

2019-4

BIVNEWS

oktober - november - december 2019 • 22^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



DE VOLLEDIGE RESULTATEN: ENQUÊTE ROND KANDIDAAT-HUURDERS



TUCHTRECHTSPRAAK STAGEMEESTERS



VERNIEUWDE MONDELINGE BEKWAAMHEIDSTEST



3

Edito

Te veel kandidaat-huurders
ongemeld afwezig op
plaatsbezoek

4-5

Actua

schriftelijke test en nieuwe
video



6

Kadasterfinder

7

Vernieuwde
mondelijke
bekwaamheidstest

8-9

Ledenbevraging rond
kandidaat-huurders

10-11

Vorming: je stand van
zaken

12-13

Tuchtrechtspraak:
stagemesters

14

Nieuwe
titularissen

15 ?
Vastgoed-
kwesties

16

Gastcolumn

Michel Maus



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

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

**VERANTWOORDELIJKE
UITGEVER**

Stefaan Leliaert

**WERKTEN MEE
AAN DEZE UITGAVE**

Jurgen Vansteene
Danielle Verrees
Ellen Dejonckheere
Vivian Hertz
Yannick O
Frank Damen
Michel Maus

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



TE VEEL KANDIDAAT-HUURDERS ONGEMELD AFWEZIG OP PLAATSBEZOEK

In september organiseerden we voor het eerst een bevraging waarmee we bij 659 Vlaamse vastgoedmakelaars peilden naar hun ervaringen rond kandidaat-huurders die ongemeld afwezig zijn op een plaatsbezoek. Maar liefst 30 procent van de bevroegden gaf aan dat bij een kwart tot de helft van de geplande bezoeken de kandidaat niet komt opdagen, zonder vooraf te verwittigen. Er stelt zich dus duidelijk een probleem.

In een persbericht luidden we de alarmbel rond deze problematiek. Enerzijds zijn er de no-shows waaraan de vastgoedmakelaar tijd verliest, anderzijds komen te veel kandidaat-huurders soms opdagen voor panden die budgettair niet altijd haalbaar zijn, waardoor er opnieuw kostbare tijd verloren gaat.

We begrijpen dat dit bij sommige leden voor veel ergernissen zorgt. Op p. 8 en 9 vind je alvast de integrale resultaten van onze bevraging terug.

Wie titularis is herinnert zich wellicht nog de mailing die we aan het eind van de zomer uitstuurden met je gevolgde aantal vormingsuren op dat moment.

We kaderen nog eens waarom we dit communiceerden en maakten in november opnieuw de balans op.

Na de actualisering van de praktische bekwaamheidstest, zal ook het mondelinge

luik er vanaf januari anders uitzien, tenminste voor wie onderworpen was aan het gebruik van de stagetool. Wat er zoal wijzigt, kom je te weten op p. 7.

Verder focussen we op enkele recente tuchtbeslissingen omtrent stagemesters. Wie dit engagement opneemt, heeft uiteraard ook enkele plichten te vervullen ten aanzien van zijn stagiair. Zorg dus dat je steeds correct handelt.

In onze gastcolumn tot slot geven we de pen aan professor fiscaal recht Michel Maus (VUB). Hij heeft het over de afschaf van de woonbonus en over andere mogelijke hervormingen binnen de vastgoedfiscaliteit.

We wensen je veel leesplezier en een warm en succesvol 2020 toe!

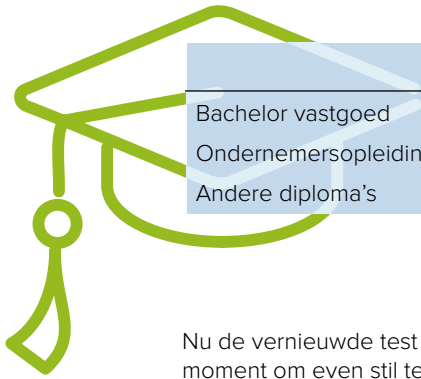
Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter





VERNIEUWDE SCHRIFTELIJKE BEKWAAMHEIDSTEST: WAT ZIJN DE SLAAGCIJFERS?

Begin 2019 werden de vragen van de schriftelijke bekwaamheidstest geactualiseerd om zo het beroep van vastgoedmakelaar verder te professionaliseren. De nieuwe vragen werden opgesteld in samenwerking met de drie Vlaamse hogescholen die een voltijdse vastgoedopleiding aanbieden en behandelen 13 uiteenlopende vastgoedthema's die je op onze site terugvindt.



	Geslaagd	Niet geslaagd	Totaal	% dat slaagt
Bachelor vastgoed	59	22	81	72,8 %
Ondernemersopleiding Syntra VGM	55	39	94	58,5 %
Andere diploma's	121	90	211	57,3 %

Nu de vernieuwde test bijna een jaar in voege is, leek het ons een goed moment om even stil te staan bij de resultaten tot dusver. We bekeken de situatie op 15 november. Op dat moment hadden 386 stagiairs de test afgelegd, waarvan 353 stagiair-bemiddelaars en 33 stagiair-syndici.

Bij de stagiairs die over een specifiek vastgoeddiploma beschikken (zijnde een bachelor in het vastgoed of een ondernemersopleiding vastgoed bij Syntra) zijn er 114 geslaagden op 175 deelnemers, wat overeenkomt met 65%. Binnen alle andere diploma's merken we een slaagpercentage op van 57%. Goed 60% van de bemiddelaars en bijna 58% van de syndici slaagt. Bijna 5% van alle deelnemers aan de schriftelijke bekwaamheidstest slaagt uiteindelijk niet, ook niet na een tweede poging.

Weet dat zowel bemiddelaars als syndici vragen krijgen uit alle 13 vastgoedthema's. Het is wel zo dat elke kolom meer vragen krijgt over thema's die voor hen van groter belang zijn. Ook de weging (welke thema's doorslaggevend zijn en welke minder) verschilt per kolom.

Tot slot herhalen we nog eens dat de e-learning niet volstaat bij je voorbereiding voor de schriftelijke test. Voor onderdelen waar je nog te weinig van af kent, kan je terecht in ons erkend vormingsaanbod. Ook studieboeken of overheidswebsites kunnen nuttige informatiebronnen zijn.



Controles BIV

Waarom wordt gecontroleerd? Hoe voorbereiden?

1. Wetgeving

NIEUWE EDITIE BIV-ROADSHOWS

2. Collectieve polis

3. Praktische bekwaamheidstest

4. Gebruik van de stagetool

Wegens het grote succes van de voorgaande roadshows en omdat we nog lang niet uitverteld zijn, organiseerden we een tweede editie van de roadshows. Waar we voordien voornamelijk juridische materie bespraken, de procedure van klacht tot uitspraak of de werking van de dienst Opsporing, kozen we deze keer bewust voor wat meer praktisch. De drie nieuwe thema's belangen iedereen aan: de BIV-controles, de collectieve polis en het gebruik van de verzekeringstool en de vernieuwingen binnen de praktische bekwaamheidstest.

Bij het luik over de BIV-controles kwam één van onze referendarissen uitleggen hoe de controles in z'n werk gaan en welke punten er kunnen worden gecontroleerd. Naast de controles die worden ingesteld naar aanleiding van een klacht, zijn er ook proactieve controles waar iedereen mee te maken kan krijgen. Bij de toelichting rond de collectieve verzekering ging de aandacht vooral naar de verzekeringstool, een efficiënte en snelle manier om een schadegeval online in te dienen en op te volgen. Enkele belangrijke reminders omtrent de collectieve polis werden in herinnering gebracht. Ook de vernieuwingen binnen de praktische bekwaamheidstest passeerden de revue. De schriftelijke testen kenden al een update, maar ook het mondelinge examen zal er binnenkort, voor de gebruikers van de stagetool, anders uitzien en een pak praktijkgericht worden.

Het publiek toonde zich betrokken en ook wij waren heel tevreden om opnieuw naar buiten te kunnen treden. In 2020 staan er nog twee roadshows gepland in Roeselare en in Leuven. Deze roadshows zijn bovendien gratis en tellen mee voor 2u permanente vorming.



DERDE ANIMATIE- VIDEO: HOE WORD JE VASTGOEDMAKE- LAAR?

Op onze roadshow van oktober werd hij al in primeur getoond, maar begin november traden we er echt mee naar buiten: onze nieuwste animatievideo met als centraal thema: hoe word je vastgoedmakelaar? De diplomaveristen, de competentietest, het belang van een gevarieerde stage, de stagetool en de praktische bekwaamheidstest worden er bevattelijk uitgelegd. Voorheen maakten we ook al animatiefilmpjes over het BIV en haar kerntaken en over de gang van zaken binnen de dienst Opsporing. Voor dit specifieke filmpje werkten we samen met een andere partner die zorgde voor een nieuwe stijl en een frisser kleurenpalet. Ga het zeker eens bekijken en aarzel niet om het te delen op je eigen site of social media.





KADASTERFINDER

Half oktober tekende het BIV een nieuwe kaderovereenkomst rond het gebruik van Kadasterfinder met haar operationele partner Oris NV. Via deze online tool krijgen vastgoedmakelaars eenvoudig en snel toegang tot bepaalde kadastrale gegevens (kadastraal uittreksel en het grondplan). De nieuwe overeenkomst, die van start ging op 1 november 2019, zorgde ervoor dat de prijs per opzoeking 6,15 euro bedroeg (excl. btw), waar dat voorheen nog 9,90 euro (excl. btw) was.



Franky Deleu en Peter Bonhomme (Oris)



Nicolas Watillon en Stefaan Leliaert (BIV)

Het BIV probeert verder te bewerkstelligen, in overleg met de FOD Financiën, dat deze documenten dezelfde geldingskracht (force probante) zouden kunnen verkrijgen als bij de notarissen. We houden je hiervan verder op de hoogte.

Nog enkele belangrijke reminders voor wie gebruikt maakt van de tool:



je dient over een schriftelijke bemiddelingsopdracht te beschikken voor verkoop of verhuur waarbij de cliënt-eigenaar je instemming verleent om de kadastrale informatie van het betreffende pand in te zamelen;



de gegevens mogen enkel gebruikt worden in het licht van de opdrachten die je worden toevertrouwd door de cliënt-eigenaar. Gebruik voor prospectie, schattingsdoeleinden of commercieel marktonderzoek kunnen absoluut niet!



landmeters-experten, erkende schatters-experten... mogen geen gebruik maken van deze tool. Het gaat dus louter om vastgoedmakelaars en hun bedienden. Ben je naast vastgoedmakelaar ook landmeter-expert of schatter-expert, dan kan je Kadasterfinder niet gebruiken in het kader deze activiteiten.

Tot slot...

Een oneigenlijk gebruik van Kadasterfinder maakt een inbreuk uit op artikel 7 van het Reglement van Plichtenleer (*Bij consultatie van de hem door tussenkomst van het Instituut toegankelijk gemaakte databanken en bij verwerking van deze gegevens, mag de vastgoedmakelaar slechts informatie opvragen en verwerken die rechtstreeks in verband staat met het uitvoeren van de opdracht die ter gelegenheid van de consultatie is gevraagd*). Weet dat het BIV controles uitvoert op de aanvragen die door haar leden worden ingediend. Iedereen die Kadasterfinder gebruikt, moet zich trouwens eerst akkoord verklaren met een disclaimer die uitdrukkelijk vermeldt dat je een tuchtrechtelijke sanctie riskeert als je de voorwaarden om de gegevens te consulteren zou overtreden. Lees deze zeker nog eens aandachtig na.



MONDELINGE

BEKWAAMHEIDSPROEF 2.0

De mondelinge bekwaamheidsproef zal er vanaf januari anders uitzien voor de stagiairs die hun stage via de stagetool hebben gedocumenteerd. De leden van de Uitvoerende Kamer zullen het digitale stagedossier gebruiken als uitgangspunt voor de gestelde vragen. Dat verdient een woordje uitleg.

Het opzet is vooral om van de mondelinge proef een praktijkgericht examen te maken. Het theoretische luik is immers al uitvoerig bevraagd via de sinds 1 januari 2019 vernieuwde schriftelijke test. De vragen die je op het mondeling examen zal krijgen, zullen over je stagetraject gaan. Je krijgt geen 5 willekeurig getrokken kennisvragen meer. Tijdens het mondelinge gedeelte koppelen we terug naar wat er zich tijdens jouw stage heeft afgespeeld.

De leden van de Uitvoerende Kamer zullen gegevens uit je hele traject te zien krijgen: competentiestresultaten, het volledige stagedossier en de resultaten van je schriftelijke bekwaamheidsproef. Concreet zullen de leden in je agenda met bijlagen duiken en vragen stellen over wat hier in staat. Zo kan men vragen waarom je een bepaalde clause hebt gebruikt in een overeenkomst of kan men de manier bevragen waarop je een probleemsituatie hebt aangepakt. De UK-leden zullen bovendien de resultaten van je competentietest en je schriftelijke bekwaamheidsproef kunnen vergelijken om zo een zicht te krijgen op je persoonlijke groei.

HET BELANG VAN EEN GOED GESTOFFEERDE AGENDA

Gezien het mondeling examen dus teruggrijpt naar het gehele stagetraject, is het in je eigen belang om je agenda minutieus bij te houden. Maak daar zeker voldoende tijd voor vrij. We verwachten dat je gedurende je stage ten minste 100 relevante bijlagen toevoegt in de stagetool die je betrokkenheid bij een bepaalde actie staven.

Wie om het even welke bijlage uploadt, het risico neemt om een compromis van een collega toe te voegen of telkens "administratie en opvolging van dossiers" inschrijft zou zijn of haar mondelinge test wel eens anders kunnen

zien uitdraaien dan gehoopt. Wees dus eerlijk met jezelf en zorg voor relevante omschrijvingen en illustrerende bijlagen zodat je je plan van aanpak kan beargumenteren.

We weten intussen dat je de wetgeving en de spelregels beheerst, maar naast die kennis zijn we ook benieuwd naar je kunde en redeneervermogen.

”

De stagetool bevat heel wat waardevolle informatie. Het zou zonde zijn om die niet te benutten om er het mondelinge examen op te baseren. We laten de stagiair op die manier zijn eigen werkzaamheden analyseren. Samen met de eerdere scherpstelling van de vragen van de schriftelijke proef, zorgen we zo voor een kwalitatief hoogwaardige praktische bekwaamheidstest. We vragen de stagiair niet om een agenda bij te houden en bijlagen te uploaden om hem te controleren of om vervelend te doen. Het is net bedoeld om kritisch stil te staan bij zijn activiteiten en om een zicht te krijgen op zijn persoonlijke ontwikkeling”, aldus ondervoorzitter Alain Deketelaere.

Weet dat er op onze website een **handleiding rond de stagetool** terug te vinden is. Ga zeker eens kijken.



ENQUÊTE

KANDIDAAT-HUURDERS:

DE VOLLEDIGE RESULTATEN

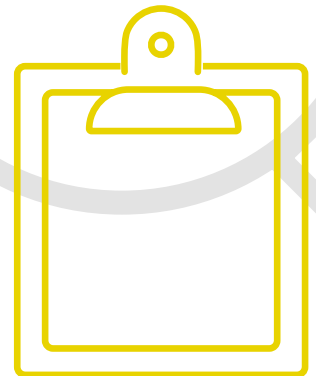
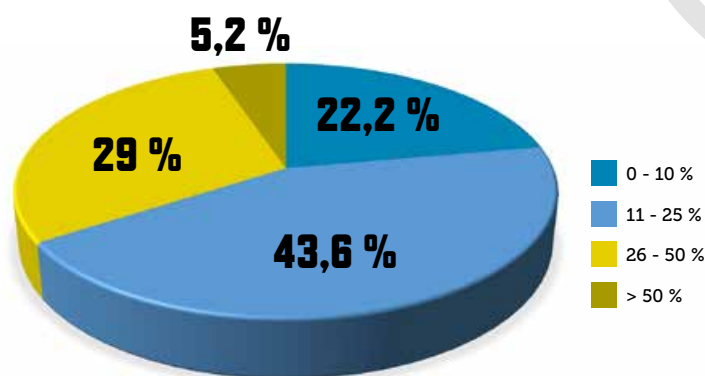
TE VEEL KANDIDAAT-HUURDERS KOMEN NIET OPDAGEN VOOR EEN PLAATSBEZOEK EN LATEN DAT OOK NIET WETEN

Begin september stuurden we een enquête uit naar onze leden met o.a. de vraag of ze, in geval ze aan verhuur doen, al werden geconfronteerd met kandidaat-huurders die niet kwamen opdagen voor een plaatsbezoek zonder dat voorafgaandelijk te melden. Met 659 antwoorden was de respons groter dan verhoopt.

Maar liefst **94,4%** antwoordde positief op bovenstaande vraag. Slechts 5,6% dus heeft nog nooit te maken gehad met een geïnteresseerde die niet komt opdagen en dat ook niet laat weten. Het mag duidelijk zijn dat er zich een serieus probleem stelt. Op de vraag hoe vaak dit voorkomt, kregen we volgende resultaten binnen:

Geïnteresseerde komt niet opdagen en laat na om voorafgaandelijk te verwittigen

Hoe vaak?
621 antwoorden



Een derde van de respondenten geeft aan dat de kandidaat-huurder in een kwart tot de helft van de gevallen niet komt opdagen. De meerderheid bevindt zich in het segment 11 tot 25%.

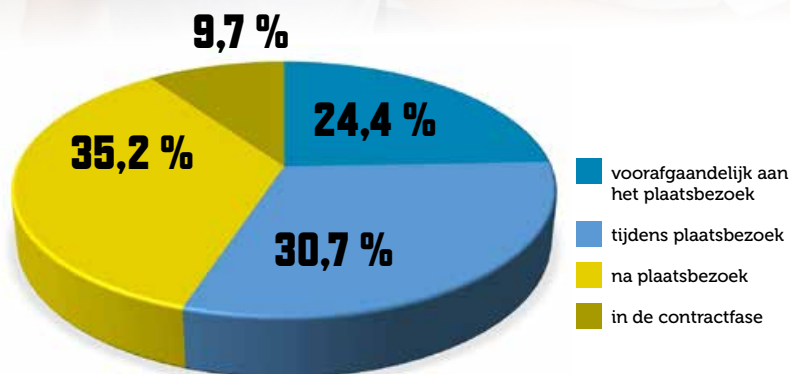
Het probleem zou zich dus regelmatig voordoen. Een ergerlijk tijdverlies, zeker voor wie zich na de kantooruren of op een zaterdagvoormiddag flexibel tracht op te stellen. Het blijft gissen naar waarom mensen niet de moeite nemen om de vastgoedmakelaar af te bellen. Wellicht hebben ze bij een eerder plaatsbezoek hun droomwoning

gevonden en staan ze er niet meer bij stil om nog een telefoontje te plegen. Ook nonchalance kan zeker een rol spelen.

90% van de ondervraagden krijgt te maken met kandidaat-huurders die meer dan 1/3 van hun gezamenlijk inkomen aan huur zullen moeten besteden. Bij de vraag 'hoe vaak' geeft ruim 40% aan dat het gaat om 11-25% van de gevallen. Bij 34% doet de situatie zich zelfs voor in een kwart tot de helft van de gevallen.

WANNEER PEILEN NAAR INKOMEN?

Op welk ogenblik peilt u naar het inkomen van de kandidaat-huurders?



Een andere interessante vraag was op welk ogenblik er gepeild wordt naar het inkomen van de kandidaat-huurders. Bijna een kwart geeft aan dat voorafgaandelijk aan het plaatsbezoek te doen, wellicht om zo vroeg mogelijk een inschatting te kunnen maken van de situatie. 31% doet dit tijdens het plaatsbezoek, 35% erna en bijna 10% in de contractfase. Het is zo dat in de Vlaamse huurwetgeving staat dat enkel documenten mogen worden gevraagd om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn verplichting kan voldoen, zonder enige precisering van welk document er wanneer mag worden gevraagd.

Anderzijds is er wel een aanbeveling van de Gegevensbeschermingsautoriteit (voorheen de Privacycommissie) die stelt dat sommige informatie (bv. naam, voornaam, telefoonnummer en e-mailadres) kan worden meegedeeld tijdens een eerste contact met het oog op de organisatie van het plaatsbezoek. Andere informatie mag slechts ingezameld worden in een later stadium voor de eindselectie (bv. inlichtingen over de solvabiliteit...). We halen er alvast wat recente tuchtrechtspraak bij:

In een gegeven dossier hanteerde de vastgoedmakelaar een systeem waarbij geïnteresseerden voorafgaandelijk aan een plaatsbezoek verplicht werden om een online huurdersprofiel te vervolledigen, waarin o.a. werd gevraagd naar hoeveel volwassenen er in het

pand kwamen wonen, hoeveel kinderen, wat de reden was voor de verhuis, hoeveel het gezamenlijk netto inkomen bedroeg etc. Daarenboven werd aan de geïnteresseerde een waarborg gevraagd van 25 euro die werd ingehouden als hij niet of met meer dan 15 minuten vertraging verscheen, en dit zonder medeweten van de opdrachtgever. Als argument haalde de beklagde aan dat zijn tijdverlies gecompenseerd diende te worden.

OVERMATIG

De Uitvoerende Kamer was het er over eens dat het opvragen van al deze informatie in dit stadium overmatig was en refereerde o.a. naar de aanbeveling van de Gegevensbeschermingsautoriteit. Het vragen van de geldsom mét onduidelijkheid over wat er met dit bedrag gebeurt naargelang de verdere stappen van de geïnteresseerde, schept een onevenwicht tussen de rechten en plichten van de partijen en dit ten nadele van de consument, zo oordeelde de UK. Bovendien is dit niet ten voordele van de opdrachtgever, aangezien maar weinig kandidaten bereid zijn om dit te betalen. De UK legde de beklagde hier een berisping op.

In een ander dossier gebruikte de beklagde een online formulier met een verplicht veld 'gezamenlijk inkomen' waarbij loonfiches ingediend konden

worden. De leden van de UK meenden dat het niet invullen van deze gegevens ertoe leidde dat er geselecteerd werd op basis van inkomen, want dat iemand die dit niet zou meedelen allicht geen plaatsbezoek kon verkrijgen. Ook hier verwees de UK in haar argumentatie naar de bovengenoemde aanbeveling. De beklagde kreeg een waarschuwing opgelegd.

Hieruit blijkt dat het gebruik van een huurdersprofiel, waarbij er vroegtijdig bepaalde gegevens worden opgevraagd, deontologisch moeilijk ligt. Ook het vragen van een waarborg of vergoeding voor het plaatsbezoek kan niet, gezien de vastgoedmakelaar geen contractuele band heeft met de kandidaat-huurder. Bovendien wordt een bedrag ingehouden zonder dat er enige dienst verstrekt is. **Het BIV begrijpt dat tijd een kostbaar goed is en dat deze situatie zeer vervelend is voor wie geregeld met de problematiek geconfronteerd wordt. Recent kwamen we dan ook met een persbericht naar buiten waarin het probleem werd aangekaart. We hopen op de steun van de toekomstige Minister van Consumentenzaken om een sluitende oplossing uit te werken voor het probleem van de no-shows.**

TOT SLOT, DE NIEUWSGIERIGE IMMOSPOTTER

We eindigden onze enquête met een vraag omtrent de nieuwsgierige immospotter. Bijna 60% van de respondenten gaf aan dat ze hier ooit al mee te maken hebben gehad. Het gaat om iemand die zonder concrete interesse of vanuit een impuls toch een bezoek aanvraagt. 40% gaf aan dat men zich ooit al onveilig heeft gevoeld bij het rondleiden van bezoekers. Ook dit zijn hoge percentages.



PERMANENTE VORMING

JE STAND VAN ZAKEN

Eind augustus stuurden we een gerichte mailing uit naar alle titularissen met de stand van zaken van hun gevolgde vormingsuren in de periode van 1 januari t.e.m. 31 juli. Enigszins verrast door de resultaten, zowel in positieve als in negatieve zin, besloten we medio november om deze oefening opnieuw te maken.

Even terug naar de zomer. Eind juli telden we 7.942 leden die op 1/01/2019 titularis waren op één of beide deelkolommen (bemiddeling en/of syndicus) en die dus de verplichting hadden om jaarlijks 10 dan wel 20 uren permanente vorming te volgen. Daarvan bleken op dat moment maar liefst 4.128 personen 0 uur te hebben gevolgd. Meer dan de helft van alle titularissen. Daarnaast stelden we vast dat nog zo'n 25% (1.917) van de titularissen op dat moment minder dan de helft van hun te volgen vormingsuren behaalden. Ook voor die groep leek het ons nuttig om aan de vormingsverplichting te herinneren.

Anderzijds mochten we ook vaststellen dat na 7 maanden reeds 10% van de titularissen (Nederlandstalige taalrol) al 100% of meer van hun vormingsplicht hadden vervuld. Dat was, zeker iets voorbij de eerste jaarhelft een bemoedigend resultaat. Via mail kregen alle titularissen een zicht op de reeds gevolgde uren: ofwel hadden ze nog geen enkel uur permanente vorming gevolgd, hetzij 1 tot 34%, 35 tot 49% ofwel minstens 50%. Voor het exacte aantal gevolgde uren, verwezen we door naar de persoonlijke account van de titularis.



Alain Deketelaere,
ondervoorzitter
van het BIV

Alain Deketelaere,
ondervoorzitter van het BIV
nam het initiatief voor deze
sensibiliseringsactie:

*„De huidige
vormingsverplichting van
10 uur per deelkolom
per kalenderjaar kwam
er met de plichtenleer
zoals goedgekeurd bij
KB 29/06/2018 (art. 37),
in werking getreden op*

30/12/2018. Na het uitsturen van de mailing deed het Vlaams Bureau van het BIV een extra inspanning om een groter gratis vormingsaanbod te bekomen. Met deze gerichte mailing wilden we de leden waar nodig tijdig een duwtje in de rug geven, zodat er nog voldoende tijd restte om een inhaalbeweging te maken.

We denken hiermee onze informerende en sensibiliserende rol te hebben opgenomen. Weet dat de Uitvoerende Kamers leden kunnen oproepen omwille van het niet respecteren van hun vormingsverplichting. Permanente vorming is meer dan ooit een bittere noodzaak en zou eigenlijk nooit mogen aanvoelen als een verplichting.”

We ontvingen uiteenlopende reacties. Een aantal leden waren wat ontstemd omdat ze toch al hun volle 10 of 20 uur gevolgd hadden en de vermelding ‘minstens 50%’ hun vroegtijdige inspanningen dus miskende. Het mag duidelijk zijn dat zij een pluim verdienen. Anderen meldden dat ze in het najaar bv. een volledige vormingsdag hadden gepland, wat natuurlijk perfect kan. En uiteraard waren er ook mensen die ons bedankten om hun aan de verplichting te herinneren. De vele reacties, die stuk voor stuk persoonlijk werden beantwoord, toonden aan dat de leden bekommerd zijn om hun vormingsplicht. De overgrote meerderheid wist de persoonlijke benadering van het Instituut dan ook te waarderen.

Om na te gaan welk effect onze mailing heeft gehad, deden we medio november nog eens dezelfde oefening. Op 15 november waren er 7.851 titularissen die 10 of 20 uur vorming te volgen hadden (afhankelijk of ze op één

dan wel op beide dekolommen zijn ingeschreven). Hiervan bleken er 2.758 personen nog steeds geen enkel uur vorming te hebben gevolgd. Daarnaast waren er nog 1.647 titularissen die geen 50% van hun totaal aantal vormingsuren behaalden.

situatie per 31/07/19

hoedanigheid	0	1-34	35-49	50-99	>100
B	39,9%	17,7%	3,7%	22,1%	16,6%
BS	56,5%	21,4%	6,7%	11,3%	4,1%
S	37,2%	17,7%	5,3%	22,1%	17,7%
eindtotaal	48,7%	19,7%	5,3%	16,3%	10,0%

Het aandeel dat aan 50 tot 99% van haar vormingsuren voldeed, steeg van 16 naar 24% en het aandeel van zij die 100 % of meer ingevuld hadden verdubbelde, zoals blijkt uit volgende tabellen.

situatie per 15/11/19

hoedanigheid	0	1-34	35-49	50-99	>100
B	24,8%	11,2%	3,6%	28,8%	31,6%
BS	44,6%	18,9%	7,6%	19,7%	9,3%
S	22,9%	12,6%	4,9%	27,8%	31,8%
eindtotaal	35,1%	15,3%	5,7%	24,0%	19,9%

Ellen Dejonckheere, juriste en secretaris van de werkgroep vorming:

“Sommige leden hebben een wake-up call nodig om te beseffen dat het tijd wordt om actie te ondernemen. Dat responsabiliseren was ons doel. De 35% die 0 uren heeft gevolgd anderhalve maand voor het jaareinde blijft hoog, maar is wel teruggelopen. Algemeen zien we een positieve verschuiving, waar onze mailing zeker toe heeft bijgedragen.”

Goed om weten:

- 1.** We herinneren er nogmaals aan dat het voldoen aan de vormingsplicht op velerlei manieren kan. Meer details hierover vind je op onze website in het artikel 'de vormingsverplichting van de vastgoedmakelaar' (tik "vormingsplicht" in de zoekfunctie).
- 2.** Denk er aan dat het niet mogelijk is om vormingsuren over te dragen naar een volgend jaar.
- 3.** Weet daarnaast dat we bij elke binnenkomende tuchtklacht ambtshalve nagaan of de vastgoedmakelaar voldoet

aan zijn vormingsplicht. Ook wie zijn kandidatuur stelt voor het stagemesterschap mag een controle van zijn vormingsuren verwachten. Uiteindelijk moet jij het voorbeeld stellen voor je stagiair. Tot slot maakt het luik vorming ook deel uit van de BIV-controles waar je als vastgoedmakelaar aan onderworpen kan worden.

- 4.** Wie op beide dekolommen staat ingeschreven, maar in de praktijk slechts één van beide activiteiten uitvoert, kan steeds zijn weglating aanvragen van de andere kolom. Wij waren benieuwd in welke mate de nieuwe deontologie, die 10 uur permanente vorming per dekolom per jaar voorschrijft, het aantal weglatingen beïnvloed heeft. Uit onze cijfers per 31/10/19 blijkt volgende impact: we telden 369 weglatingen bij de titularissen van de syndicuskolom, tegenover 26 weglatingen van deze kolom in dezelfde periode in 2018. Bij de vastgoedmakelaar-bemiddelaars werden in de eerste tien maanden van dit jaar 113 weglatingen geteld, terwijl dat er in 2018 nog 81 waren.



TUCHTRECHTSPRAAK:

STAGEMEESTERS

Als stagemeester neem je een belangrijk engagement op zich. Je begeleidt de stagiair doorheen de cruciale stappen van zijn leerproces, biedt een gevarieerde stage aan en stelt het goede voorbeeld. Eenmaal je inschrijving als stagemeester aanvaard werd, heb je uiteraard verplichtingen te vervullen in je hoedanigheid als stagemeester. In dit artikel bespreken we tuchtbeslissingen waar enkele stagemeesters het voorwerp van uitmaakten.

De stage wordt pas waardevol én leerrijk voor beide partijen indien de stagemeester de stagiair voldoende begeleidt. Dit lijkt een evidentie, maar de Uitvoerende Kamer besliste in het verleden meermaals in dossiers waarbij de stagemeester zijn plichten verwaarloosde. Zo werd een stagemeester opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer omdat hij onder andere niet kon aantonen dat hij een stagiaire op een deugdelijke wijze opvolgde en begeleidde, wat een overtreding van het stagereglement van het BIV inhoudt. Op de zitting verklaarde de advocaat van de stagemeester dat de stage geen aanvang kende, maar dat werd tegengesproken door administratieve gegevens. Aangezien hij verder niet kon aantonen dat hij zijn kantoor op een dusdanige wijze organiseerde die toeliet zijn verantwoordelijkheid te kunnen opnemen, en hij onvoldoende aandacht schonk aan zijn

permanente vorming, kreeg de stagemeester een schorsing van 4 maand, waarvan 1 maand met uitstel. Aangezien door het oplopen van deze schorsing één van de voorwaarden voor het behoud van het stagemeesterschap was geschonden (zie kader), kon hij niet meer actief zijn als stagemeester (EBO3260, 2018).

In andere situaties kan het toezicht van de stagemeester op de stagiair wel bestaan, maar ontoereikend zijn. Een stagemeester werd door de Uitvoerende Kamer veroordeeld tot een schorsing van 2 weken gezien hij ondeontologische praktijken van zijn stagiair minstens had getolereerd door onvoldoende toezicht uit te oefenen. In casu deponeerde de stagiair wervende brieven in de brievenbussen van panden die door een andere vastgoedmakelaar te koop werden aangeboden (EBO3085, 2017).

BIV-titularissen lijken enthousiast voor het stagemeesterschap. Op 11 november van dit jaar blijken er namelijk 3.075 BIV-leden ingeschreven op de lijst van erkende stagemeesters. Deze stagemeesters staan in voor de begeleiding van 2.016 stagiairs.

Een stage wordt bekeken per inschrijving van een stagiair per deelkolom. Een stagiair die zowel is ingeschreven op de deelkolom 'vastgoedmakelaar-bemiddelaars' als

op de deelkolom 'vastgoedmakelaar-syndici' volgt dus 2 stages. Zo kan een stagemeester wel 2 stages, maar in feite slechts één stagiair begeleiden. Een stagemeester mag maximaal 2 stagiairs tegelijkertijd begeleiden. 25 % van de stagemeesters begeleiden één stage, de overige 2, 3 of 4 stages. Opvallend is dat 1.857 stagemeesters, (of 60,4% op dit moment), geen stage begeleiden. 377 van deze stagemeesters deden dat ook nog nooit in het verleden.





HOE WORD JE STAGEMEESTER?

Deze voorwaarden moeten vervuld zijn om stagemeester te zijn en te blijven:

1. als titularis sinds minstens 4 jaar ingeschreven zijn op één van de dekolommen (bemiddelaar – syndicus) van het Tableau van vastgoedmakelaars van het Instituut;
2. het beroep van vastgoedmakelaar als hoofdberoep uitoefenen en voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving als stagemeester dit beroep reeds 4 jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend;
3. geen enkele definitieve schorsing of schrapping hebben opgelopen, tenzij er later eerherstel van deze sanctie volgde;
4. een uittreksel uit het strafregister kunnen voorleggen dat minder dan drie maanden oud is;
5. in regel zijn met de bijdragen aan het Instituut en desgevallend met de hieraan gerelateerde kosten.

Een stagemeester mag niet meer dan twee stagiairs tegelijk begeleiden, tenzij hij een gemotiveerd verzoek richt tot de Uitvoerende Kamer om een afwijking op de regel te bekomen.

Het formulier 'aanvraag tot inschrijving als stagemeester' kan je terugvinden op onze website.

Een andere verplichting van de stagemeester is om zijn stagiair correct te betalen. Artikel 19 van het stagereglement stelt het volgende: ***“De stagemeester vergoedt op correcte wijze de stagiair voor de prestaties die hij ten behoeve van de stagemeester verricht, overeenkomstig de richtlijnen die ter zake door de Raad worden opgesteld en die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister. Het is de stagemeester verboden, rechtstreeks of onrechtstreeks, om aan de stagiair een vergoeding te vragen ter compensatie voor het stagemeesterschap”.***

De vergoeding van de stagiair is vrij te bepalen door de partijen, maar moet wel de minima respecteren zoals vastgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de minister. Voor 2019 bedraagt de minimumvergoeding 5,73 euro (excl. BTW) per gepresteerd uur.

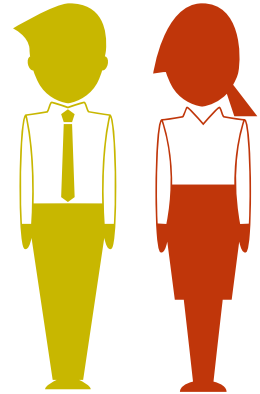
Het is verboden om een compensatie te vragen voor het stagemeesterschap. In een dossier voor de Uitvoerende Kamer bleek dat de stagemeester een maandelijkse vergoeding van 375 euro van de stagiair eiste, vooraleer diens stagerapporten te willen ondertekenen. De Kamer tilde hier bijzonder zwaar aan en sprak een schorsing van 3 maanden uit (EB01791, 2011). Een andere stagemeester die werd opgeroepen bleek als stagemeester te willen functioneren, maar wenste zijn stagiair niet te vergoeden. Bovendien probeerde hij de verplichting te omzeilen door na de betaling van een stagevergoeding aan de stagiair deze bedragen terug te vorderen door middel van creditnota's. De stagemeester kreeg een schorsing van 2 maanden opgelegd (EB02553, 2015).

Gelukkig maken bovenstaande gevallen slechts een zeer klein deel uit van de disciplinaire dossiers en vormen ze geen afspiegeling van de talloze stagemeesters die dagelijks veel tijd steken in het opleiden van hun stagiairs!

De in dit artikel geciteerde tuchtrechtspraak is geanonimiseerd terug te vinden onder de rubriek 'tuchtrechtspraak' op onze website.

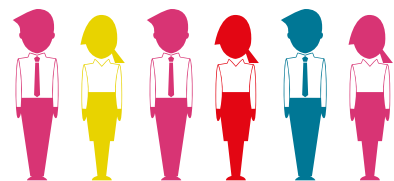


NIEUWE TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 5 juli, 26 juli, 23 augustus, 13 september en 18 oktober werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!

AERS	Louise	MINNAERT	Patrick
BENOIT	Matthias	MINNEBO	Laura
BOSMANS	Marlies	MISPOULIER	Jelle
BRACKENIER	Guy	MORTIER	Nathalie
BRAEKEN	Alexy	NUYTS	Steffen
BRAEM	Jolien	PEETERS	Mathias
BRUNO	Nina	PEETERS	Bob
CAUWENBERGH-DIELEMAN	Laura	PERSYN	Lisa
CHRISTIANEN	Jan	REMANS	Wendy
CLAES	Tom	RIGOLE	Karen
CLOSET	Déborah	SCHAVOIR	Caroline
COENEN	Steven	STAELENS	Leen
CORTEVILLE	Justine	STEELAND	Julie
DE KEER	Mathias	VAN BEVEREN	Jochem
DE KIMPE	Mieke	VAN BLERK	Oliver
DE MAEYER	Laura	VAN DAMME	Michèle
DE MEYER	Maarten	VAN DEN BROECK	Femke
DE NUL	Kristoff	VAN DEN EEDE	Yana
DE SLOOVER	Anse	VAN DER POEL	Lauren
DE VLEESCHOUWER	Gunther	VAN DER VEKEN	Vincent
DE WEGHE	Tijl	VAN GESTEL	Kenneth
DEBAERE	Donald	VAN LIER	Margaux
DECONINCK	Angelo	VAN MULDER	Joren
DEFORCHE	Roel	VAN NERUM	Pieter
DEGROOTE	Els	VAN TOMME	Douglas
DEKEMEL	Wouter	VAN WINDEKENS	Ward
DEKERF	Ellen	VANDAMME	Lander
DESCHEEMAECKER	Catharine	VANDENBERGHE	Fleur
DEVOLDER	Bob	VANDEPUT	Kimberly
DEVRIENDT	Inge	VANDERBRUGGHEN	Yenco
GELDHOF	Aline	VANDERSPICKKEN	Jolien
GEURTS	Christophe	VANDEVELDE	Merel
GIELEN	Chaniz	VANDYCK	Bart
GILMAN	Laure	VANGAEVER	An
GLIBERT	Dries	VANQUEKELBERGHE	Nora
GOYVAERTS	Tom	VANTONGELEN	Stéphanie
HELLEMANS	Sanne	VERGAUWEN	Roger
HEMELAER	Ann	VERHAEGHE	Simon
HEREMANS	Robbe	VERMEIR	Bruno
HEYVAERT	Michaël	VERSCHUEREN	Laura
JACOBS	Kristof	VERWILGHEN	Yannick
JASPERS	Katrien	VONCKX	Hanne
JEURISSEN	Johan	WALBERS	Roel
LESIRE	Karolien	WIENEN	Véronique
LIEKENS	Joep	WILLEMS	Peggy
MAES	Peter	ZAMAN	Vincent



15


 2019-4
BIVNEWS

VASTGOEDKWESTIES

Ik heb een woning in portefeuille voor verkoop. De woning is nog relatief nieuw, maar toch al in gebruik sinds begin vorig jaar. De verkoper is eigenaar van de grond en van de constructies. Kan deze woning nog onder het BTW-stelsel worden verkocht?

Dat kan nog. De ouderdom van een woning wordt bepaald door de eerste ingebruikname. Dat is de datum waarop de woning voor de eerste maal bewoond werd. Een woning is nieuw wanneer zij uiterlijk op 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruikname of de eerste inbezitname wordt geleverd. In dit geval kan zowel de grond als de constructie onder het BTW-stelsel worden verkocht. Als de verkoper een professionele verkoper is dan is dit verplicht. Is de verkoper een particulier dan heeft hij de keuze tussen BTW en verkooprechten.

Mochten de grondeigenaar en de eigenaar van de constructie niet dezelfde zijn dan zouden er verkooprechten op de grondwaarde en BTW op de waarde van het gebouw moeten betaald worden bij verkoop door een professionele verkoper. Een particuliere verkoper zou opnieuw de keuze hebben om ook voor de constructie te kiezen voor een verkoop onder verkooprechten in plaats van onder het BTW-stelsel.

Een verhuurder die een woning gelegen te Brugge verhuurt via een standaard geregistreerd huurcontract van 9 jaar, getekend op 20 maart 2019, wenst de verhuring stop te zetten voor persoonlijk gebruik. De zoon van de verhuurder zou namelijk de woning willen gebruiken. Er zou een opzegtermijn van 6 maanden in acht genomen worden en in die omstandigheden zou dan geen opzegvergoeding verschuldigd zijn. Klopt dit nog onder het nieuw Vlaams Woondecreet?

De mogelijkheid om als verhuurder op te zeggen voor eigen gebruik werd verstrengd in het Vlaams Woondecreet (in werking sinds 1 januari 2019). Gedurende de eerste drie jaar van het huurcontract kan er nu enkel nog opgezegd worden voor persoonlijk gebruik indien de verhuurder zelf de woning persoonlijk zal gebruiken. De verhuurder zal de woning moeten betrekken binnen het jaar na het einde van de opzegging door de verhuurder en moet er ook minstens twee jaar blijven wonen.

Er staan ook strenge sancties op het niet naleven van deze voorwaarden: als de verhuurder met dit motief opzegt maar vervolgens toch niet zelf in de woning gaat wonen of er niet lang genoeg blijft wonen heeft de huurder recht op een vergoeding van 18 maanden huur, tenzij de verhuurder een buitengewone omstandigheid kan inroepen.

Bij de verkoop van een woning die verwarmd wordt op stookolie (een particuliere woning met een tank in de kelder van 5.000 liter) merk ik een oranje dop op. Wat zijn de gevolgen hiervan?

Een stookolietank in een kelder wordt beschouwd als een 'bovengrondse' tank. Deze moest een eerste keer gekeurd worden door een erkend technicus of een milieudeskundige vóór 1 augustus 2003 en vervolgens een periodieke controle krijgen om de 3 jaar. Eventueel kan van deze termijnen worden afgeweken bij gebruik van een erkende controlemethode die toelaat de kwaliteit en de levensduur van de tank in te schatten.

Met een oranje dop mag de tank nog maximum 6 maanden worden gebruikt. In die 6 maanden moet de tank worden hersteld en herkeurd. Op de dop staat het erkenningsnummer van de controleur en de datum van controle. Deze gegevens staan ook op het conformiteitsattest dat afgeleverd werd.

Het is niet verplicht om een keuringsattest te laten opmaken van de stookolietank bij de verkoop van een woning, maar iedere tank moet wel voldoen aan de verplichtingen voor onderhoud en kwaliteit van stookolietanks en de verkoper moet de laatste attesten en rapporten bij de verkoop kunnen voorleggen.

Het is aangewezen om afspraken te maken hierover met de verkoper en deze afspraken op te nemen in de verkoopovereenkomst.



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**.



Michel Maus

Michel Maus is licentiaat in de rechten, bijzonder licentiaat in het fiscaal recht en doctor in de rechten. Hij is werkzaam als advocaat bij het kantoor Bloom en is vooral gekend als professor aan de rechtsfaculteit van de Vrije Universiteit Brussel, waar hij o.a. fiscaal recht en fiscale procedures doceert.

GOUVERNER, C'EST PRÉVOIR

Beste lezer, ik trap allicht een open deur in als ik u zeg dat we voor barre budgettaire tijden staan. In de komende legislatuur zullen we zowel op Vlaams als op federaal niveau belangrijke budgettaire besparingsoperaties mogen verwachten. Het is ondertussen ook duidelijk geworden dat de vastgoedsector hierbij niet zal worden ontzien. Dit is reeds duidelijk op het Vlaams niveau waar in het bestuursakkoord werd beslist om de Vlaamse woonbonus, naar Brusselse voorbeeld, af te schaffen. Deze maatregel, die politiek wordt verkocht als een maatregel om de woningprijzen onder controle te houden, blijkt in realiteit niet meer te zijn dan een budgettaire besparing van 188 miljoen euro tegen 2024. En allicht zal de federale regering dezelfde weg moeten opgaan voor wat betreft de federale woonbonus.

Maar los van deze budgettaire context wacht de volgende federale regering nog een veel moeilijker probleem en dat is de gedwongen hervorming van de volledige federale vastgoedfiscaliteit.

Dit is het gevolg van een procedure die de Europese Commissie tegen ons land is gestart omdat België nalaat de Belgische woonfiscaliteit aan te passen aan de Europese regelgeving. België werd immers in 2014 en in 2018 door het Europees Hof voor Justitie veroordeeld voor zijn discriminerende fiscale behandeling van vastgoedinkomsten. Het Hof had immers vastgesteld dat Belgische belastingplichtigen die in België privé-woningen verhuren enkel belast worden op het kadastraal inkomen (KI) en niet op de werkelijke huurinkomsten. Belgische belastingplichtigen die echter in een ander EU-land een onroerend goed verhuren worden door de fiscus wel belast op hetzij de hedendaagse huurwaarde, hetzij op de werkelijk ontvangen huurinkomsten. Dit verschil in fiscale behandeling is volgens het Europees Hof van Justitie een schending van het vrij verkeer van kapitaal.

De vraag die zich nu echter stelt is hoe de volgende regering de vastgoedfiscaliteit in overeenstemming kan brengen met de Europese wetgeving.

De facto zijn er hiervoor eigenlijk maar twee opties, ofwel breidt de regering het systeem van het KI uit

naar het buitenland, ofwel moet de regering ook Belgische onroerende goederen gaan belasten op hun werkelijke huurwaarde of de werkelijk ontvangen huurinkomsten.

Deze laatste piste is echter de enige valabele om de eenvoudige reden dat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën, die de KI's vaststelt, enkel bevoegd is binnen het Belgisch territorium. Ook werken met een buitenlands equivalent van het KI is geen optie. Dit zal immers ook altijd verschillend zijn met de Belgische KI's die nog steeds op de huurwaarden van 1975 zijn gebaseerd, en zoals de Hoge Raad voor Financiën reeds heeft aangetoond, ondanks de indexering nog steeds onderschatte huurwaarden zijn.

De enige mogelijke oplossing voor de Belgische regering is dus de gelijkschakeling van de fiscale behandeling van Belgische en buitenlandse huurinkomsten en dat betekent ook in België dat de werkelijke huurinkomsten moeten worden belast. En net die piste zorgt voor heel wat ongerustheid bij de vastgoedsector. Op het eerste zicht is deze schrik terecht. Een belastingheffing op de reële huurinkomsten of huurwaarde zal immers onmiskenbaar een belastingverhogend effect hebben in vergelijking met een belasting op basis van het KI. Het puur omschakelen van het systeem van het belasten van het KI naar het belasten van de werkelijke huurinkomsten of huurwaarde zou dus een aanzienlijke belastingverhoging voor vastgoedeigenaars betekenen.

Maar hoewel de hervorming van de vastgoedfiscaliteit op het eerste zicht fiscaal zorgwekkend is, hoeft dit niet noodzakelijk zo te zijn. Indien de volgende regering het belastingverhogend effect wil neutraliseren, dan kan zij voorzien in een forfaitaire of werkelijke kostenaf trek voor vastgoedeigenaars. En dat is dan weer een goede zaak omdat het enerzijds de fiscale meerkost kan neutraliseren en anderzijds omdat het eigenaars kan aansporen om hun onroerende goederen in optima forma te houden en het zwart circuit in de renovatie- en onderhoudssector kan droogleggen.

Benieuwd met welke oplossingen de volgende regering voor de dag zal komen.