

2018-2

BIVNEWS

april – mei – juni 2018 • 21^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



VASTGOED- MAKELAARDIJ IN EUROPA



HERVORMING WET OP DE MEDE-EIGENDOM



**GEBRUIK VAN FOTOMATERIAAL:
RESPECTEER HET AUTEURSRECHT**



INHOUD

3

Edito

België primus van de Europese vastgoedklas

4

Actua

BIV lanceert nieuwe animatievideo

5

Nieuwe titularissen

83 nieuwe vastgoedmakelaars!



6-9

Vastgoedmakelaardij in Europa:

interview en vergelijkend schema

10-11

Hervorming Wet op de Mede-eigendom

12-13

Fotomateriaal

Respecteer het auteursrecht



14

Nederlandstalige Uitvoerende Kamer in 2017



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 Lee

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Stefaan Leliaert

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Ellen Dejonckheere
Vivian Hertz
Jurgen Vansteene
Danielle Verreës
Gretel Vermeylen
Joris Raport

LAYOUT

Graphic Plugin

Drukkerij

Nevelland Graphics

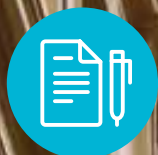
 15 ?

Vastgoed- kwesties

 16

Gastcolumn

Gretel Vermeylen


 Stefaan
Leliaert
 Alain
Deketelaere

BELGIË: PRIMUS VAN DE EUROPESE VASTGOEDKLAS

Nergens in Europa is het vastgoedberoep dermate gereguleerd en gecontroleerd als in ons land. Daar mogen we terecht trots op zijn. We stellen vast dat die sterke reglementering de interesse in de vastgoedmakelaardij niet afremt. Wel integendeel, uit het jaarverslag van 2017 bleek nog maar eens dat ons ledenaantal is toegenomen. In dit nummer gaan we na hoe de regelgeving voor vastgoedmakelaars in onze buurlanden georganiseerd is, en dat is vaak heel verschillend.

Op pagina 6 en 7 licht Janet Griffiths, policy director bij CEPI (de Europese vastgoedmakelaarskoepel), de uiteenlopende Europese situaties nader toe. Ze verduidelijkt tevens welke Europese voorstellen rond beroepsreglementering er in de steigers staan. Voor wat de buurlanden betreft hebben we op pagina's 8 en 9 een vergelijkende tabel voorzien waarin we de meest relevante elementen naast elkaar leggen. Ook daaruit blijken soms aanzienlijke verschillen.

Verder komen we terug op een belangrijk wetgevend dossier dat stilaan haar eindfase nadert: de hervorming van de Wet op de Mede-eigendom. De hervorming zorgt ervoor dat enkele bepalingen worden gemoderniseerd, zodat de werking binnen een Vereniging van Mede-eigenaars vlotter en aangener zal verlopen. En gezien ons land bijna 200.000 appartementsgebouwen telt, is dat meer dan nodig. Op pagina 10 en 11 komen we terug op de input van het BIV binnen de werkgroep die de hervorming mee uittekende.

Ook brengen we het gebruik van fotomateriaal en het auteursrecht onder de aandacht. Als je foto's van anderen (her)gebruikt, gelden er heel wat beperkingen. Advocaat Joris Raport beschikt over een bijzondere expertise inzake intellectuele eigendomsrechten, waaronder het auteursrecht, en schreef een verhelderend artikel waarin hij de belangrijkste principes op een rij zet.

Daarnaast hebben we inhuizig nieuws voorzien rond de tuchtdossiers die de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer vorig jaar behandelde. Benieuwd welke klachten we het meest binnenkregen? Op pagina 14 zoomen we dieper op de cijfers in.

Voor de gastcolumn, tot slot, gaven we de pen aan mevrouw Gretel Vermeylen. Zij heeft het in het bijzonder over het belang van de wettelijke verankering van de derdenrekening, waar de hervormde vastgoedmakelaarswet vanaf 1 augustus in voorziet.

Veel leesplezier en een fijne zomer gewenst!

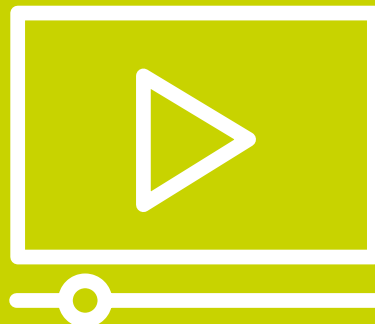
**Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter**



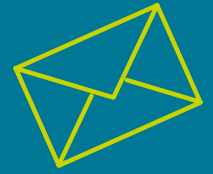


BIV WERKT AAN TWEDE ANIMATIE VIDEO

Na het animatiefilmpje van vorig jaar, waarin we de rol en het belang van het BIV duidelijk maakten voor de vastgoedmakelaar en de consument, lanceren we binnenkort een tweede filmpje. Deze keer belichten we de dienst Opsporing die alles in het werk stelt om onwettige beoefenaars uit de markt te halen. De korte video legt uit wat een onwettige beoefenaar juist is en welke gevaren eraan verbonden zijn. Daarnaast maken we duidelijk welke activiteiten voorbehouden zijn aan een vastgoedmakelaar en welke activiteiten door iedereen mogen worden gesteld, zoals het voeren van publiciteit. Het BIV wil vooral duidelijk maken aan consumenten en vastgoedmakelaars dat ze er alle belang bij hebben om zelf actief mee te helpen in de strijd tegen onwettige uitoefening, door een klacht neer te leggen (of een info-aanvraag in te dienen) bij het BIV wanneer ze (vermoeden) met een nepmakelaar (te) zijn geconfronteerd. De video zal in de loop van de zomervakantie op de BIV-website en op onze social media verschijnen.



UIT ONZE BIV-MAIL...



Vorig jaar namen we 11% meer tuchtbeslissingen (247)

De Uitvoerende Kamers van het Instituut ontvingen vorig jaar in totaal 1183 klachten (35% meer dan in 2016). Aan Nederlandstalige kant waren het er 771. De stijging valt voornamelijk toe te schrijven aan de toenemende bekendheid van het Instituut. Naast onze animatiefilm, waarin het belang van het BIV voor de sector werd toegelicht, namen we ook deel aan diverse beurzen, wat onze naamsbekendheid versterkte. Toch is het nog niet voor iedereen duidelijk dat we enkel bij deontologische fouten kunnen optreden. Een aanzienlijk deel van de klachten bleek daarom ongegrond en werd geseponeerd. Ook gebrek aan bewijs leidt tot een seponering. Alles samen werden 283 tuchtbeslissingen genomen (11% meer dan in 2016). Het ging daarbij om 32 schrappingen. We spraken ook 97 schorsingen uit en 30 waarschuwingen. In 19 gevallen spraken we de vastgoedmakelaar vrij. Voor geanonimiseerde tuchtrechtspraak kan je terecht op onze site. Daar vind je ook meer info rond de tuchtprocedure.

Regering keurt Vlaams huurdecreet goed en bereikt akkoord over huurwaarborglening (250)

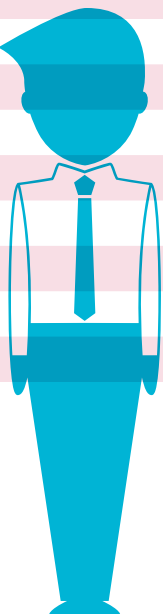
Half mei werd een grote stap gezet in de totstandkoming van het Vlaams Huurdecreet. Na advies van de Raad van State keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van Vlaams Huurdecreet definitief goed. Het ontwerpdecreet werd daarop ingediend bij het Vlaams Parlement. Een belangrijke wijziging ten aanzien van de vorige versie van het ontwerpdecreet is de inwerkingtreding. Die zou volgens de tekst ingaan op 1 januari 2019 i.p.v. 1 september 2018. Naast het ontwerp keurde de Vlaamse Regering ook een besluit rond de huurwaarborgregeling principieel goed. Huurders kunnen een beroep doen op een anonieme en renteloze huurwaarborglening die verstrekt wordt door het Vlaams Woningfonds. De doelgroep van deze lening wordt afgebakend volgens de toelatingsvoorwaarden voor bescheiden huur. Het systeem werd uitgewerkt om ervoor te zorgen dat de verhoging van de maximale huurwaarborg van twee naar drie maanden waar het ontwerp in voorziet, geen uitsluitingsmechanisme vormt voor zwakke huurders. Verder blijven huurovereenkomsten van negen jaar de regel en blijft de prijsbepaling vrij. Kortlopende huurovereenkomsten (gelijk aan of korter dan drie jaar) blijven mogelijk, maar kunnen voortaan ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur, worden opgezegd. Andere belangrijke wijzigingen vind je terug in mail 250.

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!



Na de mondelinge proeven tijdens de zittingen van 2 maart, 23 maart, 20 april en 16 mei mogen we volgende nieuwe titularissen verwelkomen. Van harte gefeliciteerd!

AERTS Maarten	DEMONIE Willem	MEULEMAN Cedric
ALLIET Clint	DENEVE Jessie	NAGELS Stephanie
BIJNENS Catherine	DEVLIEGHERE Maxime	PALMANS Stephanie
BILLIET Stefanie	DUA Kurt	RASSCHAERT Tibald
BONNE Thomas	DULST Laurens	RAYMAEKERS Jacky
BOSSCHAERT Geert	FONTEYNE Guillian	ROBBERECHTS Philip
BOUCKAERT Marie-Julie	GARDIN Valérie	RONSSSE Peter
BREUGELMANS Josefien	GEORGE Brecht	STEFFENS Michaël
BRION Bram	GEVAERT Jurgen	VAGENENDE Birgit
BYLOOS Patrick	GHEERARDYN Nancy	VAN BELLE Michèle
CAEKELBERGHS David	GIELE Corine	VAN DER SCHUEREN Wim
CALLEBOUT Christophe	GILAUDE Sabrina	VAN DOOREN Sam
CASTEELS Alex	GOFFIN Wim	VAN HAM Dirk
CAUWBERGS Maarten	GOOVAERTS Tamara	VAN ROBAYS Kristoff
CLAEYS Ingrid	GORIS Ilse	VAN THEEMSCHE Thomas
CLAUS Antoine	HOEBRECHTS Dirk	VAN VLIERBERGHE Vincent
COOLEMAN Ruth	HUYS Julie	VANASSCHE Stijn
CUPPENS Wouter	HUYSEGOMS Niels	VANDERSLAGHMOLEN Patrick
DE HERDT Wouter	JACOBS Leslie	VANHAM Hilde
DE LANDTSHEER Emmanuel	JANSSENS Sabine	VANNEROM Victoria
DE LEENER Aymeric	JONCKHEERE Mathias	VANNUT Liesbeth
DE NEEF Serge	KENTANE Marleen	VANSTEENKISTE Fauve
DE PEUTER Joris	LEEMANS Stijn	VERHAEGHE Mien
DE VOS Evy	LINGIER Nadine	VERHOEVEN Anne-Dominique
DE WEERT Joris	LOONTJENS Jan	VERMEIREN Ruben
DECLERCK Sofie	MAENE Christel	WILLEMS Lieven
DECROCK Anne-Lore	MALIS Petra	WITHOFS Stéphanie
DEJONGHE Sander	MELIS Steffanie	





VASTGOEDMAKELAARDIJ IN EUROPA

BELGIË PRIMUS VAN DE KLAS

Als professional sta je er niet altijd bij stil, maar het Belgische vastgoedberoep kent de sterkste mate van regulering en controle binnen Europa. Die sterke reglementering remt het aantal leden zeker niet af, getuige daarvan ons nieuwe ledenrecord, dat we in april kenbaar maakten. Maar in heel wat landen bestaat er geen deontologie en worden geen eisen gesteld aan mensen die willen toetreden tot het beroep, met het gevolg dat iedereen er kan makelen. In andere landen wordt de aansluiting bij een beroepsvereniging dan weer aanzien als een soort kwaliteitslabel en kan die vereniging haar leden op de vingers tikken... Alleszins zijn er in Europa vaak grote verschillen inzake regulering van het beroep.

Wij staken ons licht hierover op bij **Janet Griffiths**, policy director bij CEPI, de Europese vastgoedmakelaarskoepel.

De Belgische vastgoedmakelaardij wordt sterk gereguleerd en gecontroleerd. Hoe is de situatie in de ons omringende landen?

Doordat elke lidstaat zijn eigen mate van regulering bepaalt, zijn de situaties erg uiteenlopend. Ook de manier waarop de markt werkt en de verschillen in wetgeving of tradities dragen daartoe bij. Voor sommige van onze leden is regulering belangrijk. Ierland bv. kent sinds 2011 een vrij sterke regulering, die enkele gelijkenissen vertoont met de Belgische situatie. De *Property Services Regulatory Authority* controleert en reguleert er iedereen die vastgoeddiensten aanbiedt. Ze kennen licenties toe aan beroepsbeoefenaars en behandelen o.a. ook klachten van consumenten. Andere landen zijn zelfregulerend.

In Nederland is dat onder meer het geval, waar het beroep in 2001 werd gedereguleerd. De vastgoedmakelaars zijn er wel in hoge mate aangesloten bij beroepsorganisaties die zelf regels bepalen en sancties kunnen toekennen. Duitsland heeft recent regulering ingevoerd voor vastgoedmakelaars door middel van een vormingsverplichting. Ook in het Verenigd Koninkrijk worden er momenteel maatregelen uitgewerkt om de markt te reguleren. Zo zullen vastgoedprofessionals er over beroepskwalificaties moeten beschikken. Bepaalde Oost-Europese landen zoals bv. Bulgarije kennen geen regulering voor

vastgoedmakelaars, hoewel onze Bulgaarse ledenorganisatie daar wel vragende partij voor is.

Op welke manier heeft CEPI getracht om de standaarden in de sector te verhogen?

In de vroege jaren negentig, heeft het CEPI-secretariaat een gezamenlijk Europees vormingsprogramma ontwikkeld, genaamd EUREDUC. Dit project, dat nog steeds verder verfijnd wordt, is gericht op het aanbieden van een gemeenschappelijke opleiding voor studenten in onroerend goed aan de belangrijkste universiteiten, hogescholen en centra voor beroepsopleiding over heel Europa. Het is één van de doelstellingen van het programma om jonge studenten die in de sector willen werken aan te moedigen om voor hoogwaardige vastgoedopleidingen te kiezen. Begin dit jaar hebben we een medewerker aangeworven die EUREDUC zal updaten en verder zal onderhouden.

Daarnaast herzien we ook de Europese ethische code voor vastgoedprofessionals ('code of ethics'). De vorige editie dateert van 2006. In deze code stellen we basisprincipes samen zoals o.a. integriteit, collegialiteit, het verplicht beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering etc. Elke professional, aangesloten bij onze ledenorganisaties, wordt verondersteld deze code in acht te nemen voor zover ze niet conflicteert met de eigen nationale wetgeving, nationale code of praktijken.



Janet Griffiths

“ In de Europese ethische code voor vastgoedprofessionals stellen we basisprincipes op zoals o.a. integriteit, het verplicht gebruik van een derdenrekening etc. Elke professional, aangesloten bij onze ledenorganisaties, wordt verondersteld deze code in acht te nemen voor zover ze niet conflicteert met de eigen nationale wetgeving, nationale code of praktijken.”

Janet Griffiths

Ook aan de invoering van de Europese beroepskaart voor vastgoedmakelaars hebben jullie meegewerkt...

De Europese beroepskaart, die werd ingevoerd in januari 2016, is een initiatief dat deel uitmaakt van de herziening van de richtlijn rond beroepskwalificaties en zorgt ervoor dat deze kwalificaties erkend kunnen worden in een ander EU-land. CEPI heeft lang aan dit project gewerkt en werd hierover regelmatig door de Europese

Commissie geconsulteerd. Vastgoedmakelaars zijn één van de vijf eerste beroeps categorieën voor wie de kaart beschikbaar is. Hoewel het niet gaat om een fysieke kaart, maar om een elektronische tool waarmee je je verzoek om werkzaam te zijn in een andere lidstaat eerst tot de eigen administratie richt. Wanneer zij alle formaliteiten geverifieerd heeft, wordt het verzoek doorgestuurd naar de gastlidstaat, die het recht heeft om de aanvraag te weigeren of die om bijkomende maatregelen kan verzoeken. Wie aan de voorwaarden voldoet, ontvangt een Europese beroepskaart in elektronische vorm. De Europese beroepskaart is vooral een eenvoudige en snelle manier die ervoor zorgt dat je beroepskwalificaties in geval van een buitenlandse activiteit erkend kunnen worden.

Met welke projecten of dossiers zijn jullie momenteel bezig?

Begin 2017 heeft de Europese Commissie een evenredigheidsbeoordeling voorgesteld rond de nationale wetgeving inzake beroepsreglementering. Deze aftoetsing moet door de lidstaten worden uitgevoerd voordat ze nieuwe wetgeving rond gereguleerde beroepen willen introduceren of aanpassen om na te gaan of hun voorstellen noodzakelijk, gerechtvaardigd en evenwichtig zijn. Daarnaast zullen nieuwe wetgevende initiatieven binnen de dienstensector vooraf door de lidstaten aan de Commissie kenbaar moeten worden gemaakt om bepaalde inconsistenties met bestaande Europese wetgeving vroegtijdig op te sporen. Deze voorstellen werden niet door alle lidstaten goed onthaald, omdat ze vrezen dat dit mogelijk hun soevereiniteit kan schenden. De Commissie gebruikt het argument dat ze de toepassing van Europese wetgeving wil verbeteren, hoewel sommigen vermoeden dat ze deregulering zou aanmoedigen. Het is een dossier dat we intensief hebben gevolgd en waarin we de bezorgdheden van onze leden duidelijk hebben proberen maken.



KERTAKEN VAN CEPI

BELEIDSOPVOLGING EN LOBBYING

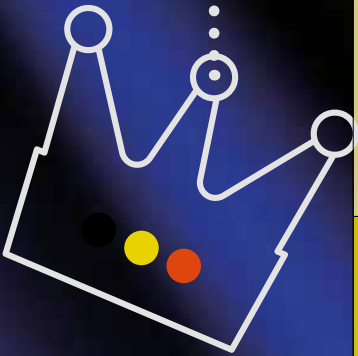
Opvolging van wetgevende initiatieven, opvolgen van trends en marktwerking van de leden, verzamelen van kerndata, belangenbehartiging van leden binnen Europa.

VORMING EN COMMUNICATIE

Online vormings- en informatiesessies rond onderwerpen als de GDPR, energie... , het verspreiden van nieuwsbrieven, infoflashes en andere communicatie-initiatieven zoals “CEPI meets”.

FOCUS OP INTERNE MARKT, WITWASBESTRIJDING EN ENERGIE

Opvolging van wetgeving rond interne markt, actieve betrokkenheid bij richtlijnen rond antiwitwas, betrokkenheid inzake energie zoals de richtlijn betreffende energieprestatie van gebouwen en de richtlijn rond energie-efficiëntie met het oog op de eisen rond energieprestatiecertificaten en het belang voor syndici op dit vlak.



	BELGIË 	NEDERLAND 
Gereguleerd beroep?	Ja, sinds 1993 + beschermde beroepstitel	Geen regulering (beëdiging werd afgeschaft in 2001)
Hoe verwerf je toegang tot het beroep?	Diplomavereiste (min. bachelor) + min. 200 dagen verplichte beroepsstage + schriftelijke en mondelinge bekwaamheidstest.	Geen specifieke vereisten
deontologie?	Ja	Neen, maar wel in geval van aansluiting bij de drie grote beroepsorganisaties (VBO, NVM en VastgoedPRO), waarbij de leden zich aan een gedrags- en beroepscode, of erocode dienen te houden.
Is er een algemene controle op de uitoefening van het beroep?	Ja, het BIV controleert en kan sanctioneren (waarschuwing, berisping, schorsing, schrapping) in geval van deontologische inbreuken. Bij een schrapping mag je het beroep niet meer uitoefenen.	Neen, maar er zijn zogeheten kwaliteitsregisters (SCVM, VastgoedCert, NRVT) die vastgoedmakelaars onder voorwaarden certificeren. Wie lid is van een beroepsorganisatie, is ook in een kwaliteitsregister ingeschreven. Wie bv. bij SCVM staat opgenomen, moet hun gedragscode en diverse reglementen naleven. Bij overtreding en na een klacht kan het tuchtcollege van deze instelling een straf opleggen.
verzekeringsplicht?	Ja, is via het BIV geregeld.	Ja, alle beroepsorganisaties eisen dat de beroeps-aansprakelijkheid verzekerd wordt.
financiële borgstelling verplicht?	Ja, is via het BIV geregeld.	Neen
gebruik van een derdenrekening?	Ja, bij wet verplicht (+ gelden zijn wettelijk beschermd)	Niet verplicht
vormingsplicht?	Ja, op heden jaarlijks gemiddeld 10 uur permanente vorming.	Dit wordt bepaald door het kwaliteitsregister, indien aangesloten. In geval van SCVM is het aantal uren afhankelijk van de Kamer waarin je bent ingeschreven (bv. Kamer Bedrijfsvastgoed). Per Kamer geldt 15 uur jaarlijkse vormingsplicht.
% registratierecht?	<p>Vlaams Gewest: 7% voor enige gezinswoning (vrijstelling van 80.000 euro), zoniet 10%; 7% indien woning voor min. 9 jaar verhuurd via erkend sociaal verhuurkantoor; 6% bij ingrijpende energetische renovatie; 1% bij gezinswoning als beschermd monument met 6% investering</p> <p>Waals Gewest: 12,5%, (met abbatement op de eerste schijf van 20.000 euro bij eerste woning); 6% bij verkoop op lijfrente (woning moet reeds 5 jaar hoofdverblijfplaats zijn geweest van de verkoper) of bij een bescheiden woning (KI<745 euro)</p> <p>Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 12,5% (onder voorwaarden geldt een abbatement op de eerste 175.000 euro)</p>	Voor gezinswoning bedraagt de belasting bedraagt 2% voor woningen – te betalen door de koper - en 6% voor alle andere onroerende goederen (bv. gronden, bedrijfspanden, hotels e.d.).

FRANKRIJK



LUXEMBURG



DUITSLAND



Ja, sinds 1970.	Ja	Geen regulering
<p>Je moet over een beroepskaart beschikken. Het gaat om drie verschillende kaarten: AI (<i>agent immobilier</i>), AB (<i>administrateur de biens, S (syndic de copropriété)</i>).</p> <p>Er gelden volgende diplomavooraarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • min. een bachelordiploma (hoger onderwijs gelijk aan of hoger dan drie jaar) • een beroepscertificaat van een gelijkwaardig niveau (niveau II) • een <i>brevet de technicien supérieur</i> binnen de immobiliënberoepen <p>een diploma aan het <i>Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH)</i></p> <p>Hetzij het baccalauréat aangevuld met 3 jaar ervaring binnen de immosector of zonder enig diploma maar met 10 jaar ervaring in de immosector (beperkt tot 4 jaar in geval van een kaderfunctie).</p>	<p>50 uur verplichte intensieve training + een staatsexamen (er zijn geen specifieke diplomaverenisten).</p>	<p>Er is enkel een commerciële licentie vereist. Om deze te verkrijgen dien je over een blanco strafblad te beschikken en moet je voldoende solvabel zijn.</p>
<p>Het beroep is geregeld door de wet Hoguet sinds 1970 (die o.a. de verplichting tot de beroepskaart oplegt). Daarnaast is er een deontologische code, in 2015 opgelegd via decreet. De beroepsorganisaties (bv. FNAIM) hebben een eigen gedragscode en kunnen hun leden sanctioneren (evt. ook schrappen). De CNTGI (<i>Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières</i>) werkt momenteel eveneens aan een gedragscode.</p>	<p>Neen, maar wel in geval van aansluiting bij de CIGDL (<i>Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg</i>). Deze grootste beroepsorganisatie heeft een deontologische code waaraan haar leden zijn onderworpen.</p>	<p>Neen, maar wel in geval van aansluiting bij het IVD (<i>Immobilienverband Deutschland</i>). De grootste beroepsorganisatie heeft een eigen gedragscode die haar leden moeten naleven.</p>
<p>Ja, de CNTGI controleert en kan sancties opleggen.</p>	<p>Neen, maar de beroepsorganisatie controleert wel op de naleving van hun deontologie. Bij inbreuken kan ze sancties opleggen (bv. waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping).</p>	<p>Neen, maar het IVD heeft een ombudsman die consumentenklachten afhandelt. Wie als IVD-lid de gedragscode met de voeten treedt, kan een sanctie opgelegd krijgen.</p>
<p>Ja, kaarthouders dienen over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering te beschikken.</p>	Ja	Neen, maar lidmaatschap van IVD verplicht dat wel.
<p>Ja (<i>garantie des fonds</i>)</p>	Neen	Neen
<p>Ja, verplicht</p>	Niet verplicht	Niet verplicht
<p>De beroepskaart moet elke drie jaar worden hernieuwd en impliceert dat 16 uur voortgezette professionele opleiding per jaar gevolgd moet worden, waarvan 2 uur deontologie.</p>	<p>Neen, maar de CIGDL raadt haar leden wel aan om zich geregeld bij te scholen.</p>	<p>Ja, deze wordt algemeen verplicht vanaf 1/08/2018. De vormingsplicht bedraagt 20 uur over drie jaar.</p>
<p>Doorgaans 5,80%, exclusief notariskosten.</p>	6 tot 7,2%	<p>Varieert tussen de 3,5 en 6,5%. Elke deelstaat bepaalt dit zelf.</p>



HERVORMING WET OP DE MEDE-EIGENDOM

De nieuwe wettekst die de werking van alle mede-eigendommen in ons land regelt, zal op 1 januari 2019 in werking treden. De hervorming is voor een groot deel gestoeld op de conclusies die de werkgroep, waar het BIV actief deel van uitmaakte, in maart 2017 formuleerde. Het Instituut drukte mee haar stempel op de hervorming, die zowel de taken van de syndicus als het leven in een mede-eigendom moet vergemakkelijken.

Het BIV werd in de werkgroep vertegenwoordigd door **Yves Van Ermen**, voormalig BIV-voorzitter en syndicus, en door **Bruno Kerckhof**, directeur van de dienst Opsporing. We polsten bij Yves Van Ermen naar zijn mening omtrent de finale wettekst.

Yves, wat zijn de belangrijkste nieuwigheden?

Op vraag van het BIV, werden **de meerderheden binnen de algemene vergadering versoepeld zodat bij belangrijke werken, die het gewone onderhoud overstijgen, de 3/4de meerderheid** teruggebracht wordt naar een 2/3de meerderheid. Dit zal ervoor zorgen dat noodzakelijke werken minder makkelijk geblokkeerd kunnen worden door de mede-eigenaars en dat het gebouw haar waarde behoudt.

De tweede nieuwigheid is de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid een advocaat zijn, benoemd door een rechter (vergezeld van een syndicus, die eveneens door de rechter benoemd zal worden). De voorlopig bewindvoerder treedt op als de mede-eigendom bv. in grote financiële moeilijkheden verkeert, of wanneer het gebouw zich in een slechte staat bevindt en de algemene vergadering deze toestand negeert. In dergelijke gevallen **kan een mede-eigenaar om een voorlopig bewindvoerder verzoeken, die de volledige bevoegdheid kan krijgen die anders aan de algemene vergadering zou toekomen**. Hij kan dus zelf autonoom beslissingen nemen. De twee zaken zijn in het belang van een goed bestuur en behoud van de mede-eigendom.

Verder zal in het contract van de syndicus het gevraagde ereloon voor de normale uitvoering moeten worden gepreciseerd, alsook de bijkomende erelonen. De meerderheid van de syndici deed dat al, maar het was voorheen geen wettelijke verplichting. **Daarnaast mag de syndicus enkel maar factureren voor z'n taken**

die hij heeft opgenomen in zijn contract.

Voor alles wat niet voorzien werd in het contract voor wat betreft de facturatie, moet hij het akkoord vragen van de algemene vergadering, wat eigenlijk een normale zaak is.

En tot slot zal de **Vereniging van Mede-eigenaars (VME) een bevoorrecht schuldeiser** worden.

Dat was een vraag van alle deelnemers uit de werkgroep. Aanvankelijk bleek dat men niet aan die eis zou tegemoet komen, maar in mei werd dan in de kamercommissie Justitie een amendement ingediend rond het bevoorrecht schuldeiserschap van de VME, dat werd aangenomen. Het zorgt ervoor dat de mede-eigenaars niet langer voor de kosten en lasten zullen moeten opdraaien doordat één mede-eigenaar ze niet meer kan betalen. Ze krijgen een voorrecht op de kavel van de verzuimende mede-eigenaar, beperkt tot de bijdragen van 2 boekjaren. Een belangrijke stap vooruit!

Bovendien werd deze keer ook een 'oud' voorstel van het BIV aanvaard...?

Inderdaad, het gaat om een voorstel dat we al bij de herziening in 2010 deden. Toen werd ze niet weerhouden, maar deze keer is het ons gelukt. **De mede-eigenaars zullen stemmen naargelang hun bijdrage in de kosten**. Het komt er op neer dat alleen diegenen die betalen ook zullen beslissen (bv. het gebruik van de lift). Dat klinkt misschien logisch, maar was tot voor kort in een mede-eigendom niet het geval. Deze wijziging vraagt natuurlijk om extra oplettendheid van de syndicus om tijdens de algemene vergadering na te gaan of de stemmen geldig zijn.



Yves Van Ermen

Deze nieuwigheid heeft eigenlijk de meeste impact voor wat betreft de uitoefening van de taken van de syndicus.

Hoe verliep het doordrukken van bepaalde standpunten?

Het wetsontwerp werd gedragen door de deelnemende partijen, wat doet vermoeden dat de analyse van de beroepsbeoefenaars

uit de sector en de vertegenwoordigers van eigenaars en mede-eigenaars in ons land gelijkaardig gemaakt werd. Nadien, toen de vergaderingen van de werkgroep, samengesteld door de minister van Justitie en voorgezeten door professoren Vincent Sagaert (KUL) en Pascale Lecocq (ULG), beëindigd waren, kwamen we overeen dat er minimale aanpassingen zouden worden gedaan en dat de nieuwe tekst consensueel moest blijven. Die minima werden ook zo goed mogelijk nagestreefd. Zelfs de amendementen die in de kamercommissie Justitie in april werden ingediend, waren eerder technisch dan fundamenteel, met uitzondering van het amendement rond de VME als bevoorrecht schuldeiser.

Zijn er ook vragen die niet werden aanvaard?

Het BIV was vragende partij om het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom uit de statuten te schrappen, omdat het bij elke aanpassing van de wetgever noodzakelijk was om deze via authentieke akte te laten optekenen, wat kosten veroorzaakte.

We zijn gedeeltelijk gevolgd: er zijn drie punten die in het

Algemeen Reglement van Mede-eigendom stonden die nu in het Reglement van Interne Orde komen:

1. de wijze van oproeping op algemene vergaderingen;
2. de wijze van benoeming van de syndicus met de omvang van zijn bevoegdheden, de duur en de modaliteiten rond de hernieuwing van zijn mandaat;
3. de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering gehouden wordt.

Het feit dat deze drie punten zich in het Reglement van Interne Orde bevinden, laat de syndicus toe om dit Reglement te actualiseren. Hij moet zelfs niet meer langs de algemene vergadering passeren omdat de wet dwingend is. Dus van zodra de wetgever in de toekomst één van deze punten wijzigt, zal de syndicus deze meteen aanpassen in het Reglement van Interne Orde. Dat voorkomt administratieve rompslomp en kosten.

Valt deze wet algemeen beschouwd positief uit voor de syndici?

Ze hoeven zich in elk geval geen zorgen te maken. De maatregel om de meerderheid naar 2/3 terug te brengen in geval van grote werken, was zeker een vraag vanuit de sector.

Maar we kunnen nog altijd meer bewerkstelligen voor de syndici. Dit is het geval met syndici benoemd door de rechter, die enkel ontslagen kunnen worden door de rechter die hen heeft aangesteld. Voorheen gebeurde het dat de syndicus die aangewezen werd om orde op zaken te stellen op zijn eerste algemene vergadering meteen ook het agendapunt "ontslag van de door de rechter benoemde syndicus" had staan. Hij had geen verhaal en kon zijn opdracht niet vervullen. Het BIV werd in deze gehoord en na de hervorming zal deze situatie zich niet meer kunnen voordoen.

De syndicus benoemd door de rechter zal weliswaar niet het statuut van gerechtelijk expert hebben, zijnde medewerker van justitie. Dat is een punt waar we nog op kunnen inzetten. Maar daarvoor moet je het Gerechtelijk Wetboek aanpassen en niet het Burgerlijk Wetboek zoals we bij deze hervorming hebben gedaan. Er zijn dus nog altijd inspanningen die geleverd kunnen worden.

Het ritme van de herzieningen rond de Wet op de Mede-eigendom volgt elkaar snel op. Ze vindt haar oorsprong in het Burgerlijk Wetboek en onderging wijzigingen in 1994, 2010 en in 2012. Deze wet is erg belangrijk gezien ongeveer één vierde van alle Belgische gezinnen in een appartement woont.



GEBRUIK VAN FOTOMATERIAAL

RESPECTEER HET AUTEURSRECHT

Het gebeurt dat je als vastgoedmakelaar op je website, of in andere publicaties, beeldmateriaal van anderen (her)gebruikt. Echter, dergelijk (her)gebruik is onderworpen aan een heel aantal restricties voortvloeiend uit het auteursrecht. Ook bij vastgoedmakelaars bestaan er misvattingen over bepaalde auteursrechtelijke principes. Tijd om duidelijkheid te scheppen over wat mag en niet mag en wat je kan doen in het geval je geconfronteerd wordt met een beweerde copyrightinbreuk.

Advocaat Joris Raport schreef een verhelderend artikel waarin hij de belangrijkste auteursrechtelijke principes beknopt uiteenzet. Hij is gespecialiseerd in intellectuele eigendomsrechten, waaronder het auteursrecht.



Joris Raport

Welke foto's zijn beschermd door het auteursrecht?

Een fotograaf (of het nu gaat om een professional of een particulier) verwerft automatisch "auteursrecht" op de foto's die hij maakt, voor zover die foto's "origineel" zijn. Om deze als "origineel" te kwalificeren, dient een foto geenszins kunstzinnig

te zijn. De rechtspraak besluit tot "originaliteit" van zodra een werk het resultaat is van "een eigen intellectuele schepping van de auteur" en in het werk "de persoonlijke stempel van de auteur aanwezig is". Dit betekent dat van zodra de fotograaf een zekere intellectuele inspanning leverde om de foto te maken (dat hij bepaalde keuzes heeft gemaakt betreffende het gefotografeerde onderwerp, het perspectief van waaruit de foto is genomen, de belichting, etc.) en die persoonlijke keuzes van de fotograaf in de foto terug te vinden zijn, de foto auteursrechtelijk beschermd is. Dat is een hele (abstracte) mond vol. In de praktijk komt dit erop neer dat het gros van alle foto's auteursrechtelijke bescherming geniet, ongeacht het onderwerp en ongeacht de "artistieke kwaliteit" ervan.

Belangrijk om te noteren is dat de auteursrechtelijke bescherming van "originele" foto's **automatisch ontstaat**. De auteur-fotograaf dient geen formaliteiten te vervullen opdat zijn foto auteursrechtelijk beschermd zou zijn. Zo bestaat de misvatting dat daartoe een depot bij SABAM of andere instantie noodzakelijk zou zijn, of dat een copyright-teken (©) op of onder de foto moet zijn aangebracht. Niets van dat alles is vereist.

Wat houdt die bescherming in?

De auteur-fotograaf is in beginsel **als enige gerechtigd de foto te reproduceren en op enigerlei wijze publiek te verspreiden**. Hij kan evenwel zijn auteursrechten, met uitzondering van bepaalde morele rechten, **geheel of gedeeltelijk in licentie geven of zelfs overdragen aan een derde (= "rechthebbende")**, wat dan betekent dat die rechthebbende, binnen de grenzen van de verkregen toelating, zelf bepaalde rechten, die in principe uitsluitend aan de auteur toekomen, mag uitoefenen; soms ook het recht om de foto's zelf verder te exploiteren.

Hoe bekomt men een geldige toestemming tot gebruik?

Indien je een bepaalde foto wil gebruiken, zal je dus eerst dienen na te gaan wie de auteur of rechthebbende is. Vervolgens dien je die auteur of rechthebbende te benaderen en van hem of haar de **specifieke toelating** te bekomen om de foto te gebruiken voor de door jouw vooropgestelde doeleinden. Belangrijk daarbij is duidelijk overeen te komen (1) over welke foto het gaat, (2) welk – al dan niet commercieel – gebruik je van de foto wil maken (bv. gebruik ter illustratie bij een advertentie), (3) via welk "medium" je dat wil doen (bv. offline in een tijdschrift of online op een website), (4) voor hoelang de toelating tot het overeengekomen gebruik geldt (bv. een jaar of voor onbepaalde duur), (5) voor welk territorium het gebruik geldt (bv. enkel in Vlaanderen of Wallonië, dan wel in heel België of zelfs daarbuiten) en (6) welke vergoeding je desgevallend voor het overeengekomen gebruik aan de auteur of rechthebbende verschuldigd bent (dit

Deze regels gelden daarenboven niet enkel in de offline maar ook in de online wereld. Wanneer je dus op het internet (bv. via Google Images of op een sociale netwerksite als Facebook of Pinterest) een foto ziet die je wil gebruiken, dien je de oorspronkelijke auteur, dan wel de rechthebbende te benaderen en diens uitdrukkelijke toestemming te bekomen met het oog op het gebruik van die foto.

Op het internet zijn diverse kleine en grote databanken terug te vinden met honderden foto's die "te koop" worden aangeboden door rechthebbenden-exploitanten. Wees je ervan bewust dat dergelijke aankoop doorgaans slechts de aanschaf van een gebruikslicentie omvat, waarbij de toelating tot gebruik van de foto(s) meestal beperkt is tot een bepaalde periode, een bepaald medium, een bepaald aantal reproducties, soms enkel niet-commercieel gebruik, etc. Het is dus van belang om voorafgaand aan de "aankoop" van de gewenste foto(s) goed na te gaan welke gebruiksrechten daaraan gekoppeld zijn en of die het door jouw beoogde gebruik effectief toelaten.

kan ook gratis zijn). Vanuit bewijsvoegpunt is het aangewezen om dit alles schriftelijk overeen te komen, zeker wanneer het gaat om een auteur-natuurlijke persoon, ten aanzien van wie in principe enkel een schriftelijke en duidelijk omschreven toelating afdwingbaar is.

Wanneer je vervolgens, overeenkomstig het door jouw verworven recht, de foto gebruikt, dien je in principe steeds de **naam van de oorspronkelijke auteur** te vermelden, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Bij individuele benadering van een auteur, bv. een collega-vastgoedmakelaar die foto's heeft gemaakt van het huis van je cliënt en die je nu zelf wenst te gebruiken, doe je er dus goed aan omtrent bovenstaande concrete afspraken te maken.

Wat in geval van een vermeende inbreuk?

En wat als je toch geconfronteerd wordt met iemand die zich bij je meldt als vermeende auteur of rechthebbende van de door jouw gebruikte foto?

Verzoek de vermeende auteur of rechthebbende vooreerst aan te tonen dat hij of zij wel degelijk auteur, respectievelijk rechthebbende is.

Ga tevens na of je voor het gebruik van de foto reeds eerder een toelating tot gebruik heeft verworven, en leg die desgevallend voor aan de auteur of rechthebbende.

Bekwam je niet eerder een geldige gebruikstoelating of mag je de foto overeenkomstig de destijds verworven gebruikstoelating niet meer (her)gebruiken op de wijze waarop je dat nu doet, **dan (1) is de auteur of rechthebbende gerechtigd om je te dwingen het wederrechtelijk gebruik onmiddellijk te staken én (2) heeft de auteur of rechthebbende principieel recht op een schadevergoeding.**

Het bedrag dat de auteur of rechthebbende ten titel van schadevergoeding kan vorderen, hangt af van de concrete omstandigheden: over welk gebruik gaat het, hoeveel keer werd de bewuste foto gereproduceerd, in welk formaat werd de foto gereproduceerd, etc. Het is niet altijd evident te bepalen wat een redelijke schadevergoeding is. Indien het om een foto gaat die door de auteur of rechthebbende online wordt aangeboden tegen een vaste prijs, dan kan die prijs een houvast bieden, maar hou er rekening mee dat, gelet op het wederrechtelijk gebruik en afhankelijk van de omvang van de inbreuk, je als schadevergoeding gemakkelijk tot 3 keer de verschuldigde prijs voor een normale gebruikslicentie kan worden aangerekend. Een andere houvast, ook door een groot deel van de rechtspraak als bron gehanteerd, is het zogenaamde "SOFAM-tarief". Het betreft een soort "indicatieve tabel" die, in functie van het concrete gebruik, een tarief aangeeft dat min of meer overeenstemt met "de gebruiken uit de sector" en op basis waarvan tevens een projectie kan worden gemaakt van een aanvaardbare schadevergoeding in het geval van een inbreuk. Het "SOFAM-tarief" en meer informatie daaromtrent is terug te vinden via www.sofam.be.

Sommige auteurs of rechthebbenden kiezen ervoor om hun foto's "gratis" of "rechtenvrij" ter beschikking te stellen. Ook dit betekent echter niet per se dat je gelijk welk gebruik mag maken van de "gratis" of als "rechtenvrij" bestempelde foto's. Wanneer je dergelijke foto's aangeboden ziet, dien je steeds na te gaan wat precies met die "gratis" of "rechtenvrije" terbeschikkingstelling wordt bedoeld. Niet zelden worden immers toch beperkingen opgelegd, zoals een verbod tot commercieel gebruik, waarvoor dan alsnog de individuele toelating van de auteur of rechthebbende noodzakelijk is (en mogelijk dus toch nog een vergoeding moet worden betaald).

14

2018-2
BIVNEWS

NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER IN 2017

We brengen steeds in het jaarverslag de werkzaamheden van de Uitvoerende Kamer onder de aandacht. Het gaat dan om kerncijfers zoals het aantal klachten, seponeringen, beslissingen... In dit artikel gaan we graag nog iets dieper in op de onderliggende cijfers van de Nederlandstalige tuchtdossiers. Waarover gingen de meeste klachten? En naar aanleiding van welk type klacht werden de meeste beslissingen genomen?

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer ontving vorig jaar 771 klachten aangaande 630 verschillende makelaars (op 5.888 makelaars op de Nederlandse taalrol). Die aanzienlijke stijging tegenover 2016 schrijven we voornamelijk toe aan een betere bekendheid van het Instituut. We namen deel aan verschillende beurzen en lanceerden een animatievideo voor een breed publiek waarin we onze taken en ons belang binnen de sector duidelijk maakten. De vaakst neergelegde klachten handelden over: **bemiddeling bij verkoop (209), gebreken in de publiciteit (onderzoeks- en informatieplicht) (179) en syndicschap (142).**

127 van de 496 seponeringen gingen over gebreken in de publiciteit. Als het bv. gaat om het ontbreken van stedenbouwkundige info of de EPC-score werd dit na contactname met de betrokken makelaar vaak snel rechtgezet, waardoor het niet tot een dossier hoefde te komen en de klacht werd **geseponeerd**. Andere redenen om dit te doen zijn bv. het feit dat er een minnelijke oplossing werd gevonden tussen de partijen, de klacht geen of onvoldoende bewijzen bevat of het BIV eenvoudigweg onbevoegd is omdat het niet om een deontologische inbreuk maar wel om een burgerlijk geschil gaat.

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer nam in totaal **190 beslissingen**. Het verdient verduidelijking dat één beslissing meerdere dossiers of klachten kan beslaan. De vaakst voorkomende beslissingen werden genomen inzake dossiers die handelen over **verkoopbemiddeling (47), naar aanleiding van klachten tegen syndici (39) en inzake samenwerking met (een) niet-erkende(n) (24).**

“Wij zijn heel tevreden met het werk dat de Uitvoerende Kamer verricht. De zorgvuldig voorbereide dossiers dragen bij tot objectieve uitspraken die in verhouding staan tot de vastgestelde inbreuk. Het is belangrijk dat een vastgoedmakelaar die een deontologische fout heeft gemaakt inziet waar hij in de fout ging. Geregeld wordt dan ook een extra vormingsverplichting aan de sanctie gekoppeld, zodat deze een nog corrigerender effect heeft.”
Stefaan Leliaert, voorzitter BIV

Er werden **22 schrappingen** uitgesproken. Zo kan bv. het niet doorstorten van huurgelden of gaan lopen met derdengelden een reden zijn voor het opleggen van een schrapping. Daarnaast spraken we **58 schorsingen** uit in uiteenlopende dossiers. Het niet naleven van de vormingsverplichting of het als syndicus niet overdragen van het dossier aan de nieuwe syndicus zijn enkele redenen waarna een schorsing kan worden opgelegd, uiteraard afhankelijk van de precieze omstandigheden. Overige sancties: **berispingen (33), waarschuwingen (21) en vrijspraken (15)**. Voorbeelden van de 41 uitspraken gecatalogeerd onder ‘andere’ zijn o.a. de vaststelling dat de vastgoedmakelaar de opgelegde voorwaarde bij ‘tuchtsanctie met uitstel’ heeft nageleefd of de uitvoering van een eerdere (met uitstel opgelegde) tuchtsanctie, wegens niet-naleving van de voorwaarden.

Ook interessant: er werden 5 klachten neergelegd rond discriminatie en 2 aangaande privacy.

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer kwam vorig jaar 14 keer samen in tuchtzaken.

Voor een bloemlezing van geanonimiseerde tuchtrechtspraak kan je terecht op onze website.

15


 2018-2
BIVNEWS

FASTGOEDKWESTIES

Sinds 1 juni is de hervorming van de registratiebelasting bij de aankoop van een woning van kracht. Maar hoe zit het met de meeneembaarheid van de registratierechten? Ik krijg deze vraag van een koppel dat vandaag een nieuwe gezinswoning wil kopen. Zij bezitten nu al een woning die ze te koop zullen stellen. Kunnen zij voor hun nieuwe aankoop nog genieten van de meeneembaarheid van hun destijds betaalde registratiebelasting of kan dat niet meer?

Dat kan nog steeds. Het principe van de meeneembaarheid blijft behouden. Ook wie nu aan 7% registratiebelasting aankoopt kan zijn voorheen betaalde registratiebelasting meenemen (via verrekening of teruggave). Het maximumbedrag dat kan meegenomen worden blijft 12.500 euro. Nieuw is wel dat dit maximumbedrag voortaan geïndexeerd zal worden. De indexatie zal per schijf van 500 euro gebeuren, waarbij zal worden afgerond naar de lagere 500 euro.

Een huurder die eerder geconfronteerd werd met een opzegging voor eigen gebruik van een huurcontract door een verhuurder zou graag in zijn nieuw huurcontract een bepaling laten opnemen die deze opzeggingsmogelijkheid uitsluit. De verhuurder gaat hiermee akkoord, maar beide partijen vragen zich af of zo'n clausule wel geldig is.

Het is perfect mogelijk en rechtsgeldig om in een huurcontract een uitsluiting (of een beperking) op te nemen voor wat betreft de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder voor eigen gebruik, grote verbouwingswerken of zonder motief.

Daarentegen kunnen de opzeggingsmogelijkheden van de huurder nooit beperkt of uitgesloten worden in het huurcontract.

Wat is het verschil tussen een voorkooprecht en een voorkeursrecht?

Beide zijn begrippen die ter sprake kunnen komen bij de verkoop van een onroerend goed. Ze geven beiden recht op een aankoop 'bij voorrang' op anderen, maar er zijn toch verschillen:

Een voorkeursrecht is een recht dat steeds conventioneel, dus via een overeenkomst, aan iemand wordt toegekend. Daarbij verbindt de eigenaar van een onroerend goed zich om eerst met de begunstigde van het voorkeursrecht te onderhandelen, indien hij van plan zou zijn om zijn onroerend goed te verkopen. Er is op dat moment nog met niemand een verkoopovereenkomst getekend. Het gaat hier om niet meer dan een recht om als eerste te onderhandelen met de eigenaar. Als er geen overeenstemming kan worden gevonden met de begunstigde van het voorkeursrecht kan de eigenaar vrij een verkoopovereenkomst afsluiten met een andere koper. De begunstigde van het voorkeursrecht kan niet achteraf beslissen om het goed ook tegen dezelfde prijs aan te kopen.

Bij een voorkooprecht heeft de houder van het voorkooprecht een recht om een goed bij voorrang aan te kopen, niettegenstaande de verkoper al een verkoopovereenkomst heeft gesloten met een andere kandidaat-koper. De begunstigde haalt dit recht uit een wet of een decreet of uit een overeenkomst met de eigenaar. Er bestaan m.a.w. dus wettelijke, decretale en conventionele voorkooprechten. Een voorkooprecht moet steeds expliciet worden aangeboden aan de begunstigde, waarbij deze een bepaalde termijn krijgt om te beslissen of hij het goed tegen dezelfde prijs als vermeld in de verkoopovereenkomst wil kopen.

Het belangrijkste verschil ligt dus in het bestaan (of niet bestaan) van een voorafgaandelijke verkoopovereenkomst met een andere persoon.

Beide begrippen mag je niet verwarren met een aankoopoptie (of een verkoopbelofte). Ook bij een optie is er nog geen verkoopovereenkomst. De kandidaat-koper krijgt bij een aankoopoptie een periode om te bezinnen over zijn eventuele aankoop. Tijdens deze overeengekomen periode mag de verkoper geen andere potentiële kopers aanspreken. De verkoper is gebonden aan de beslissing van de koper. Als deze de optie licht, ontstaat onmiddellijk een verkoopovereenkomst.



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**.



GASTCOLUMN



Gretel Vermeylen

De hervormde vastgoedmakelaarswet voorziet vanaf 1 augustus 2018 in de wettelijke verankering van de derdenrekening. In deze gastcolumn legt Gretel Vermeylen de reden en het belang hiervan uit.

Gretel Vermeylen stond van 2009 tot 2015 aan het hoofd van de dienst Intellectuele beroepen en wetgeving van de Algemene directie kmo-beleid van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. In 2015 ging ze aan de slag bij het kabinet van voormalig minister van middenstand Willy Borsus, later opgevolgd door Denis Ducarme. Daar heeft ze meegewerkt om een pakket aan maatregelen met betrekking tot het beroep van vastgoedmakelaar en het BIV te lanceren. Sinds november 2017 leidt Gretel het kmo-observatorium bij de FOD Economie. Maar als regeringscommissaris blijft ze de vastgoedsector van nabij volgen.

Het BIV heeft de laatste jaren heel wat inspanningen gedaan om haar werking te verbeteren en de kwaliteit van de dienstverlening van haar leden te optimaliseren. Die professionalisering van het beroep was en is nodig om een antwoord te bieden op de terechte vraag van klanten en van hun representatieve organisaties. De vastgoedmakelaar vervult een cruciale rol in het leven van de klanten die een beroep op hem doen. Zijn daden kunnen verregaande financiële gevolgen hebben. De vastgoedmakelaars en het BIV moeten dus samen proberen de klanten zo goed mogelijk te informeren en te helpen. Een aangepaste regelgeving vormt daar de basis voor.

De verplichting om vanaf 1 augustus 2018 een derdenrekening te gebruiken, is belangrijk voor het vertrouwen en de bescherming van de klant en is dus ook in het belang van de beroepsbeoefenaars. Dat de derdenrekening 'kwaliteitsrekening' genoemd wordt, zegt voldoende. **De derdenrekening laat toe twee risico's te dekken: dat van de insolventie van de vastgoedmakelaar enerzijds en het risico op fraude anderzijds.** De derdenrekening bestaat al langer bij andere belangrijke beroepssectoren zoals de advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders. Bij de vastgoedmakelaars bestond er al een deontologische verplichting om de gelden op een derdenrekening te storten, maar deze genoot wettelijk niet dezelfde bescherming. Deze regeling is onontbeerlijk voor het rechtsverkeer en het vertrouwen in de tussenpersonen.

De makelaar mag de derdenrekening niet voor andere doeleinden gebruiken en moet klanten actief wijzen op het verplicht gebruik van deze rekening. Bij een eventueel faillissement zullen deze gelden erbuiten vallen.

Er bestaat een onderscheid tussen een derdenrekening en een rubriekrekening. De derdenrekening is een globale rekening waarmee de makelaar gelden ontvangt of beheert die hij naar derden of klanten moet doorstorten. De rubriekrekening is een geïndividualiseerde rekening die hij opent voor een bepaald dossier of een bepaalde klant.

Ook de snelheid van afhandeling is een belangrijk aandachtspunt. De makelaar moet een rubriekrekening gebruiken voor de sommen die hij niet binnen de vier maanden kan doorstorten. Om tegemoet te komen aan de specificiteit van de activiteiten van de vastgoedmakelaar wijkt deze termijn af van deze die de andere beroepen zoals notarissen moeten respecteren (twee maanden). Zo worden onnodige administratieve lasten en kosten vermeden. Gelden die twee jaar na het afsluiten van het dossier niet werden teruggevorderd of doorgestort, schrijft de makelaar in de Deposito- en Consignatiekas in, die ze ter beschikking van de bestemming houdt.

Naast de andere maatregelen (de aanpassing van de plichtenleer, de verzekering van de beroepsaansprakelijkheid, uitgebreidere informatie op de website van het BIV en de digitalisering van de processen, invoering van de functie van rechtskundig assessor-generaal en de mogelijkheid om een voorlopig bewindvoerder aan te stellen) **zal de invoering van de derdenrekening zonder twijfel bijdragen tot een verdere professionalisering van het beroep.** Deze doorgedreven professionalisering kan alleen maar goed zijn voor het imago van het beroep en voor de consument.