

Opleidingen (vervolg van p15)

NOUVEAU : L'Urbanisme en Wallonie

par Maître Grégory Winand

Thèmes à préciser

Le 12 novembre - 9h30 (*séance complète*)
et 14h00 à Liège

Le 26 novembre - 9h30 et 14h00 à Charleroi

Le 17 décembre - 9h30 et 14h00 à Arlon *sous réserve*

Info: mathilda.vangelder@biv.be

Uw reacties

U verlangt te reageren op één van onze artikels?

U hebt een vraag?

U wenst het BIV te interpelleren?

Aarzel niet en contacteer ons via mail (info@biv.be), per brief (Luxemburgstraat 16b – 1000 Brussel) of per fax (02/503.42.23).

BIV - Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
Luxemburgstraat 16b
1000 Brussel
Tel. 02 505 38 50

Verantwoordelijke uitgever
Luc Machon
Luxemburgstraat 16b
1000 Brussel
Communicatie
Anne Löwenthal
Tel. 02 505 38 43
anne.lowenthal@biv.be

Opmaak
Gecko & Co
gene.dejean@skymet.be
Drukwerk
De Jonghe
Tel. 02 465 77 17

Oktober - November 2009
12^{de} jaar
Bru X Afgiftelokator

IPI

EDITORIAAL

DOSSIER
BIV-reorganisatie

VRJDE TRIBUNE
De vastgoed coach

VENNOOTSCHAPPEN
Het imago van de vastgoedmakelaar bij onze noorderburen

WETGEVING
Wetsontwerp tot aanvulling van de woninghuurwet

NAAMBORDEN
Recentelijk

HUISVESTING
Binnenkort een online cursus

PRIVACY
Welke gegevens mogen aan de kandidaat-huurder gevraagd worden?

AGENDA
Opleidingen
Uw reacties

Inhoud

De crisis en ongetwijfeld ook de politieke vakantie hebben ervoor gezorgd dat onze sector de laatste tijd één van de meest besproken onderwerpen was in de kranten. Deze laatste hebben goed begrepen dat de aankoop van een onroerend goed voor veel consumenten één van de meest belangrijke financiële en affectieve investeringen is.

Helaas werd de vastgoedmarkt niet enkel in het nieuws gebracht omwille van zijn fluctuaties. Een bureau uit Bergen dat momenteel het voorwerp uitmaakt van een onderzoek is koren op de molen van degenen die van oordeel zijn dat vastgoedmakelaars een gebrek hebben aan professionalisme of zelfs aan eertijheid.

Natuurlijk gaat deze zaak enkel over één van ons. Het is ver van onze gedachten om hiervan het uithangbord van ons beroep te maken. Er zijn al anderen die dit reads met een beetje te veel bereidwilligheid doen.

Maar dit toont eens te meer aan hoezeer het noodzakelijk is voor ons, die een beroep uitoefenen dat vaak negatief in de pers komt, om ons werk uit te voeren op een strenge en ethische manier.

De consument heeft alles te verliezen bij de aankoop van een onroerend goed. De reputatie van onze sector heeft alles te verliezen bij het gebrek aan professionalisme van sommigen onder ons.

Wij willen er eens te meer aan herinneren: onze deontologie is ons beste visitekaartje.

Hoogachtend,

Luc Machon, Voorzitter



Hugues de Bellefroid, Ondervoorzitter



INFO / CONTACT:

www.biv.be
02 505 38 50

COMMUNICATIE:

Anne Löwenthal
02 505 38 43

Agenda

BIV-reorganisatie

De reorganisatie van het BIV was een belangrijk thema voor en tijdens de laatste verkiezingscampagne. Na de verkiezingen werd dan ook een reflectiegroep opgericht, die zich heeft gebogen over deze problematiek. Haar bevindingen werden opgenomen in een nota, die intussen door de Nationale Raad werd goedgekeurd. Het BIV bevindt zich momenteel volop in een kantelmoment. Hieronder een overzicht van de dossiers die het onderwerp zullen uitmaken van een diepgaander onderzoek.

Administratieve vereenvoudiging

Het BIV wordt momenteel gereglementeerd door de kaderwet van 1976 en door verschillende koninklijke besluiten, welke overigens bij herhaling gewijzigd werden. In tegenstelling tot andere beroepen, beschikken de vastgoedmakelaars aldus niet over een eigen wet. Wij zijn van oordeel dat het aangevoelen is om een nieuwe wet goed te keuren die specifiek is voor ons beroep, dit vanuit een bezorgdheid voor meer duidelijkheid, maar ook voor meer rechtszekerheid. Transparantie, vereenvoudiging en een eenvormige interpretatie moeten de sleutelwoorden zijn van een nieuwe vastgoedmakelaarswet.

Diploma's

De lijst van diploma's die vereist zijn om toegang te krijgen tot het beroep van vastgoedmakelaar is al 15 jaar lang niet gewijzigd.

Het Koninklijke Besluit van 1993 houdt geen rekening met de Bologna-akkoorden, noch met de "nieuwe" opleidingen die sindsdien georganiseerd worden.

Het is aan te bevelen om de reglementering hierover te herzien.

Zelfstandigen en loontrekkenden

Elke persoon die als zelfstandige het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, moet bij het BIV ingeschreven zijn. De loontrekkenden zijn echter niet verplicht om zich in te schrijven bij het Instituut om het beroep te mogen uitoefenen. Elke beroepsmatige handeling die door een EIV-erkend vastgoedmakelaar wordt uitgevoerd, mag tevens door één van zijn loontrekkenden worden gesteld voor zover deze handelingen gebeuren onder de verantwoordelijkheid van de BIV-erkende werkgever.

Om de reglementering aan de huidige praktijken aan te passen – vele grote vastgoedkantoren worden slechts door één enkel erkend BIV-lid geleid – dient een rechtstreekse tuchtcontrole te worden uitgeoefend op de werknemers die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen. Deze maatregel zou aan de klanten de zekerheid bieden dat deze werknemers over de nodige beroepskwalificaties en -kennis beschikken om ons beroep uit te oefenen.

Deze hervorming heeft niet tot doel om elke medewerker-loontrekkende van een vastgoedkantoor te verplichten om zich in het BIV in te schrijven, maar om te onderzoeken voor welke verantwoordelijke functies het wenselijk is dat er een dergelijke inschrijving zou ingebouwd worden.

Inschrijving van rechtspersonen

Op initiatief van onze Voogdijminister, Mevrouw Sabine Laruelle, heeft de Ministerraad onlangs een

24 november - 9u30 en 14u00 in Roese-lare **onder voorbehoud**
1 december - 14u00 in Gent

Info: mathilda.vangelderen@biv.be

NEU: Verkoop

Durch Rechtsanwalt Guido ZIANS vom Anwaltsbüro ZIANS-HAAS

Themen noch bekannt zu machen

11 Dezember- 9u30 in St-Vith

La vente immobilière en Région Wallonne – incidences des nouvelles dispositions réglementaires.

par Maître Carole De Ruyt (CELES) et Maître Frédéric van den Bosch (JANSENS & ASSOCIES)

Urbanisme: quel est le devoir d'information et de conseil de l'agent immobilier? Comment finaliser la vente d'un immeuble en situation d'infraction d'urbanisme?

Environnement: les réglementations applicables en matière de pollution des sols: comment finaliser la vente d'un immeuble « à risque »?

Conformité des installations électriques: quels sont les nouvelles obligations des vendeurs?

Performance énergétique des bâtiments: quelle est l'incidence de la nouvelle réglementation?

2010

Le bail de résidence principale

par Maître Carole De Ruyt (CELES) et Maître Frédéric van den Bosch (JANSENS & ASSOCIES)

Les principes de la loi: durée, exécution, résiliation du bail...

Les nouvelles dispositions de la loi

Des cas pratiques rencontrés sur le terrain
Quelques astuces intéressantes

2010

L'urbanisme à Bruxelles

Par Maître Gilles Carnoy, avocat de l'association d'avocats De Wolf & Partners

Notions d'urbanisme à Bruxelles: les plans et les règlements d'urbanisme (PRD, PRAS, RRU, PCD, PPAS, RCU) – Les permis

Information en matière d'urbanisme et responsabilité de l'agent immobilier envers les tiers

Des cas pratiques rencontrés sur le terrain

Le 16 novembre - 14h00 à l'UPI

séance complète

Le 30 novembre - 9h30 à l'UPI

séance complète

NOUVEAU : Le Bail Commercial

par Maître Carole De Ruyt (CELES) et Maître Frédéric van den Bosch (JANSENS & ASSOCIES)

Baux commerciaux : Loi du 30/04/1951
Baux soumis/baux exclus - Durée

- Renouvellement - Aspects financiers du bail commercial - Travaux dans les lieux - Cession et sous location - Vente du bien loué

Le 9 novembre - 14h00 à Bruxelles (salle à préciser) **séance de 9h30 annulée**

Le 19 novembre - 9h30 et 14h00 à Charleroi

Le 23 novembre - 9h30 et 14h00 à Bruxelles (salle à préciser)

Le 7 décembre - 9h30 et 14h00 à Bruxelles (salle à préciser)

Opleidingen in situ: het volledige programma

Het succes van de gratis opleidingen van het BIV spreekt voor zich. Als u het hieronder vermelde programma bekijkt, ziet u dat een groot aantal opleidingen immers al volzet zijn.

Let goed op de informatie die u via BIV-Mail ontvangt, want er worden regelmatig nieuwe sessies toegevoegd.

De opleidingen staan vermeld in de taal waarin zij worden gegeven. Voor meer informatie kunt u Mathilda Van Gelderen een e-mail sturen op het adres mathilda.vangelderen@biv.be

De actuele stand van zaken inzake de wetgeving ruimtelijke ordening en stedenbouw

door Meester Greg Jacobs (EVERSHEDS)

Een inleiding in de Vlaamse regelgeving inzake stedenbouw

Naast een algemeen overzicht van de actuele regelgeving wordt een kritische blik geworpen op de verjaaringproblematiek en de herstellvordering. Daarbij wordt ook reeds vooruitgekeken naar mogelijke toekomstige wijzigingen in de wetgeving.

26 oktober - 14u00 op het BIV **volzet**

16 november - 9u30 op het BIV **volzet**

17 november - 9u30 in Brugge

30 november - 14u00 op het BIV **volzet**

1 december - 9u30 in Gent

15 december - 9u30 en 14u00 in Hasselt
geannuleerd

Vervangende sessie zal in januari worden georganiseerd

De recente wettelijke info voor vastgoedmakelaars

door het advocatenkantoor MONARD D'HULST

Met als hoofdpunten:

Informatieplicht bij publiciteit - De energieprestatiecertificaten - Keuring elektrische installaties - Nieuw bodem-decreet

20 oktober - 14u00 in Hasselt

volzet

10 november - 14u00 in Hasselt

volzet

17 november - 14u00 in Brugge

De woninghuurwet kritisch bekeken - Bespreking van de nieuwe voorschriften

door Meester Marina Keppens (CELES)

De verplichte registratie

Huurwaarborg: actueel statuut

Ontwikkelingen betreffende de plaatsbeschrijving bij intrede

Verplichtingen inzake huurprijs en gemeenschappelijke lasten

Woonkwaliteitsnormen

Wat met verzoeningen?

voortwerp van wet goedgekeurd dat ertoe strekt om de beroepsaansprakelijkheid tot de vennootschap te beperken.

Dit impliceert onder meer dat ook rechtspersonen over de mogelijkheid beschikken om hun erkenning aan te vragen bij het BIV.

Naar komend recht lijkt een verplichting te inschrijving de markttransparantie en de herkenbaarheid van de vastgoedmakelaar ten goede te komen.

Vastgoedmakelaars-syndicaci

De tendens in het beroep richt zich op de specialisatie van elk onderdeel van het beroep van vastgoedmakelaar: bemiddelaar, syndicus, beheerder en tussenpersoon bij de overdracht van handelsfondsen.

Hoewel deze beroepen een gemeenschappelijke basis hebben, is er toch reden om bij het BIV twee lijsten aan te leggen: vastgoedmakelaars-bemiddelaars en vastgoedmakelaars-beheerders.

Vastgoedmakelaars en aanverwante beroepen

Advocaten, boekhouders-fiscalisten, landmeters-experten, architecten,... die geldig ingeschreven zijn bij hun beroepsorde, worden momenteel toegelaten om in bepaalde omstandigheden, alle of een deel van de activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen, zonder inschrijving in het BIV.

Artikel 4 §1 van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993, waarin de betreffende bepaling is opgenomen, zou geschrapt moeten worden of, indien dit onmogelijk is, anders geformuleerd moeten worden.

De plichtenleer van de boekhouders-fiscalisten en die van de landmeters-experten bepaalt op vandaag dat de plichtenleer van het BIV van toepassing is op hun leden die BIV activiteiten ontwikkelen. Het zou

dan ook logisch zijn dat de controle op de naleving van de plichtenleer van het BIV door het Instituut zou worden uitgeoefend.

Aanpassing aan de federale realiteit van het land

Het federale karakter van ons land doet ook het BIV nadenken over haar structuur en haar impact.

In dat licht zou de oprichting moeten overwogen worden van twee communautaire raden, de één Nederlandstalig en de andere Frans- en Duitstalig. Deze beide Raden zouden in ieder geval gezamenlijk de federale bevoegdheden moeten blijven uitoefenen, waartoe blijven behoren de reglementering met betrekking tot de toegang tot het beroep, de plichtenleer en de stage.

Andere bevoegdheden zouden kunnen toegewezen worden aan deze Federale Raden. Op die manier zou ook de regionale slagkracht gevoelig moeten kunnen verhogen.

Deze reorganisatie sluit aan bij de huidige structuur van de Kamers van het BIV, die reeds per taalgemeenschap zijn georganiseerd.

Wij zijn geïnteresseerd in uw mening

Dit akkoord werd in alle sereniteit uitgewerkt en heeft als doel het Instituut om te vormen tot een efficiënte instelling die dichtert staaf bij de werkelijkheid op het terrein en aangepast is aan de wereld van morgen.

Wij waarderen uw mening.

U kan de volledige nota raadplegen op de website van het BIV (www.biv.be). Via de betreffende site zal u uitgenodigd worden om ons uw bedenkingen inzake over te maken. Wij zullen er al onze aandacht aan schenken.

VRIJE TRIBUNE

« De vastgoed coach »: want er is meer dan verkoper- begeleiding alleen

De verkoop van een onroerend goed wordt heden ten dage steeds moeilijker. De wetgever is de laatste jaren vrij kwistig geweest met het uitvaardigen van regels voor diegenen die een onroerend goed aan de man trachten te brengen.

Tal van attesten en dossiers (denk maar aan bodemattest, voorkoop-rechten, post- interventiedossier, elektrische keuring en energiescan, de verplichte opname van gegevens uit het 'plannen- en vergunningen-register', enz.) moeten opgemaakt of opgevraagd worden vooraleer men zelfs maar kan aanknopen met de publiciteit van een bepaald onroerend goed en/of overgaan tot de feitelijke verkoop van het betreffende goed.

Een vastgoedtransactie is daardoor zowel voor de vastgoedmakelaar als

voor de eigenaar-verkoper erg omslachtig geworden: het volstaat niet meer om een vlotte verkoper te zijn om een onroerend goed aan de man te brengen!

Een professionele aanpak is derhalve op vele vlakken broodnodig.

Het is mijn persoonlijke visie dat in de toekomst, ter bescherming van de verkoper en de koper, bij elke transactie een vastgoedprofessional zal moeten tussenkomen.

Ook aan koperszijde stellen we vast dat het voor merig consument heel moeilijk, misschien zelfs moeilijker, is om objectieve informatie te bekomen. De consument wordt veelal overstelpt met en door een veelheid aan informatie. Het is voor hem niet makkelijk om een onderscheid te

Financiële gegevens

De verhuurder moet uiteraard kunnen nagaan of de kandidaat-huurder voldoende solvabel is om de huur te kunnen betalen. Daartoe volstaat een overzicht van de regelmatige inkomsten van de huurder.

Het is dus niet nodig dat de verhuurder kennis heeft van de globale financiële situatie van de huurder.

Zo is het volkomen gerechtvaardigd te vragen naar een loonfiche (waarop gegevens als de identiteit van de werkgever, de beroepsactiviteit, enz. onleesbaar gemaakt kunnen worden). Een kopie van de loonfiche is echter niet noodzakelijk, het volstaat na te gaan of de huurder solvabel is. Toch is het toegestaan dat een vastgoedmakelaar een kopie neemt als bewijs dat hij de inkomsten van de kandidaat-huurder wel degelijk gecontroleerd heeft.

Diverse gegevens

De verhuurder mag bepaalde gegevens vragen over de personen die het gehuurde goed zullen bewonen: het aantal, de leeftijd, enz.

Uittreksels uit het strafregister zijn gegevens waarvan de verwerking in principe door de privacywet verboden is.

Wat de gezondheidstoestand van de kandidaat-huurder betreft: hiervoor is de herroepbare, schriftelijke toestemming van de huurder nodig en bovendien moet dit gegeven ter zake dienend zijn (zoals de beschrijving van een handicap in het kader van de bespreking van een overeenkomst voor de huur van een aangepaste woning).

De volledige tekst van de aanbeveling vind je terug via de link

http://www.privacycommission.be/nl/docs/Commission/2009/aanbeveling_01_2009.pdf

PRIVACY:

Welke gegevens mogen aan de kandidaat- huurder gevraagd worden?

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer bracht in juli een aanbeveling uit over de grenzen die op gebied van privacy bij het sluiten van een huurovereenkomst niet overschreden mogen worden.

Kandidaat-huurders klagen er over dat eigenaars en vastgoedmakelaars hen steeds vaker bepaalde persoonsgegevens vragen.

Hoewel het waar is dat bij het bespreken van een huurovereenkomst steeds meer gegevens gevraagd worden, is de grens tussen "schending van de privacy" en controle van de solvabiliteit/betrouwbaarheid erg dun.

In juli publiceerde de privacycommissie dan ook een aanbeveling over de verwerking van de gegevens die gevraagd worden bij de bespreking van een handelshuur of van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats.

Het probleem moet uiteraard met de nodige zin voor nuance benaderd worden en, zo stelt de Commissie, er moet ruimte blijven voor de uitzon-

deringen. In de aanbeveling wordt dus in verband met de verwerking van gegevens verduidelijkt hoever eigenaars/vastgoedmakelaars mogen gaan bij het vragen naar dergelijke gegevens.

Algemene identificatiegegevens

De naam, de voornaam, het adres, de vestiging in België en de geboortedatum zijn noodzakelijke gegevens.

De privacycommissie stelt echter dat het vragen naar de etnische afkomst, de geboorteplaats en het rijksregisternummer niet relevant is.

De nummerplaat vragen met het oog op de toegang tot een parkeerplaats is bijvoorbeeld gerechtvaardigd. Maar het is niet relevant te vragen naar het gehuwd zijn wanneer een kandidaat-huurder alleen wil wonen.

maken tussen de informatie die als waardevol te beschouwen is en de gene die louter informatief van aard is. Ook wordt hij heden ten dage geconfronteerd met tal van attesten en dossiers waarvan hij noch het nut noch de relevantie kent.

In vele landen, zoals in Nederland bijvoorbeeld, wordt reeds lang een vastgoedmakelaar aan koperskant gevraagd ter ondersteuning van de transactie.

Deze tendens komt nu evidentelijk ook naar België overgewaaid. Dit najaar wordt in het opleidingsnetwerk van SYNTRA dan ook voorzien in een door de Vlaamse Overheid gecertificeerde opleiding voor het bijstaan van de consument-koper bij de aanschaf van zijn woning.

De vastgoed coach is aldus geboren.

Hendrik Nelde
Vastgoedmakelaar in fierheid.



Wenst u hierop te reageren?
Heeft u hieromtrent enige bedenkingen?
vrije.tribune@biv.be

Het imago van de vastgoedmakelaar bij onze noorderburen

De laatste jaren werd onze sector in de media regelmatig in een negatief daglicht geplaatst: makelaars zouden sjoemelars zijn en veel geld kosten. Door de verdere professionalisering van de sector merken we dat deze vooroordelen het onderspit moeten delven en de meerderheid van de consumenten de meerwaarde van het beroep doen op een professioneel bemiddelaar begrijpt.

Hoe is de situatie bij onze Noorderburen? Een enquête heeft aangetoond dat de vooroordelen zoals wij ze kennen ook in Nederland aanwezig zijn: makelaars zijn te duur en het is de vraag of ze betrouwbaar zijn.

De meerderheid van de ondervraagde Nederlanders (76%) is wel van mening dat ze een makelaar nodig hebben bij de verkoop van een woning. De laatste jaren merken we meer en meer verkopen via internet. De meerderheid van de ondervraagden verwacht niet dat het internet in de toekomst de rol van de makelaar zal overnemen. Het is zo dat er meer en meer regels komen die moeten worden nageleefd bij de verkoop van een onroerend goed zodat beroep doen op een professioneel bemiddelaar primordiaal is.

België is het enige land in Europa waar het beroep gereguleerder is

Meer info over deze enquête is terug te vinden op www.vastgoedactie.nl

via een beroepsinstuut. In Nederland werd de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar geliberaliseerd en kent men nu een systeem van labels bij de beroepsfederaties. 80% van de ondervraagden is van oordeel dat de makelaar zou moeten aangesloten zijn bij een organisatie en 61% zegt dat zo'n lidmaatschap invloed zal hebben op zijn keuze voor een makelaar. In België is de consument bevoorrecht tegenover in Nederland gelat op het feit dat er bij ons een verplichte aansluiting bij het BIV is voorzien: hierdoor hebben we een zeer sterke sector.

In België is er een toenemende populariteit van het aanbieden van deeldiensten in plaats van een volledig pakket van dienstverlening. Ook in Nederland kent men dit fenomeen. Uit het onderzoek bleek dat de Nederlanders niet erg bereid zijn onderdelen uit het takpakket van een makelaar zelf te doen maar kiezen voor fullservice van de makelaar.

Datgene wat door de vastgoedmakelaar zeker moet worden verbeterd is de communicatie met de opdrachtgever. In België moet de vastgoedmakelaar sinds 1 februari 2007 de consument minstens maandelijks informeren.

Discriminatie in de huisvesting: binnenkort een online cursus

28 % van de verhuurders maken er zich van af met te zeggen dat het onroerend goed reeds verhuurd is als ze vaststellen dat de kandidaat-huurder een « vreemdeling » is. Dit blijkt uit een actie die door Alarm werd georganiseerd, een groep die het recht op huisvesting verdeelt. Deze actie werd bovendien door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen waargenomen.

Hoewel er niet kan beweerd worden dat de resultaten die vastgesteld werden tijdens de actie van Alarm een wetenschappelijke grondslag hebben (een te kleine steekproef die geografisch te beperkt is aangezien de actie plaatsvond in het Franstalige gedeelte van Brussel), heeft deze actie toch de verdienste om de aandacht te vestigen op een verschijnsel dat des te moeilijker te bestrijden is omdat de grenzen ervan heel vaag zijn.

Wij weten het allemaal, indien een vastgoedmakelaar de discriminerende instructies van een verhuurder zou opvolgen (bijvoorbeeld door geen Maghrebinen te aanvaarden), dan zou hij zich schuldig maken aan discriminatie. Deze kwestie is bijgevolg in de allerreerste plaats onze zaak en het is vaak heel delicaat om te weigeren in te gaan op de wensen van een verhuurder die een beroep doet op ons.

Verleden jaar werd er een brochure uitgegeven door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen in samenwerking met diverse instellingen waar-

onder het BIV. Deze brochure is een hulpmiddel dat bestemd is voor de eigenaars en vastgoedmakelaars die geconfronteerd worden met deze problematiek.

(http://www.diversite.be/index.php?action=publicatie_detail&id=45&thema=2).

Wij hebben ook het genoegeen u te kunnen aankondigen dat er over dit thema speciaal voor ons een E-learning cursus werd opgesteld door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen.

Deze cursus zal de volledige problematiek aansnijden en u aan de hand van praktijkvoorbeelden de mogelijkheid geven om er gemakkelijker mee om te gaan.

Wij zullen u op de hoogte brengen zodra deze cursus online tot uw beschikking staat.

Aarzel niet om gebruik te maken van de andere onderwerpen die reeds via E-learning werden aangesneden en die gratis tot uw beschikking staan op de BIV website.

Wetsontwerp tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot de aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder (wet Schelfhout)

Op 17 augustus 2009 werd de wet Schelfhout, een wijziging van de woninghuurwet waardoor de kosten voor bemiddeling door een derde bij de verhuur van een onroerend goed als hoofdverblijfplaats niet langer geheel of gedeeltelijk ten laste kunnen worden gelegd van de huurder, van kracht.

Het is in de eerste plaats belangrijk te weten dat deze nieuwe beperkende bepaling enkel werd ingeschreven in de woninghuurwet. De geldende regels voor huurovereenkomsten van gemeen recht, voor pachtovereenkomsten en voor handelshuurovereenkomsten, die van toepassing zijn bij de verhuur van kantoren, werkplaatsen, hoeves, landbouwgronden en tweede verblijven, blijven derhalve ongewijzigd.

In het nieuwe wetsartikel stelt de wetgever dat de kosten voor de bemiddeling, als daar zijn het ereloon van de vastgoedmakelaar voor het zoeken van een huurder en de eventueel afzonderlijk gerekende publiciteitskosten, met ten laste van de huurder mogen worden gelegd, tenzij de huurder opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

De kosten voor het opmaken van een plaatsbeschrijving en mogelijke andere kosten zijn ons inziens geen kosten voor de bemiddeling door een derde. Deze kosten kunnen dus nog altijd, op dezelfde wijze als voorheen, worden verdeeld tussen verhuurder en huurder.

De wetgever heeft geen rekening willen houden met de bezwaren van de vastgoedmakelaars

Het BIV heeft er de indieners van het

wetsvoorstel meermaals op gewezen dat de plichtenleer van de vastgoedmakelaar reeds als algemene stelregel poneert dat het ereloon moet worden aangerekend aan de opdrachtgevende partij.

De plichtenleer voorziet daarnaast ook in de mogelijkheid om van dit algemene principe af te wijken mits dit met de opdrachtgever zo is overeen gekomen en mits de huurder van meet af aan wordt geïnformeerd dat hij het ereloon of een deel van het ereloon van de bemiddelende vastgoedmakelaar zal moeten ten laste nemen.

De initiatiefnemende parlementairen stelden vast dat de plichtenleer van de vastgoedmakelaar echter niet voldoende was om te voorkomen dat huurders in bepaalde gevallen het ereloon voor de bemiddeling geheel of ten dele ter hunne laste moeten nemen. Zo werd opgemerkt dat het in sommige regio's, vooral in delen van West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen, gebruikelijk was dat huurder en verhuurder elk de helft van het ereloon betaalden. Ook werden gebruiken gesignaleerd van sommige vastgoedmakelaars die geen ereloon vroegen aan de verhuurder maar enkel aan de huurder.

Gevolgen voor de plichtenleer van de vastgoedmakelaar

Aangezien de algemene bepaling van de plichtenleer van de vastgoedmakelaar zegt dat elke vastgoedmakelaar de geldende wetgeving moet naleven, is het geheel of ten dele ten laste leggen van de bemiddelingskosten aan de huurder vanaf nu ook een deontologische overtreding.



Naamborden

Ons beroep verwelkomt regelmatig nieuwe titularissen. Zij worden op een kleine receptie uitgenodigd op het BIV om er kennis te maken met het Instituut en hun naambord in ontvangst te nemen ter gelegenheid van een officiële overhandiging.



Zie hier de lijst met de vastgoedmakelaars die in de loop van de laatste maanden hun naambord hebben ontvangen. Wij verwelkomen hen in ons mooi beroep!

ABBELOOS Axel	CABOLET Jean-Luc	DE GEYTER Werner
ANCIJAUX Michèle	CARMELIET Rütger	DE JONGHE Joachim
ASSOUS Steve	CAVALIERI Alexandre	DECOSTERE Katrien
BARTHELS Ives	CLAES Michel	DEGRAMER Klaas
BEKAERT Els	COSYNS Evié	DELLAERT Antane
BEKKARI Aurélie	CUSTERS Christophe	DENCKER Carl
BELMANS Frans	DAELS Anouk	DEVISSCHERE Ann
BOES Benoît	DAUWE Francis	DEWITTE Catherine
BORREMANNS Christophe	DE BOCK Christiane	DELLIL Djafare
BULZAN Stéphanie	de BONHOMME Frédéric	DUQUENNOY Mathieu



FABIAN Benjamin	HEYLEN Kim	KRINKELS Willem
FENAUX Oswald	HOOGENBOSCH Johannes	LARIDON Charlotte
GABRIELS Eric	HOSTE Katrien	LEEMANS Barbara
GBIANZA Ghislaine	HUGO Bernard	LEKKERKERKER Arnold
GERMEYS Greetje	HUMBERT Patrick	LENAERTS Marnik
GHYSELS Sandrine	JACOBS Jason	LENSECLAES Lore
GILLARD Geoffroy	JANSSENS Luc	
GILLES Bernard	JANSSENS Stéphanie	
GYSENS Philippe	KEGELS Sophie	
HAESAERT Daniel	KERKHOF Paul	

Naamborden