



JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2025 - 28^e JAARGANG - DRIEMAANDELIJKS

DOSSIER

WERKING DIENST OPSPORING

RENOVATIEMASTERPLAN

DIT MOET JE WETEN ALS VME

VASTGOEDKWESTIES

NIEUWE TITULARIS IN DE KIJKER



INHOUD

Edito - Beroepsbescherming voorop: onze strijd tegen nepmakelaars gaat onverminderd verder!	3
Actua: nieuwe roadshows en alle formulieren nu digitaal	4-5
Dossier: werking dienst Opsporing, rechtspraak en reminders	6-10
Brussels gewest: veiligheid op parkings in VME'S	11
Eerste hulp bij stagevragen	12
Renovatiemasterplan	13
Vastgoedkwesties	14
Nieuwe titularissen	15
Nieuwe titularis in de kijker	16

VRAGEN OF VOORSTELLEN?

Aarzel niet om de communicatiedienst van het BIV te contacteren via communicatie@biv.be.
Je kan ons ook volgen via onze socials.

Tot binnenkort!

in f

BIV-NEWS

is het ledenblad van het
Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT & REALISATIE

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

VERANT- WOORDELIJKE UITGEVER

Patrick Boterberg

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene
Bruno Kerckhof
Ellen Dejonckheere
Jonas Koto Ngbabo
Elke De Cock
Tim Van Helden
Magali Hennard

LAYOUT

Graphic Plugin





EDITO

BEROEPSBESCHERMING VOOROP: ONZE STRIJD TEGEN NEPMAKELAARS GAAT ONVERMINDERD VERDER!

Het bestrijden van onwettige beroepsbeoefenaars is een van de drie wettelijke taken van het Instituut. Wie zonder BIV-erkenning vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt, plukken we onverbiddelijk - waar nodig via gerechtelijke tussenkomst - uit de markt. Onze dienst Opsporing, waar in dit magazine een dossier aan is gewijd, speurt zowel proactief als reactief naar illegale uitoefening en speelt een cruciale rol om de markt 'zuiver' te houden.

Onze beroepstitel en reglementering, daar zijn we trots op. We zijn professionele, goed opgeleide en integere dienstverleners die onze klanten heel wat beschermingsmechanismen bieden. Nepmakelaars daarentegen verzieken de markt en beconcurreren ons valselyk. Het blijft van belang om hen te bestrijden. Zeker gezien er regelmatig 'vastgoedcoaches' opduiken waarvan sommigen effectief bepalende bijstand leveren aan derden waardoor ze het beroep onwettig uitoefenen.

We engageren ons als Bureau om de strijd tegen onwettige uitoefening op te drijven. Het aantal geopende dossiers lag vorig jaar al hoger mede door de toegenomen digitalisering op de betrokken dienst. Hierdoor kunnen de privédetectives vaker proactief optreden - wat een goede zaak is - maar de inspanningen moeten verder toenemen. We onderzoeken hoe AI ons kan helpen in de strijd tegen nepmakelaars en willen een plan van aanpak ontwikkelen om onder andere 'vastgoedcoaches' te weren.

Verder zaten we de voorbije maanden niet stil. We drongen erop aan om de doorlooptijd van administratieve dossiers binnen de Uitvoerende Kamer te verkorten. Wie een aanvraag doet (die volledig in orde is), kan er van op aan dat zijn dossier op de

eerstvolgende administratieve zitting behandeld zal worden. Het aantal zittingen van de mondelinge bekwaamheidsproef werd intussen opgedreven tot 5 à 6 per maand, wat betekent dat deze proef op korte(re) termijn afgelegd kan worden.

Daarnaast werden nieuwe roadshows op touw gezet waarvan de eerste al op 14 oktober plaatsvindt. We zullen er ons beleidsprogramma voor de komende jaren toelichten. Kom zeker kennismaken en ontdek het boeiende lesprogramma, waarin we ook aandacht hebben voor de beroepsaansprakelijkheidspolis en de tuchtwerking. Op onze website vind je alle data terug en kan je je inschrijven. Van harte welkom alvast!

Verder brengen we in dit nummer graag het renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen, dat een totaalrenovatieadvies biedt aan de VME, en waarbij het VEKA financiële ondersteuning kan geven, in herinnering.

Tot slot staan we stil bij de veiligheid op parkings in mede-eigendommen in het Brussels gewest. Een gastschrijver van Leefmilieu Brussel somt vier essentiële controlepunten op die je als syndicus in het achterhoofd moet houden om risico's te vermijden. Het is zo dat in dit gewest specifieke verplichtingen gelden rond laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in mede-eigendommen, met bijzondere aandacht voor veiligheid. In het Vlaams gewest is hierrond nog geen duidelijk decretaal kader voorzien.

We wensen je alvast veel leesplezier toe!

ACTUA

Dit najaar nog 4 nieuwe BIV-roadshows. Schrijf je in!



Op 14 oktober starten we met een nieuwe editie roadshows. Je vindt ons samen met de nieuwe Nederlandstalige Bureauleden in Brugge. Opnieuw zullen ook enkele medewerkers het woord nemen. [Schrijf je snel](#) in en verdien **3 uur gratis vorming!**

Deze topics staan op het programma:

We starten met een toelichting door de Nederlandstalige Bureauleden, voorzitter Patrick Boterbergh en tweede ondervoorzitter Jan Alleman, omtrent hun **bestuursprogramma 2025-2028**. Wat zijn hun prioriteiten? In welke richting moet het BIV evolueren? Wat zijn hun wensen voor de sector? Maak kennis met de Bureauleden en hun plannen.

Twee medewerkers van de verzekeringsmakelaar ter Nederlandstalige zijde, Concordia NV, komen de **collectieve beroepsaansprakelijkheidspolis** van het BIV toelichten aan de hand van enkele concrete cases. Ze staan stil bij het schadeaangifteplatform en geven zowel reminders als do's and don'ts mee.

Na de pauze geeft onze juridisch directeur, Jurgen Vansteene, duiding bij de **werking van de tuchtkamer**. Na een korte uiteenzetting van de tuchtprocedure en het meegeven van enkele cijfers verkent hij de praktijk en brengt hij cases naar voor rond inbreuken waar onze Uitvoerende Kamer vaak mee te maken krijgt.

Kom langs en stel ons al je vragen, of spreek ons persoonlijk aan op de aansluitende receptie. **Belangrijk:** we vragen je vriendelijk om zowel **voor als na** de opleiding de aanwezigheidslijst te ondertekenen!

Past 14 oktober niet in je agenda? Ook op deze locaties organiseren we nog roadshows:

- Gent (13/11/2025)
- Antwerpen (4/12/2025)
- Leuven (11/12/2025)

Vragen over de collectieve polis? Verzekeringsmakelaar Concordia helpt je graag verder

Regelmatig worden we gecontacteerd aangaande de beroepsaansprakelijkheidspolis van het BIV. Deze polis werd afgesloten door verzekeraar AXA en wordt voor vastgoedmakelaars op de Nederlandstalige taalrol beheerd door verzekeringsmakelaar Concordia. Wie een schadegeval moet indienen of een specifieke vraag heeft betreffende de polis kan Concordia rechtstreeks contacteren. Ze zijn bereikbaar via vastgoed@concordia.be of telefonisch (09/264 11 11).

Ook op onze website kan je heel wat nuttige informatie terugvinden zoals het [verzekeringsprogramma](#) alsook een overzicht van de verzekerde activiteiten en bedragen.

Digitalisering van BIV-formulieren is helemaal afgerond

Het digitaliseringsproces van de BIV-formulieren is intussen voltooid. Voortaan kunnen alle aanvragen digitaal worden ingediend via jouw persoonlijk account op onze website. Deze nieuwigheid betreft de aanvragen voor herinschrijvingen op de lijst van stagiairs en op het tableau van titularissen alsook aanvragen ter inschrijving op het tableau voor EU-onderdanen.

Concreet zijn dit de stappen om een dergelijke aanvraag in te dienen:

- Meld je aan in je persoonlijk account;
- Ga in het linkermenu naar de tab "mijn aanvragen";
- Klik op "een nieuwe aanvraag indienen" bovenaan rechts;
- Selecteer de gewenste aanvraag;
- Vul de gevraagde gegevens in en onderteken de aanvraag, bij voorkeur met je e-ID (het is eveneens mogelijk om met jouw paswoord te tekenen).

Nadat jouw aanvraag is ingediend, ontvang je een automatische ontvangstbevestiging. De aanvraag wordt dan zo spoedig mogelijk voorgelegd op een administratieve zitting van de Uitvoerende Kamer.

Ter info: de al bestaande formulieren werden eveneens bijgewerkt. Het gaat om formulieren om vastgoedmakelaar te worden op basis van een toegangverlenend diploma en op basis van beroepservaring, aanvragen om stagemeeester te worden en aanvragen tot weglating.

ACTUA

Geleidelijke tweestapsverificatie in je account komt eraan

Sinds 1 januari 2025 is tweestapsverificatie (2FA) verplicht voor cloudsoftware die gevoelige gegevens verwerkt, waaronder de persoonlijke accounts van onze leden. Er is een overgangperiode voorzien om tegen **1 april 2026** aan de nieuwe regels te voldoen. Concreet zijn sinds begin september de functies beschikbaar om tweestapsverificatie in jouw account te activeren.

Dit zijn de te volgen stappen:

1. Log in op je persoonlijk account op de BIV-website;
2. Ga in het linkermenu beneden naar instellingen en voorkeuren;
3. Klik op inschakelen voor een van de authenticatie-opties. We raden sterk aan om beide opties te activeren, zodat je altijd een alternatief hebt (bv. als je geen toegang meer hebt tot je smartphone, kan je nog steeds een code via e-mail ontvangen):
 - (aanbevolen) Via een app op je smartphone (Microsoft Authenticator of Google Authenticator). Download de app, scan de QR-code die in je account verschijnt en voer de 6 cijfers in;
 - Via je e-mailadres (zorg ervoor dat je e-mailadres correct is). Klik op inschakelen: je ontvangt een e-mail met een 6-cijferige code die je in je accountzone kan invoeren.
4. De geactiveerde functies worden in groen weergegeven als de configuratie correct is verlopen.
5. Bij jouw volgende aanmeldingen zal het systeem om een verificatiecode vragen via de gekozen optie (app of e-mail). Als je jouw apparaat (computer, smartphone of tablet) als veilig/betrouwbaar aanmerkt, wordt de tweestapsverificatie slechts één keer per week (om de 7 dagen) gevraagd in plaats van bij elke login.

Opgelet: vanaf 1 april 2026 wordt de tweestapsverificatie verplicht om toegang te krijgen tot jouw accountzone. We danken je alvast om deze belangrijke veiligheidsmaatregel nu al te activeren, om een vlotte overgang te verzekeren.

Bij vragen kan je ons steeds per mail (info@biv.be) of telefonisch (02/505 38 50) bereiken.

Zin om stagemeester te worden in 2026? Vergeet je vorming niet!

Sinds 1 januari 2024 moeten (toekomstige) stagemeesters in orde zijn met hun vormingsplicht uit het voorbije kalenderjaar. Eigenlijk is dat geen bijkomende voorwaarde, want alle titularissen moeten hun vormingsplicht naleven. Maar het is wel iets wat we bijkomend controleren bij stagemeesters, gezien hun voorbeeldfunctie.

Wil je dus in 2026 stagemeester worden of blijven? Weet dan dat je vormingsplicht voor 2025 zal worden nagegaan.

We herhalen nog eens dat het niet mogelijk is om een eventueel surplus aan gevolgde vormingsuren uit het lopende jaar over te dragen naar het volgende jaar en dat je ook geen tekort aan vormingsuren kan compenseren door het jaar nadien meer uren te volgen. Heb je dus slechts 5 uur vorming gevolgd in 2025, dan kan je dat in 2026 niet inhalen en zal je in dat jaar dus helaas geen stagemeester kunnen worden.

Dankzij de vormingsplicht kan je je kennis updaten en je klanten een blijvende professionele service bieden. Heb je nog nood aan (enkele) vormingsuren dit jaar? Bekijk dan het uitgebreide [vormingsaanbod](#) op onze website. Weet dat het BIV jaarlijks heel wat middelen investeert om een divers (en deels gratis) vormingsaanbod te garanderen. Het naleven van de vormingsplicht vinden we dan ook heel belangrijk.



DIENT OPSPORING UITGELICHT: ONZE STRIID TEGEN ONWETTIGE UITOEFENING

De dienst Opsporing van het BIV bindt dagelijks de strijd aan tegen nepmakelaars die onze markt verstoren. Dat doet ze met behulp van eigen privédetectives die niet alleen reactief optreden maar ook proactief het terrein afspeuren om onwettige uitoefening vast te stellen. In dit dossier staan we stil bij de werking van deze dienst, brengen we zowel reminders als rechtspraak naar voor en hebben we aandacht voor enkele situaties die zich kunnen voordoen.



Het opsporen en voor de rechtbank dagen van onwettige beoefenaars vormt een van de drie wettelijke taken van het BIV. Wie als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt zonder BIV-erkend te zijn, of zich ten onrechte de beschermde beroepstitel van vastgoedmakelaar aanmeet, bezondigt zich aan illegale uitoefening. Gezien het beroep streng gereguleerd is, vormt elke overtreding op de [Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013](#) een strafrechtelijk misdrijf waarvoor correctionele straffen gelden.

Een nepmakelaar is immers niet verzekerd, niet gevormd, heeft geen derdenrekening ... en is dus een gevaar voor de consument. Het werk van de dienst Opsporing is dan ook cruciaal en draagt bij aan een positief imago van het beroep door de markt te vrijwaren van illegale beoefenaars.

"De strijd tegen nepmakelaars voert het BIV niet enkel ter bescherming van de consument maar ook van de vastgoedmakelaar. Minder nepmakelaars betekent ook minder oneerlijke concurrentie voor onze leden die de regels naleven en zich dag na dag hard inzetten voor hun job."

BRUNO KERCKHOF,
DIRECTEUR DIENST OPSPORING



SAMENSTELLING VAN DE DIENST:

een directeur
een administratief medewerker
privédetectives

DIENT OPSPORING UITGELICHT: ONZE STRIJD TEGEN ONWETTIGE UITOEFENING

Hoe werkt de dienst Opsporing?

De dienst kan om verschillende redenen een dossier openen: na elke klacht of infovraag van consumenten, overheden, instanties of vastgoedmakelaars, of op basis van vaststellingen en controles die op het terrein verricht worden door privédetectives werkzaam bij het BIV. Concreet beslaat een dossier twee, soms drie stappen: de onderzoeksfase, de regularisatie, en in sommige gevallen de vervolging voor de rechtbank.

1. De onderzoeksfase bestaat uit volgende acties:

- Nagaan hoe de **vennootschapsstructuur** in elkaar zit: **wie** is er werkzaam en in welke hoedanigheid (zaakvoerder, bestuurder of werkend vennoot)?
- Opvragen van wie actief is in een vennootschap en **onder welk statuut** (zaakvoerder, bestuurder, aandeelhouder, bediende, ...) voorzien van de nodige bewijzen;
- Waarschuwen van de vennootschap voor de **gevaaren en mogelijke gevolgen** bij onwettige uitoefening van het beroep;
- Uitvoeren van **kantoorcontroles of pandbezoeken** door onze detectives als de verkregen informatie niet overeenstemt met de onze of als er verdachte situaties zijn waarin we illegale uitoefening vermoeden (bv. een vennootschap waar slechts twee personen actief zouden zijn met meer dan 50 panden in portefeuille).

2. Verdere behandeling van het dossier

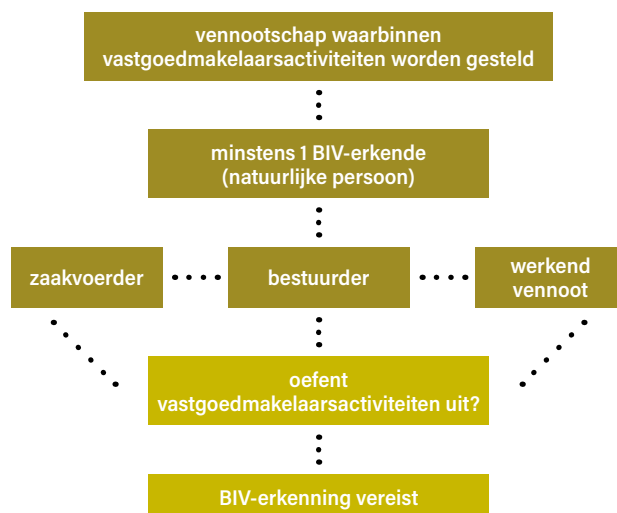
- Blijkt een vermoeden van illegale uitoefening ontbreken? Dit is bijvoorbeeld het geval als het gaat om een bediende die in een vastgoedkantoor werkt of om een syndicus die mede-eigenaar is. Dan kan het dossier snel worden afgesloten.
- Stellen we wél onwettige uitoefening vast? Dan kan men zich in dit stadium nog regulariseren door:
 - hetzij een inschrijving te vragen op de lijst van stagiairs en de BIV-stage aan te vatten;
 - hetzij door als bediende in het betrokken kantoor te gaan werken;
 - hetzij door de illegale activiteit onmiddellijk stop te zetten, met name zich niet langer in te laten met makelaardij.

3. Instellen van gerechtelijke vervolging

- Bij hardleerse illegale uitoefening trekken we naar de rechtbank en dienen we **goedkeuring** te bekomen van de **Nationale Raad van het BIV** om het dossier aanhangig te kunnen maken bij de (ondernemings) rechtbank.
- Bevestigt de ondernemingsrechtbank de illegale uitoefening? Dan kan ze een onmiddellijke **staking van de activiteiten** opleggen, vaak gekoppeld aan dwangsommen.

- Daarnaast kan het BIV de betrokkene rechtstreeks **dagvaarden voor de correctionele rechtbank**, die een gevangenisstraf kan vorderen.

Vastgoedmakelaarsactiviteiten uitvoeren binnen een vennootschap: wat is toegelaten en wat niet?



Niet BIV-erkende zaakvoerders, bestuurders of werkende vennoten moeten zich uitdrukkelijk van alle vastgoedactiviteiten onthouden!

Een voorbeeld: er zijn twee zaakvoerders in de vennootschap. Eén is BIV-erkend en de andere niet. In dit geval mag alleen de BIV-erkende vastgoedmakelaarsactiviteiten stellen. De tweede zaakvoerder, die niet erkend is, dient andere activiteiten te verrichten (bv. projectontwikkeling, marketing, ...).

Vastgoedmakelaarsactiviteiten kunnen binnen een vennootschap dus enkel door een BIV-erkende worden gesteld of door een bediende die onder toezicht staat van de vastgoedmakelaar. Weet ook dat de combinatie bediende en aandeelhouder niet mogelijk is in de vastgoedmakelaardij (zie test je kennis).



- De rechtspraak bevestigt, dat als een detective reageert op publiciteit en zich onder het mom van een gewone consument aanmeldt, er geen sprake kan zijn van provocatie. De detective moet zijn functie niet kenbaar maken, gezien hij een opdracht uitvoert voor zijn werkgever, in dit geval het BIV. De inspectieverslagen van onze detectives leveren dan ook een wettelijk bewijs van inbreuken op.

DIENT OPSPORING UITGELICHT: ONZE STRIJD TEGEN ONWETTIGE UITOEFENING

Wat wordt er verstaan onder bepalende bijstand?

In vonnissen en arresten rond illegale beoefenaars wordt vaak verwezen naar de term '**bepalende bijstand**'. In de wet worden deze activiteiten* beschreven als bepalende bijstand inzake de **overdracht van een onroerend goed waarvan men niet de eigenaar is**:

- prospecteren;
- aanbrengen van klanten en/of panden bij een vastgoedmakelaar;
- geven van specifieke informatie over een onroerend goed dat eigendom is van derden;
- stellen van bezichtigingen;
- samenbrengen van verkoper en koper of verhuurder en huurder;
- voeren van prijsonderhandelingen;
- opmaken van een onderhandse verkoopovereenkomst;
- verrichten van nazorg tot bij de notaris

**deze lijst van activiteiten is niet exhaustief*

Wie in de praktijk slechts één van voornoemde activiteiten uitoefent, wordt als vastgoedmakelaar beschouwd en moet dus aan de [Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013](#) voldoen. De ligging van het onroerend goed waarvoor bemiddeld wordt is overigens niet van belang. Wel waar de activiteit gesteld wordt.

Een voorbeeld: vastgoed gelegen in het buitenland wordt in België gecommmercialiseerd door meneer X op een immobeleurs. Aangezien hij op ons grondgebied activiteiten stelt die onder de wet tot de bescherming van de uitoefening van het beroep vallen, moet hij dus BIV-lid zijn (of minstens een voorafgaandelijke verklaring tot occasionele uitoefening van het beroep bij het BIV hebben ingediend).

Geschorst of geschrapt? Dan evenmin als bediende actief!

Een BIV-lid dat tuchtrechtelijk geschorst of geschrapt is mag tijdens de duur van zijn of haar sanctie het beroep niet meer uitoefenen. Dit verbod geldt ook in het kader van een arbeidsovereenkomst, aangezien de gesanctioneerde evenmin als bediende mag werken. De privédetectives van het BIV zien toe op de naleving van de tuchtsancties.

Problematiek van 'vastgoedcoaches'

'Vastgoedcoaching' is een fenomeen dat de dienst Opsporing de laatste jaren regelmatig opmerkt. Soms blijft de dienstverlening beperkt tot het assisteren van particulieren die hun woning zelf wensen te verkopen. De opmaak van een waardebeoordeling, advies bij het opvragen van attesten voor een verkoop, hulp bij het voeren van publiciteit enz. zijn geen vastgoedmakelaarsactiviteiten en kunnen door iedereen worden gesteld. Niet alle taken die een vastgoedmakelaar uitvoert, zijn uitsluitend aan hem of haar voorbehouden. Hoewel recente rechtspraak toch strikter wordt op dit vlak.

Het is een ander verhaal wanneer een 'vastgoedcoach' bezichtigingen doet, prospecteert, onderhandelingen begeleidt enz. In dat geval bevindt deze zich wel degelijk in het vaarwater van de vastgoedmakelaardij en is een BIV-erkenning vereist (zie rechtspraak).

Een bijkomende ergernis is dat 'vastgoedcoaches' promo voeren met de boodschap dat aan hen geen commissie moet worden betaald. De consument hangt echter vast aan een pakketprijs die aanzienlijk kan zijn. Deze moet sowieso betaald worden - ook al slaagt de particulier er mogelijk niet in om zijn woning te verkopen - terwijl een vastgoedmakelaar volgens het principe 'no cure, no pay' werkt.

"Onze leden worden nog te vaak met oneerlijke concurrentie en misleidende reclame geconfronteerd door 'vastgoedcoaches'. Door deze term te gebruiken denken ze de beroepsreglementering te kunnen omzeilen. De grens waarbinnen ze opereren is erg dun en verleidelijk voor misbruiken. We zullen dan ook tijdens ons mandaat verscherpte aandacht hebben voor deze problematiek."

PATRICK BOTERBERGH,
BIV-VOORZITTER



DIENT OPSPORING UITGELICHT: ONZE STRIJD TEGEN ONWETTIGE UITOEFENING

Test je kennis

Hierna kan je enkele situaties terugvinden waar je in het kader van je activiteiten mee geconfronteerd kan worden. Zijn deze praktijken toegelaten of niet? Test je kennis en wapen je tegen illegale uitoefening.

Ik wil beroep doen op een derde die niet BIV-erkend is om mij in contact te brengen met potentiële verkopers of verhuurders. Is dat toegelaten?

JA – NEEN

Neen, dit is onwettig. De activiteiten van een 'aanbrenger' (ongeacht of deze vergoed wordt of niet) worden door de rechtbanken beschouwd als bepalende bijstand bij het sluiten van een koop- of huurovereenkomst van onroerend goed dat toebehoort aan derden. Daarom moet iedereen die deze activiteiten op zelfstandige basis uitoefent, BIV-erkend zijn. Je kan dus geen beroep doen op een derde die niet-erkend is om jou onroerend goed voor te stellen, aangezien prospectie ook voorbehouden is aan vastgoedmakelaars.

Mijn echtgenoot mag mij niet helpen bij het uitvoeren van mijn beroepsactiviteiten, gezien hij niet BIV-erkend is. Klopt dat?

JA – NEEN

Dat klopt. Het statuut van meewerkende echtgeno(o)t(e) betreft een specifiek statuut dat de partner van een zelfstandige toelaat voor hem of haar te werken. Deze regel is echter niet van toepassing op beschermde beroepen. Aangezien de meewerkende echtgeno(o)t(e) het statuut van zelfstandige zal krijgen, mag deze in geen geval zijn of haar BIV-erkende partner helpen door vastgoedmakelaarsactiviteiten te stellen (artikel 5 van de [Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013](#)).

Ik wil aandelen, vanuit de vennootschap waarin ik mijn vastgoedmakelaarsactiviteiten stel, overdragen aan mijn bediende / mijn echtgenoot / andere persoon. Kan dat zomaar?

JA – NEEN

Dat hangt af van de situatie. Wees hoe dan ook voorzichtig. Zodra je aandelen overdraagt aan een bediende/echtgenoot/andere persoon, dan wordt deze laatste onweerlegbaar beschouwd een zelfstandige te zijn, ook al heeft hij of zij een arbeidsovereenkomst. Zolang deze persoon geen vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefent, is de situatie legaal. Maar als hij of zij dit wél doet, dan betreft het illegale uitoefening en zijn beide partijen strafbaar. Wil je bv. je bediende, die activiteiten als vastgoedmakelaar stelt en zich al jaren hard inspant, belonen? Dat kan je doen door hem aandelen te geven in een vennootschap waarin hij geen vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt.

Mijn toekomstige stagiair beschikt nog niet over zijn of haar BIV-nummer. Mag de stagiair dan al met de stage starten?

JA – NEEN

Neen. Helaas krijgt de dienst Opsporing nog te maken met dossiers waaruit blijkt dat al met de BIV-stage gestart werd nog voor de Uitvoerende Kamer een beslissing tot opname op de lijst van stagiairs heeft verleend. Het louter indienen van de aanvraag om vastgoedmakelaar te worden, volstaat niet om als zelfstandige te werken. Door als stagemeeester je toekomstige stagiair toe te staan het beroep uit te oefenen zonder dat zijn of haar erkenningsnummer is verkregen, stel je de stagiair bloot aan gerechtelijke vervolging en riskeer je zelf een tuchtrechtelijke sanctie wegens samenwerking met een niet-erkende derde. Wil je de kandidaat-stagiair toch al laten starten, dan kan dat met een tijdelijk bediendenstatuut, en dit tot het moment waarop het erkenningsnummer is verleend.

Mag ik mijn BIV-nummer uitlenen aan een niet-erkende derde?

JA – NEEN

Absoluut niet! Deze praktijk, die 'naamlending' wordt genoemd, verwijst naar een vastgoedmakelaar die zijn BIV-nummer, meestal in ruil voor een vergoeding, uitleent aan een persoon die het beroep illegaal wil uitoefenen. Of het nu op een actieve of passieve manier is, elke samenwerking met een niet BIV-erkende persoon is strafbaar op deontologisch vlak.



DIENT OPSPORING UITGELICHT: ONZE STRIID TEGEN ONWETTIGE UITOEFENING

Rechtspraak onder de loep

Hoewel de wetgeving streng is, blijven sommigen helaas activiteiten stellen die louter aan vastgoedmakelaars zijn voorbehouden. Bovendien is de grens tussen wat al dan niet als illegale uitoefening wordt beschouwd soms vaag. In dit opzicht zijn vonnissen en arresten heel waardevol. We lichten er enkele uit.

1. Een niet BIV-erkende leverde diensten aan een vastgoedmakelaar door klanten te screenen en hun specifieke pandinformatie te verstrekken. De dienstverlening voor rekening van de vastgoedmakelaar werd vergoed.

Conclusie van de rechtbank: de persoon handelde voor rekening van derden en heeft bepalende bijstand verleend in het kader van een verkooptransactie.

› Het doet niet terzake of er nu handelingen worden gesteld voor de uiteindelijke verkoper of voor rekening van een vastgoedmakelaar die gelast is met de verkoop;

› Ook al worden niet alle activiteiten uitgevoerd die tot een verkoop leiden, dit stelt de beklaagde niet vrij van de verplichting om BIV-erkend te zijn.

2. Een persoon zonder BIV-erkenning werkte als notarieel medewerker en beheerde in dat kader een gebouw (inningen, doorstorten van huuropbrengsten, enz.). Nadat ze, op een gegeven moment, niet langer werkzaam was als notarieel medewerker, bleef zij verder het gebouw beheren.

Conclusie van de rechtbank: de beklaagde heeft een activiteit als rentmeester uitgeoefend omdat ze voor rekening van derden beheertaken van een onroerend goed heeft uitgevoerd zonder BIV-erkend te zijn.

› Het beheer van één enkel gebouw door een rentmeester valt reeds onder het toepassingsgebied van de [Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013](#).

3. Een 'vastgoedcoach' heeft zonder over een BIV-erkenning te beschikken, vastgoedmakelaarsactiviteiten gesteld. Hij heeft zich dus niet louter tot coaching (het geven van vorming en advies aan de verkoper) beperkt.

ENKELE CIJFERS

Niets zo veelzeggend als cijfers om het werk van onze dienst Opsporing aan te tonen. Hierna een overzicht uit 2024:

847 geopende dossiers over (vermoedens van) illegale uitoefening

755 inspectieverslagen door onze privédetectives

577 dossiers afgesloten waarin zich geen illegale uitoefening voordeed

12 uitgesproken vonnissen en arresten, allen positief voor het BIV

Conclusie van de rechtbank: de beklaagde heeft bepalende bijstand verleend bij het sluiten van een vastgoedtransactie.

› De activiteit van een vastgoedcoach bestaat uit het verstrekken van advies en vorming aan een verkopende partij zonder rechtstreeks contact met de klanten te hebben.

› Prestaties die elk op zich bekeken misschien niet noodzakelijk een makelaarsactiviteit zijn, kunnen samen wel bepalende bijstand inhouden wanneer ze zich voordoen in de specifieke context van de overdracht van een onroerend goed.

4. Op verzoek van notarissen en advocaten heeft een persoon bezichtigingen van onroerend goed begeleid en zich daarbij niet beperkt tot het openen van de deuren. Er kon door onze detective worden vastgesteld dat er specifieke pandinfo werd verstrekt alsook dat er een deelname was aan het onderhandelingsproces.

Conclusie van de rechtbank: Elke tussenkomst in een beslissende fase in het verwervingsproces van een onroerend goed - zoals een bezichtiging - is van die aard dat ze kandidaat-kopers in staat kan stellen om te beslissen over de aankoop van het bezochte goed. Zodoende werd geoordeeld dat er bepalende bijstand plaatsvond.

› Deze persoon handelde niet in het kader van een arbeidsovereenkomst voor notarissen en advocaten (er was dus geen sprake van gehoorzaamheid in het kader van een arbeidsverplichting). De vrijstelling van de BIV-erkenning voor notarissen en advocaten, alsook hun medewerkers, was dus niet van toepassing.

› De erkenningsverplichting blijft bestaan, zelfs wanneer het om een uitzonderlijke of eenmalige activiteit gaat.

Wie een vermoeden heeft van illegale makelaardij, kan dat steeds melden aan onze dienst via opsporing@biv.be. Het is mogelijk om anoniem een klacht neer te leggen.

WAT BRACHT 2025 AL?

Ontdek hier de cijfers van het eerste semester van dit jaar!

481 geopende dossiers over (vermoedens van) illegale uitoefening + 83 oude dossiers heropend (als gevolg van nieuw bewijs)

332 opgemaakte inspectieverslagen door onze privédetectives

763 dossiers afgesloten (heel wat dossiers waren sinds lange tijd geopend en werden afgesloten tot zich nieuw bewijs aandient)

12 uitgesproken vonnissen en arresten, waarvan 9 positief voor het BIV

6 nieuwe juridische acties ingesteld

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST: 4 ESSENTIËLE CONTROLES OM DE VEILIGHEID VAN EEN PARKING IN MEDE-EIGENDOM TE GARANDEREN

Beheer je een gebouw met een overdekte of ondergrondse parking met 10 of meer parkeerplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Als syndicus ben je verantwoordelijk voor de veiligheid van deze ruimte. Hier zijn 4 punten waarop je moet letten om risico's te voorkomen en te blijven voldoen aan de wetgeving.

Dit is een gelegenheid om de algemene vergadering te herinneren aan de geldende verplichtingen en, indien nodig, het Reglement van interne orde aan te passen.

1. Een parkeerplaats is geen opslagruimte

Het is niet ongebruikelijk om parkeerplaatsen of garageboxen te zien die worden gebruikt als opslagruimte voor verf, banden, huishoudproducten, brandhout ... Toch verhogen die materialen, die een hoge calorische waarde hebben, het risico in geval van brand aanzienlijk. Om te voldoen aan het milieubesluit en om verzekeringsdekking te garanderen, is opslag in deze ruimten niet toegestaan.

2. Een veilige elektrische installatie die aan de voorschriften voldoet

Elektrische storingen zijn één van de belangrijkste oorzaken van brand in ondergrondse parkeergarages. Een losse stekker of beschadigde kabel kan een vonk veroorzaken waardoor een fiets, step of elektrische auto die wordt opgeladen vuur vat. Het is daarom cruciaal om te kunnen aantonen dat alle elektrische installaties voldoen aan de huidige normen.

3. Branddeuren ... die echt werken

Alle parkeergarages met 10 of meer parkeerplaatsen moeten gecompartmenteerd zijn ten opzichte van de rest van het gebouw en voorzien zijn van brandwerende deuren die brand gedurende minstens 30 minuten tegenhouden. Deze worden echter vaak - voor het gemak - opengehouden met spieën of andere hulpmiddelen, waardoor ze totaal ondoeltreffend zijn. Een installatie die aan de voorschriften voldoet maar slecht wordt gebruikt, blijft een nutteloze investering in geval van brand.

4. Veilige en goedgekeurde oplaadpunten

Het opladen van een elektrisch voertuig met een verlengsnoer in een conventioneel stopcontact is een gevaarlijke praktijk: het kan het circuit overbelasten, stroomonderbrekingen veroorzaken of zelfs brand veroorzaken. Een goedgekeurde laadpaal, geïnstalleerd aan de muur of op de grond, bevat veiligheidsvoorzieningen die laadfouten kunnen detecteren. Dit is een goed argument om voor te leggen aan een mede-eigendom die aarzelt om dit type installatie toe te staan.

Belangrijk: in geval van incidenten zal de verzekeraar tussenkomen, maar kan die de geleden schade verhalen op de schadeveroorzaker. Het is evenwel belangrijk dat de syndicus bijkomende laadpunten steeds meldt aan de verzekeringsmaatschappij (verzwaring van risico). Het is daarnaast belangrijk om de regels rond laadpalen op te nemen in het Reglement van interne orde.

Lees meer in de gids voor mede-eigendommen: electrify.brussels

ONDERHOUD VAN BRANDBLUSSERS: een vaak vergeten verplichting

Voor elke 10 parkeerplaatsen is een brandblusser verplicht en ook jaarlijkse controles zijn verplicht. Nog een punt om niet te vergeten in jouw technisch beheer.

Meer info: leefmilieu.brussels



Wist je dat?

Voor wie over een overdekte of ondergrondse parking met 10 of meer parkeerplaatsen beschikt, is een **milieuvergunning** vereist. Als je deze toestemming niet hebt, is het mogelijk om de aanvraag in te dienen via **MyPermit**.

EERSTE HULP BIJ STAGEVRAGEN

Deze rubriek richt zich tot stagiairs en (toekomstige) stagemeesters. Gewoonlijk brengt de stage heel wat vragen met zich mee. Deze pagina wil hier een zo goed mogelijk antwoord op bieden en kwam tot stand in samenwerking met de medewerkers van de stagedienst.

MIJN DATUM 'EINDE STATUUT' KOMT DICHTERBIJ EN IK MOET NOG MIJN PRAKTISCHE BEKWAAMHEIDSTEST AFLEGGEN. WAAR MOET IK REKENING MEE HOUDEN?

Als stagiair moet je uiterlijk **binnen de 36 maanden** na je inschrijving op de lijst van stagiairs geslaagd zijn voor de schriftelijke én de mondelinge proef. Het is dus belangrijk dat je **tijdig** je stagedossier indient om goedkeuring te krijgen tot deelname aan de bekwaamheidstest. Doe dit zeker een 5-tal maanden voor je datum 'einde statuut', want je dient rekening te houden met eventuele herkansingen en wachttijden. Wie niet binnen de 36 maanden het volledige stagetraject inclusief de praktische bekwaamheidstest heeft afgerond, wordt ambtshalve weggelaten van de lijst van stagiairs! Een scenario dat je absoluut wil vermijden.

Nadat de Uitvoerende Kamer (UK) je toegang verleende tot de praktische bekwaamheidstest, ontvang je een uitnodiging om je in te schrijven voor de **schriftelijke proef**. Je kan zelf online een datum kiezen uit een lijst met voorgestelde data.

Ben je geslaagd voor dit onderdeel, dan ontvang je een uitnodiging voor het afleggen van de **mondelinge proef**. De datum hiervoor kan je niet zelf kiezen. Het secretariaat van de UK zal jou deze datum schriftelijk meedelen in de loop van de week waarin je voor de schriftelijke proef bent geslaagd.

Goed om weten:

Het is mogelijk dat je je stage tijdelijk moet onderbreken, bijvoorbeeld door een zware ziekte, een ongeval, een zwangerschap,... Je kan in dat geval een opschorting van de stage vragen. Hiervoor dien je zo snel mogelijk (dus niet nadien!) een gemotiveerd verzoek mét medisch attest naar de voorzitter van de UK te sturen. Dit verzoek dient naar stage@biv.be gemaild te worden. De stagedienst zal dit vervolgens voorleggen aan de UK die hierover een beslissing neemt. Deze beslissing is noodzakelijk. Louter aan de stagedienst communiceren dat je een opschorting wenst, volstaat niet. Een toegestane opschorting verlengt de periode van 36 maanden met de duur van de opgeschorte periode.

IK KAN NIET AANWEZIG ZIJN OM DE PRAKTISCHE BEKWAAMHEIDSTEST AF TE LEGGEN. WAT MOET IK DOEN?

Dit hangt af van het onderdeel waarvoor je niet aanwezig kan zijn.

Schriftelijk deel:

Het is mogelijk de door jou vastgelegde datum voor de schriftelijke proef te wijzigen. Dit moet **uiterlijk de dag voorafgaand aan de datum van de schriftelijke proef** aan de verantwoordelijke van deze proef schriftelijk (via testen@biv.be) worden gecommuniceerd. Na die termijn wordt de kandidaat beschouwd als niet-geslaagd (0%).

Als je door overmacht verhinderd bent om je op het geplande moment aan te melden, moet je onmiddellijk contact opnemen met de verantwoordelijke van de schriftelijke proef en **uiterlijk binnen 3 werkdagen na het tijdstip van de geplande schriftelijke proef** aan deze verantwoordelijke een stavingsstuk van jouw afwezigheid bezorgen (bv. een medisch attest).

Redenen die louter het persoonlijk gemak dienen of feiten waarvoor geen bewijs wordt geleverd, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

Wanneer een geldige reden voor de afwezigheid wordt ingeroepen, wordt de geplande schriftelijke proef geannuleerd. Er kan dan een nieuwe afspraak worden ingepland.

De ongewettigd afwezige kandidaat op de schriftelijke proef wordt beschouwd als niet-geslaagd (0%).

Mondeling deel:

Nadat je geslaagd bent voor de schriftelijke proef, zal je door het secretariaat van de UK worden opgeroepen om de mondelinge proef te komen afleggen op een door het secretariaat vastgestelde datum en uur.

Ben je door overmacht verhinderd om je op het geplande moment aan te melden, neem dan onmiddellijk contact op met het secretariaat van de UK (uk@biv.be) en bezorg zo snel mogelijk een stavingsstuk waarmee jouw afwezigheid wordt gewettigd.

Redenen die louter het persoonlijk gemak dienen of feiten waarvoor geen bewijs wordt geleverd, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

Wanneer je een geldige reden van afwezigheid opgeeft, hetgeen door de UK op de vastgestelde zitting wordt beoordeeld, wordt de geplande mondelinge proef uitgesteld. Je wordt dan opnieuw door het secretariaat van de UK opgeroepen om deel te nemen aan de mondelinge proef op een door haar vastgestelde datum en uur.

Als je niet op de mondelinge proef aanwezig bent zonder een door de UK ter zitting beoordeelde geldige reden, dan word je beschouwd als niet-geslaagd (0%).

Reminder

Weet dat je voor elk onderdeel (schriftelijk en mondeling) **eenmaal kan herkansen**, voor zover deze herkansing binnen de termijn van 36 maanden valt. Je moet deze herkansing zelf aanvragen! Wie een tweede keer niet slaagt, zal ambtshalve worden weggelaten van de lijst van stagiairs.

Goed om weten:

- De schriftelijke proeven vinden elke dinsdag plaats.
- De mondelinge proeven vinden elke vrijdag en gemiddeld 5 tot 6 keer per maand plaats.
- De periode tussen de schriftelijke en de mondelinge proef bedraagt doorgaans zo'n 6 tot 8 weken.

WAAROM ELK APPARTEMENTSGEBOUW EEN RENOVATIEMASTERPLAN NODIG HEEFT

De renovatie-uitdaging voor appartementsgebouwen is groot. Veel appartementsgebouwen in Vlaanderen kampen met dezelfde problemen: moeilijkheden om gezamenlijke beslissingen te nemen en een gebrek aan een gedeelde visie door de mede-eigenaars op het beheer en de toekomst van het gebouw.

Die pijnpunten maken het vaak lastig om prioriteiten te stellen en gerichte investeringen te plannen. Nochtans staat elke VME voor een grote uitdaging: tegen 2050 moet elk appartement energie-efficiënt zijn, met als doel het behalen van het EPC-label A.

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) beseft dat dat geen eenvoudige opdracht is. De technische complexiteit, het gedeelde eigenaarschap en uiteenlopende belangen maken dat collectieve renovatieprojecten vaak stroef verlopen. Daarom biedt het VEKA financiële ondersteuning voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen, Mijn VerbouwBegeleiding voor het creëren van draagvlak en tijdens de uitvoering van de werken is er mogelijkheid tot begeleiding voor zowel de werken aan de gemeenschappelijke als privative delen.

Wat is een renovatiemasterplan?

Het renovatiemasterplan is een **totaaladvies op maat van het gebouw**, opgesteld door een, door het VEKA erkend, studie bureau. Het bestaat uit drie onderdelen:

1. **Condiestaatmeting:** een grondige analyse van de technische, energetische en veiligheidsaspecten van het gebouw.
2. **Meerjarenonderhoudsplan:** een planning van noodzakelijke investeringen over 20 jaar, inclusief de wettelijke verplichtingen.
3. **Duurzaam renovatiescenario:** een stappenplan richting de langetermijndoelstelling 2050, met inschatting van kosten, energiebesparing en waardevermeerdering.

Financiële steun tot 12.000 euro

Voor gebouwen met minstens 15 wooneenheden voorziet het VEKA een premie tot 12.000 euro (incl. btw), goed voor maximaal 60% van de kostprijs. Het studie bureau vraagt deze premie rechtstreeks aan bij het VEKA. De VME betaalt de overige 40%.

Waarom dit plan essentieel is:

- Het biedt duidelijkheid en structuur in een vaak complex renovatieproces. Het geeft inzicht in de te verwachten kosten voor de komende 5, 10 en 20 jaar.
- Het helpt om prioriteiten te stellen en investeringen te spreiden.
- Het verhoogt de waarde en energieprestatie van het gebouw.

Het renovatiemasterplan geeft ook aan hoe VME's terugkerende onderhouds- en herstellingskosten kunnen vermijden door tijdig te investeren in het gebouw. De 'total cost of ownership' van het gebouw valt met een renovatiemasterplan lager uit door de doordachte onderhouds-, herstellings- en investeringsstrategie die opgemaakt wordt.

Begeleiding

VME's staan er niet alleen voor. Het VEKA biedt via Mijn VerbouwBegeleiding gratis en onafhankelijke renovatiebegeleiding aan voor VME's. Voor gebouwen met minstens 15 wooneenheden helpt een renovatiecoach bij het opstellen van een renovatiemasterplan, inclusief advies over energiezuinige ingrepen, financieringsmogelijkheden, het creëren van draagvlak en het overtuigen van mede-eigenaars. Daarnaast kunnen alle VME's – ongeacht het aantal wooneenheden – begeleiding krijgen bij de uitvoering van werken aan de gemeenschappelijke delen, zoals hulp bij aannemers, offertes en premieaanvragen. Voorwaarde is dat minstens één energiebesparende investering wordt uitgevoerd.

Conclusie

Voor elke VME die toekomstgericht wil renoveren, is het renovatiemasterplan dé kapstok om het gebouw toekomstbestendig te maken. Het biedt niet alleen technische houvast, maar ook financiële en communicatieve ondersteuning. En vooral: het onderbouwt de noden van een collectieve renovatie, waardoor die haalbaar wordt.

Meer info: www.vlaanderen.be/renovatiemasterplan

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

VASTGOEDKWESTIES

Ons aangeleverd door [LAWTREE Advocaten](#)

INZAKE MEDEHUUR IN VLAANDEREN: WAT ALS ÉÉN HUURDER DE GEHUURDE WONING WENST TE VERLATEN?

Wanneer twee mensen samen een woning huren, is er sprake van medehuur. Een dergelijke situatie roept vaak vragen op wanneer één huurder uit de huurovereenkomst wenst te treden. Voor de regels omtrent een vertrek bij medehuur dient het [Vlaams Woninghuurdecreet](#) – van toepassing op woninghuurovereenkomsten die sinds 1 januari 2019 zijn afgesloten – te worden geraadpleegd. Hierin wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- **Gehuwd of wettelijk samenwonend:** In dit geval zijn de *gehuwde of wettelijk samenwonende partners* automatisch medehuurders. Zelfs indien slechts één van hen het huurcontract heeft ondertekend, wordt ook de andere partner geacht medehuurder te zijn. Men is bijgevolg hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de naleving van de huurovereenkomst.
- **Feitelijk samenwonend:** Feitelijk samenwonende personen moeten eenieder expliciet in de huurovereenkomst opgenomen staan om als medehuurders beschouwd te worden. De term dekt een ruime lading aan woonvormen, bv. ook samenwonende vrienden.

Bij een breuk tussen gehuwde of wettelijk samenwonende partners kan in de eerste plaats de keuze gemaakt worden om een gezamenlijke opzegging te geven en beiden te vertrekken. Is er tussen de voormalige partners een akkoord dat één iemand in het pand zal blijven, dient men dit onverwijld te

melden aan de verhuurder evenals het tijdstip waarop dit zal ingaan. Indien de huurders zelf niet tot een akkoord komen, kan de bevoegde Vrederechter op verzoek van een van hen beslissen wie er mag blijven.

De Vrederechter is hierbij niet gebonden door wie de overeenkomst ondertekend heeft. Belangrijk om hierbij aan te stippen is dat aan de verhuurder geen weigeringsmogelijkheid toekomt wat betreft de persoon die in het goed blijft wonen. Kortom, de bal ligt in het kamp van de huurders of de Vrederechter. Hierbij is wel voorzien in een financiële bescherming voor de verhuurder wanneer de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders werd ondertekend. De verhuurder heeft dan immers de mogelijkheid om de vertrekkende huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aan te spreken voor de betaling van de huurprijs. Het is vanuit die optiek aangeraden om steeds beide personen als huurder in de huurovereenkomst op te nemen.

Voor *feitelijk samenwonenden* geldt een ander regime. Elke huurder kan individueel opzeggen mits inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De verdere gehoudenheid van de vertrekkende huurder is hierbij afhankelijk van het feit of er al dan niet een vervangende huurder wordt voorgesteld en of deze vervangende huurder al dan niet door de verhuurder en overblijvende huurder(s) (of bij betwisting door de Vrederechter) wordt aanvaard. Ook voor deze situaties kan worden teruggevallen op het Vlaams Woninghuurdecreet.

EEN KOPER LAAT NA OM MEDEWERKING TE VERLENEN AAN HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE. WAT NU?

Het komt meer dan eens voor dat een bemiddelingsopdracht leidt tot de ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst ("compromis") of aankoop-verkoopbelofte, maar dat de koper dan plots weigert om medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte. Om hier als verkoper (en bij uitbreiding als vastgoedmakelaar) gepast tegen op te treden, is het belangrijk om het sanctiemechanisme in de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoop-verkoopbelofte goed na te lezen. Zo wordt doorgaans bepaald dat er eerst een aangetekende ingebrekestelling dient te worden verzonden waarmee de nalatige koper wordt aangemaand om binnen een voorgeschreven termijn alsnog medewerking te verlenen.

Wanneer medewerking hierna nog steeds uitblijft, beschikt de verkoper over de mogelijkheid om de gedwongen uitvoering van de overeenkomst in rechte te vorderen dan wel om te opteren voor de (buitengerechtelijke) ontbinding met schadevergoeding. Wat de omvang van deze schadevergoeding betreft, wordt in het sanctiemechanisme best voorzien in een concreet schadebeding (doorgaans 10% van de koopprijs). Indien een dergelijk beding ontbreekt, dient de verkoper zelf de werkelijk geleden schade aan te tonen. In de praktijk blijkt dit helaas bijzonder moeilijk, reden waarom het dus aanbevolen is om steeds in een schadebeding te voorzien en dit idealiter ook reeds in het biedingsdocument dat door kandidaat-kopers dient te worden ingevuld.



Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze **JURIDISCHE HELPDESK (070/211 211)**. De vastgoedrechtsspecialisten van LAWTREE Advocaten helpen je graag verder.

NIEUWE

TITULARISSEN



Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 13 juni, 18 juli en 8 augustus II. werden de volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau.

Proficiat!

Alhan	Tahir
Alliet	Leylah
Apers	Taghnee
Ataseven	Melisa
Baeyens	Filip
Boelen	Anton
Bogaert	Barbara
Bosmans	Jonathan
Buelens	Kristof
Buysmans	Maarten
Carlier	Geert
Cassiman	Kris
Courtin	Ivan
Daminet	Sébastien
Dasseville	Michael
De Block	John
De Camps	Alessia
De Clercq	Mieke
De Decker	Anne-Lise
De Jongh	Sharon
De Ketelaere	Jim
De Munter	Laura
De Preter	Sebastiaan
De Roo	Ellen
de sa Pereira	Vanessa
Deckmyn	Karel
Decruyenaere	Frank
Degrauwe	Benjamin
Demeulenaere	Laura
Demeyere	Mireille
Derache	Sarah
Detollenaere	Charlotte
Devolder	Tiemen
Devos	Jordi
Dexters	Petra
Donmaz	Murat

Ettaibi	Sidi
Everaert	Thimea
Eyuka	Viktor
Ghamika	Anthony
Goethals	Laurent
Goris	Zeger
Hermans	Nicolas
Houwaer	Tom
Jacobs	Boud
Jacops	Robbe
Leclercq	Shana
Lingier	Andrès
Maes	Sarah
Maes	Ines
Maryns	Thibeau
Masschelein	Louis
Mathijs	Stefanie
Meel	Matthijs
Meerschaert	Julie
Meeus	Jay
Michielsens	Lien
Min	Jelle
Niclaes	Laurien
Ollevier	Jannes
Paulussen	Pleun
Peeters	Quinten
Peeters	Steven
Petrone	Janice
Pickaert	Sören
Pirlotte	Benoit
Ponnet	Hannes
Rooms	Brecht
Roosen	Catrien
Sigl	Jonas
Smet	Saskia
Spruyt	Frederik

Steltenpool	Anton
Strypsteen	Christophe
Symons	Sofie
Taillieu	Pieterjan
Tekin	Diyar
Vaes	Neve
Van Caesbroeck	Marie
Van de Velde	Oscar
Van Dyck	Elke
Van Haecke	Thibo
Van Kerckhoven	Raf
Van Laethem	Kevin
Van Leemputten	Michael
Van Loo	Werner
Van Melle	Wout
Van Nieuwenhuyse	Vic
Van Nuffel	Niki
Van Riet	Carl
van Tuel	Maria
van Wijk	Christophe
Vandekerckhove	Vincent
Vanden Bulcke	Karen
Vanesch	Yens
Vanhelmont	Laura
Vanhoudt	Gauthier
Verspreet	Brinthe
Vicente-Bielen	Sylvio
Vranckx	Florian
Vrijens	Mathias
Warnez	Stéphanie
Willekens	Wim
Wouters	Niels

NIEUWE TITULARIS IN DE KIJKER

CATRIEN ROOSEN



Wie ben je en waar ben je actief?

Ik ben Catrien Roosen, 37 jaar, mama van drie kinderen en woon in Lummen. Ik werk bij een vastgoedkantoor in Diest waar ik ook mijn stage heb gelopen. De bedoeling zou momenteel zijn om mijn partner te kunnen ondersteunen in zijn bedrijf in houtskeletbouw waardoor ik mijn job tijdelijk on hold zou zetten. Maar sowieso wil ik de bemiddeling nadien terug oppikken.

Welke achtergrond heb je?

Ik heb 13 jaar in de retailsector gewerkt maar had daar te weinig uitdaging. Mijn partner vond dat ik meer in mijn mars had en moedigde me aan om de ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar aan Syntra te volgen. Daarmee ging ik sowieso een brede kennis verwerven die ook van pas komt in ons bedrijf. Mijn passie is geleidelijk aan gegroeid. Ik ben ook altijd met veel plezier naar de lessen gegaan en kan met trots terugkijken op het traject dat ik heb afgelegd.

Hoe blik je terug op jouw stage en met welke uitdagingen had je te maken?

Dat was een positieve ervaring. Ik moest in het begin wat afgeremd worden want ik wou volle gas gaan. Op mijn stagekantoor werd standaard een 3-maand durende opleiding voorzien waarin alle aspecten aan bod kwamen waar je als makelaar mee te maken krijgt, zoals verhuur, in- en verkoop, omgang met klanten enz. Daar heb ik veel aan gehad. Nadien mocht ik zelfstandig de baan op en kwam ik nauw in contact met klanten. Met mijn stagemeester is alles prima verlopen. Ik kon altijd bij hem of bij de andere zaakvoerder van het kantoor terecht met vragen. Er was daarnaast veel ruimte voor interne opleiding. Wat de uitdagingen betreft kreeg ik enkele dossiers op mijn bord waarin stedenbouwkundige overtredingen zaten. Dat was zeker niet evident. Ik ben toen alles zelf gaan uitspitten bij de betrokken gemeente want ik kreeg weinig

feedback van de verkopers. We hebben destijds ook een advocaat onder de arm genomen die een adviesbrief opstelde naar de koper om de opties en risico's te verduidelijken. Zo wist de koper waar hij aan toe was. Ik heb enorm veel uit die dossiers geleerd.

//

Op mijn stagekantoor werd standaard een 3-maand durende opleiding voorzien waarin alle aspecten aan bod kwamen waar je als makelaar mee te maken krijgt, zoals verhuur, in- en verkoop, omgang met klanten enz. Daar heb ik veel aan gehad."

Hoe heb je het mondeling examen ervaren? Zijn er tips die je kan meegeven aan stagiairs?

Ik was heel zenuwachtig maar uiteindelijk is het goed verlopen. Toen ik op een gegeven moment vastliep op een vraag, kreeg ik even de tijd om mij te herpakken. Na een minuut is alles opnieuw helder geworden en kon ik terug antwoorden. Vraag dus ook even tijd als je voelt dat je door nervositeit verstrikt raakt in je woorden. Vooraf hoorde ik verhalen dat de leden meteen stoppen met vragen stellen als je fout zit, maar dat klopt helemaal niet. Ik vond de leden van de Uitvoerende Kamer net heel menselijk. Een andere tip is om een veelzijdige stage te lopen. Hoe meer diversiteit op het veld, hoe sneller je zaken opneemt.

Tot slot, wat bezorgt jou de grootste voldoening in je werk?

Ik krijg een kick als ik een pand kan inkopen of als er een goed bod binnenkomt. Verder heb ik als makelaar natuurlijk een vertrouwensband met de verkoper, maar ik heb die band ook nodig met de koper zodat ik de cirkel kan rondmaken. Als er een goed bod is ontvangen, zal ik dat altijd verdedigen zodat ook de koper aan het einde van de rit tevreden is. Uiteindelijk vind ik het ganse traject boeiend. Mijn job voelt niet aan als werk maar als een hobby omdat ik het zo graag doe.

Veel succes gewenst!