je verantwoordingsplicht (zie tabel 1). Dit doe je in een register van verwerkingsactiviteiten, dat een opsomming is van de belangrijkste informatie over je verwerkingen van persoonsgegevens. Om het register op te stellen moet je even grondig door je eigen werking gaan en elke aparte combinatie van gegevens, doeleinden, betrokkene(n), bewaartermijn en derde partij oplijsten, analyseren en verantwoorden.

Als verwerkingsverantwoordelijke moet je ook kunnen aantonen dat je de nodige maatregelen neemt om gegevens te beschermen en dat de gebruikte systemen gegevensbescherming garanderen.

VERWERKERS EN VERWERKINGSKETEN

Jijzelf als verwerkingsverantwoordelijke van de persoonsgegevens moet voldoen aan de wetgeving, maar dat geldt evenzeer voor je leveranciers en handelspartners. Als je de gegevensverwerking uitbesteedt, wordt de betrokken partij verwerker. Je kan een **verwerker** zien als de "dienst of tussenpersoon die je dataverwerkingen mogelijk maakt". Dit kan gaan om een websitehoster, een mailsysteem, cloudopslag, sociaal secretariaat of zelfs een mailcampagnetool. Met die verwerker moet een schriftelijke **verwerkersovereenkomst** worden afgesloten waarin je duidelijke afspraken vastlegt rond de aard, het doel en de duur van de verwerking van de persoonsgegevens. Het is aangeraden om bestaande overeenkomsten onder de loep te nemen en hun naleving van de GDPR na te gaan en eventueel te herzien of hier een addendum aan toe te voegen.

Je leverancier of IT-partner mag met de gegevens **geen andere doeleinden nastreven** dan die opgenomen in de verwerkersovereenkomst. Hierin schuilt mogelijk de belangrijkste impact van de GDPR. Hij mag die niet analyseren om reclame aan te bieden of mag geen databanken doorverkopen. En ook zelf mag je dit niet doen met gegevens van je eigen klanten of prospecten tenzij dit is verantwoord door één van de rechtsgronden uit tabel 2.

Wordt er toch **misbruik** gemaakt, dan wordt de verwerker aanzien als verwerkingsverantwoordelijke en wordt die aansprakelijk voor klachten en boetes. Op deze manier streeft de GDPR een ketenwerking na, die de stroom van gegevens transparant beschermt van bij het individu over alle opslag en verwerking heen. Wanneer iemand vraagt om rectificatie (correctie) of wissing (verwijdering), moet elke partij in de keten ook in staat zijn om dit recht uit te voeren én de hele keten te informeren.

RECHT OP INZAGE EN CORRECTIE

De GDPR voorziet anderzijds in duidelijke en uitgebreide **rechten voor de betrokkene** van wie jij gegevens bijhoudt. Het gaat om het recht op transparantie, inzage en correctie, maar ook op overdraagbaarheid en "vergetelheid". Deze laatste houden in dat je op verzoek de gegevens van die persoon elektronisch moet doorgeven aan een andere verwerkingsverantwoordelijke en dat mensen kunnen eisen dat je hen volledig uit alle bestanden verwijdert - behalve wanneer er een wettelijke basis of een lopende overeenkomst is. Het aangeven van de rechten en hoe ze kunnen worden uitgeoefend, kan in een privacy policy op je website.

PRIVACY POLICY

Nu al moet je, wanneer je persoonsgegevens verzamelt, betrokkenen bepaalde informatie verschaffen, zoals de identiteit van de verwerker en de wijze waarop die de gegevens zal gebruiken. Doorgaans gebeurt dit in de vorm van een privacyverklaring of privacy policy. De GDPR vereist dat deze privacyverklaring wordt aangevuld met nieuwe informatietypes. Zo zal je voortaan de grondslag van de verwerking moeten meedelen (tabel 2), de termijnen gedurende dewelke je de informatie zal bijhouden, of je de gegevens uitwisselt buiten de Europese Unie en dat de mogelijkheid

bestaat voor de betrokkene om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA).

MELDPlicht DATALEKKEN, KLACHTEN EN BOETES

Incidenten met impact op de rechten van de betrokkenen moeten binnen de 72 uur gemeld worden aan de GBA. In sommige gevallen moet je ook de betrokkene zelf verwittigen, bv. wanneer het lek aanleiding kan geven tot financiële verliezen.

De GBA kan controles uitoefenen en boetes opleggen, wat een belangrijke wijziging is t.o.v de huidige Privacycommissie. Bovendien heeft elk individu het recht om klacht in te dienen. Misschien gaan ze dit niet apart doen, maar zich groeperen in groepsvorderingen bij belangenorganisaties.

DPO

Overheidsinstanties moeten een Data Protection Officer (DPO) aanstellen, die onafhankelijk en autonoom moet kunnen informeren en adviseren over de GDPR-verplichtingen. Voor de privésector is dit niet verplicht, behalve bij een stelselmatige of op grote schaal uitgevoerde observatie van betrokkenen of bij verwerking van de hierboven vermelde "bijzondere categorieën van persoonsgegevens".

HOE BEREID JE JE NU BEST VOOR?

Op de website van de Privacycommissie (www.privacycommission.be) vind je een handig stappenplan. Kort gesteld:

- Focus op het in kaart brengen van de gegevensstromen in je kantoor en ga voor elke stroom na of de doeleinden, basis en afspraken helder zijn.
- Documenteer dit in een register van verwerkingen en leg de juiste afspraken met leveranciers vast in overeenkomsten. Op de website van het BIV vind je een template voor beide documenten.
- Stel procedures op om de rechten van betrokkenen te garanderen en verduidelijk die in een privacy policy op de website. Vanuit het standpunt van informatieveiligheid is het aangewezen om een gegevensbeschermingsbeleid op te stellen waarmee je kan aantonen dat de data ook goed beheerd worden.

Als je vragen hebt over specifieke verwerkingen, loont het de moeite om een beroep te doen op juridisch advies of een DPO.

Of overweeg om een GDPR-vorming te volgen...



VORMINGEN

GRATIS VORMINGEN EN E-LEARNING: NATIONALE RAAD SCHENKT KLARE WIJN



Alain Deketelaere

Vorming beschouwen we als een belangrijke pijler van professionaliteit. We verwachten dat onze leden continu bijleren om als deskundigen te kunnen inspelen op de snel veranderende vastgoedwereld. In het vormingsaanbod vind je ook enkele gratis vormingen terug die steeds snel volzet zijn. In 2016 bleek echter al dat bijna één op de vijf ingeschreven vastgoedmakelaars niet kwamen opdagen voor deze gratis vormingen. Ook vorig jaar bleef het probleem aanhouden...

Op 25 januari bogen de leden van de Nationale Raad zich over de kwestie... Ondervoorzitter Alain Deketelaere licht de beslissing toe.

Alain, welke besluit hebben jullie genomen?

Het klinkt streng maar het is noodzakelijk dat **wie niet aanwezig kan zijn op een gratis vorming waarvoor hij zich had ingeschreven, dit minstens 48u op voorhand dient te melden via info@biv-vorming.be. Wie zijn afwezigheid niet tijdig meldt, verliest onmiddellijk z'n recht tot het volgen van deze gratis vormingen gedurende één jaar.** Enkel in geval van overmacht, die je zelf moet staven, maken we een uitzondering. Bovendien moet je, om gratis vormingen te kunnen volgen, ook in orde zijn met de betaling van je bijdrage.

Hoe is deze ingrijpende beslissing gegroeid?

De cijfers tonen aan dat er soms misbruik werd gemaakt van het systeem. Zo was er vorig jaar iemand in geslaagd om 12 keer niet te verschijnen op een gratis vorming. Dat is een extreem geval, maar toch. Het absentieïsme aan Nederlandstalige zijde op de gratis BIV-vormingen bedroeg in 2017 zo'n 14%. Dat is veel te hoog. Bovendien getuigt deze houding van weinig collegialiteit. Je neemt onnodig de plaats af van iemand die graag de vorming had willen bijwonen. Het is bovendien ook maar een kleine moeite om je vooraf te verontschuldigen.

Waarom hebben al die afwezigheden een negatieve impact op het vormingsbudget van het BIV?

Gratis bestaat uiteraard niet. Het Instituut betaalt deze "gratis" plaatsen met middelen uit de BIV-bijdrages. Bovendien wordt een niet tijdig afgemelde cursus sowieso aan het BIV gefactureerd. Dus als iemand niet komt opdagen en de stoel raakt niet meer ingevuld, is dat weggesmeten geld. Het gaat naar schatting om zo'n 45.000 euro verloren budget voor beide taalgroepen. Hierbij wil ik nog opmerken dat vorming niet de core-business is van het BIV. We proberen wel de vormingen zo goed mogelijk te faciliteren en voorzien daarbij de gunst van gratis vormingen.

Welke reactie hopen jullie door deze maatregel teweeg te brengen bij de makelaars?

We hopen vooral op meer zelfdiscipline en respect naar de collega's toe. We willen dat elke inschrijving weloverwogen gebeurt. En wie er niet kan zijn, dient dit tijdig te melden. Heel wat makelaars doen dat keurig en die attitude willen we graag naar iedereen doortrekken.

Naast ons vormingsaanbod, stellen we via e-learning gratis online cursussen ter beschikking die verplichte kost zijn voor stagiairs. De cursussen kunnen optioneel door titularissen worden gevolgd, waarna deze ook meetellen voor hun verplichte vormingsuren. Ook hieromtrent nam de Nationale Raad een opmerkelijke beslissing...

De e-learning is een groot succes. In 2017 vond je 36 online cursussen terug op ebiv.be. Vastgoedmakelaars legden meer dan 15.000 tests af en de e-learning werd in totaal bijna 90.000 geconsulteerd. Waarom kwam dit vormingsonderdeel op tafel te liggen?

De toekenning van het aantal uren permanente vorming aan een e-cursus was disproportioneel aan de tijd die het doorlopen van de cursus in beslag nam. Om een voorbeeld te geven: door gemiddeld 38,5 pagina's uit een e-learning te doorlopen, kon je als titularis voldoen aan je jaarlijkse vormingsplicht van 10 uur... Dat is veelzeggend. Je mag daarnaast niet vergeten dat de e-learning initieel bedoeld is voor stagiairs en dat de cursussen basiskennis behandelen. Als titularis gebruik je deze best om je kennis op te frissen. En er was bijkomend geen controle op wie nu juist de vragen beantwoordde. Het gebeurde dat een bediende of een secretariaatsmedewerker de taak vervulde in plaats van de makelaar.

Wat werd er concreet beslist?

Er werd beslist dat de e-learning ter beschikking blijft. **Afhankelijk van de behandelde materie en grootte van de cursus blijven deze voor 1 of 2 uren permanente vorming gelden.** Trouwens, in een tweede fase, zal online een jaarlijks maximum van 2 uur permanente vorming per persoon worden ingesteld.

Het volgen van e-learning is een makkelijke manier om te voldoen aan je vormingsplicht. Je volgt de cursus thuis vanachter je pc. Door het terugdringen van de erkende vormingsuren wordt de makelaar gedwongen zich vaker te verplaatsen voor het volgen van (betalende) vormingen...

Praktisch gezien is het inderdaad handig en tijdsbesparend. Het zal vooral aan vormingverstrekkers zijn om creatief in te spelen op dat gegeven. Mogelijk kunnen zij kwalitatieve cursussen aanbieden die je via de "nieuwe" communicatiekanalen kan volgen. Er is trouwens een zeer ruim aanbod aan erkende vormingen. Alleen al vorig jaar werden aan Nederlandstalige kant 408 vormingen erkend. Maar voor alle duidelijkheid: deze maatregel is er niet gekomen vanuit financiële beweegredenen. Er bestaat een KMO-portefeuille die voor vormingen kan worden aangewend en wie als zaakvoerder personeel in dienst heeft, kan zich beroepen op het sociaal fonds 323. En niet te vergeten: wie correct handelt, kan de gratis BIV-vormingen blijven volgen.





VASTGOEDKWESTIES

Het registreren van een huurovereenkomst voor woninghuur is gratis. Voor handelshuur is dat betalend. Maar wat met een gemengd contract?

Het klopt dat het registreren van een huurcontract voor een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor huisvesting gratis is. Ook het registreren van de plaatsbeschrijving is dan gratis. Hierbij maakt het niet uit of het gaat om de hoofdverblijfplaats van de huurder of niet.

Voor de registratie van een huurcontract voor een onroerend goed dat niet uitsluitend bestemd is tot bewoning, bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw of een terrein, zijn wel registratierechten verschuldigd. Die bedragen 0,2% op het totaalbedrag van de huurprijs en de lasten die aan de huurder zijn opgelegd voor de duur van het huurcontract.

Bij een gemengd contract, waarbij het onroerend goed dat verhuurd wordt deels bestemd is voor huisvesting en deels voor andere doeleinden (winkel, kantoor) zijn er registratierechten verschuldigd voor beide delen.

Dit kan je vermijden door twee afzonderlijke huurcontracten op te maken (één voor de huisvesting en één voor de andere doeleinden), dan wordt het huurcontract dat uitsluitend slaat op de huisvesting gratis geregistreerd en zijn de registratierechten dus enkel verschuldigd op het andere deel.

Ik werd gelast met de bemiddeling voor de verhuur van een appartement, vond een huurder en het huurcontract werd vorige week getekend. Het betreft een huurcontract voor 9 jaar dat normaal begon te lopen vanaf de eerste dag van volgende maand. Het contract werd nog niet geregistreerd. Maar nu laat de huurder, nog voor de ingenottreding, weten dat hij wenst af te zien van het huurcontract. Waar heeft de verhuurder in zo'n geval recht op?

De huurder verbreekt hiermee het huurcontract en dus zal de verhuurder hier recht hebben op een schadevergoeding. Het zal aan de verhuurder zijn om de schade te bewijzen, tenzij hierover concrete afspraken werden gemaakt in het huurcontract.

Als huurder en verhuurder het niet eens kunnen worden over de vergoeding zullen ze zich moeten wenden tot de vrederechter.

Ik kreeg een woning in portefeuille die bestemd is voor afbraak. Moet daarvan dan een EPC worden opgemaakt? En wat met de keuring van de elektrische installaties?

Dat zal afhangen van de concrete omstandigheden. Als de woning onbewoonbaar werd verklaard hoeft er geen EPC te worden opgemaakt voor de verkoop. In het andere geval is een EPC dus wel verplicht.

Dat geldt (sinds 1 juli 2017) ook voor een woning zonder verwarming. Als je als vastgoedmakelaar een woning te koop stelt zonder geldig EPC terwijl een EPC verplicht is riskeer je een boete tussen 500 en 5000 euro.

Een keuring van de elektrische installaties is in zo'n geval niet verplicht, maar dan moet het voornemen van de koper om af te breken wel worden opgenomen in de notariële akte. In de akte moet ook vermeld worden dat de koper de overheid (Algemene Directie Energie) schriftelijk moet informeren van de afbraak van het gebouw.



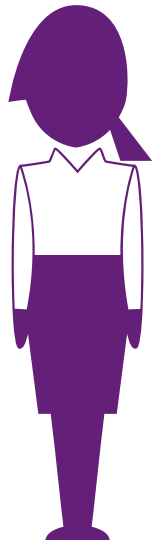
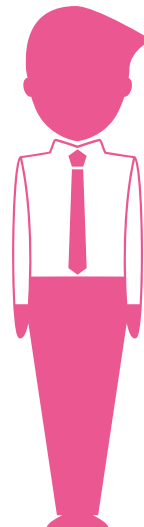
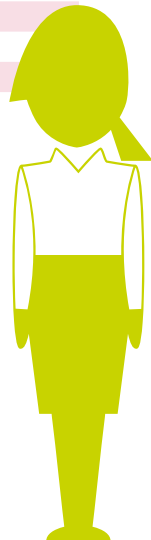
Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot **ONZE HELPDESK, EEN GRATIS ADVIESLIJN**. Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven je graag antwoord op het **NUMMER 070 / 211 211**.



2018-1
BIVNEWS N I E U W E
 TITULARISSEN

Na de mondelinge proeven tijdens de zittingen van 15 december, 12 januari en 9 februari mogen we volgende nieuwe titularissen verwelkomen. Gefeliciteerd!

AUDENAERT	Emely	LEUS	Reinout
BECK	Jürgen	LOQUET	Arnaud
BEKAERT	Lorenzo	MARES	Caroline
BOLLE	Jeroen	MASTERSON	Thomas
BULTYNCK	Emmy	MATTHYS	Yves
BURY	Katleen	PEETERS	Yves
CLOET	Valérie	PEETERS	Arnaud
COOREMAN	Lynn	PERSYN	Mathieu
COTMAN	Daphné	RIGO	Marnix
COUCKE	Martijn	STERKENS	Jacinte
CROMMEN	Yannick	SUAREZ SANCHEZ	Rubén
DE BRAEKELEER	Steven	SWINNEN	Stijn
DE FERM	Lukas	TRAN	My-Anh
DE JONG	Jeroen	TRENTELS	Marvin
de KERCHOVE d'OUSSELGHEM	Jean Louis	VAN BELLE	Guy
DE MEYER	Saskia	VAN DAMME	Tim
DE VRIESE	Mario	VAN HOVE	Bart
DECLERCQ	Kristof	VAN ROMPAEY	Jan-Douwe
DECOCK	Jill	VANDEBUERIE	Fabienne
DEDOBBELEER	Dieter	VANDEPOELE	Vanessa
DEFORCHE	Kasper	VANDEPOELE	Jürgen
DELOOZ	Dimitri	VANDERMANDER	Ann-Sofie
DEMAN	Michiel	VANDILLE	Matthias
DEMEYER	Nele	VANHERCK	Steffi
DEROYE	Fabian	VANHESSCHE	Jeff
DESMET	Saskia	VANSTEENKISTE	Laurens
DEWAELE	Esthée	VERBRUGGHE	Louise-Marie
D'HONDT	Julie	VERDEGEM	Annemie
DIERCKX	Jens	VERHAEGE	Greet
DILLEN	Sven	VERSCHUEREN	Thomas
ELEN	Sylvia	VOLDERS	Dave
GELDHOF	Tommy	WAUTERS	Sophie
GIELEN	Nicolas	WILS	Britt
GOORMANS	Gwenn	WOUTERS	Olivier
HEYMANS	Véronique		
JAMAR	Claire		
LANGBEEN	Kris		
LEFEVER	Nathalie		





GASTCOLUMN



Tine Vande Castele

Tine Vande Castele is burgerlijk ingenieur-architect en werkt als stafmedewerker bij het Vlaams Energieagentschap (VEA). Sinds 2016 is ze als projectleider betrokken bij de uitrol van de woningpas, een uniek digitaal dossier, waarin alle gegevens (keuringen, attesten, EPC...) van een woning in één overzicht worden samengebracht. Tine verduidelijkt het project.

(Ver)bouwen, (ver)kopen of (ver)huren: als vastgoedmakelaar weet je als geen ander dat er heel wat administratieve formaliteiten en attesten bij komen kijken... Om deze wirwar aan cruciale informatie voor de eigenaar overzichtelijker en aangenamer te maken, lanceert de Vlaamse overheid een 'woningpas', een handig gratis digitaal paspoort die alle beschikbare informatie over een woning samenbrengt. De woningpas zal in de eerste fase enkel toegankelijk zijn voor eigenaars, in een latere fase kunnen ook vastgoedmakelaars toegang krijgen.

Het Vlaamse Energieagentschap (VEA), het Departement Omgeving, Agentschap Wonen-Vlaanderen en de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) werken samen aan de woningpas waarbij in één oogopslag advies en informatie over elke woning wordt aangeboden. Dit gebeurt in fases. Dit voorjaar nog biedt de woningpas al heel wat nuttige functies voor de eigenaar. Daarna willen we die updaten en nog meer functies toevoegen. Via de e-ID of token kan elke eigenaar op woningpas.vlaanderen.be alvast ontdekken wat de woningpas in petto heeft.

De woningpas biedt binnen enkele maanden informatie over woningen, hun omgeving en een aantal beschikbare attesten. De informatie zal uitgebreid zijn. Van de grootte van de keuken tot de details van de verwarming, met de woningpas ligt dit allemaal

binnen handbereik. Ook informatie over een eventuele bodemverontreiniging wordt weergegeven en kan later heel wat kopzorgen voorkomen.

We willen samen met de burgers de klimaat- en energiedoelen halen. Daarom worden in de woningpas energiescores (Energieprestatiecertificaat of EPC en isolatiescores) zichtbaar. Het EPC zal kunnen worden vergeleken met andere woningen van hetzelfde type uit dezelfde gemeente, uit de provincie en uit heel Vlaanderen. Verder zullen isolatiescores per onderdeel (bv. dak, beglazing...) adviseren over hoe de woning energiezuiniger kan worden gemaakt.

De informatie over de omgeving wordt visueel voorgesteld via duidelijke kaarten. Ligt het perceel naast een landbouwgrond? Ligt de tuin in overstromingsgebied? Is het pand gekend als onroerend erfgoed? Al deze vragen zullen door de woningpas in één oogopslag worden beantwoord.

Tot slot biedt de pas een overzicht van alle attesten die nodig zijn bij een (ver)bouwing, (ver)koop of (ver)huur. Dit wordt verduidelijkt via stappenplannen.

2019: MOGELIJKE TOEGANG VOOR VASTGOEDMAKELAARS

En daar stopt het niet mee! Er komen in de loop van 2019 immers

nog vele mogelijkheden bij. In de eerste plaats zal de eigenaar de woningpas actiever kunnen gebruiken. Hij kan toegang geven aan vastgoedmakelaars, maar bv. ook aan kandidaat-kopers. In deze fase zal de woningpas kunnen worden aangevuld met data en attesten (mogelijk zal de aanvulling ook door de vastgoedmakelaar kunnen gebeuren, maar deze fase is nog volop in ontwikkeling). Zo komt alle woninginformatie in één centrale digitale kluis terecht die continu kan worden benut.

Tot slot geeft de woningpas steeds meer informatie en opvraagmogelijkheden weer. In de eerste fase kan de eigenaar het EPC en de EPB-aangifte opvragen. In de toekomst zullen meer praktisch relevante attesten gedownload kunnen worden: of het nu over gekende vergunningen, het onderhoud van de ketel, attesten rond woningkwaliteit of een overzicht op maat van alle premies gaat. Het EPC wordt tegen 2019 trouwens opgewaardeerd waarbij in plaats van een score, een energielabel van A+ tot F met bijhorend renovatie-advies wordt toegekend. Daarnaast zullen meldingen en tips volgen over de rechten (premies) en plichten (attesten).

Bezoek
woningpas.vlaanderen.be
voor meer informatie.