

2021-3 BIVNEWS

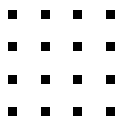
JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2021 - 24^e JAARGANG • BRU X AFGIFTEKANTOOR • P705210

DOSSIER

RESULTATEN BEVRAGINGEN
STAGIAIRS EN STAGEMEESTERS

TUCHTRECHTSpraak
DEONTOLOGISCH VERBOD
OP HET SURPLUSBEDING

HET BIV HEEFT EEN NIEUW ONTHAAL



BIV-NEWS

is het ledenblad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

VERANT- WOORDELIJKE UITGEVER

Olivier Morobé

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene
Ellen Dejonckheere
Christian Stoop
Yannick O
Ivan Stuer
Frank Damen
Thomas Blairon

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



INHOUD

3

EDITO

Blijvende inspanningen om de stagekwaliteit te verbeteren

4-5

ACTUA

Ook een weglating aanvragen kan voortaan digitaal

6

NIEUW GELIJKVLOERS

Na renovatiewerken

7

DIENST OPSPORING

In het eerste semester

8-11

DOSSIER

Resultaten bevragingen bij stagiairs en stagemeesters

12-13

TUCHTRECHTSPRAAK

Het deontologisch verbod op het surplusbeding

14

NIEUWE TITULARISSEN

15

VASTGOEDKWESTIES

16

GASTCOLUMN

Ivan Stuer

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?



02/505 38 50



communicatie@biv.be



[/immoBIV](https://www.facebook.com/immoBIV) (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars



[@immoBIV](https://twitter.com/immoBIV)



[@biv_ipi](https://www.instagram.com/biv_ipi)



EDITO

OLIVIER MOROBÉ
FREDERIEK THIERS

BLIJVENDE INSPANNINGEN OM DE STAGEKWALITEIT TE VERBETEREN

Na een deugddoende vakantie achter de rug te hebben, kunnen we met hernieuwde energie onze taken op het BIV hervatten. Helaas was het niet voor iedereen een stralende zomer. We denken hierbij aan de slachtoffers van de vreselijke waterramp die zich in juli in ons land afspeelde en aan alle getroffen en die met een moeizame heropstart worden geconfronteerd. We wensen hen ons diepste medeleven en veel goede moed toe.

Wat brengt het najaar nog voor ons? Een wijziging van het stagereglement onder andere. Bij ons aantreden begin dit jaar maakten we duidelijk dat we hier snel op zouden aansturen. De laatste jaren werden al heel wat inspanningen geleverd om de stage kwalitatiever en efficiënter te maken. De introductie van de verplichte stage-tool begin 2019 vormde daarin een belangrijk element. De tool zorgde niet alleen voor een digitaal stagedossier maar heeft ook de verwachtingen van het BIV ten aanzien van de partijen duidelijker geformuleerd. Een geactualiseerd stagereglement is nu een volgende logische stap in het verhaal.

Omdat jullie mening uiteraard belangrijk is, organiseerden we begin juni bevestigingen bij zowel stagiairs als stagemeeesters om te peilen naar de visie en ervaringen op het terrein. We zijn dankbaar dat er zo talrijk werd gereageerd. Bijna 1.000 leden hebben aan onze enquêtes deelgenomen! Dankzij jullie input hebben we een beter beeld op de wensen en verzuchtingen van de doorsnee stagiair en stagemeeester. De informatie werd intussen geanalyseerd en is terug te vinden vanaf p. 8. We gaan deze kennis gebruiken om verbeteringen aan te brengen en houden je daarvan natuurlijk op de hoogte.

Ander belangrijk nieuws gaat over ons gebouw. Bijna een jaar lang werden er ingrijpende renovatiewerken uitgevoerd op het gelijkvloers. Een volledig vernieuwd en strak onthaal is het resultaat. Nadat eerder al bescheiden ingrepen op de eerste verdieping werden uitgevoerd, kunnen we je dus opnieuw in een professioneel kader ontvangen. Je komt er meer over te weten op p. 6.

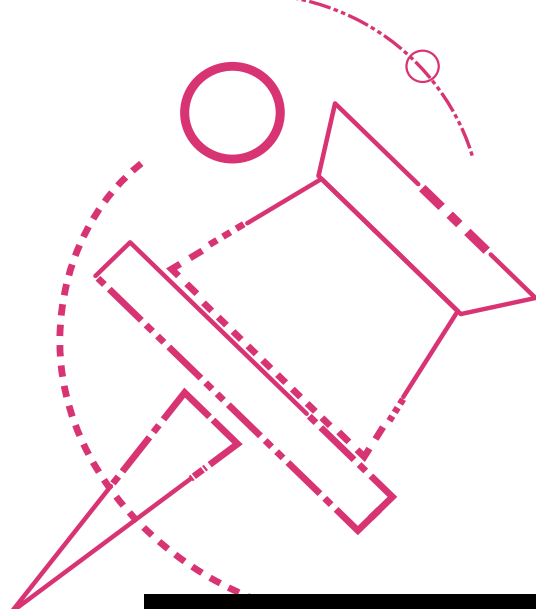
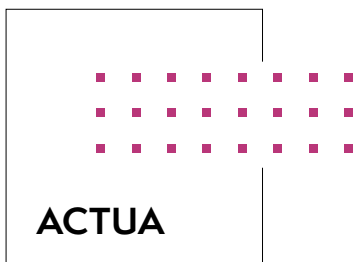
In onze vaste rubriek tuchtrechtspraak hebben we het deze keer over het deontologisch verbod op het surplusbeding (art. 65 van de Plichtenleer). We lichten toe wat dit verbod precies inhoudt en illustreren de problematiek ook aan de hand van enkele tuchtspraken die onze Uitvoerende Kamer hieromtrent deed.

Onze gastcolumn tot slot werd neergepend door Ivan Stuer, onze Data Protection Officer. Begin 2018, kort voor het in voege treden van de GDPR, leverde hij in dit magazine al een verhelderende tekst aan rond het beheer en de beveiliging van persoonsgegevens en de implicaties daarvan voor de vastgoedmakelaar. Intussen zijn we drie jaar verder en brengt hij de belangrijkste principes nog eens in herinnering. Daarnaast geeft hij enkele beslissingen van de Gegevensbeschermingsautoriteit alsook concrete adviezen mee.

We hopen dat deze BIV-NEWS je opnieuw kan boeien en wensen je veel leesgenot toe.

Frederiek Thiers, Penningmeester (*links*)
Olivier Morobé, 1^{ste} Ondervoorzitter (*rechts*)





LEDENBEVRAGINGEN INTUSSEN AFGEROND

Tijdens de zomermaanden voerden de medewerkers van een extern marketingbureau dat door het BIV werd aangesteld een grote ledenbevraging uit. De laatste tevredenheidsenquête die bij onze leden werd afgenomen gaat al terug tot 2014. Sindsdien is er heel wat veranderd op het BIV en werd de dienstverlening uitgebreid. De nieuwe Bureauleden maakten snel duidelijk dat opnieuw de vinger aan de pols moest worden gelegd. De resultaten zullen ons toelaten om waar mogelijk bepaalde zaken aan te passen.

Diverse aspecten werden bevraagd zoals het telefonische en fysieke onthaal, het vormingsaanbod, de mate van tevredenheid bij de opvolging wanneer een klacht wordt neergelegd, de inhoud van onze publicaties enz. De enquêtes werden intussen afgerond. We zijn net als jij bijzonder nieuwsgierig en komen in de volgende BIV-NEWS dan ook graag terug op de resultaten.

WONINGPAS BESCHIKT OVER EEN DIGITALE KLUIS

Het Vlaams Klimaat- en Energieagentschap (VEKA) liet in juni weten dat de woningpas - het digitale paspoort van ieders woning - over een digitale kluis beschikt waar eigenaars zelf documenten over hun woning kunnen uploaden. De woningpas wordt zo een online verzamelpunt voor alle relevante digitale info over de woning, denk aan attesten, keuringsbewijzen, onderhoudsdocumenten, facturen enz. die eveneens nuttig zijn bij een eventuele verkoop van het pand.

Het uploaden en opslaan van documenten gebeurt onder het luik 'attesten en documenten' binnen de woningpas. Toegang verkrijgen tot de woningpas gebeurt via de e-ID of de itsme-app. De eigenaar kan ervoor kiezen om de documenten te delen met bv. een vastgoedmakelaar of een andere partij (architect, kandidaat-koper...). Eens de woning wordt verkocht, gaan de bewaarde documenten automatisch over naar de volgende eigenaar. Meer info is te vinden op de website van het VEKA.



OOK EEN WEGLATING AANVRAGEN DOE JE VOORTAAN DIGITAAL

Wie door omstandigheden niet langer als bemiddelaar en/of syndicus actief zou zijn, dient z'n weglating aan te vragen op één (of beide) dekolommen. Voortaan verloopt dat snel en makkelijk langs digitale weg. Wat moet je hiervoor precies doen?

- log (op de BIV-website) in in je personal account;
- klik op "mijn aanvraagformulieren";
- klik op "nieuwe aanvraag starten";
- kies "aanvraag tot weglating";
- vul het nodige in en onderteken bij voorkeur met je e-ID (of anders met je wachtwoord);
- je ontvangt nadien automatisch een ontvangstbevestiging maar weet dat de weglating pas in voege treedt na de beslissing tot akkoord van de Uitvoerende Kamer (UK). Je aanvraag wordt zo vlug als mogelijk door de UK behandeld. Het secretariaat zal je schriftelijk informeren over de beslissing van de UK.

We geven nog mee dat er op onze website geen PDF-formulieren meer te vinden zijn om een weglating aan te vragen. Beschik je nog niet over een BIV-account? Maak die dan snel aan. Meer info is te vinden op onze site.



EVALUATIE VAN 1.200 SCHRIFTELIJKE BEKWAAMHEIDSTESTEN NIEUWE STIJL

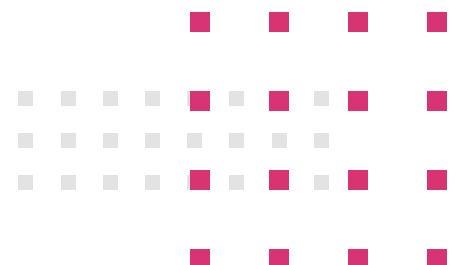
Begin 2019 kregen de vragen van de schriftelijke bekwaamheidstest een grondige update met het oog op een verdere professionalisering van het vastgoedberoep. De vragen werden geactualiseerd in samenwerking met betrokken partners uit het werkveld, waaronder de Vlaamse hogescholen die een vastgoedbachelor aanbieden en Syntra. Er werden 13 vastgoedthema's gedefinieerd waaruit vragen worden gesteld. Zowel bemiddelaars als syndici krijgen vragen uit al deze thema's, al wordt het aantal vragen uit elk thema wel toegespitst op de mate van belangrijkheid voor een bepaalde kolom.

Medio 2021 werden in totaal al 1.208 schriftelijke testen aan Nederlandstalige zijde afgelegd, waarvan 1.102 door stagiair-bemiddelaars en 106 door stagiair-syndici. Bij de bemiddelaars tellen we 738 geslaagden, wat betekent dat 67% onder hen slaagt. Bij de syndici waren er 76 geslaagden of 71,7% van alle deelnemers. Slechts 5% van alle deelnemers (52) aan de schriftelijke bekwaamheidstest slaagt uiteindelijk niet, ook niet na een tweede kans. Bekijken we de diploma's die de deelnemers op zak hebben, dan krijgen we volgende verdeling:

	geslaagd	niet geslaagd	totaal	% dat slaagt
vastgoedspecifieke opleiding	393	186	579	67,9%
andere diploma's	422	207	629	67,1%

Bij de stagiairs die over een specifiek vastgoeddiploma beschikken (zijnde een bachelor vastgoed aan een hogeschool of een ondernemersopleiding vastgoed bij Syntra), tellen we 393 geslaagden op 579 deelnemers, wat neerkomt op 67,9%. Bij alle andere diploma's merken we dat zo'n 67% slaagt. Van de 629 deelnemers met andere diploma's beschikken er 455 (of 72%) over een ander bachelordiploma en 174 (of 28%) over een masterdiploma.

Wil je je slaagkansen vergroten? Beperk je dan zeker niet tot enkel een herhaling van je e-learningcursussen, maar verdiep je kennis door enkele specifieke vormingen te volgen uit ons uitgebreid BIV-vormingsaanbod, of ga zelf wet- en regelgeving na via diverse naslagwerken en overheidswebsites. Het spreekt voor zich dat ook een gediversifieerde stage, waarbij je met alle aspecten uit de vastgoedmakelaardij in contact kwam, van groot belang is!





NIEUW
ONTHAAL

RENOVATIEWERKEN OP HET BIV AFGEROND: EEN NIEUW GELIJKVLOERS IS HET RESULTAAT!

Eind augustus vorig jaar kondigden we de start van renovatiewerken op het BIV aan. De gelijkvloerse verdieping moest drastisch onder handen worden genomen om een professioneel onthaal te kunnen garanderen. Begin deze maand werden de werken gefinaliseerd.

De renovatie was hoognodig. Bovendien was het gelijkvloers, sinds de ingebruikname van het gebouw door het BIV eind 1999, nooit echt vernieuwd geweest. Vorig jaar, net voor de coronacrisis, gebeurden wel enkele bescheiden ingrepen op de eerste verdieping van ons gebouw. Denk aan het vernieuwde sanitair en de verruimde vestiaire, maar ook aan de zeteltjes die er geplaatst werden. Dat waren kleine veranderingen die het gebouw al een frisser gelaat hadden gegeven.

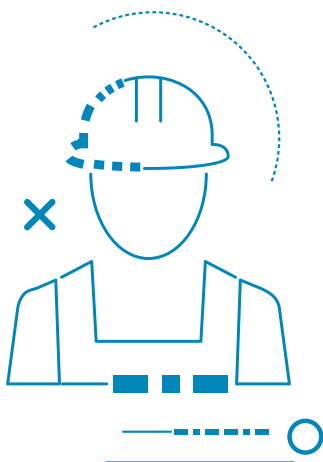
Maar het grote werk kwam er onder impuls van het voorgaande Bureau (onder leiding van toenmalig voorzitter Stefaan Leliaert, n.v.d.r.) die de renovatie in gang zette. Er werd een architect aangesteld en de nodige verplichtingen werden in orde gebracht om een bouwvergunning te verkrijgen van de stad Brussel. Na lang geduld oefenen, konden de werken vorige zomer eindelijk van start gaan.

Het was daarbij vooral belangrijk om de ruimten te optimaliseren. Zo bevindt de receptie zich nu rechts als je het gebouw betreedt. Het postlokaal achterin werd vervangen door een compacte vergaderruimte, die bedoeld is om bezoekers te ontvangen of waar bv. advocaten hun dossiers kunnen doornemen. Daarnaast werd het gelijkvloers voorzien van een sanitair blok en een vernieuwd meubilair. Het geheel oogt nu ruim, lichtrijk en veel uitnodigender dan voorheen.

Alain Bertrand, naast Franstalig administratief dossierbeheerder ook gebouwverantwoordelijke op het BIV, heeft de werken van dichtbij opgevolgd: *“De plannen van het gebouw dateren uit 1958 en helaas stonden niet alle aanwezige elementen erop vermeld. Zo zijn we op betonnen balken in de kelder gestoten waarvan we niet wisten dat ze bestonden, en we onze uitvoering alsnog moesten wijzigen. Ook de eerste lockdown begin 2020 gooide roet in het eten. Eens ze terug mochten hernemen waren grote bouwfirmas overbevraagd, waardoor de werken uiteindelijk langer hebben geduurd dan voorzien.”*

BIV-voorzitter Nicolas Watillon: *“We werken al enkele jaren aan een grondige modernisering van het BIV. We focussen daarbij vooral op digitale initiatieven, denk aan de introductie van onze stagetool begin 2019 en de digitale inschrijvingsprocedure die vorig jaar werd gelanceerd. Het onthaal van onze leden en bezoekers is van een andere orde, maar het is uiteraard belangrijk om dit op een professionele manier en in een eigentijds kader te organiseren. We zijn alvast verheugd met het resultaat van de renovatie en zijn ervan overtuigd dat dit positief zal afstralen op het imago van het BIV. Hopelijk kan je ons vernieuwde onthaal snel aanschouwen!”*

Ook onze eerste ondervoorzitter **Olivier Morobé** is tevreden met het vernieuwde gelijkvloers: **“Bij aanvang van ons mandaat hebben we herhaaldelijk benadrukt dat het BIV een menselijk Instituut moet zijn, een professioneel open huis waar je graag binnenstapt. Welnu, het gelijkvloers is een aangename, laagdrempelige plek geworden waar iedereen vakkundig wordt onthaald en van harte welkom is.”**




 DIENST
OPSPORING

DIENST OPSPORING IN HET EERSTE SEMESTER

Het werk van onze dienst Opsporing is van groot belang. Ze detecteert gevallen van onwettige uitoefening en zet in op de bestrijding van illegale beoefenaars. Tegen hen die op illegale wijze makelen wordt dikwijls naar de rechtbank getrokken om de illegaliteit stop te zetten. In de overgrote meerderheid van de gevallen trekt het BIV er aan het langste eind en worden de beklaagden gerechtelijk veroordeeld.

De dienst opent dossiers op basis van klachten of info-aanvragen die ze via vastgoedmakelaars, overheidsinstanties of consumenten ontvangt. Daarnaast worden ook dossiers geopend op basis van het proactieve werk verricht door onze privédetectives die zich op het terrein begeven om daar controles en vaststellingen te doen, denk bv. aan kantoren of immobeleurzen die door hen worden bezocht. In het eerste semester van dit jaar werden **204 dossiers** geopend (93 NI, 111 Fr).

Bij een vermoeden van onwettige uitoefening wordt de betrokkene altijd aangeschreven en probeert het BIV de nodige info en bewijzen te verzamelen. Soms is het al snel duidelijk dat een klacht over een bediende in een vastgoedkantoor handelt, of het een syndicus in een appartementsgebouw betreft die tevens mede-eigenaar is. Het kan ook zijn dat bv. eigen patrimonium wordt verkocht... In al die gevallen, en ook telkens wanneer het BIV een bevredigend antwoord bekomt, kan een dossier relatief snel worden afgesloten. Dat gebeurde in de eerste zes maanden van dit jaar **176 keer**.

Als het wél illegale uitoefening betreft, dan wordt de betrokkene aangeschreven met de vraag om zich in regel te stellen. Dat betekent dat hij ofwel een BIV-inschrijving moet aangaan en dus het stagetraject om vastgoedmakelaar te worden moet doorlopen, dat hij als bediende onder toezicht van een erkende gaat werken, of dat hij met onmiddellijke ingang de illegale activiteiten stopzet. Daar komen de privédetectives opnieuw in beeld. Ze controleren of dit ook werkelijk gebeurt.

Het BIV onderneemt actie bij hardleerse onwettige beoefenaars door hen voor de rechtbank te brengen. Daar proberen we een positieve stakingsvordering te bekomen. Dit houdt in dat de beklaagde zijn illegale activiteit onmiddellijk dient stop te zetten en alle publiciteit voor panden moet verwijderen. Veelal wordt een dergelijke stakingsvordering gekoppeld aan dwangsommen van ettelijke duizenden euro's per inbreuk per dag. In de eerste zes maanden van dit jaar konden we **10 positieve stakingsvorderingen** bekomen, eentje was negatief maar daartegen werd beroep aangetekend. Daarnaast was er ook één akkoordvonnissen waarbij de situatie volledig werd geregulariseerd.

RECENTE RECHTSPRAAK ROND ILLEGALE UITOEFENING

In maart van dit jaar sprak de Ondernemingsrechtbank van Brussel een vonnis uit waarbij de beklaagde alle activiteiten per direct moest stopzetten. Het betrof een vennootschap die online panden te koop stelde. Ze hoopte zich op de Europese richtlijn op elektronische handel (*die een rechtsgeldig kader creëert om online-diensten zonder belemmeringen tussen EU-lidstaten te verhandelen en elektronisch contracten te kunnen sluiten, n.v.d.r.*) te kunnen beroepen. In dit belangrijke vonnis oordeelde de rechtbank dat deze richtlijn niet van toepassing was, gezien medewerkers zich naar het Belgisch grondgebied hadden verplaatst en er fysieke ontmoetingen waren met de verkopers van onroerende goederen in ons land. **Eenieder die in België onroerend goed aanbiedt dat eigendom is van derden, of tussenkomt in de overdracht ervan en dus bemiddelt - valt onder de Belgische vastgoedmakelaarswetgeving en moet over een BIV-erkenning beschikken.**

Hou onze BIV-Mail in de gaten waarin we regelmatig cijfers en rechtspraak rond illegale uitoefening naar voor brengen.



DOSSIER

RESULTATEN VAN DE BEVRAGINGEN BIJ ONZE STAGIAIRS EN STAGEMEESTERS

Begin juni kreeg elke stagiair de kans om zijn mening te ventileren over het stagetraject aan de hand van een enquête. Ook alle stagemeesters kregen op hun beurt een gerichte vragenlijst doorgestuurd die peilde naar hun bevindingen rond het stagemeesterschap. De resultaten geven ons een beter beeld van de doorsnee stagiair en stagemeester en van de visies, wensen en ervaringen die leven. De input van de bevroegde stagiairs en stagemeesters komt van pas bij de geplande wijziging van het stagereglement, waarmee het nieuwe Bureau het wettelijke kader wil bijschaven. Dat is een volgende horde die ze wil nemen, nadat door het voorgaande Bureau eerder al wijzigingen in het stagetraject werden aangebracht - denk dan vooral aan de verplichte digitale stagetool die in 2019 in werking trad.

De resultaten die ons via de bevroegingen bereikten, lichten we dan ook graag even toe.

In totaal namen **497** stagiairs (331 Nederlandstaligen en 166 Franstaligen) deel en **448** stagemeesters (293 Nederlandstaligen en 155 Franstaligen). Alles samen telden we op 31 mei van dit jaar exact 2.345 stagiairs en 3.056 stagemeesters. We willen nogmaals alle deelnemers bedanken voor hun waardevolle input!

stagiairs waren er **439** ingeschreven op de bemiddelaarskolom, **30** op de syndicuskolom en **28** op de beide dekolommen. Ruim 80% van de deelnemende stagiairs oefent de stage uit in hoofdberoep, een vijfde doet dat in bijberoep. De enquête werd het vaakst ingevuld door stagiairs uit de provincie Antwerpen, gevolgd door stagiairs uit de provincie West-Vlaanderen en uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. We stellen vast dat de **overgrote meerderheid over een niet-vastgoed specifiek bachelordiploma beschikt en/of een ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar heeft afgerond**. Hun aantal overtreft het aantal stagiairs met een bachelordiploma in het vastgoed. De stagiairs die een masterdiploma in handen hebben, vormen het kleinste aandeel.

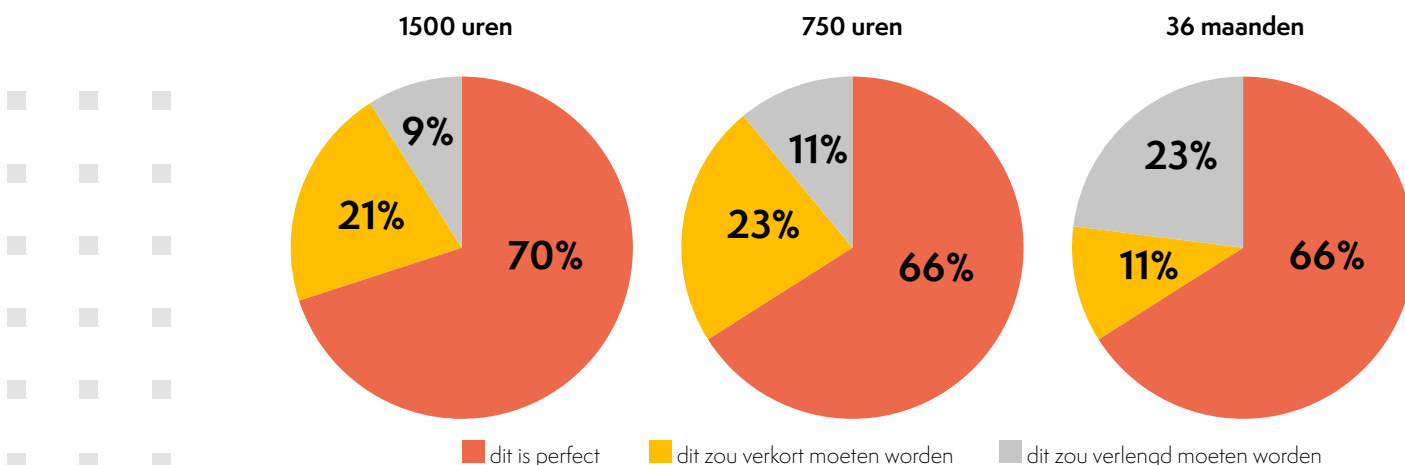
BEVRAGING VAN DE STAGIAIRS

Profielschets

Laat ons beginnen met de profielschets van de deelnemende stagiairs. 54% onder hen is mannelijk, 46% is vrouwelijk. Van alle deelnemende

Duur van de stage

We vroegen aan de stagiairs om hun mening te geven over de duur van de stage, en dit voor zowel de 1500 te vervullen uren in geval van een hoofdstage, de 750 uren voor een eventuele bijstage als voor de maximale stageduur van 36 maanden (zijnde de drie jaar waarin de stagiair zijn 1500 uren stage moet hebben vervuld én geslaagd moet zijn voor de praktische bekwaamheidstest). Ziehier de resultaten:



Ongeacht de vraag die gesteld werd, blijft het resultaat min of meer hetzelfde: ongeveer **70% van de stagiairs is van mening dat de toegekende tijd perfect voldoende is** om de verschillende aspecten van het beroep onder de knie te krijgen. De meningen zijn echter verdeeld over de vraag of deze periode verkort dan wel verlengd moet worden. Iets meer dan **20%** van de respondenten geeft aan dat ze het **aantal uren dat ze bij een hoofdstage of een bijstage** moeten afleggen, graag **verkort** zou zien. Ongeveer 11% wil het aantal uren daarentegen verlengd zien. We merken een omgekeerde tendens op voor wat betreft de **maximale duurtijd van de stage**. Slechts een klein aandeel van **11%** zou deze periode verkort willen zien. **23%** geeft hier te kennen dat ze de maximale termijn van **36 maanden net verlengd zou willen zien**. Weet dat de Uitvoerende Kamers quasi maandelijks overgaan tot ambtshalve weglatingen van stagiairs die er niet in geslaagd zijn hun stage en examens succesvol te voltooien binnen de 36 maanden.

De stage, een dubbele oefening voor sommigen?

Ongeveer 35% van alle bevrageden legde voorafgaandelijk aan de BIV-stage een schoolstage af in het kader van een bachelorstudie in het vastgoed of van een ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar aan de EFP of IFAPME (respectievelijk de Brusselse en Waalse equivalenten van Syntra, n.v.d.r.). Deze groep werd vervolgens gevraagd of ze het nuttig vond om na deze schoolstage nog een BIV-stage te moeten lopen. De antwoorden zijn sterk verschillend al naargelang de taalgroep, wellicht door het feit dat de ondernemersopleidingen tot vastgoedmakelaar aan Syntra geen schoolstage omvatten in tegenstelling tot de opleidingen aan EFP en IFAPME.

Voor wat betreft de **Nederlandstaligen is 80% overtuigd van het nut van de BIV-stage**. In het ja-kamp stellen we vast dat ongeveer **vier vijfde volmondig overtuigd** is van het nut van de BIV-stage. Zij stellen dat de BIV-stage langer duurt dan de schoolstage, dat er een grotere verantwoordelijkheid gegeven wordt en dat ze dus meer ervaring kunnen opbouwen. Het kunnen opvolgen van dossiers van begin tot einde via de BIV-stage wordt erg gewaardeerd. Daarnaast is er een **kleine 20%** onder hen die de BIV-stage genegen is maar toch **enkele kanttekeningen** plaatst. Zij stellen voor om de stageduur te halveren, of alleszins te verminderen, bv. door de reeds gelopen uren schoolstage in mindering te brengen van de 1500 te presteren uren. Enkele respondenten vinden de stage zinvol maar betreuren dan weer dat ze nog een praktische bekwaamheidstest moeten afleggen gezien ze oordelen dat hun kennis al voldoende geëxamineerd werd tijdens hun studie. Tot slot is er het **neen-kamp, goed voor zowat 20%** van de Nederlandstalige deelnemende stagiairs. Ruim de helft van degenen die de BIV-stage niet zinvol vindt, rechtvaardigt dit door aan te geven dat ze reeds een 3-jarige specifieke opleiding volgden en in combinatie met de schoolstage van oordeel zijn de nodige competenties te hebben verworven. De overige stagiairs geven aan dat ze reeds in het verleden als bediende werkzaam waren binnen bemiddeling of syndicschap en dat de stage aldus een loutere voortzetting vormt van hun gekende werkzaamheden.

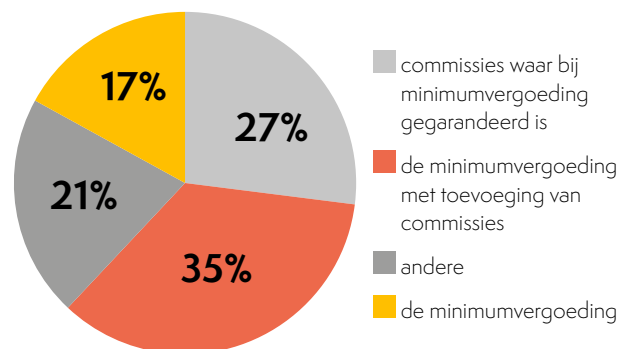
Ten **zuiden van de taalgrens** zien we een heel ander beeld. Hier is de verdeling eerder **50/50**. De helft vindt de BIV-stage een uitstekende voorbereiding op het beroep omdat ze ten volle in aanraking komen met de verschillende facetten van de vastgoedmakelaardij. Ook de grote verantwoordelijkheidszin juichen ze toe. De andere helft aanziet de BIV-stage eerder als een dubbel werk en heeft het gevoel dat het hierdoor nog langer duurt alvorens ze titularis kunnen worden. Merk op dat hoewel deze stagiairs geen fan zijn van de BIV-stage, sommigen onder hen toch niet gekant zijn tegen het afleggen van een praktische bekwaamheidstest.

Een stagemeester vinden, een eerste belangrijke stap

Geen stage zonder stagemeester uiteraard. De overgrote meerderheid, zowat **85% van de respondenten, geeft aan makkelijk een stagemeester te hebben gevonden**. Op de vraag hoe ze die vonden, kwamen twee antwoorden naar voor. Een aanzienlijk deel heeft gewoon spontaan gesolliciteerd. Een vergelijkbaar aandeel stagiairs gebruikte een andere weg, hoogstwaarschijnlijk het aanspreken van het eigen netwerk. Mogelijk loopt een deel van de schoolstagiairs nadien ook zijn BIV-stage in hetzelfde kantoor.

Welke stagevergoeding?

De stagiair is verplicht om zijn prestaties maandelijks te factureren aan zijn stagemeester. Ongeacht de vergoedingswijze die is overeengekomen, geldt dat er een **minimumvergoeding per gepresteerd uur** betaald moet worden. Voor 2021 werd dit bedrag vastgelegd op 5,83 euro excl. btw per gepresteerd uur. De partijen kunnen onderling echter een hogere vergoeding afspreken. Zo gaf 35% van de respondenten aan dat zij de verplichte minimumvergoeding ontvangen waar commissies aan worden toegevoegd. 27% wordt op basis van commissies betaald waarbij de minimumvergoeding gegarandeerd is. Slechts een minderheid (17%) moet zich louter met de minimumvergoeding tevreden stellen. Ongeveer 60% van de deelnemers beschouwt de manier waarop ze vergoed worden als billijk.



De meerwaarde van de stagetool

De digitale stagetool moet verplicht gebruikt worden door alle stagiairs die sinds januari 2019 zijn ingeschreven en door hun stagemeesters. Zowat **82%** van de stagiairs die deelnamen aan onze bevraging **maakt er gebruik van**. De overigen zijn ingeschreven voor 1 januari 2019 en gebruiken nog het systeem waarbij papieren stageverslagen moeten worden ingediend. We vroegen de stagiairs waar zich volgens hen de meerwaarde van de stagetool bevindt. De respondenten schuiven daarbij de **tijdlijn** - waarop ze kunnen zien waar exact ze zich in het stagetraject bevinden - als **grootste meerwaarde** naar voor. Als tweede grootste meerwaarde wijzen ze op de agenda, waarin ze zowel hun activiteiten toevoegen als bijlagen uploaden waaruit hun persoonlijke tussenkomst blijkt. Als derde grootste meerwaarde wordt op de evaluatieformulieren gewezen die zowel door de stagiair als door de stagemeester moeten worden ingevuld.

DOSSIER

Tot slot geeft 85% van de deelnemende stagiairs aan dat ze haar **taken voldoende gevarieerd** vindt en dat ze het gevoel heeft voldoende voorbereid te worden op de uitoefening van het beroep. Een overweldigende meerderheid van **94%** geeft aan **voldoende autonomie** van de stagemeester te krijgen bij het uitvoeren van de taken.

BEVRAGING VAN DE STAGEMEESTERS

Profielschets

Van de 448 deelnemers (293 NI/155 Fr) is ongeveer driekwart mannelijk. Zowat 61% van de deelnemende stagemeesters is ingeschreven op de bemiddelaarskolom, 36% is ingeschreven op beide deelkolommen en slechts 3% is enkel actief als syndicus. De meeste deelnemers kwamen uit West-Vlaanderen, Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

Stagemeester worden?

Voor alle duidelijkheid: stagemeester worden is geen verplichting. Het staat de titularis vrij om een inschrijving op de Lijst van stagemeesters aan te vragen, mits hij aan alle voorwaarden voldoet. De **overgrote meerderheid van de respondenten geeft aan stagemeester te zijn geworden om een nieuwe medewerker te kunnen opleiden**. Als tweede voornaamste motivatie wordt de voldoening en het plezier aangehaald om kennis aan een stagiair te kunnen doorgeven.

WAT ZIJN DE HUIDIGE VOORWAARDEN OM STAGEMEESTER TE KUNNEN WORDEN?

- je bent ten minste 4 jaar als titularis ingeschreven;
- je oefent het beroep van vastgoedmakelaar uit in hoofdberoep;
- je hebt het beroep van vastgoedmakelaar gedurende 4 jaar in hoofdberoep uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;
- je hebt geen definitieve disciplinaire sanctie van schorsing of schrapping opgelopen door een van de Kamers, tenzij later eetherstel volgde;
- je legt een uittreksel uit het strafregister voor dat minder dan drie maanden oud is;
- je bent in regel met de betaling van je ledenbijdrage aan het Instituut, en desgevallend met de hieraan gerelateerde kosten.

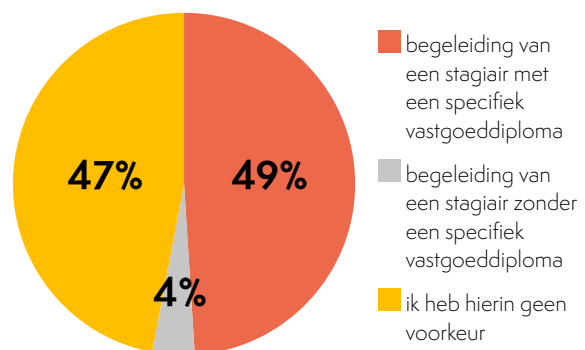
30% van alle deelnemers geeft te kennen een tijd gewacht te hebben na hun 4 jaar titularisschap alvorens daadwerkelijk de aanvraag tot het stagemeesterschap in te dienen. De voornaamste reden daarvoor was het feit dat ze zelf **eerst voldoende ervaring en expertise wilden verwerven**. Interessant: de 4 jaar vereiste inschrijving op het Tableau wordt over het algemeen als een te korte periode aanzien door de stagemeester. Ook tijdgebrek is een vaak aangehaalde reden. Als derde reden wordt aangegeven dat men geen (onmiddellijke) behoefte had aan het in dienst nemen van een stagiair.

Het stagemeesterschap beperken in de tijd?

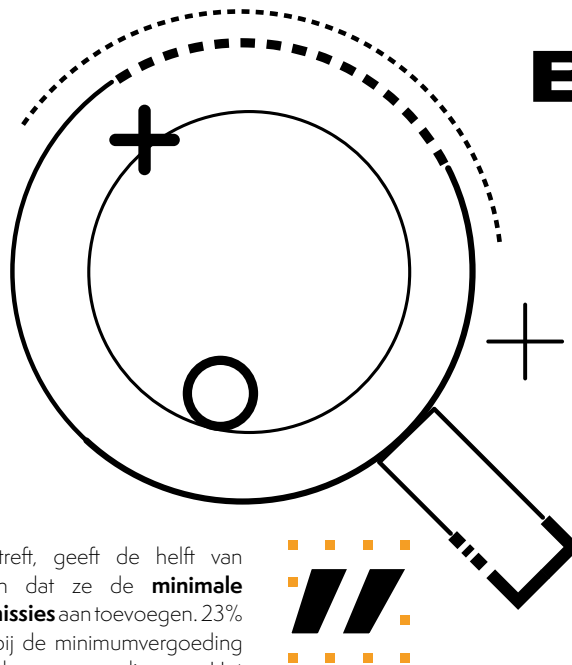
Het stagemeesterschap geldt momenteel onbeperkt in de tijd, tenzij je uiteraard zelf een weglating zou vragen. **15% van de deelnemende stagemeesters is het idee genegen om het stagemeesterschap in de tijd te beperken, 85% is hier niet van overtuigd**. Bij de ja-stemmers vindt de meerderheid dat de bijkomende voorwaarde mag worden opgelegd dat je als stagemeester in orde moet zijn met je vormingsplicht. Ook het volgen van een specifieke vorming voor stagemeesters wordt, in mindere mate, aangehaald als mogelijke bijkomende voorwaarde om het stagemeesterschap te kunnen verwerven of te verlengen.

De begeleiding van een stagiair

Of de stagiair nu over een specifiek vastgoeddiploma beschikt of niet, het maakt onze deelnemende stagemeesters weinig uit. Bijna **de helft** geeft aan een stagiair te verkiezen die een **specifiek vastgoeddiploma** heeft behaald. De **overige helft** beweert **geen specifieke voorkeur** te hebben. Het aandeel dat liever een stagiair zonder vastgoeddiploma ziet langskomen is met 4% verwaarloosbaar.



Onze stagemeesters kregen vervolgens de vraag of ze stagiairs met een **bachelordiploma in het vastgoed of met een ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar** goed voorbereid vonden op de stage. Uit de antwoorden kwamen relatief weinig verschillen tussen beide opleidingen naar voor. Van alle deelnemende stagemeesters die reeds dergelijke stagiairs hebben begeleid, geeft een kleine **30% aan dat ze voldoende voorbereid zijn**. **Goed de helft** geeft te kennen dat ze **gemiddeld voorbereid zijn**. **Iets minder dan een vijfde** van de deelnemende stagemeesters oordeelt dat ze **onvoldoende voorbereid zijn**. Merkt de stagemeester op dat de stagiair in zijn kennis en/of vaardigheden tekort schiet, dan grijpt hij in eerste instantie zelf in. Ruim twee derde van de deelnemers tracht zelf bij te sturen. Ongeveer een kwart stuurt de stagiair naar een gerichte vorming om zijn kennis bij te spijkeren.



Wat de manier van vergoeden betreft, geeft de helft van de deelnemende stagemeeesters aan dat ze de **minimale uurvergoeding** voorzien en daar **commissies** aan toevoegen. 23% betaalt op basis van commissies waarbij de minimumvergoeding gegarandeerd is. 10% trekt de minimale uurvergoeding op. Het aandeel stagemeeesters dat enkel de minimale uurvergoeding uitbetaalt, bedraagt 7%. De resterende 10% past een andere manier van vergoeden toe.

Bijna 80% van de stagemeeesters begeleidt een stagiair die met de stagetool werkt. De **grootste meerwaarde** ligt volgens hen in de **evaluatieformulieren** die beide partijen moeten invullen en die toelaten om de stagetaken kritisch te bekijken. Als tweede grootste meerwaarde wordt de tijdelijk aangehaald die de voortgang in de stage weergeeft. Op plaats drie tot slot, vinden we de automatische berichten en reminders terug die ingebouwd zitten in de tool.

CONCLUSIES STAGIAIRS:

- De meerderheid van de stagiairs kan zich prima vinden in het aantal uren stage dat ze moet presteren (1500 uren hoofstage, 750 uren bijstage);
- Toch oordeelt een vijfde tot een kwart van de stagiairs dat ze deze termijnen liever wat korter zou zien, terwijl bijna een kwart de maximale termijn van drie jaar waarbinnen de stage vervuld moet zijn, verlengd wil zien;
- De meerderheid van de stagiairs vindt hun vergoeding billijk en hun taken voldoende gediversifieerd;
- Bij de stagiairs die voorheen al een schoolstage liepen, zijn de meningen het meest genuanceerd en bovendien sterk afhankelijk al naargelang de taalgroep.

CONCLUSIES STAGEMEESTERS:

- Als voornaamste reden waarom er na 4 jaar inschrijving als titularis gewacht worden om stagemeeester te worden, geven de meeste stagemeeesters een tekort aan ervaring en expertise op;
- Van de stagemeeesters die reeds (een) stagiair(s) begeleid hebben met een vastgoedstudies diploma, geeft ongeveer vier vijfde van de stagemeeesters aan dat ze gemiddeld tot goed voorbereid zijn;
- De helft van de stagemeeesters kent de minimale uurvergoeding toe aangevuld met commissies;



Reactie van Nicolas Watillon, BIV-voorzitter:

“Het Bureau heeft met veel belangstelling kennis genomen van de resultaten. In het verlengde van de recente wijzigingen die al binnen de stage zijn aangebracht, gaan we nu het stagereglement bijschaven. Dit is een oefening die grondig moet gebeuren en waarbij er artikel per artikel wordt nagegaan of er wijzigingen nodig zijn. Daarom vonden we het belangrijk om voorafgaandelijk de mening van de verschillende partijen in het stageproces te kennen. Alle gewijzigde artikels worden vervolgens ter stemming voorgelegd aan de leden van de Nationale Raad. Nadien moet het gewijzigde reglement nog bij Koninklijk Besluit goedgekeurd worden. Pas dan kan het officieel in werking treden.”

DEONTOLOGISCH VERBOD OP HET SURPLUSBEDING

De Plichtenleer van het BIV verbiedt elke berekeningswijze van het ereloon die een belangenconflict creëert tussen de vastgoedmakelaar en zijn opdrachtgever. De zogenaamde 'surplusbedingen' worden uitdrukkelijk verboden. In wat volgt gaan we hier dieper op in, en lichten we enkele uitspraken van de Uitvoerende Kamer ter zake toe.

De Uitvoerende Kamer van het BIV waakt over de toepassing van de deontologie van de vastgoedmakelaar en doet uitspraak in tuchtzaken ten opzichte van BIV-leden. Vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun deontologische plichten zijn tekortgekomen, zijn strafbaar met volgende tuchtstraffen: waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping.

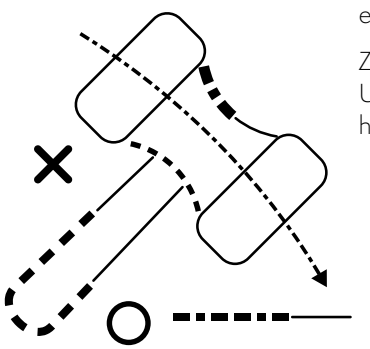
Bij het vaststellen van het ereloon van de vastgoedmakelaar is de contractvrijheid van toepassing. Zo legt het BIV de vastgoedmakelaars bijvoorbeeld geen vaste tarieven op, wat strijdig zou zijn met het mededingingsrecht. Toch worden aan de contractvrijheid door de deontologie grenzen gesteld. De deontologie voorziet onder andere in **artikel 26** dat het ereloon de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep dient te verzekeren. De dienstverlening op zich moet dus rendabel zijn.

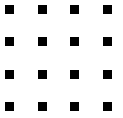
Ook verbiedt de deontologie in **artikel 65** elke wijze tot vaststelling van een ereloon die een belangenconflict creëert tussen de vastgoedmakelaar en zijn opdrachtgever.

Zo moest een vastgoedmakelaar voor de Uitvoerende Kamer van het BIV verschijnen nadat hij een commissie ten belope van 3% exclusief btw

had gefactureerd aan de opdrachtgever, terwijl er 3% inclusief btw was overeengekomen in de bemiddelingsopdracht. Aangeklaagde wou dit nadien rechtzetten door dit verschil te verrekenen met een eventueel te realiseren commissie op toekomstige verkopen. De Uitvoerende Kamer oordeelde dat dit, aangezien het voorstel de opdrachtgever voor een volgende verkoop zou binden aan de aangeklaagde vastgoedmakelaar, een belangenconflict tussen beiden met betrekking tot het ereloon inhield. De inbreuk op artikel 65 van de Plichtenleer werd dus weerhouden (UK 2020, EB3819).

Verder sluit artikel 65 het gebruik van de zogenaamde bedingen op meerwaarde of 'surplusbedingen' uit. Deze houden in dat het ereloon (onder meer) gevormd wordt door het verschil in de vooraf vastgelegde vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs. Een dergelijk beding kan tot misbruiken leiden. Het zou er namelijk voor kunnen zorgen dat de vastgoedmakelaar een te lage vraagprijs voor het te verkopen onroerend goed zou voorstellen om zo tot een overdadige verloning te komen. Ook zou het risico kunnen bestaan dat de vastgoedmakelaar een bod niet overmaakt aan de opdrachtgever omdat de voorgestelde prijs hem een te laag ereloon verschaft.





Een vastgoedmakelaar moest zich voor de Uitvoerende Kamer verantwoorden vermits hij in de bemiddelingsovereenkomst met betrekking tot de verkoop van een woning een meerwaardebeding had bedongen. De overeenkomst voorzag dat de aangeklaagde de woning mocht verkopen tegen 55.000 euro netto in handen van de eigenaars zonder dat de aangeklaagde er nog een vergoeding van mocht aftrekken. Het commissieloon van de vastgoedmakelaar bestond uit de verworven meerprijs die kon worden bekomen boven het voornoemde bedrag. Aangeklaagde stelde de woning te koop voor 86.000 euro en verkocht ze uiteindelijk tegen 80.000 euro. In een reactie stelt de vastgoedmakelaar dat hij daarop de verkopers voorstelde om tegen een vaste commissie van 5% te werken, aangezien de meerprijs te hoog zou zijn. Dit zou geweigerd zijn. Op de zitting verklaarde de aangeklaagde dat hij nog steeds met twee modellen van opdrachten werkte, één op meerwaarde en één tegen de gebruikelijke 5%. De Uitvoerende Kamer oordeelde dat het feit dat de vastgoedmakelaar dit meerwaardebeding

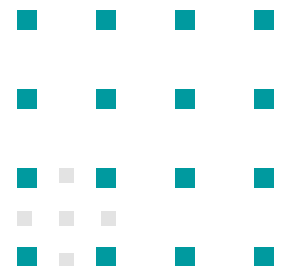
frequent bleef gebruiken ondanks het reeds ruime tijd geldende verbod niet aanvaard kon worden. Dat hij het beding niet steeds zou toepassen volgens zijn bewering, veranderde hier niets aan (UK 2008, 502).

Het voeren van een surplusbeding is niet in overeenstemming met de deontologie, ook wanneer deze niet leidt tot een overdadig ereloon. De Uitvoerende Kamer sprak zich uit over een vastgoedmakelaar die in de overeenkomst voor bemiddeling bij de verkoop van een appartement een meerwaardebeding had opgenomen. Er werd vastgesteld dat het ereloon zou bestaan uit de meerwaarde boven 135.000 euro. De uiteindelijke verkoopprijs van het appartement bedroeg echter 134.000 euro, zodat er geen meerwaarde werd bekomen. De Uitvoerende Kamer oordeelde evenwel dat de fout vaststond. Verder liet de aangeklaagde na de waarborg ten belope van 13.400 euro die hij van de koper had ontvangen terug te storten aan de koper, nadat de verkoop niet doorging. Dit ondanks gezamenlijk verzoek van de koper en verkoper (UK 2015, EB2742).

ART. 65

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag geen wijze tot vastlegging van zijn erelonen bedingen, dat een belangenconflict creëert tussen zijn belangen en deze van zijn opdrachtgever, onder meer door te stellen dat de erelonen overeenstemmen met het surplus tussen het initieel met de opdrachtgever overeengekomen bedrag en het uiteindelijk bekomen bedrag bij de transactie dewelke het voorwerp uitmaakt van zijn opdracht.

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





DIT ZIJN DE NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 21 mei, 11 juni en 16 juli werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Van harte proficiat!

Aerts	Laurens	Hendrickx	Els	Steppe	Karolien
Aerts	Laura	Huyskens	Astrid	Straussberg	Gerschon
Ameloot	Klaas	Joos	Julie	Tegenbos	Jasmine
Ampe	Nathalie	Keppens	Leen	Toté	Sam
Balloey	Thijs	Kerremans	Thomas	Tricot	Jan
Belles	Frederik	Lampaert	Lore	Van Beurden	Gilles
Berlamont	Henri	Lemahieu	Stephanie	Van Bruwaene	Michiel
Blommaert	Bob	Maldague	Sébastien	Van de Velde	Julie
Brasseur	Sarah	Martinet	Annick	Van den Borre	Mieke
Buyse	Olivier	Menschaert	Benoit	Van den Bossche	Bram
Coelus	Saskia	Meulebrouck	Victor	Van den Broeck	Lisl
Cokelaere	Ben	Meyfrootd	Elias	Van der Snickt	Koen
Coppé	Michèle	Minne	Sara	Van Eeckhout	Stefanie
Cuyt	Manon	Mottart	Julie	Van Eylen	Charo
De Backer	Stefanie	Nechelput	Wout	Van Gestel	Kris
De Baene	Nathalie	Neyt	Chadia	Van Gorp	Bart
De Rauw	Raf	Norré	Alexander	Van Grembergen	Edouard
De Smet	Stijn	Nuyts	Kira	Vanacker	Filip
De Vusser	Steven	Patteeuw	Youri	Vandaele	Elien
Dejaegher	Pieter	Persyn	Laura	Vandeborne	Mirko
Delie	Nicolas	Pieters	Alexander	Vandeborne	Mirko
Demets	Anouchka	Pysson	Laurent	Vandeginste	Yoshi
Demeyere	Maximilien	Rasschaert	Laure	Vandekerckhove	Lorenzo
Depré	Elke	Restiau	Nicolas	Vandendriessche	Elien
Desmet	Ellen	Reyniers	Gertjan	Vanhee	Alexander
Dokter	Janne	Rifi	Meryem	Vanhoucke	Nikolaas
Fulidis	Konstantinos	Robyn	Michiel	Vanrafelghem	Sacha
Gaeremynck	Lukas	Rogiers	Michiel	Vanroose	Dignum
Gantois	Toon	Rombaut	Gunther	Verbruggen	Richie
Geeroms	Simon	Roos	Gregory	Vercarre	Christophe
Glatt	Adrian	Roosen	Geert	Verhoeven	Vincent
Glorieux	Hannes	Sabbe	Marie-Benedicte	Wijns	Gert
Goetschalckx	Sofie	Schoofs	Achile	Willems	Thibaut
Gooris	Lauren	Schwagten	Seppe		
Hellemans	Charlotte	Sнауwaert	Nathalie		
Hemerijckx	Louis	Soubry	Thomas		

VASTGOEDKWESTIES



'door mr. Christian Stoop van Reyns
Advocaten'

Bij het einde van de huurovereenkomst blijkt dat de huurder de oorspronkelijk klassiek geverfde muren (in witte tinten) overschilderd heeft met felle kleuren. Kan dit een huurschade uitmaken?

Voor zover er uiteraard een ingaande plaatsbeschrijving heeft plaatsgevonden waaruit de staat van de schilderwerken bij aanvang van de huur blijkt, is het niet uit te sluiten dat felle overschilderingen als huurschade kunnen worden weerhouden.

Uiteraard heeft iedere huurder het recht te genieten van het gehuurde goed binnen de grenzen van het gebruik als een goede huisvader. Het schilderen binnen het pand naar eigen smaak valt binnen dit genotsrecht. (Het uitsluiten van het recht om te overschilderen zonder toestemming van de verhuurder zou als onbillijk kunnen worden aanzien).

Bij het overschilderen in felle of krachtige kleuren, die bij de aanvang van de huur dus niet aanwezig waren, valt echter niet uit te sluiten dat dit de wederverhuring zal bemoeilijken. Een verhuurder maakt dan geen misbruik van zijn recht om bij het einde van de huur te vorderen dat het gehuurde goed wordt teruggegeven in de staat zoals die bestond bij aanvang van de huur (klassieke tinten), en zal bij gebrek hieraan een vergoeding kunnen vorderen.

Let wel, deze vergoeding zal niet noodzakelijk gelijk zijn aan de volledige kost voor het herschilderen. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de verhuurder, bv. na een langere huurperiode, hoe dan ook zal herschilderen. Zo oordeelde de Vrederechter te Vorst (26 november 2019) dat enkel de tweede verflaag, welke de felle kleuren moest markeren, ten laste kon worden gelegd van de vertrekkende huurder(s).

Een consument koopt een woning, maar deze blijkt nog asbest te bevatten. Kan de verkoop vernietigd worden omdat de verkoper dit niet heeft meegedeeld?

Van zodra de verkoop van een woning voltrokken is, kan deze onder het huidige recht niet worden vernietigd omwille van de aanwezigheid van asbest. Wel kan het asbest mogelijks beschouwd worden als een verborgen gebrek, waardoor ofwel prijsvermindering ofwel teruggave van de woning (door de koper) en de betaalde prijs (door de koper) kan worden geëist. Of een rechter dit ook daadwerkelijk zal toestaan, kan van vele factoren afhangen: heeft de verkoper de aanwezigheid van het asbest bewust verzwegen? Kon van de verkoper worden verwacht dat hij, vooraleer de woning te kopen, zelf het asbest had opgemerkt? Maakt het asbest de woning ongeschikt voor de bestemming die de koper voor ogen had? Vaak zal de verkoopovereenkomst trouwens ook een clause bevatten die de aansprakelijkheid van de verkoper hieromtrent beperkt of uitsluit.

In de nabije toekomst zal het echter wél mogelijk zijn om de nietigheid van de verkoop te eisen. In de loop van volgend jaar zal namelijk bij de verkoop van gebouwen die vóór 2001 werden opgericht de verkoper niet alleen het gekende bodemattest en het energieprestatiecertificaat, maar ook een asbestinventarisattest moeten bezorgen aan de koper. Dit asbestinventarisattest geeft aan of de woning asbest bevat of niet. Bezorgt de verkoper dit attest niet, dan kan de koper in principe de nietigheid van de koop eisen. Tegen eind 2031 zal trouwens iedere eigenaar van een gebouw van vóór 2001 een dergelijk asbestinventarisattest moeten bezitten, zelfs al wordt het gebouw niet verkocht.

Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze HELPDESK. De specialisten in vastgoedrecht van Reyns Advocaten geven je graag antwoord via deze advieslijn op het nummer 070/ 211 211.



Ivan Stuer heeft 25 jaar ervaring in de IT-sector, waarvan de helft als IT-directeur binnen een overheidscontext. Vanuit de aandacht die binnen de overheid wordt gegeven aan het beschermen van persoonsgegevens, heeft hij zich verdiept in de juridische, technische en procedurele aspecten van data privacy en security. Ivan is tevens DPO (Data Protection Officer) van het BIV en staat in deze column stil bij de implicaties van de GDPR voor de vastgoedsector, drie jaar na de invoering ervan.

De algemene verordening gegevensbescherming (AVG of GDPR), aangevuld met de Belgische kaderwet ('Privacywet'), is intussen drie jaar in voege. Aanvankelijk was er heel wat ongerustheid over de verwerking van persoonsgegevens en vooral flink wat onduidelijkheid over wat er nu precies diende te gebeuren om in regel te zijn.

Door de wat aarzelende start van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) leek het spreekwoord 'de honden blaffen en de karavaan trekt verder' van toepassing. In vele gevallen werd de actie beperkt tot het opstellen van een privacy en cookie policy, waarin wordt verwezen naar de GDPR, zonder echte ingrepen door te voeren in de verwerking van de gegevens zelf.

Intussen begint de handhaving door de Europese toezichthouders op volle snelheid te komen. Aanvankelijk werd vooral grof misbruik gevisieerd, maar we zien nu ook een toenemend aantal boetes voor kleine organisaties die, soms onbewust, zondigen tegen de regels. Ook al zijn de boetes meestal niet zo hoog als theoretisch voorzien (4% van de omzet), ze kunnen toch substantieel zijn. In België gaande van 1.000 euro voor een vzw die ongevraagd gadgets bleef sturen, tot 15.000 euro voor een KMO die de mailbox van een ex-CEO te lang actief hield of 50.000 euro voor doorgifte aan een sociaal netwerk. Het hoeft dus niet steeds over een grote inbreuk te gaan; zondigen tegen de basisregels is voldoende om in het vizier van de GBA te komen, zeker na klacht van een betrokkene. In Frankrijk, Duitsland, Italië en het VK lopen de boetes overigens heel wat hoger op.

Belangrijkste verplichtingen

In de BIV-NEWS van januari 2018 werden de belangrijkste verplichtingen opgesomd, en intussen kan u op de site van de GBA ook een toolbox en een project 'Boost' terugvinden waarmee u als KMO aan de slag kan.

In essentie moet elke verwerking van persoonsgegevens voldoen aan de beginselen van de GDPR zoals opgesomd in bovenstaande tabel, en moeten de systemen en gegevens ook goed beveiligd worden.

Tabel 1 - ART. 5

BEGINSELEN INZAKE VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS:

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

Belangrijk hierbij is dat u duidelijk aangeeft welke persoonsgegevens u verwerkt voor welke doeleinden, en hoe de betrokkene zijn rechten kan uitoefenen. Dit kan bijvoorbeeld in de **privacy en cookie policy** op de website. Daarnaast is het noodzakelijk dat u de principes afstemt met leveranciers van IT-systemen in een verwerkerovereenkomst en dat u interne **procedures** opstelt om accuraat te kunnen reageren op gegevenslekken of op vragen en klachten van betrokkenen of de toezichthouder.

Hiervoor bestaan er een aantal nuttige instrumenten. Naast het verplichte **register van verwerkingsactiviteiten**, waarin wordt aangegeven welke gegevens u verwerkt, met welke rechtsgrond, met wie ze eventueel worden gedeeld en hoelang ze worden bewaard, kan u ook een **gegevensbeschermingsbeleid** opstellen waarin wordt beschreven hoe u de gegevens beschermt en hoe u *hacking*, *ransomware* of gegevenslekken tracht te voorkomen, te detecteren en te herstellen. Het opstellen van beide documenten leidt u op een pragmatische manier door de verschillende verplichtingen en checks, en vermijdt dat de compliance enkel een juridische schil wordt. Gegevensbescherming wordt pas effectief als de **mix van juridische, technische en procedurele**

maatregelen duidelijk in balans is. Bij een eventuele evaluatie door de GBA zal dit zeker in uw voordeel werken.

Als we kijken naar de **boetes** die tot nu toe zijn opgelegd zien we een gelijkmatige verdeling over de verschillende GDPR-verplichtingen zoals verwerking zonder geldige rechtsgrond, gebruik voor andere doeleinden dan initieel voorzien, gegevens langer bewaren dan noodzakelijk of het geen gehoor geven aan vragen. Binnen de vastgoedsector gaat het dan meestal over het te lang bewaren van gegevens over de privé- of financiële situatie. Het is belangrijk om gegevens te wissen eens ze zijn gebruikt voor het oorspronkelijke doel waarvoor de rechtmatigheid was vastgesteld, of wanneer er geen wettelijke verplichting meer op het bijhouden van deze gegevens rust.

Opvallend is het grote aandeel aan boetes die betrekking hebben op **gegevenslekken** en direct marketing. Gegevenslekken kunnen het gevolg zijn van een slecht beveiligde website, klantenbestand of een verkeerd geadresseerde e-mail. Maar u kan ook een boete krijgen indien u het slachtoffer bent van *hacking*, wanneer de toezichthouder vaststelt dat de beveiliging niet afdoende was. **Direct marketing**, waaronder prospectie, kan onder verschillende rechtsgronden. Toestemming van de betrokkene of een overeenkomst zijn het meest transparant, maar de GDPR laat ook gerechtvaardigd belang toe als verwerkingsgrond.

De GDPR legt niet vast wat er precies wordt gezien als 'direct marketing'. De regels hiervoor zullen scherper worden gesteld in een nieuwe Europese Verordening ('e-Privacy Regulation'). In afwachting hiervan heeft de GBA op haar website een aanbeveling gepubliceerd waarin de belangrijkste aandachtspunten worden opgelijst met heel wat voorbeelden (nr. 01/2020 van 17 januari 2020). In de conclusie van het document geeft de GBA graag mee dat u als verwerkingsverantwoordelijke de betrokkenen moet toelaten hun rechten uit te oefenen (toegang, correctie, wissen, ...), dat u moet nagaan of u een goede verwerkingsgrond heeft, dat de transparantie moet worden gewaarborgd (opname in register en privacy policy) en dat u passende veiligheidsmaatregelen neemt. Net zoals voor alle andere verwerking van persoonsgegevens dus. Tot slot wordt verwezen naar het feit dat u naleving niet moet laten bepalen door het risico op sancties, maar door ethisch gedrag op de markt. In die zin sluit het ook naadloos aan op de deontologische code van de vastgoedmakelaar.