

IPI

BIV

NEWS

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

EDITORIAAL

WOORDJE VAN DE VOORZITTER

NOTARISSEN EN VAST-
GOEDBEMIDDELING
Arrest van het Hof van
Cassatie

MEDE-EIGENDOM
Nieuwe wet

PERSCONFERENTIE
Dienst opsporing en de
disciplinaire Kamers onder
de loep

KADASTER
Digitale toegang

WEBSITE
De nieuwe BIV-website

NIET ACHTERUIT, MAAR VOORUIT!

De economische crisis heeft ook in onze sector hard toegeslagen. De waarde van vastgoede weliswaar slechts een kleine daling, maar het aantal transacties liep betekenisvol terug. Een dergelijke terugloop is altijd slecht nieuws voor het zakencijfer van de vastgoedmakelaar. Gelukkig bieden zich intussen nieuwe perspectieven aan en kijkt de sector de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Het BIV hoopte in deze relance een aantal belangrijke dossiers af te ronden, die een enorme toegevoegde waarde zouden bieden aan de dagdagelijkse praktijk van de vastgoedmakelaar. Jammer genoeg doorkruiste een regeringscrisis onze voornemens.

Een belangrijk aantal dossiers, zoals ondermeer de rechtspersonenerkenning, verdwijnen in de koelkast. Gelukkig is niet alles kommer en kwel. De wet mede-eigendom, onmisbaar instrument voor de syndici, werd op de valreep gestemd. De sector slaagde erin verscheidene amendementen te realiseren, in haar opzet om een werkzaam instrument te creëren. De gestemde wet is ongetwijfeld vatbaar voor kritiek, maar be-

vat ook heel wat goede elementen.

Ook het langverwachte advies van de privacycommissie, noodzakelijk voor de digitale ontsluiting van de kadastrale gegevens, is een feit. De onderhandelingen kregen een nieuw elan. Naar wij hopen is thans de eindspurt ingezet.

Het BIV nodigde intussen ook de pers uit voor een informatiemoment rond de werking van onze Dienst Opsporing en van onze tuchtkamers. Wij onderstreepten de impact en de slagkracht, maar ook het belang van deze diensten. Zij waken immers over de meest fundamentele taken van het BIV, met name het vervolgen van hen die ons beroep OF illegaal, OF zonder respect voor de plichtenleer, uitoefenen. Tegelijk werd de versterking van deze diensten aangekondigd.

Wij bieden u graag de gelegenheid uw kennis te onderhouden en te updaten. U kan ons nieuw vormingsaanbod volgen, zowel online als in situ.

Dit alles zal grondig worden toegelicht in deze nieuwe editie. Geniet ervan!

Bij het ter perse gaan van deze editie, viel een donderslag bij heldere hemel! Volgens de vaststellingen van de Dienst Controle en Bemiddeling blijken 75% van de vastgoedmakelaars geen correct opgestelde contracten te gebruiken.

Deze resultaten zijn te nuanceren. Zij spreken zich ook niet uit over de kwaliteit van onze dienstverlening. Maar dergelijke resultaten doen fors afbreuk aan ons imago, het woord 'sjoemelaars' dook te pas en te onpas op in de pers.

Het BIV raapt de handschoen op en gaat samen met u de uitdaging aan om deze situatie te verbeteren. We zullen u in de komende weken informeren en vorming aanbieden. Tegelijk maken we werk van vereenvoudigde type-contracten.

Toch zullen we straks ook node streng optreden tegen collega's die weigeren zich regelconform de gedragen. Het imago van ons beroep laat ons geen keuze!

Info / contact
www.biv.be
02 505 38 50

Communicatie
Anne Löwenthal
02 505 38 43

WOORDJE VAN DE VOORZITTER



De vastgoedsector laat de jongste tijd wel vaker van zich spreken, maar helaas niet altijd op de meest positieve manier. Het recent onderzoek van de Dienst Controle en Bemiddeling van de FOD Economie (de vroegere "economische inspectie") toont dat nog maar eens ten overvloede aan. Domme fouten en onnauwkeurigheden liggen aan de basis van een slecht resultaat: meer dan 75% van ons bezondigt

zich aan fouten bij de opmaak van onze contracten.

Als vastgoedmakelaars zijn we dagelijks bezig met datgene wat de mensen het meest dierbaar is en waar ze dan ook het meest in investeren: hun woning. Zij verwachten van ons een eerlijke en correcte dienstverlening, en zij hebben daar recht op. Dit onderzoek, zelfs wanneer het alleen over onze contracten gaat, wekt minstens de indruk dat wij deze dienstverlening niet kunnen bieden. En dat kan niet!

Het BIV heeft daarom beslist om elke gelegenheid die zich aanbiedt met beide handen te grijpen en zo het grote publiek beter over onze sector te informeren. Goed of slecht nieuws, telkens opnieuw zullen we de rol van het BIV uitleggen. Dat wij, makelaars, geen cowboys zijn, maar een strikte deontologie hebben en gebonden zijn aan een duidelijk omkaderde regelgeving.

Tot nu toe zijn we alvast geslaagd in ons opzet. Toen we de voltallige pers op 5 mei uitnodigden op onze persconferentie, bleek de interesse in zowel onze juridische als onze opsporingsdienst - zeg maar de basis van onze werking - niet gering.

De voorbije gebeurtenissen bevestigen onze aanpak. Maar aangezien de correctheid en nauwkeurigheid nog bij velen ontbreekt, zullen we ons in de toekomst nog strikter opstellen, en dat met de middelen die we daarbij voor handen hebben.

Eén iets mogen we niet vergeten: dat de bal in ons kamp ligt. Eén van ons hoeft maar iets minder professioneel te werk gaan, en we ondervinden er allemaal de gevolgen van.

Alleen door er samen voor te gaan, kunnen we ons beroep, en het daarbijhorende imago, weer op punt stellen. Laat ons de uitdaging samen aangaan!

Luc Machon

CASSATIE

NOTARISSEN EN VASTGOEDBEMIDDELING: HET HOF VAN CASSATIE Vernietigt het arrest van het Hof van Beroep van Bergen!

Eén jaar geleden [15 juni 2009] heeft het Hof van Beroep van Bergen een notaris bevolen zijn bemiddelingsactiviteiten bij de verkoop van onroerende goederen stop te zetten. De activiteiten van Henegouwse notaris, die actief bemiddelde bij de verkoop van woningen, werden als strijdig met de eerlijke handelsgebruiken aangezien. Daarmee haalde het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) zijn slag thuis. De betrokken notaris alsook het notariaat zelf tekenden cassatieberoep aan tegen deze beslissing. Op 11 juni 2010 kwam het dossier voor bij het Hof van Cassatie.

Het Hof van Cassatie heeft het arrest van het Hof van Beroep van Bergen verbroken. Hierdoor wordt het dossier doorverwezen naar een ander Hof van Beroep dat zich hierover opnieuw zal moeten buigen. Voor een verdere analyse van het arrest is het wachten tot de partijen in het bezit zijn van de motivatie van het Hof van Cassatie.

Vanzelfsprekend is het BIV ontgoocheld. Deze uitspraak gaat volgens het Instituut in tegen het principe dat notarissen geen handelsactiviteiten mogen ontwikkelen. Evenzeer stelt zich de vraag of hiermee de noodzakelijke onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de notaris niet in het gedrang komt. Het is nu wachten op de volgende beslissing van het Hof van Beroep.

Enige tijd geleden hebben het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en het notariaat een overlegronde opgestart. Het BIV wil dit overleg zeker verderzetten. Er moet gezocht worden naar een evenwichtige en constructieve samenwerking tussen beide beroepen, in belang van beiden maar in het bijzonder in het belang van de consument.

Wij zullen u vanzelfsprekend op de hoogte brengen van de motivatie van het Hof van Cassatie en het verdere gevolg dat aan deze zaak wordt gegeven.

DE NIEUWE WET MEDE-EIGENDOM!

De nieuwe wet mede-eigendom werd vorige week goedgekeurd. Met deze nieuwe wet heeft men getracht tegemoet te komen aan de noden en problemen waarmee de mede-eigendom en de mede-eigenaars mee worden geconfronteerd.

Het BIV en meer in het bijzonder de werkgroep "beheerders van onroerende goederen" heeft actief meegewerkt aan de realisatie van deze tekst. Tal van opmerkingen werden door het BIV aangereikt en met vele van die opmerkingen werd effectief rekening gehouden door de wetgever.

Deze wet zal ten vroegste op 1 september aanstaande in werking treden (afhankelijk van publicatie in het Staatsblad).

Het BIV zal hierover tevens vormingen organiseren, concrete data en locaties zullen u nog meegedeeld worden.

Hierbij een greep van de voornaamste nieuwigheden in de wet* :

De deelverenigingen

Voor zover de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer kan in de basisakte voorzien worden in de vorming van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid. Dit kan gebeuren per gebouw bij een groep van gebouwen of indien in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw.

Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor het in de basisakte aangeduide gebouw of onderdeel.

De algemene vergadering

- Ieder jaar moet minstens één algemene vergadering worden georganiseerd tijdens de periode van vijftien dagen die daarvoor in het reglement van mede-eigendom is voorzien.
- De algemene vergadering moet door een mede-eigenaar worden voorgezeten.
- Het aanwezigheidsquorum wordt berekend over het aantal mensen en aandelen die aanwezig of vertegenwoordigd zijn bij het begin van de algemene vergadering.
- Beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming

aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

- Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
- Een lasthebber mag maar drie volmachten aanvaarden (uitzondering slechts indien het totaal aantal stemmen niet meer dan 10 % van het totaal aantal stemmen dat toekomt alle kavels van de mede-eigendom).
- De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op (omvat de behaalde meerderheden alsook de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden). Deze notulen moeten aan het einde van de zitting worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris van de algemene vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
- In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt een raad van mede-eigendom (vroegere raad van beheer) opgericht.
- Mits bijzondere motivering kan bij drie vierde meerderheid beslist worden over de werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Allerlei

- **Mandaat van de syndicus:** Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar (voorheen vijf jaar), maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.
- **Vertaling van stukken:** Een mede-eigenaar kan een vertaling verkrijgen van elk document van de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. In dit geval zijn de kosten van de vertaling ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.
- **Overdracht van een kavel met schulden:** Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallende op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt hiermee echter eerst de bevoorrechte en/of hypothecaire schuldeisers.
- **Gecoördineerde tekst:** De syndicus legt binnen het jaar na de inwerkingtreding van deze wet een aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering.
- * Een niet-officiële gecoördineerde versie kan geraadpleegd worden op de site van het BIV www.biv.be onder de rubriek: "alles voor de vastgoedmakelaar" "juridische teksten".

ONDER DE LOEP GENOMEN: DE DIENST OPSPORING EN DE DISCIPLINAIRE KAMERS

Begin mei organiseerde het BIV een persconferentie om de media uitgebreid in te lichten over de werking van onze Kamers en de Dienst Opsporing.

De pers toonde alvast massaal interesse, wat resulteerde in verschillende publicaties in kranten en tijdschriften, en nieuwsitems in diverse tv-journaals.

Hieronder een samenvatting van de belangrijkste hoofdpunten.

Deontologische klachten

Het zijn de disciplinaire Kamers van het BIV, die erover waken dat iedereen zich aan de deontologie houdt en de regels strikt naleeft. De diensten die daarvoor noodzakelijk zijn, werden daarom recent versterkt, net zoals er ook meer systematiek in de klachtenprocedures werd gestoken.

Er werden de laatste drie jaar in totaal 581 tuchterlijke beslissingen genomen. 14 procent van de vastgoedkantoren kreeg een waarschuwing, 14 procent werd berispt, 15 procent werd geschorst en ruim 27 procent werd geschrapt.

Dienst Opsporingen

Er zijn nog altijd mensen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenen en zich bezighouden met malafide praktijken.



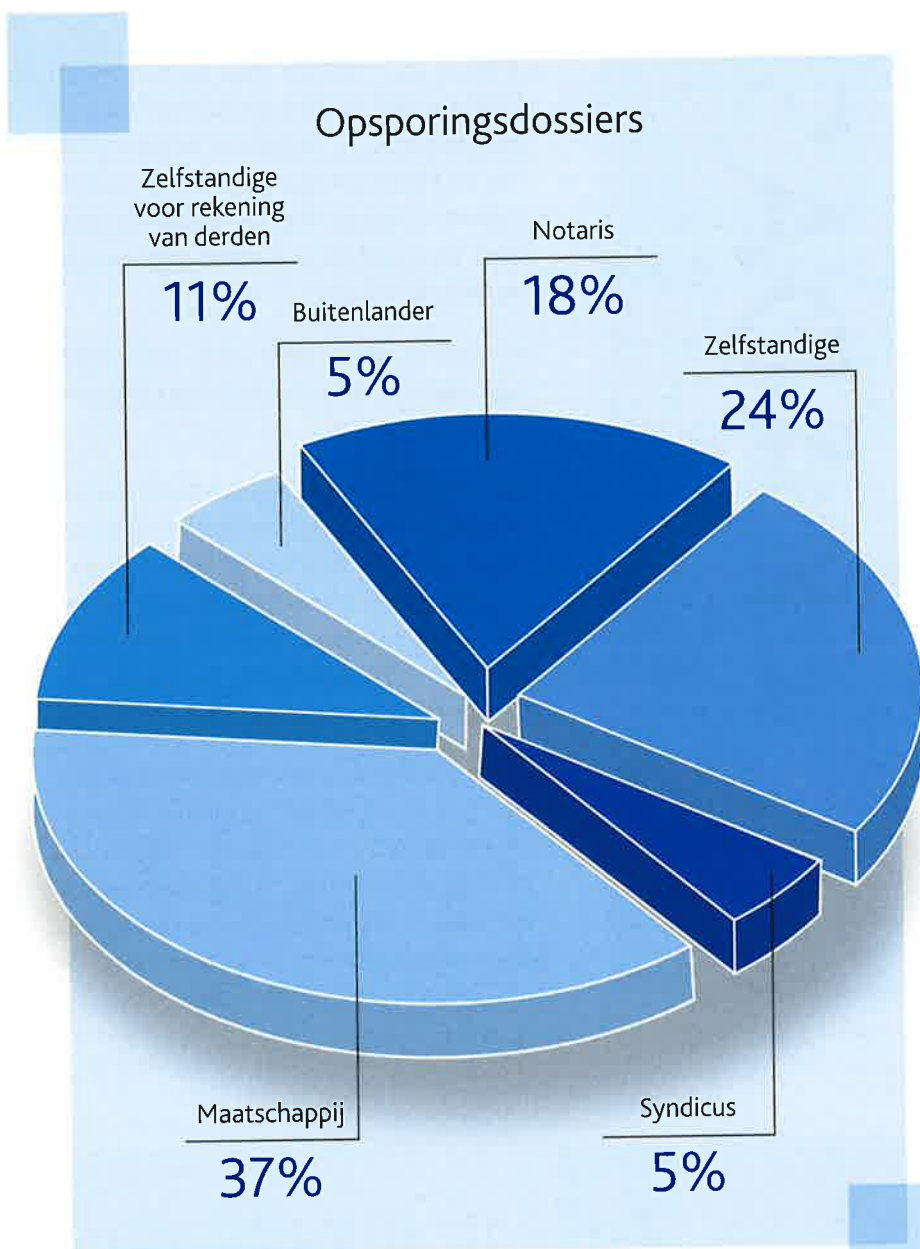
Zij worden in het vizier genomen door onze Dienst Opsporing.

Als er voldoende bewijsstukken worden verzameld (inspectierapporten, vaststellingen van een deurwaarder, etc), stappen we naar de Correctionele Rechtbank of de Rechtbank van Koophandel. En wat blijkt? Het instituut wordt steeds meer in het gelijk gesteld: vorig jaar was dat 35 keer het geval, in 2007 22 keer.

Het is alvast ook onze bedoeling om de aanklager beter te informeren over zijn of haar dossier. Daarnaast controleert de Dienst Opsporing meer op het terrein zelf en werken we proactief door – daar waar nodig – nog meer te informeren en te ondersteunen.

Wat de statistieken betreft: in 2009 werden er 672 nieuwe dossiers geopend door de Dienst Opsporing, waarvan er 540 (80 procent) zonder gevolg bleven. Uiteindelijk werden 39 juridische acties goedgekeurd, waarvan 18 aan Nederlandstalige kant en 21 aan Franstalige kant.

Deze grafiek geeft een overzicht van de verschillende vormen van dossiers die door de Dienst Opsporing werden geopend in 2009.



DIGITALE TOEGANG TOT HET KADASTER: ALWEER EEN HINDERNIS GENOMEN!

Zoals u zich wellicht nog zal herinneren heeft het BIV in 2007 een principeakkoord gesloten met de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over de digitale toegang voor de vastgoedmakers tot bepaalde kadastrale gegevens en de kadastrale legger.

Dit dossier bleek, onder meer op juridisch vlak, al gauw veel complexer dan oorspronkelijk voorzien.

Een dergelijke verwerking van gegevens valt immers onder de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Wat concreet wil zeggen dat de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Belgische Privacycommissie) hiertoe zijn toestemming moet geven.

Vooreerst diende een uiterst complex dossier (waar niet alleen op juridisch, maar tevens op technisch vlak alle veiligheidsmaatregelen omtrent de digitale toegang minutieus dienden aangetoond te worden) opgesteld te worden. Daarnaast moest er uiterst zorgvuldig geantwoord worden op

verschillende vragen en de bijkomende eisen van de Privacycommissie.

Deze laatste heeft nu, onder strikte voorwaarden, de officiële goedkeuring gegeven voor de digitale toegang tot de gestelde gegevens!

Nu de juridische problemen van de baan zijn, kunnen wij – eindelijk – van start gaan met de technische ontwikkeling.

Op heden is het nog niet mogelijk om een tijdspanne te kleven op het verdere verloop van dit dossier. Alles zal ahangen van hoeveel tijd de verschillende informatici (van het BIV en het kadaster) nodig zullen hebben om het systeem, rekening houdende met de veiligheidsvoorschriften opgelegd door de Privacycommissie, op poten te zetten.

Samen met u hopen wij dat dit zo snel mogelijk kan gebeuren.

U kunt er dan ook van op aan dat wij u steeds verder zullen informeren over de eventuele nieuwigheden in dit dossier.

DE BIV-LIDKAARTEN worden niet vernieuwd

Het BIV had oorspronkelijk lidkaarten uitgebracht met het oog op de toegang tot de kadastrale gegevens.

De BIV-lidkaarten zijn inmiddels vervallen. Het Instituut heeft beslist deze niet te vernieuwen.

Let wel, het feit dat de geldigheidsduur van uw lidkaart is vervallen impliceert niet dat uw BIV-lidmaatschap is komen te vervallen.

Thans beschikt iedereen in België over een elektronische identiteitskaart; hiermee zult u in de toekomst online toegang kunnen krijgen tot kadastrale gegevens. De praktische modaliteiten krijgt u van ons zodra dit dossier is afgerond.

WEBSITE IN EEN NIEUW KLEEDJE!

www.biv.be : het adres blijft ongewijzigd, de lay-out echter niet. De website van het BIV heeft omwille van praktische redenen een volledige restyling ondergaan.

Hoewel de website oorspronkelijk bedoeld was voor de consumenten, is het voornamelijk een instrument gebleken waar de vastgoedmakelaars zelf veelal een beroep op doen. Zij vinden hier tal van nuttige

zaken die zij in hun dagdagelijkse praktijk kunnen gebruiken: modelcontracten, juridische teksten, diverse publicaties, gegevens van andere vastgoedmakelaars, ...

Ten aanzien van de leden werd de website aldus nog completer en gebruiksvriendelijker gemaakt.

U zult tevens merken dat een nieuwe rubriek "rechtspraak" werd gecreëerd. Zodra deze rubriek effectief consulteerbaar is, wat verwacht wordt in de loop van deze zomer, zal u hiervan op de hoogte gebracht worden.

Geniet van het bezoek aan onze nieuwe site!

Indien u uw paswoord hebt verloren? Aarzel dan niet om contact op te nemen via anne.lowenthal@biv.be (met vermelding van uw BIV-nummer).



DE *IN SITU* VORMINGEN ZULLEN WEER VAN START GAAN NA DE VAKANTIE

Nodeloos dient er aan herinnerd te worden dat elke vastgoedmakelaar verplicht is om, over een periode van twee jaar, te voorzien in minstens twintig uren permanente vorming.

Zoals u wel weet, worden door het BIV zowat overal in het land verschillende vormingen *in situ* aangeboden. Op deze vormingen worden verschillende onderwerpen aangesneden die van belang zijn voor de dagelijkse praktijk van een vastgoedmakelaar.

Deze vormingen zijn tevens volledig gratis.

Op het einde van de zomer zult u wederom geïnformeerd worden over het vormingsprogramma voor het academisch jaar 2010-2011.

Hou aldus uw mailbox in de gaten!

Indien u de BIV-Mails niet zou ontvangen, gelieve dan uw e-mailadres over te maken aan anne.lowenthal@biv.be, opdat wij deze in onze databank zouden kunnen toevoegen.

WELKOM

IPI

BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS

INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS

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

Ziehier de lijst met de vastgoedmakelaars die in de loop van de laatste maanden hun naam-bord hebben ontvangen. Wij verwelkomen hen in ons mooi beroep !

Salvatore AMBROSIO	Evelien DE MOOR
Isidro BECARES-MENACHO	Nadine DEGRANDE
Charles BROCORENS	Wout DELBROEK
Joëlle BURY	Caroline DEROO
John DEFAUW	Daisy DERVEAUX
Bertrand DEGROS	Fien ESPEEL
Serge GONAY	Dries FRANCOIS
Thomas GOZES	Ruth GOOSSENS
Michel GUIOT	Wouter JACOBS
Fabrizio IANNIELLO	Stefaan JANSSENS
Isabelle LAHAYE-GOFFART	Klaus JONCKHEERE
Christophe LHOEST	Leen LAENEN
Audrey LINSKENS	Nathalie L'ECLUSE
Julien LOOSEN	Eline LELOIR
Romain MICHEL	Christiane LONGREE
Kadour MOKEDDEM	Delphine MEUL
Jean-Christophe MOUREAU	Yannis MUKABALISA
Musaddaq NAYANI	Liesbeth PATTYN
Charles-Alexandre PASQUIER	Linda SCHOOLS
Christèle POPLIMONT	Jean-Jacques SOENEN
Olivier POUX	Nathalie STEPPE
Franco RASSU	Lien SULMON
Sara SLAES	Steven TROSSAERT
Atilla TUFEKCI	Erica VAN DER VEN
Michel VAN NESTE	Christophe VAN RIET
Nicole WERTZ	Greta VANBECELAERE
Eric ALBERT	Bram VANDENBUSSCHE
John-Alexander BOURGUIGNON	Sandra VERBURGH
Niko BUNARTO	Delphine VERSCHOORE
David BUYST	Valérie VERVAEKE
Oliva CLAES	Dominiek WAEGEBAERT
Jean-Marc COMPAGNON	Dieter WILLEMS
Hilde DE MEULEMEESTER	Patricia WILMS

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
gecko.co@skynet.be

Drukwerk
De Jonghe
Tel. 02 465 77 17