

2020-4

BIVNEWS

oktober - november - december 2020 . 23^e jaargang . Bru X Afgiftekantoor . P705210



DIT ZIJN DE 70 VERKOZENEN



UITTREDEND BUREAU
TERUGBLIK OP HUN REALISATIES



TUCHTRECHTSPRAAK
KADASTERFINDER



3

Edito

Vol vertrouwen geven we de fakkel door...

4-5

Actua

Wetsontwerp AV'en in coronatijden



6-7

Tuchtrecht- spraak:

Kadasterfinder



8-9

Dit zijn de 70 verkozenen!

BIV-verkiezingen

10-13

Realisaties van het uittredend Bureau

14

Nieuwe titularissen

15 ? Vastgoed- kwesties

16

Gastcolumn

Tom Van Campenhout



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 16B,
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
Tom Van Campenhout

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



VOL VERTROUWEN GEVEN WE DE FAKKEL DOOR...

Op 4 december werden de nieuwe mandatarissen verkozen die begin volgend jaar het roer zullen overnemen. We merken vertrouwde gezichten op, maar ook enkele enthousiaste nieuwelingen waarvan we hopen dat ze zich snel in ons midden thuis zullen voelen. Dankbaar en trots om de voorbije periode verwelkomen wij een nieuwe ploeg waarin we het volste vertrouwen stellen.

Vooreerst willen we alle verkozenen van harte feliciteren. Een mandaat opnemen bij je Beroepsorde is een echt voorrecht en vergt toewijding en passie voor het vak. De namen van alle 70 verkozenen vind je trouwens terug op pagina's 8 en 9. Verder willen we iedereen bedanken die zich kandidaat stelde en zo blijk gaf om de koers van het Instituut mee te willen bepalen.

Ook richten we graag een dankwoord aan al wie z'n stem uitbracht in deze lastige periode waarin we met een tweede lockdown werden geconfronteerd. Door te stemmen gaf je het signaal dat je de rol en taken van het BIV belangrijk acht. We zijn ervan overtuigd dat de nieuwe ploeg al het mogelijke zal doen om het BIV en bij uitbreiding

de sector te professionaliseren ten voordele van elke vastgoedmakelaar.

Daarnaast verdienen onze Franstalige collega's van het Bureau, Nicolas Watillon en Cécile Vause, onze oprechte dank voor de constructieve samenwerking die we steeds hebben ervaren. We kunnen terugblikken op vier jaar gevuld met boeiende momenten, versterkte samenwerkingen en vooral enkele mooie realisaties die onze leden ten goede zijn gekomen. Op p. 10 doorkruisen we nog eens ons afgelegd parcours.

Verder in deze News brengen we recente tuchtspraak rond het gebruik van de tool Kadasterfinder. Regelmatig wordt onze Uitvoerende Kamer geconfronteerd met misbruiken hiervan. Weet dat

het BIV controles uitvoert op de aanvragen die door haar leden via Kadasterfinder worden ingediend. We zetten daarom de voornaamste zaken nog eens op een rij, zodat je zeker goed geïnformeerd bent.

Tot slot is onze gastcolumn ook zeker het lezen waard. Deze keer werd hij geschreven door Tom Van Campenhout. Hij is als syndicus actief in Antwerpen en deelt zijn visie op de mogelijkheid van digitale en hybride AV'en in een mede-eigendom. De nieuwe Justitieminister liet in oktober weten een wetgevend initiatief uit te werken, gebaseerd op de drie punten zoals voorgesteld door onze sector.

We wensen je alvast veel leesplezier, een sfeervol eindejaar en een hoopvol 2021 toe!



Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter



2020-4
BIVNEWS

ACTUA



TWEEDE LOCKDOWN: HET RELAAS VAN DE PLAATS- BEZOEKEN

Eind oktober kondigde de federale regering met ingang van 2 november een nieuwe lockdown af. Al snel werd duidelijk dat het BIV, niet akkoord was met de interpretatie van de Minister van Binnenlandse Zaken Annelies Verlinden, namelijk dat plaatsbezoeken door vastgoedmakelaars verboden zouden zijn. Wij lazen geen verbod in het Ministerieel Besluit van 1 november en volgens ons konden plaatsbezoeken, mits naleving van de sectorgids, veilig doorgaan.

Gezien de minister haar standpunt rond het verbod aanhield, besloten de beroepsorganisaties om een schorsingsprocedure in te stellen bij de Raad van State in de hoop de beslissing van de minister van tafel te vegen. Nog vóór de Raad van State de zaak kon behandelen, werd er overigens al een aanpassing doorgevoerd in de FAQ van de federale overheid. Daarin viel plots te lezen dat plaatsbezoeken in het

kader van dienstverlening aan professionelen (B2B) toegelaten waren.

Op 13 november verwierp de Raad van State de vordering tot schorsing gezien ze de zaak niet hoogdringend achtte. Er volgde dus geen uitspraak ten gronde en de zaak zal pas later worden gepleit wat nog ettelijke maanden kan aanslepen. Ook uit de ministerraad die op dezelfde dag samenkwam, kwam geen oplossing. Daarom adviseerden we jullie om geen plaatsbezoeken meer uit te voeren, en zo geldboetes te vermijden.

Die communicatie was nog maar net de deur uit, of de dag nadien stelde de minister haar standpunt voor een tweede keer bij. Op 17 november gaf ze aan dat plaatsbezoeken voor particulieren wel konden plaatsvinden op voorwaarde dat er naast de kandidaat-kopers of huurders niemand anders in het pand aanwezig was. De vastgoedmakelaar, verkopers, verhuurders of inwonenden moeten bij het bezoek buiten blijven, zo stelde ze.

Geen ideale oplossing, maar het toonde wel aan dat haar standpunt gaandeweg versoepelde. Er werden



DAVID CLARINVAL IS ONZE NIEUWE VOOGDIJMINISTER

Op 1 oktober installeerde de nieuwe federale regering zich onder leiding van premier Alexander De Croo (Open VLD). We kregen daardoor een nieuwe voogdijminister, de 44-jarige David Clarinval van de MR. Hij is bevoegd voor Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw, Institutionele Hervorming en Democratische Vernieuwing en volgde Denis Ducarme op.

Het BIV hoopt constructief met dhr. Clarinval te kunnen samenwerken in het licht van de verdere professionalisering van de vastgoedmakelaardij. In een volgende BIV-NEWS plannen we trouwens een interview met de voogdijminister waarin we zullen peilen naar zijn plannen voor de sector.

openingen gemaakt en dat was voorzichtig positief, maar we hadden ook bedenkingen. Zoals wat in geval van diefstal of schade? Wat als de kandidaat toch bepaalde voorwerpen aanraakt in het pand? Dat kan niet de bedoeling zijn in een gezondheidscrisis. Er is geen controle. Maar zeker ook het feit dat de rol en de expertise van de vastgoedmakelaar sterk gereduceerd werd, stemde ons niet gelukkig. Wat ons betreft liet deze aanpassing nog veel ruimte voor verbetering.

27 november II. kondigde het Overlegcomité geleidelijke versoepelingsmaatregelen af. Daardoor mochten de vastgoedkantoren (bemiddeling) terug de deuren openen, zij het onder strikte voorwaarden. Op vlak van de plaatsbezoeken werden er evenwel geen wijzigingen meer aangebracht.

WETTELIJKE REGLING VOOR HET ORGANISEREN VAN AV'EN IN CORONATIJDEN AANGEKONDIGD

Justitieminister Van Quickenborne kondigde eind oktober aan een wettelijke regeling te zullen uitwerken rond het organiseren van AV'en in coronatijden. Die zijn immers al een tijdje verboden. Bedoeling is dat deze bijzondere coronawet nog dit jaar kan worden afgekondigd.

Deze drie punten die aanleunen bij wat eerder zelf al door de sector naar voor was geschoven, zullen worden meegenomen:

1. een wettelijke regeling rond de mogelijkheid tot uitstel van AV'en;
2. er zal worden voorzien in een tijdelijke versoepeling van de unanimiteitsvoorwaarde bij een schriftelijke AV;

3. ook de mogelijkheid tot het organiseren van digitale/hybride AV'en (vanop afstand) zal wettelijk worden verankerd.

Op die manier zal er een oplossing komen voor het organiseren van AV'en in mede-eigendommen, wat door de verslechterende gezondheidssituatie eind oktober steeds moeilijker werd. Op 29 oktober kondigden we aan dat het, ingevolge de publicatie van het MB van de dag voordien, niet langer mogelijk was om een fysieke AV te houden met meer dan 4 personen. Kort nadien werd ons door meerdere instanties bevestigd dat professionele bijeenkomsten (AV'en, seminars, congressen,...) verboden werden. Sindsdien geldt er een tijdelijk verbod op de organisatie van een fysieke AV...

Gelukkig liet de nieuwe Justitieminister, Vincent Van Quickenborne (Open VLD), zich meteen horen in deze problematiek. Zijn voorganger, Koen Geens, gaf reeds een aanzet om tot een oplossing te komen, en de nieuwe minister ging op dat elan door. Hij beoogde de uitwerking van deze bijzondere coronawet daadkrachtig aan te pakken zodat deze er, nadat alle nodige stadia zijn doorlopen, nog voor het jaareinde zou komen.





TUCHTRECHTSPRAAK

De online tool Kadasterfinder geeft vastgoedmakelaars toegang tot allerlei kadastrale informatie. De consultatie van deze databank en de verwerking van de verkregen gegevens is afhankelijk van enkele voorwaarden. Deze zijn opgenomen in de EULA (end-user agreement) die elke gebruiker van Kadasterfinder voorafgaandelijk heeft aanvaard. Een verkeerd gebruik van Kadasterfinder kan ook deontologische implicaties hebben. Wat zegt de plichtenleer hierover? In wat volgt gaan we hier dieper op in en lichten we enkele uitspraken van de Uitvoerende Kamer rond dit thema 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

De vastgoedmakelaar die bemiddelt bij de verhuur of verkoop van een onroerend goed heeft een onderzoeks- en informatieplicht. Hij moet, binnen de grenzen van zijn mogelijkheden, tot passende verificaties overgaan om bv. de toereikendheid van de bevoegdheden van de opdrachtgevers na te gaan. De vastgoedmakelaar zal hiervoor de titularis van het eigendomsrecht identificeren, waarbij hij zich niet louter mag baseren op verklaringen van de opdrachtgevers. Ook behoort het tot de opdracht van de vastgoedmakelaar om correcte informatie te verstrekken aan het publiek (de kandidaat-koper of huurder). Informatie uit het kadaster is nuttig voor het uitvoeren van deze taken.

Aanvankelijk was het noodzakelijk de kadastrale gegevens schriftelijk of ter plaatse via de kantoren van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de FOD Financiën op te vragen. In het licht van de administratieve vereenvoudiging sloten de AAPD en het BIV in 2007 een samenwerkingsprotocol. Eén van de doelstellingen hiervan was de vastgoedmakelaars toe te laten online toegang te krijgen tot bepaalde kadastrale gegevens. De toelating hiervoor werd later gegeven door het Sectoraal comité voor de Federale Overheid, en sinds het voorjaar van 2012 is het mogelijk dit te doen via de online tool Kadasterfinder. Het gebruik van de tool resulteert in een aanzienlijke tijdsbesparing, en wordt intensief gebruikt door vastgoedmakelaars in het kader van hun opdracht.

De toegang tot de kadastrale gegevens via de tool is evenwel afhankelijk van enkele voorwaarden, waarbij het BIV gelast is met de controle op de aanvragen die door haar leden worden ingediend. Ze houdt hiervoor een inlogbestand bij. Opdat deze voorwaarden bij elke gebruiker van de tool bekend zijn dient voorafgaandelijk een EULA (end-user agreement) aanvaard te worden (zie kader).



EULA (END-USER AGREEMENT) - DISCLAIMER

1. Ik verklaar deze toepassing en de informatie die ik ermee verkrijg, niet te gebruiken voor commerciële prospectie;
2. Ik verklaar dat ik over een geschreven bemiddelingsopdracht beschik, waarin de opdrachtgever mij de toelating geeft om de kadastrale gegevens van het betreffende pand op te vragen;
3. Ik verklaar dat de bemiddelingsopdracht een clause rond confidentialiteit bevat, waardoor ik de opgevraagde gegevens uitsluitend in de context van de verkregen opdracht mag gebruiken;
4. Ik verklaar dat ik de opdrachtgever geïnformeerd heb over deze opvraging, het verplichte karakter ervan en de gerelateerde kost die hem eventueel zal aangerekend worden;
5. Ik verbind me er toe geen elektronische kopie van de gegevens te bewaren en de geprinte documenten aan de opdrachtgever te overhandigen. Ik mag wel een kopie bewaren van het geprinte document voor een eventuele latere verantwoording met betrekking tot het respecteren van de wettelijke of deontologische verplichtingen
6. Ik verklaar de nodige beveiligingsmaatregelen en organisatorische procedures te definiëren om elk niet geoorloofd gebruik te vermijden;
7. Ik noteer dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) (<http://www.biv.be/>) een inlogbestand bijhoudt en controleert dat de voorwaarden gerespecteerd worden;
8. Ik ben er mij van bewust dat ik disciplinaire sancties riskeer - mogelijk zelfs een schraping van de BIV-lijst - indien ik de voorwaarden om de gegevens te consulteren overtreed.

De vastgoedmakelaars mogen de kadastrale gegevens **uitsluitend gebruiken in het raam van een welbepaalde verkoops- of verhuuropdracht** die hen werd opgedragen door hun cliënt en dus **nooit voor commercieel marktonderzoek of prospectie. Ook het gebruik voor loutere privéaangelegenheden is uit den boze.** In lijn met het finaliteitsbeginsel in de bestaande privacywetgeving mogen de kadastrale gegevens niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan deze waarvoor zij oorspronkelijk werden meegedeeld.

Deze grondslagen zijn eveneens opgenomen in artikel 7 van het Reglement van Plichtenleer van het BIV waarin enkele beginselen van het databankenrecht in herinnering worden gebracht:

Art. 7.

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.

De Uitvoerende Kamer van het BIV sprak zich in enkele recente tuchtdossiers uit over het oneigenlijk gebruik van de tool Kadasterfinder. Zo had een stagiair-vastgoedmakelaar voor enkele onroerende goederen gebruik gemaakt van de databank zonder over een geschreven opdracht te beschikken. De aangeklaagde beweerde dat hij overtuigd was dat dit kon/mocht en dacht hierbij geen privacyregels te hebben geschonden. De Uitvoerende Kamer kon dit niet bijtreden, ongeacht de mededeling van de aangeklaagde dat hij actief is in een 'hyper commerciële' omgeving. Er werd verwezen naar de EULA die door de vastgoedmakelaar aanvaard werd, en de inbreuk op artikel 7 van de plichtenleer werd bevestigd (UK 2020, EB03758).

In een ander dossier verklaarde de aangeklaagde vastgoedmakelaar dat de opzoeken kaderen in zijn activiteiten als vastgoedpromotor. Er werd geopperd dat dit een even gerechtvaardigd gebruik uitmaakt, en dat het Instituut nooit nadere vragen heeft gesteld. De eigenaars van de opgezochte panden gaven de aangeklaagde vastgoedmakelaar hiervoor geen opdracht. De leden van de Uitvoerende Kamer wijzen erop dat een toegang tot Kadasterfinder niet mogelijk is in het kader van bouwpromotie, en dat dit voldoende duidelijk is (UK 2020, EB03723).

Een vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen nadat hij kadastrale gegevens opzocht via Kadasterfinder om na te gaan of verschillende onroerende goederen 'marktconform' waren. Dit door een schatting uit te voeren. Hij beschikte hiervoor niet over een bemiddelingsopdracht. Op de zitting verklaart de raadsman van de aangeklaagde dat een opdracht een schriftelijk stuk is en dat mensen zich niet zo snel verbinden. De overtuiging zou spelen dat de opdracht er wel zal komen als de gevraagde informatie aangaande het onroerend goed wordt meegedeeld. De leden van de Uitvoerende Kamer geven mee dat dit alles niet ontnemt dat de aangeklaagde nog steeds gebonden is door de end-user-agreement. Hij moet weten dat er voorafgaandelijk enige opzoeking middels Kadasterfinder een schriftelijke verkoop/verhuuropdracht moet voorliggen, quod non in casu (UK 2020, EB03690).

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



DE VERKOZENEN

4 december 2020 zal een bijzondere dag blijven in de BIV-geschiedenis en in de hoofden van al wie die dag als mandataris verkozen werd. Na het lichten van de stembussen en het openen van de omslagen werd er ijverig geteld in aanwezigheid van de Bureauleden, het Directiecomité, het

BIV-personeel en de gerechtsdeurwaarder, Meester Paul Bruloot.

Alles samen werden er 1.911 stembrieven (1.257 NL en 654 FR) geregistreerd, waarvan 1.891 geldig (1.248 NL en 643 FR) en 20 ongeldig (9 NL en 11 FR) ongeldig. Hieronder vind je alle 70 verkozenen terug.

NATIONALE RAAD

NEDERLANDSTALIG

EFFECTIEVE VERKOZENEN

1. MOROBE Olivier
2. BECUE Julie
3. THIERS Frederiek
4. DEVOS Mehdi
5. COENEN Stephan
6. VIAENE Kristien
7. TRUYENS Annouck
8. VANRUNXT Dominique
9. ALLEMAN Jan

PLAATSVERVANGENDE VERKOZENEN

1. NAUWELAERTS Joëlle
2. HENDRICKX Wendy
3. DELRIVE Frédéric
4. VAN PARYS Bellina
5. VERHAEGHE Vincent
6. COELUS Dirk
7. VERMEEREN Walter
8. JANSSENS Luc
9. LAUWERS Bart

UITVOEREN

NEDERLANDSTALIG

EFFECTIEVE VERKOZENEN

1. LELIAERT Stefaan
2. DEKETELAERE Alain
3. POUILLE Sophie

FRANSTALIG

EFFECTIEVE VERKOZENEN

1. WATILLON Nicolas
2. GALET Sandrine
3. BALARATTI Isabelle
4. HOUTART Jean
5. JONKERS Virginie
6. de MEESTER de BETZENBROECK Carlos
7. WAUCQUEZ Paul
8. de JACQUIER de ROSEE Xavier
9. ROSSEZ Maryline

PLAATSVERVANGENDE VERKOZENEN

1. DESPRET Bruno
2. REMACLE Olivier
3. COSSE Paul
4. le CLEMENT de SAINT-MARCO Alexandre
5. THYOUX Philippe
6. CAPPELLE Thierry
7. MATHY Laurent
8. ROBERTI Jean
9. PHILIPS Dominic

FRANSTALIG

EFFECTIEVE VERKOZENEN

1. de CLIPPELE Geoffroy
2. DEVREUX Isabelle
3. ADAM Suzanne



NDE KAMER

NEDERLANDSTALIG

PLAATSVERVANGENDE VERKOZENEN

1. MAES Ingrid
2. LISSENS Ilse
3. REUNIS Bertil
4. VAN CAMPENHOUT Tom
5. VANDER MEEREN Luc
6. VANDERSNICKT Glen

KAMER VAN BEROEP

NEDERLANDSTALIG

EFFECTIEVE VERKOZENEN

1. **DEWAELE Filip**
2. **HAEGENS Willy**

PLAATSVERVANGENDE VERKOZENEN

1. DAEMS Anjes
2. VAN DER VEKEN Filip
3. UTTERWULGHE Cindy
4. VAN DER STRAETEN Gerda
5. BLOCKHUYS Olivier
6. DE VIJT Marleen

FRANSTALIG

PLAATSVERVANGENDE VERKOZENEN

1. IMPELLIZZERI Angie
2. SCHRYVERS Nathalie
3. DEMORTIER Nathalie
4. TIHON Marc
5. SOHIER Grégory
6. HACK Hermann –
art. 29, § 2, KB 20/07/2012

FRANSTALIG

EFFECTIEVE VERKOZENEN

1. **VAN ERMEN YVES**
2. **LEJEUNE CAROLINE**

PLAATSVERVANGENDE VERKOZENEN

1. VANESSE Deborah
2. VAUSE Cécile
3. le HARDY de BEAULIEU Rodolphe
4. MASSON Muriel
5. KEUL Heinz
6. ZAMBITO Aldo

10



2020-4
BIVNEWS

DIT REALISEERDE HET UITTREDEND BUREAU

• • •

Het Bureau ging van start in februari 2017 met Stefaan Leliaert als voorzitter, Paul Houtart als eerste ondervoorzitter, Alain Deketelaere als tweede ondervoorzitter en Nicolas Watillon als penningmeester. Op 12 februari overlijdt de betreunde Paul Houtart geheel onverwacht. Kort nadien wordt Nicolas Watillon aangeduid als eerste ondervoorzitter en Cécile Vause als penningmeester.



• • •

In november 2017 volgt dan een eerste realisatie. Het Bureau wil meer inzetten op visibiliteit van het Instituut. Er wordt gezocht naar een tijdloze manier om onze kerntaken in de verf te zetten bij een breed publiek. En wat is er aantrekkelijker dan een animatiefilmpje om de organisatie en werking van het BIV bevattelijk in uit te leggen? Later zullen er nog animatievideo's volgen.



• • •

In het licht van haar controletaak om deze en andere verplichtingen adequaat te kunnen opvolgen, werd een Nederlandstalige inspecteur aangeworven. Later zou er nog één volgen. Deze referendarissen begeven zich bijna dagelijks in het veld om te controleren of de vastgoedmakelaars aan hun verplichtingen voldoen. Een belangrijke taak, zo blijkt uit de talloze dossiers die jaarlijks dankzij hen worden geopend.

2017

2018

TIJD VOOR ACTIE

• • •

Hoewel het BIV voor niemand onbekend is, maken ze in de loop van de eerste maanden uitgebreid kennis met de procedures, het personeel en de werking van alle geledingen van het Instituut. Het Bureau tekent verder de weg uit die ze de komende jaren wil bewandelen. Iedereen is het erover eens dat de kwaliteit van de stage verbeterd moet worden. Dat wordt het hoofddoel. Ook digitalisering en communicatie staan hoog op de agenda.

• • •

Op 1 februari 2018 treedt de hervormde vastgoedmakelaarswet in werking. Belangrijk voor de consument, want door de wettelijke verankering van de derdenrekening worden derdengelden duidelijk gescheiden van het eigen vermogen van de vastgoedmakelaar en vallen deze buiten de boedel waardoor ze bij een mogelijk faillissement toekomen aan de rechthebbende(n), en niet in handen van bevoorrechte schuldeisers vallen. Dit vormt een belangrijke stap voor de professionalisering van het beroep. Het gebruik van de derdenrekening was weliswaar deontologisch al verplicht, maar op de wettelijke bescherming werd lang gewacht. In overleg met Febelfin werd een modeldocument van een derdenrekeningovereenkomst opgesteld die de vastgoedmakelaar kan bezorgen aan zijn bank.

• • •

In september 2018 volgt een tweede animatievideo over de werking van de dienst Opsporing die onwettige beoefenaars uit de markt haalt. De vele likes en deelacties op social media tonen aan dat de boodschap van dit filmpje ook echt aankomt.



Op vlak van communicatie was de doelstelling meervoudig: meer visibiliteit uitstralen, de afstand doorbreken, in gesprek treden met de leden door onze taken en projecten toe te lichten...

In oktober 2018 hield het Nederlandstalige Bureau haar eerste roadshow rond de aankomende vernieuwingen binnen het stagetraject. Al snel kregen ze de smaak te pakken. Er volgde zelfs een tweede editie. De reacties waren lovend, het BIV werd zichtbaar en stapte zelf naar de leden toe.



Op 1 januari 2019 treedt de hervormde Wet op de Mede-eigendom in werking. De betrokken werkgroep van het BIV, waar ook voorzitter Stefaan Leliaert deel van uitmaakt, was nauw betrokken bij deze wetshervorming en kon waardevolle input leveren om zo het professionele leven van de syndicus te vergemakkelijken en het samenleven in een mede-eigendom vlotter te laten verlopen.

De e-learning werd geïntegreerd in de personal account van elke vastgoedmakelaar, waardoor het mateloos verouderde platform verdween. Waar cursusinhouden vernieuwd moesten worden, gebeurde dat ook.

2019 PROJECTEN OP VOLLE KRUISSNELHEID

vervolg op p.12

Op 30 december 2018 ging de nieuwe plichtenleer in voege. 10 uur verplichte vorming per kalenderjaar en per deelkolom was zowat de belangrijkste wijziging. Niet veel later werd het aanbod aan gratis vorming uitgebreid, met dank aan de inspanningen van het Bureau..



Nog in januari werd de collectieve verzekeringspolis van de leden met drie jaar verlengd. We blijven samenwerken met verzekeringsmakelaar Concordia en verzekeraar AXA. Het Bureau kon twee ledenvoordelen uit de brand slepen. Zo is er de keuzelijst van advocaten waarop men bij een geschil beroep kan doen, en wordt het indienen van een schadegeval vergemakkelijkt door de introductie van een digitaal platform, waarop je constant de voortgang in je dossier kan volgen.

De vernieuwingen binnen het stagetraject vormen ongetwijfeld dé belangrijkste realisatie van het Bureau. Alles startte bij het overlegplatform met experts uit het onderwijsveld die na coördinatie door onze vormingsdienst de vragen van de competentie- en schriftelijke bekwaamheidstest actualiseerde. Dat was nodig om ze beter af te stemmen op de snel veranderende wetgeving en het steeds bredere verwachtingspatroon waaraan vastgoedmakelaars moeten voldoen. Een kwalitatievere instroom van vastgoedmakelaars is het resultaat.

12



”

De hervorming en de digitalisering van het stagetraject waren van bij het begin ons hoofddoel. Ook de competentietest en examinering werden geactualiseerd. Dankzij de digitale stagetool verloopt de opvolging voor stagiair en stagemester efficiënter. Op het schriftelijk examen komt het accent op kennis te liggen, bij het mondeling examen op de gelopen stage. Zo ontwikkelden we een verbeterd stagetraject met oog voor kwaliteit en objectiviteit. Ik wil dan ook iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan deze realisatie.”

Alain Deketelaere, uittredend ondervoorzitter

Voor wat de eigenlijke stage betreft, werd een digitale stagetool geïntroduceerd, waarmee de stagiair en stagemester in één oogopslag toegang krijgen tot het stagedossier. Een tijdperk sloot zich af. Geen loodzware stagemappen of tot de nok gevulde dossierkasten meer op het BIV. Door ingebouwde controlemechanismen en reminders werden de verwachtingen ten aanzien van de partijen een stuk duidelijker. Een agenda waarin de stagiair zijn activiteiten noteert, laat transparantie en opvolging toe en door de evaluatieformulieren - die zowel stagiair als stagemester invullen - komt de nadruk op een waardevolle stage-inhoud te liggen. Het platform speelt ook een belangrijke rol bij het mondeling examen waar teruggegrepen kan worden op de activiteiten en bijlagen uit de tool.

Nog in 2019 wordt een animatievideo gemaakt rond de vraag hoe je vastgoedmakelaar wordt, met daarin bijzondere aandacht voor de vernieuwingen binnen het stagetraject. Omdat er in de stagetool ook een voorname rol is weggelegd voor de stagemester, worden er geleidelijk aan stage-meestervormingen georganiseerd waarbij het gebruik vanuit zijn perspectief wordt belicht.

Voor je het weet zijn die vier jaar weer achter de rug, ware het niet dat het Bureau eerst nog flink ijverde om steunmaatregelen te bekomen in de strijd van onze leden tegen de coronacrisis. Ze hebben meer dan eens aan crisismanagement gedaan, op verschillende fronten en altijd in nauw overleg met de sector. Denk aan de verwoede pogingen om een hinder- en een compensatiepremie te bekomen.

2020

In september 2019 dan kreeg elk BIV-lid – in het kader van het 25-jarig bestaan van het BIV - het naslagwerk 'Vastgoed in pocket' toegestuurd. Deze turf bestrijkt quasi alle thema's waar je als vastgoedmakelaar mee te maken krijgt. Het Bureau merkt in haar flaptekst op dat er geen lidgelden werden gebruikt om deze aankoop te betalen. De financiering van dit geschenk gebeurde via de gelden die onze Opsporingsdienst in een belangrijk dossier kon ontvangen.



In oktober 2019 tekenden de Bureauleden een nieuwe kaderovereenkomst rond het gebruik van de tool Kadasterfinder met hun operationele partner Oris. De kost per transactie daalde. Daarnaast vond er een meervoudig overleg plaats van het Bureau met de FOD Financiën opdat deze documenten dezelfde geldingskracht (*force probante*) zouden verkrijgen als bij de notarissen. Dat overleg is op heden nog aan de gang.

De sociale partners binnen de vastgoedsector lanceerden eind april hun sectorgids, een richtsnoer om een veilige heropstart van de activiteiten te garanderen. Het Bureau schaarde zich achter dit belangrijke document. Nog vanuit de sector groeide het idee om een infofilmpje te maken waarin een veilige herneming van de plaatsbezoeken werd uitgelegd. In sneltempo werd een video gecreëerd die menig professional lustig deelde op z'n socials en naar z'n klanten.





Samen met de sector zorgden we ervoor dat er een wetgevend initiatief wordt gecreëerd dat digitale AV's zal verankeren en verduidelijken. Als we er zo in slagen om dergelijke AV's op een makkelijker manier door de syndicus te laten organiseren, zijn we daar heel trots op."

Stefaan Leliaert, uittredend voorzitter

Het Bureau, en bij uitbreiding de Nationale Raad, stond erop dat er vanuit het BIV hulpmiddelen werden aangereikt om de uitdagingen op het terrein vlot aan te kunnen. We hebben het hier over de hoogkwalitatieve BIV-mondmaskers die in juni aan elke vastgoedmakelaar werden toegestuurd. Deze 'levering' werd mogelijk gemaakt dankzij de gelden die de Opsporingsdienst kon bekomen na veroordeling van onwettige beoefenaars.



Een ander voorbeeld van digitalisering is wat we op het BIV 'account-first' zijn gaan noemen. Het gaat om de inschrijvingsprocedure als stagiair die volledig werd gedigitaliseerd en daardoor sneller en efficiënter verloopt. De kerngedachte is steeds dezelfde: het gebruiksgemak bij de leden verhogen en de medewerkers ontlasten door het digitaliseringsproces in alle diensten van het Instituut te laten doordringen. De vrijgekomen tijd wordt nu in een betere opvolging geïnvesteerd.



2020 eindigde tenslotte zoals het begon. De federale regering kondigde begin november een nieuwe lockdown af. Het Bureau las geen plaatsbezoekverbod in de publicatie van het Ministerieel Besluit van 1 november II, in tegenstelling tot de minister van Binnenlandse Zaken, die gaandeweg haar standpunt bijstelde. Het Bureau liet samen met de sector zijn stem weerklinken om ervoor te zorgen dat vastgoedmakelaars hun activiteiten maximaal konden verderzetten.

DIGITALISERING... MAAR OOK CORONA



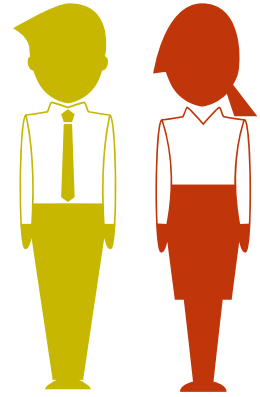
In 2020 gaf het Bureau ook de opdracht tot verdere digitale impulsen. In mei werd de knowledge base operationeel. Dat is het nieuwe kennisluik op onze website, waarin alle relevante wetgeving maar ook bv. info rond de collectieve verzekeringspolis, mede-eigendom, informatieplicht e.d. overzichtelijk werd ondergebracht. Met de komst van de knowledge base, besloot het Bureau dat tevens de homepage vernieuwd moest worden.



Inzake de lastige situatie voor de syndici m.b.t. de organisatie van de AV'en contacteerden ze herhaaldelijk het kabinet van toenmalig Justitieminister Koen Geens, die al een eerste aanzet gaf om tot een oplossing te komen. Toen we dan begin oktober een nieuwe Federale Regering kregen, vernamen we dat de nieuwe Justitieminister, Vincent Van Quickenborne, verder gehoor wou geven aan de voorstellen die door de sector werden gelanceerd. Denk daarbij aan de mogelijkheid om de AV uit te stellen naar de 15-daagse periode van het volgende werkjaar. Hij beloofde ook een wetgevend initiatief uit te werken om de mogelijkheid van een digitale aanwezigheid op een AV in de Wet op de Mede-eigendom te verankeren.



NIEUWE TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 17 augustus, 4 september en 25 september werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Proficiat!

ADRIAENSSENS	An-Sofie	LESAGE	Eden
ANDRIES	Antoine	MEIRHAEGHE	Elien
ANTONSEN	Dorine	MORAS	Niels
BAL	Axelle	NIVELLES	Jean
BATEN	Amy	PATERNINI	Aviano
CLARISSE	Laila	PERSYN	Nicole
COUCKE	Bruno	PHILIPS	Guy
DE BACKER	Silvia	PIETERS	Hanne
DE VIDTS	Glenn	PLATTEEUW	Martine
DEBACKERE	Maarten	RAES	Wieland
DECLERCQ	Gianno	RAEVEN	Robin
DEHAEN	Krisja	STALLAERT	Rune
DERWAEL	Davina	TENSEN	Katy
DESMET	Lore	VAN BRUSSELT	Sally
DOBBELS	Hélène	VAN DEN BOSSCHE	Laurent
EHMANN	Mathias	VAN DEN BROECK	Philippe
EVERAERT	Stef	VAN HOFFELEN	Jasper
FEYS	Sarah	VAN ORSHOVEN	Annelies
FOUCAUD	Clément	VANDEGHINSTE	Morgan
GOYVAERTS	Hagen	VANDEBUSSCHE	Ellen
HARBOORT	Nico	VERBRUGGEN	Pieter
HERSENS	Marianne	VERHUE	Viktor
HEYDE	Matthijs	VERMAUT	Ronny
HOUTMEYERS	Morgane	VINCKE	Jin
JACQUEMAIN	Mickaël	WOUTERS	Jonathan
JANSSENS	Michiel		
LAMBRECHT	Mathieu		
LAMMERS	Jonathan		



15


 2020-4
BIVNEWS

VASTGOEDKWESTIES

Ik ben als syndicus aangesteld in een appartementsgebouw waarin ik ook mede-eigenaar ben. Mag ik – gezien deze omstandigheid – volmachten aanvaarden van andere mede-eigenaars om namens hen te stemmen op de AV?

Artikel 577-6 §7 van het Burgerlijk Wetboek is hier heel duidelijk: de syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een AV. Het maakt daarbij niet uit of het om een professionele syndicus dan wel om een syndicus/mede-eigenaar gaat. Een syndicus die ook mede-eigenaar is kan wel in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar deelnemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een woning gelegen te Brugge die ik als vastgoedmakelaar in mijn verkoopportefeuille krijg blijkt een paar maanden geleden geërfd te zijn door de eigenaars. Ik vind snel een koper tegen een gunstige verkoopprijs. Deze prijs ligt een stuk hoger dan de geschatte waarde die door de erfgenamen werd opgegeven in de aangifte van nalatenschap (= het document waarop alle bezittingen en schulden van de overledene moeten worden opgegeven, en dat door de belastingdienst wordt gebruikt om de successierechten te berekenen). Moeten de erfgenamen/ eigenaars hiervoor nog iets doen?

Als een onroerend goed te laag wordt geschat op een aangifte van nalatenschap dan loopt de overheid erfbelasting mis. De belastingdienst kan dan erfbelasting heffen op het verschil én in sommige gevallen kan er dan een belastingverhoging worden opgelegd.

Vroeger (tot april 2019) bestond er een tolerantie voor deze situatie: er werd geen belastingverhoging wegens tekortschatting gevorderd als er na de verkoop spontaan een bijvoeglijke aangifte werd ingediend voor de behaalde meerwaarde.

Maar sinds die datum is het mogelijk om gratis een bindende schatting door Vlabel te laten uitvoeren. Daarom is de tolerantie waarvan hierboven sprake opgeheven voor nalatenschappen opengevallen vanaf april 2019. Er zal dus nog steeds een bijvoeglijke aangifte voor het verschil moeten worden ingediend, maar daar hangt mogelijk een prijskaartje aan vast...

In een mede-eigendom bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping een huisartsenpraktijk. Sinds enige tijd plaatste de huisarts een aantal stoelen in de gemeenschappelijke hal en wordt deze gebruikt als wachtzaal. Dit stoort echter het rustig genot van de andere mede-eigenaars. Hierover staat bovendien niets vermeld in de statuten van het gebouw. Wat kunnen hier ondernemen?

Een individuele mede-eigenaar kan niet zomaar om het even wat doen in de gemeenschappelijke delen. Soms krijgt een mede-eigenaar het exclusief gebruiksrecht van bepaalde gemeenschappelijke delen toebedeeld in de statuten, maar dan gaat het uiteraard nooit over de hal, eerder over bv. een eigenaar van het gelijkvloers appartement die een exclusief gebruiksrecht heeft op een tuinstrookje dat tot de gemeenschappelijke delen behoort.

Deze mede-eigenaars zullen de huisarts die hen het rustig genot ontnemt in gebreke moeten stellen om deze laatste de kans te geven om het verstoren van het genot ongedaan te maken. Als een ingebrekestelling geen effect heeft, moet er een vordering bij de vrederechter worden ingediend.



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**.



GASTCOLUMN



Tom Van Campenhout

Tom Van Campenhout is zaakvoerder van syndicuskantoor 03beheer in Antwerpen. Hij was de voorbije vier jaar plaatsvervangend lid binnen de Nationale Raad van het BIV en werd recent verkozen als plaatsvervangend lid binnen de Uitvoerende Kamer. In deze column laat hij zijn licht schijnen over de mogelijkheid tot digitale en hybride AV'en binnen een mede-eigendom.

HUIDIGE SITUATIE

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat een algemene vergadering (AV) slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden indien het vereiste aanwezigheidsquorum wordt bereikt. Die aanwezigheid werd steeds als een fysieke aanwezigheid geïnterpreteerd maar Corona deed hierbij vraagtekens plaatsen.

CORONA

De eerste lockdown viel net in de periode waarin zeer veel verenigingen van mede-eigenaars (VME's) hun AV hebben. Het feit dat deze niet konden doorgaan was zeer nadelig voor al die 'kleine samenlevingen' die de VME's zijn: belangrijke renovatiewerken konden niet goedgekeurd worden, net zoals de jaarrekeningen, een wijziging van syndicus, een strategische beslissing in het kader van een juridische procedure etc. Om nog maar te zwijgen over al die pas afgewerkte nieuwbouwcomplexen die dienden te worden opgeleverd...

De vraag stelde zich of er in deze uitzonderlijke periode, al was het maar tijdelijk, een oplossing kon worden uitgewerkt voor dit probleem. De eenparigheidsvereiste die van toepassing is bij schriftelijke AV's versoepelen? Of digitale vergaderingen nu eindelijk mogelijk maken? Het momentum was er!

ONZE SECTOR

Binnen de sector is er vanuit diverse werkgroepen gelobbyd voor o.a. een versoepeling van de eenparigheidsvereiste voor de schriftelijke AV, gepleit voor de digitale AV en bij

uitbreiding de 'hybride' AV die de fysieke AV combineert met een digitale aanwezigheid. Niet eenvoudig want ook binnen onze sector waren de meningen verdeeld.

Er waren collega's die vreesden dat het menselijk aspect van ons beroep aan belang zou inboeten en de deur zou worden opengezet voor disruptie.

Volgens mij een (deels) onterechte vrees. Enerzijds is ons beroep een knelpuntberoep dat zich kenmerkt door (té) harde werkers en een groot personeelsverloop. Anderzijds stellen we vast dat de appartementisering zich almaar doorzet. De markt is dus 'groot genoeg' en gebaat bij tools, mogelijkheden om onze 'bottleneck' - de vele avondvergaderingen - te reduceren en te professionaliseren. Bijkomend heeft de coronacrisis ons het belang van digitalisering duidelijk gemaakt maar nog meer het belang van fysiek menselijk contact! Ik bedoel daarmee dat de fysieke AV niet snel tot de geschiedenis zal behoren. Mensen houden van elkaars aanwezigheid en van de mix van verbale en non-verbale communicatie.

DE DIGITALE EN HYBRIDE AV

Maar juist de mogelijkheid om mensen die wegens gezondheidsredenen, een krappe agenda of een verblijf in het buitenland niet kunnen deelnemen aan de fysieke AV toch te kunnen laten deelnemen dankzij de hybride vorm is een hele vooruitgang. Meer AV'en zullen ook van de eerste keer het vereiste quorum bereiken en dus het aantal tweede AV'en beperken.

De volledig digitale AV zal dan weer een oplossing zijn voor eenvoudige VME's waar geen specifieke issues aan de orde zijn, voor de kantoorgebouwen en retailcomplexen met een beperkt aantal professionele mede-eigenaars, voor de BAV'en waar vaak maar één specifiek punt dient te worden voorgelegd en uiteraard bij crisissen zoals deze.

Natuurlijk zal het benutten van deze mogelijkheden voor de syndici een uitdaging vormen om dit in de praktijk te brengen. Het vergt nieuwe investeringen in software, hardware, aanpassingen aan de eigen vergaderzalen zodat kwalitatieve streaming mogelijk wordt etc.

BIJZONDERE CORONAWET

Het deed ons plezier dat de nieuwe Justitieminister Van Quickenborne recent in een perscommunicatie aankondigde dat de digitale deelname aan een AV mogelijk zal worden gemaakt met behoud van de bestaande meerderheidsvereisten. Dit laatste impliceert dan ook de mogelijkheid tot hybride AV'en. Bijkomend kondigde hij aan dat de eenparigheidsvereiste voor schriftelijke AV'en vanwege corona tijdelijk zal worden versoepeld naar de normale meerderheidsvereisten bij een fysieke AV. We kijken dan ook uit naar de publicatie van deze bijzondere coronawet en danken de collega's die binnen ons beroepsinstituut en onze beroepsverenigingen een lans hebben gebroken om onze sector verder door de 21^{ste} eeuw te sluizen!

