

2018-4

BIVNEWS

oktober - november - december 2018 • 21^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



VORMING: SLEUTEL TOT SUCCES



NIEUW IN 2019



OPLEIDINGSHOOFDEN
BACHELOR IN HET VASTGOED





3

EditoVorming: meer dan ooit
noodzakelijk

4-5

Actua

Roadshow en UBO-register

6

Nieuw in 2019

7

**Nieuwe
titularissen**

8-11

Dossier

Vorming



12-14

InterviewOpleidingsverantwoordelijken
bachelor vastgoed15 ?
**Vastgoed-
kwesties**

16

Gastcolumn

Vincent Sagaert

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 Lelijaert

**WERKTEN MEE
AAN DEZE UITGAVE**Ellen Dejonckheere
Vivian Hertz
Jurgen Vansteene
Danielle Verrees
Vincent Sagaert**LAYOUT**

Graphic Plugin

Drukkerij

Mirto Print



VORMING: MEER DAN OOIIT NOODZAKELIJK

Het motto levenslang bijleren is meer dan ooit van toepassing op de vastgoedmakelaar. Vorming is noodzakelijk om het complexe en snel veranderende vastgoedberoep zo deskundig mogelijk te kunnen uitoefenen. Bij het BIV beseffen we dat zeer goed. In die zin zal de nieuwe plichtenleer de jaarlijkse vormingsverplichting wijzigen.

Er zal een vormingsplicht gelden van 10 uur per deelkolom en per kalenderjaar. De nieuwe plichtenleer gaat in op 30 december 2018. Voor de nieuwe vormingsplicht houden we rekening met de gevolgde uren vanaf 1 januari 2019. Vanaf p. 8 ontdek je wat we ondernemen om vorming zoveel mogelijk te faciliteren. Op p.10 en 11 vind je enkele interesse tuchtuitspraken terug omtrent vorming.

In 2019 staan ons heel wat nieuwigheden op vastgoedvlak te wachten. Zo treedt de hervorming van de wet op de mede-eigendom en het Vlaamse Huurdecreet op 1 januari in werking. Verder in dit nummer gaan we langs bij de opleidingshoofden van de drie Vlaamse hogescholen die een professionele bachelor in het vastgoed aanbieden. De cijfers die werden opgetekend bij de start van het academiejaar tonen eens te meer hoe populair de opleiding is.

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

In de gastcolumn tot slot, geven we het woord aan professor Vincent Sagaert. Hij leidde de werkgroep die aanbevelingen deed rond de hervorming van de wet op de mede-eigendom. De professor onderstreept het belang en de noodzaak van deze wetshervorming.

We wensen je veel leesplezier en alvast een schitterend 2019!





2018-4
BIVNEWS

ACTUA

BIV-ROADSHOW WAS GROOT SUCCES

Op 12 oktober organiseerde het BIV een roadshow in Zedelgem. Met 80 aanwezige vastgoedmakelaars kunnen we gerust van een succesvolle editie spreken. Er werd dan ook beslist om in het voorjaar van 2019 opnieuw enkele roadshows te organiseren.

De Nederlandstalige Bureauleden, voorzitter Stefaan Leliaert (*zie foto*) en ondervoorzitter Alain Deketelaere, maakten bij de start van hun mandaat al duidelijk dat ze zelf naar de leden zouden toestappen om de kerntaken en het belang van het BIV voor de sector duidelijk te maken. Het is een manier om meer betrokkenheid te creëren en te tonen waar het Instituut zoal mee bezig is. We voorzagen een presentatie rond de werking van de dienst Opsporing, die werd toegelicht door Bruno Kerckhof, directeur van de genoemde dienst. Na de pauze werd de nieuwe stagetool belicht in een panelgesprek met de twee Bureauleden en de secretaris van de werkgroep vorming, Ellen Dejonckheere. De aanwezigen kregen in primeur alvast een zicht op de tool, die het leven van menig toekomstig stagiair en stagemester zal vergemakkelijken. Zo zoomden we in op de doelstelling en de functionaliteiten van de tool, die begin volgend jaar in werking zal treden voor alle nieuwe afgesloten stageovereenkomsten. Vanzelfsprekend zal de tool zowel in meerdere BIV-Mails als in de eerstkomende BIV-NEWS de nodige aandacht krijgen.

BIV PRESENT OP SALON VAN DE MEDE-EIGENDOM

Op 29 november nam het BIV opnieuw deel aan het tweede Salon van de Mede-eigendom. Aan onze stand ontvingen we de hele dag door tal van mede-eigenaars, studenten, syndici en andere belangstellenden. Omdat ook vorig jaar al bleek dat heel wat vragen steeds terugkwamen, gaf onze voorzitter Stefaan Leliaert een lezing op het Salon, waar hij de taken van het BIV toelichtte, het thema (on)wettige beoefening aanraakte en ook de procedure van klacht tot uitspraak uit de doeken deed.





VERPLICHTE REGISTRATIE IN UBO-REGISTER

Het register van uiteindelijke begunstigen, ook het UBO-register genoemd («*Ultimate Beneficial Owner*») staat sinds kort online. Alle vennootschappen en juridische entiteiten zijn verplicht om informatie over hun uiteindelijke begunstigde(n) aan het register te verstrekken via hun wettelijke vertegenwoordigers. Indien je binnen een vennootschap werkt, zal je hiervoor het nodige moeten ondernemen. De termijn om de gegevens in te geven in het register is verlengd tot **31 maart 2019**.

Een Europese richtlijn verplicht alle lidstaten een UBO-register op te richten. Het register houdt informatie bij over de uiteindelijke begunstigde van een vennootschap, die zich bijvoorbeeld achter verschillende entiteiten kan verbergen. Alle vennootschappen, (internationale) vzw's, stichtingen, trusts, fiducieën en andere vergelijkbare juridische constructies zijn verplicht om informatie over hun uiteindelijke begunstigde(n) aan het register te verstrekken. Dit dient te gebeuren door hun wettelijke vertegenwoordiger.

De wetgeving trad op 31 oktober 2018 in werking, maar je hebt nog tot 31 maart 2019 de tijd om de uiteindelijke begunstigen voor de eerste maal te registreren. Via het MyMinFin-portaal kan je nu aanmelden om de uiteindelijke begunstigen te registreren. Om te weten hoe je als wettelijke vertegenwoordiger de gegevens van de uiteindelijke begunstigde moet invoegen, kan je de gebruikershandleiding op de site van de FOD Financiën raadplegen.

Bij inbreuk op de bepalingen inzake de identificatie en de verstrekking van informatie van de uiteindelijke begunstigen, kunnen strafrechtelijke administratieve boetes worden opgelegd van 250 tot 50.000 euro.

UIT ONZE BIV-MAIL...



BIV-polis verlengd, bijkomende ledenvoordelen (269)

Sinds 2016 zijn alle BIV-leden automatisch verzekerd via de collectieve polis die het BIV heeft onderschreven met NV AXA. Het Bureau tekende in november de verlenging van de overeenkomst samen met AXA en de verzekeringsmakelaars. De collectieve polis wordt per 1 januari 2019 opnieuw met drie jaar verlengd. De samenwerking met verzekeraar AXA Belgium NV en verzekeringsmakelaars, Concordia (NL) en Marsh (FR) blijft behouden, evenals het polisnummer (730.390.160). Nieuw is de keuzelijst van advocaten waar je als vastgoedmakelaar beroep op kan doen. Deze lijst werd aangelegd door verzekeraar AXA in overleg met het BIV. AXA werkt enkel samen met advocaten die gespecialiseerd zijn in de materie. Bij een schadeaanpak met dagvaarding zal de keuzelijst je door Concordia worden voorgelegd. Enkel in geval van tijdsgebrek, waarbij je niet meer tijdig een keuze kan maken, kiest AXA zelf de advocaat. Het BIV vroeg tevens aan de verzekeringsmaatschappij en -makelaars om een digitaal platform te voorzien waarop je de stand van zaken van jouw eventuele dossier kan opvolgen. We communiceren hierover later meer. Lees ook de reminder na in dit bericht. Zo benadrukken we dat het aanstellen van een advocaat of expert op eigen houtje, zonder het akkoord van de verzekeraar niet mag, tenzij je dit op eigen kosten zou wensen te doen.

Economische Inspectie controleert verplichte vermeldingen (270)

Na recent uitgevoerde controles door de Economische Inspectie op de websites en Facebookpagina's van vastgoedmakelaars werd vastgesteld dat sommige leden de verplichte vermeldingen niet correct aangeven. Je vindt deze vermeldingen terug op onze site in de themabundel Economische Inspectie. De wetgever stelt dat deze verplichte vermeldingen op de websites gemakkelijk, rechtstreeks en permanent toegankelijk moeten zijn. Opdat bezoekers makkelijk en rechtstreeks toegang zouden hebben tot deze vermeldingen, en zonder dat ze zich door de algemene- of de gebruiksvoorwaarden moeten ploegen, raadt de Inspectie aan om de vermeldingen te verzamelen ofwel rechtstreeks onderaan elke pagina, ofwel in een rubriek 'Wie zijn we?', 'Contact' of 'Wettelijke meldingen'. Deze moeten zichtbaar en makkelijk toegankelijk zijn van op elke pagina. Niet-naleving van deze verplichting, vormt een deontologische inbreuk en overtredingen kunnen ook tot boetes leiden. Weet dat de Economische Inspectie regelmatig o.a. prijsaanduiding, KBO, witwaspreventie en naleving van het KB Bemiddelingsopdrachten bij vastgoedmakelaars controleert.

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!





NIEUW IN 2019:

HERVORMING WET OP DE MEDE-EIGENDOM

De nieuwe wettekst die de werking van alle mede-eigendommen in ons land regelt, treedt op 1 januari in voege. Het BIV kon mee haar stempel drukken op deze hervorming door deel uit te maken van de werkgroep die hieromtrent beleidsaanbevelingen deed. We nemen de voornaamste wijzigingen er nog even bij: de gekwalificeerde meerderheden binnen de AV werden versoepeld. Een 4/5e meerderheid kan volstaan voor de heropbouw van het pand (voorheen unanimiteit) en een 2/3e meerderheid voor werken aan de gemene delen (voorheen 3/4). Ook het principe "de gebruiker betaalt" werd ingevoerd. Dit houdt in dat enkel diegenen die bijdragen aan de lasten in de gemene delen, over deze gemene delen mogen meestemmen. Verder werd een deel van de verplichte inhoud van de authentieke statuten naar het onderhandse reglement van interne orde overgebracht. De syndicus zal dit reglement zelf, zonder voorafgaande beslissing van de AV in overeenstemming brengen wanneer zich een toekomstige wetswijziging voordoet. Verder zullen syndici enkel nog mogen factureren wat contractueel werd opgenomen. Niet-vermelde prestaties worden in principe niet vergoed, tenzij er een akkoord zou zijn van de AV. En eveneens belangrijk: de Vereniging van Mede-eigenaars wordt een bevoorrecht schuldeiser. Mede-eigenaars zullen niet langer moeten opdraaien voor de kosten en lasten van een wanbetalende mede-eigenaar. De VME zal dus als één van de bevoorrechte schuldeisers het voorrecht op (de opbrengsten uit) de kavel van de verzuimende mede-eigenaar voor het aan de VME verschuldigde bedrag (beperkt tot de bijdragen van twee boekjaren) genieten.

VERNIEUWD EPC

Het vernieuwde EPC zal vanaf 1 januari 2019 naast de gekende energiescore, ook een label dragen, gaande van A+ (erg energiezuinig) tot F (erg energieverslindend). Vastgoedmakelaars zijn verplicht om de energiescore in hun advertenties te vermelden. De vermelding kan gebeuren via de score in kWh/(m² jaar) of via het label. Ook het adres van de woning of de unieke code van het EPC moet vermeld worden in de advertenties. Zolang een bestaand EPC (van voor 1 januari 2019) nog geldig is, hoeft er geen nieuw certificaat worden opgemaakt bij te koop- of te huurstellingen. Meer info vind je in de folder die het VEA (Vlaams Energieagentschap) recent uitgaf (zie mail 272 voor de link).

VLAAMS HUURDECREET

Het Vlaams Huurdecreet gaat in op 1 januari 2019. In de voorgaande BIV-NEWS maakten we al een uitgebreide vergelijking tussen de woninghuurwetgevingen uit de drie gewesten. In oktober werden nog enkele amendementen goedgekeurd. Het artikel op onze site (www.biv.be/vglhuur) houdt hier uiteraard rekening mee.

Een aantal wijzigingen deden zich voor op vlak van studentenhuur. Zo werd de definitie van 'student' (art. 54) gewijzigd. Er werd nu bepaald dat de bewoner, en niet de huurder een student moet zijn. Op die manier vermijdt men dat de regeling rond studentenverhuur niet van toepassing zou zijn wanneer de ouders in plaats van de student de huurovereenkomst ondertekenen. Ook werd bepaald dat een verhuurder van een studentenkamer al ten vroegste drie maanden voor de ingang van het contract een waarborg kan vragen, in plaats van ten vroegste twee maanden. Verder werd bv. bij de zakelijke zekerheidstelling als nieuwe vorm van waarborg (art. 38) bepaald dat de rente zal toekomen aan de huurder.

De bepalingen rond de huurwaarborg (art. 37) treden in werking op het moment dat het toekomstige Besluit van de Vlaamse Regering rond de huurwaarborglening bepaalt. Dit Besluit voorziet eveneens in een inwerkingtreding op 1 januari 2019.



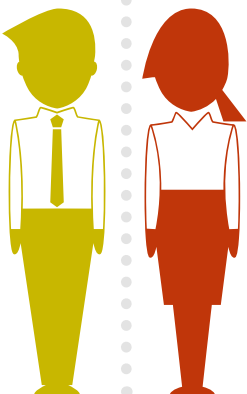


2018-4
BIVNEWS N I E U W E
 TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 29 augustus, 14 september, 5 oktober, 26 oktober en 16 november werden deze nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!

Aloy	Ann	Depraetere	Jana	Schultink	Erik
Appelmans	Valérie	Desmet	Simon	Snelders	Mateusz
Auwers	Lindsay	Despeghel	Frederic	Speybrouck	David
Baele	Katrien	Despeghel	Lorenz	Stoelen	Eveline
Beeckman	Giel	Dewitte	Sam	Stouthuysen	Tania
Bert	Stephanie	D'hondt	Eefje	Temmerman	Arno
Bindach	Hamid	Diepers	Michèle	Uyttenhove	Elke
Blondeel	Charlotte	Dobbelaere	Gerald	Van den Bosch	Tom
Bonte	Lander	Doms	Esmeralda	Van Espen	Laura
Bosmans	Jelle	Fivez	Hans	Van Genechten	Bram
Brunet	Domien	Gilles	Jelle	Van Helleputte	Evi
Busschaert	Manon	Gobeyn	Koen	van Heule	Gertjan
Casaert	Saskia	Godfroy	Marcel	Van Raemdonck	Liesbeth
Casteels	Raymond	Gryp	Aaron	Van Roy	Dirk
Christiaens	Louise	Hellemans	Hilde	Van Roy	Linze
Cleyman	Bart	Hendrickx	Johannes	Van Saet	Koen
Criel	Lode	Huyghe	Steven	Vandenbergh	Jessica
De Baerdemaeker	Jasmin	Illegems	Matthew	Vanderbeken	Kristof
De Buck	Quinten	Jacob	Timothy	Vanmuysen	Pieter-Jan
De Dycker	Bart	Jenart	Elissa	Vanneste	Dries
De Maesschalck	Murielle	Kenis	Glynis	Verbeek	Nele
De Mulder	Koen	Lapeirre	Isabel	Verbraeken	Dominic
De Pauw	Evy	Marzouki	Xander	Verkaemer	Emmy
De Schutter	Jessica	Missiaen	Maxim	Verlinden	Matthias
De Smet	Diego	Nelis	Renz	Verschooten	Koen
De Smet	Timi	Paquay	Frans	Vervecken	Michiel
De Soete	Louis	Penen	Joëlle	Veulemans	Jasper
De Vogelaere	Kenny	Pieters	Jan	Vleugels	Mathias
De Vos	Geraldine	Ranson	Nathalie	Waeles	Kenjiro
de Vreese	Elise	Roosen	Saskia	Wattez	Stefan
De Win	Hein	Roosendaal	Mathieu	Zwaenepoel	Denis
Debevere	Joke	Saelmans	Lieze		
Dehouck	Jolien	Sarens	Myriam		
Dekort	Elke	Schraepen	Jonathan		





VORMING

Begin dit jaar nam de Nationale Raad twee ingrijpende vormingsmaatregelen: enerzijds rond de gratis BIV-vormingen (BIV-Mail 240) en anderzijds rond de e-learningcursussen voor titularissen (BIV-Mail 241). In dit dossier zoomen we in op vorming als deontologische plicht.

Permanente vorming is een onmisbaar element bij de uitoefening van het complexe beroep van vastgoedmakelaar. De nieuwe deontologie creëert een nieuwheid op vlak van de jaarlijkse vormingsplicht.

De nieuwe plichtenleer werd op 31 oktober ll. gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en treedt in werking op 30 december 2018.

Er moet 10 uur permanente vorming per deelkolom per kalenderjaar gevolgd worden.

De vastgoedmakelaar die dus ingeschreven staat op één deelkolom dient 10 uur vorming per kalenderjaar te volgen. Wie op beide kolommen staat ingeschreven zal echter 20 vormingsuren per kalenderjaar moeten kunnen aantonen! Voor de praktische uitwerking hiervan houden we rekening met de gevolgde uren vanaf 1 januari 2019.

De vormingskeuze van de vastgoedmakelaar blijft vrij. Hij kan kiezen voor vormingen georganiseerd door het BIV (de gratis vormingen), door derden (vormingverstrekkers) die erkend zijn door het BIV of door derden die niet erkend zijn door het Instituut. Voor deze laatste categorie, zal hij op verzoek van de Uitvoerende Kamer, de nodige bewijzen moeten voorleggen van de onderwerpen en de tijd die hij aan deze vormingen heeft besteed.

E-LEARNING VOOR TITULARISSEN

De Nationale Raad besliste dat vanaf 1 april 2018 de e-learningcursussen gevolgd door titularissen, afhankelijk van de behandelde thematiek en de grootte van de cursus, nog voor 1 of 2 uur permanente vorming zouden meetellen. Er werd namelijk vastgesteld dat het aantal toegekende uren niet langer in verhouding stond

met de tijd die aan zo'n cursus werd besteed. De e-learning is initieel bedoeld voor stagiairs en behandelt basiskennis, waardoor het verzamelen van verplichte vormingsuren op deze manier weinig bijdroeg tot kennisverbreding. De cursussen blijven uiteraard raadpleegbaar. Het aantal toegekende uren (1 of 2) en het feit dat je elke cursus slechts één keer kan afleggen blijft eveneens onveranderd, maar weet dat de **e-learning in 2019 nog voor maximaal 2 uur permanente vorming per jaar zal meetellen**. Om je resterende uren in te vullen kan je natuurlijk in ons uitgebreide vormingsaanbod terecht.

VERSTRENGDE REGEL ROND ONGEMELDE AFWEZIGHEID BIJ GRATIS VORMINGEN

Sinds 1 april 2018 besloot de Nationale Raad dat wie niet aanwezig kon zijn op een gratis BIV-vorming waarvoor hij zich had ingeschreven, dit **minstens 48u op voorhand dient te melden** via info@biv-vorming.be (behoudens overmacht, waarbij je een bewijs voorlegt). Deze 48u werd opgelegd zodat een afgemeld zijtje tijdig opnieuw kan worden opengesteld voor een andere potentieel geïnteresseerde. Wie deze regel niet respecteert, **verliest onmiddellijk z'n recht tot het volgen van gratis BIV-vormingen gedurende één jaar!** Het aanhoudend hoge absentisme dat op deze vormingen werd vastgesteld, de oncollegiale houding van sommige leden en de budgettaire verliezen die werden opgetekend als gevolg van de lege stoeltjes, leidden tot deze ingrijpende maatregel. Daarnaast werd ook bepaald dat de BIV-bijdrage betaald moet zijn om te kunnen inschrijven voor een gratis vorming.



Het absenteïsme op de gratis BIV-vormingen in de zes maanden durende periode van 7 mei tot 7 november 2018 bedroeg **2,78%**. Dat blijkt uit onze cijfers. Het ging om 46 afwezigen op 1548 ingeschrevenen. In dezelfde periode in 2017 bedroeg dit nog 14,9% (216 afwezigen op 1449 ingeschrevenen).

"We zijn tevreden dat deze maatregel haar effectiviteit bewijst. We beoogden vooral een veranderende attitude. Van zodra er een ongemelde afwezigheid of een laattijdige afmelding zonder staving wordt vastgesteld, vertrekt er een e-mail naar het betrokken lid die duidelijk maakt waarom hij zich een jaar lang niet meer voor een gratis vorming kan inschrijven. Soms gaat het om een vergetelheid van leden die voorheen altijd correct hebben gehandeld. Dat smaakt natuurlijk zuur. Maar we geloven dat deze aanpak ervoor zorgt dat men zich weloverwegener inschrijft voor een gratis vorming. Bovendien kunnen we zo ook ons sterk gratis vormingsaanbod blijven garanderen", aldus ondervoorzitter Alain Deketelaere.

GRATIS BIV-VORMINGEN

In 2018 werden er

57 vormingsthema's behandeld op de gratis vormingen. Het aanbod is erg ruim.

De thema's zijn hoofdzakelijk juridisch (het Vlaams Huurdecreet, het onteigeningsdecreet, antiwitwasverplichtingen, GDPR-verplichtingen...), maar ook technische onderwerpen als renovaties of het diagnosticeren van de gebouwschil... komen aan bod. Er was ook aandacht voor digitalisering in de sector (digitale tools en digitale dienstverlening). In totaal werden er

376 vormingssessies georganiseerd. Er werden **18 vormingsmomenten** georganiseerd rond de hervormde wet op de mede-eigendom, het hoogste aantal.

Bron: VIVO

TUCHTZAKEN

TUCHTZAKEN

Bij elke binnengekomen tuchtklacht wordt er ambtshalve nagegaan of de vastgoedmakelaar voldoet aan zijn vormingsverplichting. Ook bij elke aanvraag tot het stagemeeesterschap wordt er gecontroleerd of de kandidaat-stagemeester hiermee in orde is. Hieromtrent werden er 2018 (Q1 t.e.m. Q3) door de rechtskundig assessor van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 70 dossiers geopend. Nadat de vastgoedmakelaar kon aantonen dat hij voldoende uren permanente vorming had gevolgd werden 19 dossiers geseponeerd.

De oproepingen in de periode van 1 januari t.e.m. 30 september 2018 waar een **tekort aan vorming (onvoldoende of totale**

afwezigheid) deel uitmaakte van de inbreuk, (vaak naast andere inbreuken), hebben inmiddels geleid tot 16 tuchtbeslissingen. In totaal werden er over deze periode door de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 168 tuchtbeslissingen uitgesproken. Dossiers met een inbreuk op de vormingsplicht maken dus zo'n 10% uit van het totale aantal tuchtbeslissingen.

Deze 16 beslissingen van de Uitvoerende Kamer resulteerden in 3 waarschuwingen, 3 berispingen en 9 schorsingen, steeds gekoppeld aan een extra vormingsverplichting. In 1 dossier werd enkel een extra vormingsverplichting opgelegd zonder verdere tuchtstraf.



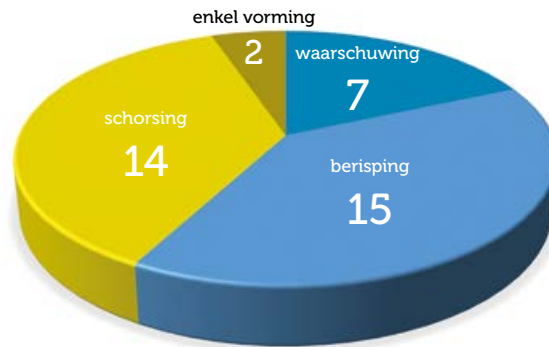
Tuchtbeslissingen waarbij vormingsgebrek deel is van de aanklacht



Soms wordt naast de sanctie **een bijkomende vormingssanctie** opgelegd, ook al voldeed de betrokkene aan zijn vormingsplicht. Deze bijkomende vormingsverplichting wordt opgelegd als de Uitvoerende Kamer bij de behandeling van een tuchtklacht vaststelt dat de betrokkene zijn kennis moet opfrissen of verdiepen als blijkt dat de fouten - ondanks het feit dat hij toch het

aantal verplichte vormingsuren heeft gevolgd - te wijten zijn aan onvoldoende accurate kennis op bepaalde punten. In 38 tuchtbeslissingen werd deze bijkomende vormingssanctie opgelegd. Het ging om 7 waarschuwingen, 15 berispingen, 14 schorsingen en 2 keer enkel een vormingssanctie.

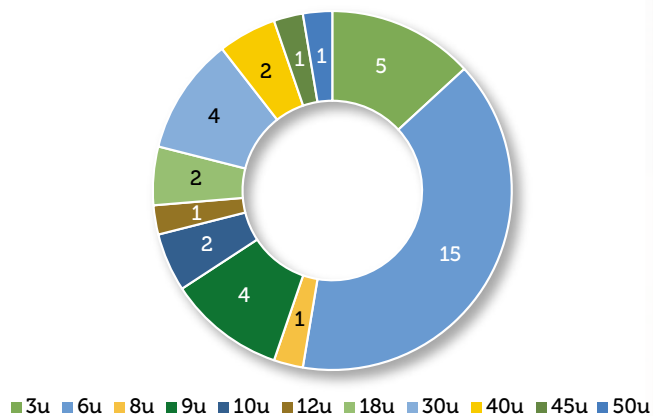
Tuchtbeslissingen waarbij een bijkomende vormingssanctie werd uitgesproken



Bij 15 beslissingen werd 6 uur bijkomende vorming opgelegd, bij 5 beslissingen 3 uur. Er werd telkens bij één tuchtbeslissing een bijkomende vormingssanctie opgelegd van

respectievelijk 8 uur, 12 uur, 45 uur en 50 uur. De overige bijkomende opgelegde uren vind je terug in onderstaande tabel.

Bijkomende vormingssanctie: aantal uren bovenop de deontologische verplichting



De betrokken vastgoedmakelaars moeten op eigen initiatief binnen een vastgestelde termijn het bewijs voorleggen aan de Uitvoerende Kamer dat ze aan de bijkomend opgelegde

opleidingsuren hebben voldaan. Deze termijn bedroeg in 14 tuchtbeslissingen 6 maanden en in 7 tuchtbeslissingen 12 maanden. De overige termijnen variëren tussen de 5 en de 10 maanden.

ENKELE TUCHTBESLISSINGEN

VORMINGSTEKORT ALS ENIGE INBREUK

1. Een vastgoedmakelaar werd opgeroepen voor de tuchtkamer omwille van het feit dat hij gedurende vier jaar onvoldoende zorg aan zijn permanente vorming had besteed. De man in kwestie haalde een moeilijke gezinssituatie aan waardoor hij naar eigen zeggen niet aan zijn verplichting kon voldoen. De vastgoedmakelaar verklaarde bereid te zijn om het vormingstekort binnen een redelijke termijn in te halen. Dat gebeurde echter niet. Geen enkel vormingsattest kon worden voorgelegd. De leden van de Uitvoerende Kamer benadrukten dat vorming wel degelijk een plicht is en dat er een uitgebreid vormingsaanbod ter beschikking staat. Deze attitude getuigde volgens hen dan ook van een gebrek aan ontzag ten aanzien van het BIV.

De sanctie was dan ook zwaar: er werd betrokkene een **schorsing van drie maand opgelegd met uitstel** gedurende drie jaar, **op voorwaarde van het volgen van 50 uur permanente vorming binnen het jaar** bovenop de deontologische plicht tot bijscholing. Hij moet hierbij binnen de 6 maanden uit eigen beweging een bewijs voorleggen van uitvoering van minstens 25 uur. Binnen de 12 maanden dient de overige helft bewezen te worden.

2. In een ander tuchtdossier had de beklagde gedurende twee jaar geen permanente vorming gevolgd. In de loop van het daaropvolgende jaar haalde hij zijn achterstand in ten belope van 15 uur. Hoewel de inbreuk vaststond, was de tuchtkamer bereid om een zekere mildheid aan de dag te leggen, gezien de inhaalbeweging. Er werd hem in deze een berisping opgelegd met een bijkomende sanctie tot het volgen van extra vorming ten belope van 10 uur. Het bewijs hiervan moet door de beklagde op eigen initiatief en binnen een vastgelegde termijn overgemaakt worden aan de Uitvoerende Kamer.

VORMINGSTEKORT ALS DEEL VAN DE INBREUK

Een vormingstekort kan zich ook voordoen als een onderdeel in een tuchtdossier, naast andere deontologische inbreuken. Een vastgoedmakelaar liet na om in zijn advertentie te vermelden dat ze afkomstig was van een vastgoedmakelaar. De advertentie waarvan sprake gaf de indruk dat het goed werd verkocht door een particulier ('rechtstreeks van eigenaar'). De plichtenleer stelt dat uit de advertenties die een vastgoedmakelaar publiceert, duidelijk moet blijken dat ze ook afkomstig zijn van een vastgoedmakelaar... Bovendien had de betrokkene in een periode van twee jaar onvoldoende aandacht besteed aan zijn permanente vorming. Hij kreeg een **berisping opgelegd met een bijkomende vormingssanctie ten belope van 30 uur**.

ANDERE INBREUK, VORMING OPGELEGD ALS BIJKOMENDE SANCTIE

Zoals uit bovenvermelde cijfers al bleek, wordt een sanctie vaak gekoppeld aan een bijkomende vormingsverplichting. Getuige daarvan een dossier waarin een syndicus werd opgeroepen omdat hij enkele dagen na de beëindiging van zijn opdracht nog betalingen had verricht via de rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars voor het betalen van zijn eigen facturen. De syndicus scheen niet te begrijpen waar hij deontologisch in de fout was gegaan. Gelet op het feit dat er in de syndicusovereenkomst een opzegvergoeding (ten belope van 3 maanden) werd voorzien bij voortijdige beëindiging 'zonder reden', én aangezien er nog geen nieuwe syndicus was aangeduid, had de beklagde zichzelf deze vergoeding uitbetaald. De leden van de Uitvoerende Kamer waren overtuigd dat de man niet ter kwader trouw handelde. Om die reden werd hem een **waarschuwing opgelegd, gekoppeld aan een bijkomende sanctie tot het volgen van drie uur vorming**, specifiek aangaande de opmaak van verslagen van de Algemene Vergadering of van het leiden van een Algemene Vergadering.



O PLEIDINGSVERANTWOORDELIJKEN PROFESSIONELE BACHELOR VASTGOED AAN HET WOORD

Eind september werd een nieuw academiejaar ingeluid. De bachelor vastgoed is populair, dat bewijzen de cijfers. In Vlaanderen bieden Odisee Aalst, Hogeschool Gent en AP Hogeschool Antwerpen de opleiding aan. Bij Odisee studeert men af in vastgoed. Bij de twee laatstgenoemden kiezen de studenten al in het eerste jaar hun afstudeerrichting, zijnde vastgoed of landmeten. Wij hadden een gesprek met de opleidingsverantwoordelijken.



Bart D'Herde (HoGent), Veerle Dockx (AP Hogeschool Antwerpen) en Laetitia Gremonprez (Odisee Aalst)

Laetitia GREMONPREZ (Odisee Aalst)

jurist, voorheen werkzaam als advocate en syntra-docent in de vastgoedopleiding doceert burgerlijk recht, gerechtelijk recht, omgevingsrecht, deontologie begeleidt ook projectwerken, stages en bachelorproeven

Bart D'HERDE (Hogeschool Gent)

architect, voorheen werkzaam als architect doceert digitale media (2 en 3D-tekenen en fotobewerking)

Veerle DOCKX (AP Hogeschool Antwerpen)

ingenieur bouwkunde, voorheen werkzaam als projectleider doceert bouwconstructies

De bachelor vastgoed is een populaire opleiding, dat bewijzen ook de cijfers. Welke verklaring zien jullie?

VD

Programma's als Huizenjagers dragen bij tot die populariteit, maar geven een clichébeeld weer van de vlotte makelaar die niet hard hoeft te werken en tijdens een gezellige rondleiding cava drinkt met zijn klanten. Er zijn ook nogal wat BV's die vastgoedmakelaar zijn en op die manier een invloed uitoefenen.

LG

Mijn studenten ontkennen dat bepaalde tv-programma's hun keuze heeft beïnvloed. Maar bij sommigen leeft wel het verkeerde beeld van de snel en goed verdienende vastgoedmakelaar, terwijl ze het bouwtechnische, juridische en economische aspect soms onderschatten.

BD

De bacheloropleiding vastgoed is intussen veel bekender dan pakweg tien jaar geleden, toen de opleiding relatief nieuw was. Ik leg vaak aan geïnteresseerden uit dat ze breed kunnen uitstromen. Zo kunnen ze bij een dienst Stedenbouw aan de slag, maar ook bij een vastgoedpromotor, in het notariaat, de bemiddeling, het beheer enz. Dat trekt aan.

Welke vooropleiding hebben de meeste studenten?**VD**

// De ideale vooropleiding is economie-moderne talen of economie-wiskunde, omdat die studenten al vertrouwd zijn met economie en aanverwante vakken die in onze opleiding terugkeren. Helaas zijn er ook zwakke TSO en BSO-instromers die het dan niet halen. Dit wordt duidelijk gecommuniceerd op infodagen.

LG

// De meesten hebben economie-moderne talen (ASO) als vooropleiding gehad, gevolgd door handel en sociaal-technische wetenschappen (beiden TSO). We merken wel dat de kwaliteit van de instroom uit de sterke richtingen zwakker is dan vroeger.

BD

// We stellen jaar na jaar vast dat de meeste instromers uit het TSO komen. Dit academiejaar komt goed de helft van instromers uit het TSO. Een kleine 40% komt uit het ASO en een kleine 10% is afkomstig uit het BSO en het KSO. Algemeen stel ik vast dat ze minder goed notities nemen, verbanden leggen en synthetiseren. In het middelbaar onderwijs wordt soms nog te veel voorgekauwd. Maar die tendens stellen docenten in alle opleidingen vast.

Totaal aantal studenten bachelor in het vastgoed

	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Hogeschool Gent*	625	705	798
AP Hogeschool*	325	373	427
Odisee Aalst	167	155	196

*met afstudeerrichting vastgoed

Waarop leggen jullie de klemtoon tijdens de opleiding?**VD**

// We hebben een polyvalente vastgoedopleiding. We leiden niet enkel op tot vastgoedmakelaar, maar we bieden een brede vastgoedbachelor aan. Bouwkunde, recht en vastgoedvakken zoals projectontwikkeling, verhuur/verkoop, fiscaliteit etc. komen ruim aan bod.

LG

// Bij ons gaat het om recht, economie en zowel algemene als commerciële vakken. We richten ons op vier beroepsoriëntaties: bemiddeling, beheer, projectontwikkeling en vastgoedexpertise. Hierdoor kan de student overal aan de slag. We leiden allround vastgoedprofessionals op, die een sleutelfiguur vertolken in vastgoedprojecten omdat ze met iedereen kunnen communiceren, de notaris, de bank, de werfleider...

BD

// Ook onze opleiding is breed. We zijn er allen van overtuigd dat we toeleiden naar een beroep dat een ruime kennis vereist.

Alle nieuwe studenten 1e jaar (zowel generatie als niet-generatiestudenten)

	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Hogeschool Gent*	266	296	317
AP Hogeschool*	182	154	201
Odisee Aalst	85	64	96

*met afstudeerrichting vastgoed

In welke mate is er aandacht voor het syndicaat binnen de opleiding?**VD**

// Behalve de expliciete vakken syndicus en vastgoedbeheer zijn er ook vakken zoals bouwconstructies, bouwmaterialen en afwerking, boekhouden, technische uitrusting en nog een rits andere vakken die allen behoren tot het pakket "syndicus", en die door mensen met een ander diploma die bij een syndicus (gaan) werken bij ons kan worden gevolgd. Wie slaagt, ontvangt daarvan een creditbewijs. Die mogelijkheid is er aan de andere twee hogescholen uiteraard ook. Onze studenten dienen geen verplichte beheerstage te lopen. De keuze komt toe aan de student.

LG

// In het tweede jaar laten we onze studenten een verplichte 6-weken durende beheerstage lopen. We gaan uit van het principe: onbekend is

onbemand. Ze moeten er kennis mee maken, en er zijn altijd studenten die overtuigd raken. In het derde jaar is er opnieuw een stage van 6 weken waarbij de student vrij kan kiezen uit bemiddeling, projectontwikkeling, beheer,... We geven onze studenten steeds de raad om stage te lopen op beide kolommen. Al horen we dat het lastig is voor hen om een stagemeester te vinden die beide aanbiedt.

BD

// We geven onze studenten mee dat de keuze breder is dan enkel makelen. Wij gaan nu een verplichte stage bemiddeling invoeren van één maand. Vaak hebben ze hier een eenzijdig beeld over. Soms denken de studenten dat er louter verkocht moet worden, maar uiteraard is de inkoop ook een belangrijk en noodzakelijk aspect. Als de student beseft dat dit bv. zijn ding niet is, dan kan z'n tweede stage in een andere tak lopen.



“ *Vastgoedstudenten vinden het onbegrijpelijk dat zij een even lange stage moeten afleggen als iemand met bv. een bachelor vroedkunde. Anderzijds zijn ze wel blij dat ze een jaar stage lopen in een veilige omgeving, waar ze nog fouten mogen maken”.*

Laetitia Gremonprez, opleidingshoofd bachelor vastgoed, Odisee Aalst

Waar komen afgestudeerden vooral terecht?

VD

“ Uit de laatste bevraging, die dateert van vorig jaar, blijkt dat goed de helft in de bemiddeling terecht komt. Op plaatsen 2 en 3 staan syndicatschap/rentmeesterschap en projectontwikkeling. Zo'n 12% van de afgestudeerden studeert nog verder. Dit percentage is vrij laag vergeleken met andere bachelors, maar dat komt omdat een groot deel van onze instromers reeds een ander bachelor- of masterdiploma heeft en onze opleiding al een voortzetting vormt op hun eerdere studies.

BD

“ Op het moment dat wij onze alumni bevragen, zo'n twee jaar na het afstuderen, zitten ze vaak nog op het kantoor waar ze hun stage deden. Nadien zwermen ze uit naar aanverwante sectoren. Als ze nog verder willen studeren, raden we hen een economische master aan. Vaak leidt dat toe naar een middenkader in grotere bedrijven, maar binnen het huidige landschap in het hoger onderwijs zijn de mogelijkheden beperkt.

LG

Na het afstuderen gaan er heel wat in eerste instantie hun BIV-erkenning halen. Na enkele jaren stromen ze dan door naar andere segmenten van de vastgoedsector. We zien niet zo vaak dat er verder wordt gestudeerd. Er bestaat bv. ook geen master in het vastgoed. Veel studenten voelen geen nood om verder te studeren, omdat ze meteen aan de slag kunnen.

Hoe percipiëren de studenten het BIV?

VD

“ De studenten begrijpen niet waarom de reeds vervulde schoolstage bv. niet in mindering kan worden gebracht voor de BIV-stage.

LG

“ Ze betreuren dat hun vooropleiding niet meer gewaardeerd wordt. Ze vinden het onbegrijpelijk dat zij een even lange stage moeten afleggen als iemand met bv. een bachelor vroedkunde. Anderzijds zijn ze wel blij dat ze een jaar stage kunnen lopen in een veilige omgeving, waar ze nog fouten mogen maken.

BD

“ Die beschermde omgeving is inderdaad belangrijk. Beeld je in dat je als starter een flater begaat in een contract, dan achtervolgt je dat een hele carrière lang. Wat het stagetraject betreft, sluit ik me aan bij mijn collega's.

Het BIV stapte in 2013 af van de lijst met 26 toegangverlenende diploma's tot het beroep naar het minimumniveau 6 in het Europees kwalificatiekader (EQF), wat neerkomt op minstens een professioneel bachelordiploma, gekoppeld aan een competentietest.

BD

“ Toch vind ik dat het BIV een sturende rol zou kunnen opnemen en de meest ideale weg om toe te treden, zou kunnen faciliteren. Het is jammer dat men met om het even welk ander bachelordiploma meteen contracten kan afsluiten zodra de stage aanvat. Daar is heel wat kennis voor nodig. Een blijk van erkenning naar de studenten zou bv. kunnen zijn om de competentietest enkel te organiseren voor diegenen zonder vooropleiding, of door de gelopen schoolstage in mindering te brengen van de BIV-stage.

Het BIV vroeg de drie hogescholen om een verzameling geactualiseerde vragen te creëren voor o.a. de schriftelijke bekwaamheidstest. Jullie hebben besloten om hier samen aan mee te werken. Hoe is die vraag onthaald?

BD

“ We proberen al geruime tijd aan de sector onze wens tot strengere kwaliteitseisen duidelijk te maken. Deze branche heeft nood aan specialisten. Het BIV vroeg ons inderdaad om vragen aan te leveren. Nu, kwaliteit creëer je niet enkel met een examen natuurlijk, het gaat breder dan dat, maar we hebben wel besloten om er gezamenlijk aan mee te werken.

LG

“ We mogen stellen dat ons laatste gesprek hierover met het BIV constructief was. De op til zijnde wijzigingen binnen de bekwaamheidstest zijn hoopvol. We gaan nu met de drie hogescholen in het verhaal stappen en hopen dat de samenwerking na verloop van tijd gunstig geëvalueerd kan worden. Wat mij betreft is het alvast een positieve insteek.

15


 2018-4
BIVNEWS

VASTGOEDKWESTIES

Een huurder van een appartement dat ik als rentmeester beheer, is overleden. De erfgenamen hebben allen de nalatenschap verworpen. Wat moet er gebeuren met de meubels die zich nog in het appartement bevinden?

Als er sprake is van een onbeheerde nalatenschap kan men zich als belanghebbende wenden tot de rechtbank van eerste aanleg om een verzoek tot aanstelling van een gerechtelijk beheerder in te dienen. Een dergelijk verzoek moet door een advocaat worden ondertekend en er moeten een aantal stukken worden toegevoegd zoals een overlijdensakte en stukken waaruit je belang blijkt, bv. een huurovereenkomst en de overeenkomst waarin je bent aangesteld als beheerder. Daarnaast kunnen ook stukken die moeten bewijzen dat het inderdaad om een onbeheerde nalatenschap gaat worden toegevoegd, die je opzoekingswerk moeten bewijzen. Sinds augustus 2017 gebeuren alle verwerpingen via de notaris die dit publiceert in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze gegevens zijn online toegankelijk voor iedereen en dus bruikbaar als bewijs van het onbeheerd zijn van een nalatenschap.

Wanneer voldoende kan worden vastgesteld dat het inderdaad om een onbeheerde nalatenschap zou gaan, kan de rechtbank beslissen om een curator aan te stellen. Deze beheert dan de nalatenschap en zal je aanspreekpunt zijn voor het leegmaken van het appartement.

Ik ontvang van een eigenaar zijn eigendomsaktes om een verkoopdossier voor de verkoop van zijn woning te kunnen opmaken. Nu blijkt deze akte onvindbaar te zijn. Wat kunnen we doen?

Het origineel van iedere akte wordt gedurende minstens 50 jaar bewaard bij de notaris die destijds de aankoopakte van de woning heeft verleden. Aktes die ouder zijn dan 75 jaar worden bewaard in het rijksarchief. Als de naam van de notaris die destijds de akte heeft verleden niet meer te achterhalen is, kan je terecht bij het Registratiekantoor van je provincie. Via die weg kan je dan de (opvolger van) de notaris terugvinden en een kopie van de akte opvragen.

Ik heb een woning in portefeuille voor verkoop waarvoor ik een geïnteresseerde koper vond. Het gaat om een grotere woning waarvan de bovenste verdieping ingericht is als afzonderlijk appartement, zonder dat dit vergund werd. De geïnteresseerde koper zou eventueel samen met zijn gezin in de hoofdwoning willen wonen en zijn zorgbehoevende moeder zou de bovenste verdieping betrekken. Kan dat zomaar?

Voor het creëren van een kleinere wooneenheid binnen een bestaande woning, zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen, ook wel zorgwonen genoemd, is geen omgevingsvergunning (vroegere bouwvergunning) nodig. Dit op voorwaarde dat de opsplitsing van de woning gebeurt binnen haar bestaande bouwvolume. Er geldt wel een meldingsplicht. De opsplitsing tot zorgwoning en eventuele verbouwingswerken moeten gemeld worden aan de gemeente met een meldingsformulier of online via het Omgevingsloket. Wordt de woning wel uitgebreid, dan is er altijd een omgevingsvergunning nodig.

Voor zover de woning als zorgwoning geregistreerd werd zullen de verschillende gezinnen die er wonen op fiscaal vlak niet beschouwd worden als één gezin. Dan zijn er dus geen nadelige effecten op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,...

Om een zorgwoning te kunnen creëren, moet minstens de blote eigendom van de twee wooneenheden aan dezelfde eigenaar toebehoren. Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.



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



Het BIV drukte samen met andere belanghebbende actoren haar stempel op de hervorming van de wet op de mede-eigendom, die op 1 januari 2019 ingaat. Dat deden we in de werkgroep die aanbevelingen formuleerde, en die door professoren Pascale Lecocq en Vincent Sagaert werd geleid. Professor Sagaert, verbonden aan de KU Leuven en de KULAK, doceert goederenrecht, notarieel vastgoedrecht en verbintenissenrecht. Hij is eveneens werkzaam als advocaat bij het kantoor Eubelius. In deze column belicht hij het belang van de hervorming van de wet op de mede-eigendom.

Het privaat vastgoedrecht beleeft merkwaardige tijden. Terwijl het anders borg staat voor een rustige vastheid, staan er thans fundamentele hervormingen in de steigers. Bij twee van die hervormingen mocht ik samen met collega Pascale Lecocq (U Liège) de pen voor justitieminister Koen Geens vasthouden, met name bij (1) de hervorming van het appartementsrecht, die uitmondde in de wet van 18 juni 2018 en (2) de hervorming van het deel Goederenrecht in het Burgerlijk Wetboek, die nog omvattender is: ze wijzigt de bepalingen inzake zakelijke rechten (eigendom, mede-eigendom, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden). Die tweede hervorming is in bespreking in het Parlement.

NOODZAKELIJKE MAAR UITDAGENDE HERVORMINGEN

Noodzakelijk omdat het huidige appartementsrecht te rigide blijkt en te weinig marge biedt voor de partijen. Het is belangrijk dat de syndicus ook een hefboom krijgt om het langetermijnperspectief in het appartementsrecht te brengen, o.a. door de aanleg van een reservefonds. Ook de transparantie in de verhouding tussen de syndicus en de VME wordt verbeterd door een aantal verplichte vermeldingen (en de daaraan verbonden tarieven) in het schriftelijke syndicuscontract. Noodzakelijk ook, omdat het huidige goederenrecht teveel geënt is op een landbouwmaatschappij uit het begin van de 19e eeuw, waarin bijvoorbeeld de bijen in de bijenkorven en de vorming van nieuwe eilanden – niet alleen bij manier van spreken – meer aandacht krijgen dan de valorisatie van overheidsgoederen, overbouwsituaties en volumestapelingen.



Vincent Sagaert

Uitdagens omdat een modernisering van het vastgoedrecht steeds een evenwicht moet nastreven. In beide hervormingen staat een toegenomen flexibiliteit, met het oog op een grotere efficiëntie, centraal: partijen moeten de mogelijkheid hebben om de zakenrechtelijke structuur van een project zoveel mogelijk in functie van hun behoeften te boetsen. In het appartementsrecht is bv. te denken aan (1) de mogelijkheid voor de bouwpromotor om tijdens de bouwfase nog wijzigingen aan de basisakte aan te brengen indien dat door bouwtechnische omstandigheden nodig is geworden, (2) de versoepeling van de gekwalificeerde meerderheden (3/4 wordt 2/3; in sommige gevallen wordt afbreuk gedaan aan de eenparigheidsvereiste voor de afbraak) en (3) de (weliswaar uitzonderlijke) mogelijkheid om tot afbraak en wederopbouw over te gaan zonder unanimité onder de eigenaars.

Die flexibilisering mag echter niet ongebreideld gebeuren. Vooreerst moet ze gebeuren met respect voor het individueel eigendomsrecht van elkeen, dat immers een mensenrecht is (art. 16 Grondwet). Daarnaast moet er voldoende aandacht zijn voor de *ab initio* rechtszekerheid van de partijen. Dat is van belang voor de afnemer (de koper van (een appartement in) een project), die beschermd moet worden in een afhankelijkheidspositie. Die rechtszekerheid is ook van belang voor de bouwpromotor, die immers financiering wil krijgen voor zijn bouwproject en gebaat is bij regels die de voorzienbaarheid zo groot mogelijk maken. Met andere woorden: de voorzienbaarheid van de regels leidt vaak tot een grotere bankability voor de ontwikkelaar. En tot slot is die voorzienbaarheid ook in het belang van ons allen: de rechtseconomie is gebaat bij een project met een zo voorzienbaar (rechtszeker) mogelijk juridisch kader. Vandaar dat een aantal vaste kaders gehandhaafd blijven: het appartementsrecht blijft van dwingend recht en de wetgever houdt vast aan de benoemde categorieën van zakelijke rechten.

Conclusie: beide parallelle hervormingen hebben de bedoeling om het recht een sprong te doen maken naar de maatschappelijke en economische realiteit van 2018. Men moet daarbij vele belangen dienen, maar een grotere rechtszekerheid en efficiëntie zijn alvast aan alle belangen gemeenschappelijke bekommernissen. De syndicus is en blijft een essentiële factor in de vertaling hiervan in de vastgoedpraktijk.