

BIV
IPI

NEWS

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

EDITORIAAL

BIV
Op weg naar een reorganisatie ?

OPLEIDINGEN
Programma

MEDE-EIGENDOM
Voorstellen

WELKOM
Nieuwe titularissen

HET BIV, OP ZOEK NAAR EEN TWEEDE ADEM

Het BIV regelt de toegang tot ons beroep en waarborgt de naleving van onze plichtenleer. Daarmee vertellen we u niets nieuw. Maar onze rol van waakhond wordt met de dag belangrijker, simpelweg omdat een doorgedreven professionalisering van onze sector onmisbaar is geworden voor ons imago.

Als het Instituut de voorbije jaren ergens al iets bewees, dan is het wel dat we een steen kunnen verleggen door preventief op

doel voor ogen: een vlottere, efficiëntere werking van ons Instituut.

Graag willen we in deze editie dan ook al een tipje van de sluier lichten en u een paar belangrijke punten van onze reorganisatie voorstellen. Eén ding is zeker: de sector zal alvast haar voordeel doen met onze strenge maar doeltreffende aanpak.

Zestien jaar nadat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars uit de grond werd gestampt, is het niet meer dan logisch dat we



te treden. Kijk maar naar onze verschillende diensten en werkinstrumenten die we ter beschikking stellen: van modelovereenkomsten voor verkoop en verhuur over een modelovereenkomst voor de syndicus tot onze opleidingen en juridische hotline.

Om op deze weg verder te kunnen gaan, heeft de Nationale Raad de voorbije maanden een groots project gelanceerd: de reorganisatie van ons Instituut. En laat het duidelijk zijn: die moet gebeuren op een constructieve manier en met maar één

nadenken over onze werking. Ons beroep is geëvolueerd en dus is de tijd aangebroken om aan zelfreflectie te doen en het Instituut een tweede adem te geven. Minder verdient onze sector niet.

De start werd begin dit jaar al genomen, maar het werk is nog niet af. We houden u graag op de hoogte van dit ambitieus project, dat we proberen te realiseren in politieke en economische moeilijke tijden.

Veel leesgenot !

Het Bureau

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

Communicatie
Anne Löwenthal
02 505 38 43

BIV : OP WEG NAAR EEN REORGANISATIE?

Al een paar maanden lang is het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars aan een moeilijke oefening bezig, namelijk: een grondige reorganisatie van haar structuren.

Dit project van lange adem, heeft tot doel de werking van Beroepsinstituut te optimaliseren om aldus beter tegemoet te kunnen komen aan de noden van de sector.

De regels omtrent de toegang tot het beroep, de deontologische code en het stage-reglement, wat de kerntaken van het BIV zijn, blijven ressorteren onder de "Federale Raad". Deze Federale raad overkoepelt de beide taalrollen van het Instituut.

Wat er gaat veranderen

Het BIV zal anders worden georganiseerd. Naast de "Federale Raad" zou het BIV worden opgebouwd uit twee communautaire raden. Die laatste zullen zich bezighouden met deze dossiers die niet behoren tot het specifieke takenpakket van de gestelde "Federale Raad".

Ledenlijst: ontdebelen

Tegenwoordig bestaat de ledenlijst van het BIV voor elke taalrol uit één lijst van stagiairs en één van titularissen.

Maar tussen de vele specialiteiten die ons beroep telt, is er één die, omwille van de taken en specifiek wettelijk kader, een eigen aanpak nodig heeft, namelijk die van de syndicus.

Modelovereenkomsten, vormingen,de syndici hebben nood aan eigen instrumenten. Het BIV stelt alles in het werk om deze ter beschikking te kunnen stellen.

Daarom is het nu meer dan ooit noodzakelijk om de ledenlijst van het BIV te 'ontdebelen'.

Naar de toekomst toe zullen de BIV-leden kunnen kiezen: ofwel schrijven ze zich in op de lijst van makelaars-bemiddelaars, ofwel op die van de syndici (of op beide). Ook de stagiairs zullen zich moeten inschrijven op de een of de andere lijst (of op beide).

Toegang krijgen tot beroep: enkel na het afleggen van een test

De toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar is geregeld bij het Koninklijk Besluit van 6 september 1993, waar in artikel 5 de diploma's staan opgelijst die toegang geven tot het beroep.

Het BIV heeft zich altijd achter het idee geschaard dat alleen een diploma niet volstaat om een goed makelaar te zijn. Precies daarom werd een praktische bekwaamheidsproef ingevoerd. Na de stage en de verplichte opleidingen moet de kandidaat-titularis bewijzen dat hij de nodige competenties heeft om het beroep effectief te kunnen uitoefenen.

Om de professionaliteit van onze makelaars nog meer te kunnen garanderen, wenst het BIV dat de lijst van vereiste diploma's verdwijnt.

Kandidaat-vastgoedmakelaars zouden naast het beschikken over een minimum opleidingsniveau (bachelor of een diploma van een ondernemersopleiding vastgoedmakelaar) tevens een competentietest dienen af te leggen. Aan de hand van de competentietest zullen de sterktes en zwaktes van de kandidaat-vastgoedmakelaar in kaart worden gebracht.

Na die test zal de kandidaat ingeschreven worden als stagiair en de stage kunnen aanvatten. Hierbij zal hij gewezen worden op zijn minder sterke punten, punten waarvan nog geschaafd moet worden.



De Nationale Raad

Op het einde van de stage zal de kandidaat moeten aantonen dat hij beschikt over alle competenties waarover een vastgoedmakelaar dient te beschikken.

Tuchtkamers van het BIV: op weg naar alternatieve straffen?

Alternatieve straffen, al dan niet in combinatie met de reeds gekende tuchtsancties, als daar zijn: waarschuwing, berisping, schorsing en schrapping?

Vanuit de verdere professionalisering van het beroep ware het aan te raden om effectief een beroep te kunnen doen op dergelijke alternatieve straffen.

Wanneer een makelaar zich niet aan de regels houdt, kan hij vervolgd worden door de tuchtkamers van het BIV, die hem dan eventueel een sanctie, gaande van een waarschuwing tot een schrapping, kunnen opleggen.

De gepleegde inbreuken ontstaan veelal uit onwetendheid. Ons beroep wordt nu eenmaal almaar complexer, de nieuwe regels stapelen zich op ... en dus wordt bijscholing meer en meer een noodzaak.

Precies daarom zou het BIV in de toekomst o.a. een verplichte vorming als mogelijke sanctie (eventueel gekoppeld aan een andere tuchtsanctie) willen kunnen opleggen.

LEDENBIJDRAGE 2011 : WAAROM DE PRIJSVERHOGING ?

U zult wellicht al hebben geconstateerd dat de ledenbijdrage dit jaar iets hoger ligt dan vorig jaar.

Naast de gewone jaarlijkse indexatie van dit bedrag speelden ook andere elementen een rol voor deze verhoging:

- Het BIV wenst de diensten van de Kamers die belast zijn met het beheer van de gegevensdatabank van de leden verder uit te bouwen.
- De bekwaamheidsproef op het einde van de stage (ingevoerd met het nieuwe stagereglement) werd toegewezen aan de Uitvoerende Kamers. Het spreekt voor zichzelf dat de organisatie van deze proef een wezenlijke uitbreiding van het werk met zich meebrengt.
- Het aantal tuchtdossiers die de afgelopen jaren werden opgestart en behandeld is gestegen. Bovendien is het BIV het aan zichzelf verplicht om

frequenter bepaalde basisverplichtingen te gaan controleren (controle op het al dan niet beschikken over een verzekering,...).

- De dienst Opsporing dient steeds meer dossiers te behandelen. Verscheidene nieuwe complexe samenwerkingsverbanden met niet-erkenden zien het daglicht; Het opnemen van een proactieve rol wordt hoe langer hoe meer onontbeerlijk.

Deze verhoging moet een vlottere, efficiëntere werking van het Instituut mogelijk maken

PROGRAMMA

Hieronder vindt u een beschrijving van de diverse opleidingen die het BIV dit najaar organiseert. De lesgevers stelden de samenvattingen op in de taal waarin de cursus wordt gegeven.

U kiest vrij in welke taal u één of andere opleiding wenst te volgen.

Het volledig programma is online consulterbaar en de inschrijving dient te gebeuren via de site (www.biv.be), onder de hoofding "voor de vastgoedmakelaar" klikken op "vorming" en vervolgens op "agenda BIV vormingen".

AANDACHT: indien het systeem u signaleert dat de vorming in kwestie volzet is, heeft het geen zin om u op de gestelde vorming aan te bieden. Enkel de bevestiging van inschrijving geldt als toegangsbewijs.

04 avril 2011 Bruxelles
28 avril 2011 Liège
16 mai 2011 Bruxelles

Démembrement

Gilles Carnoy

Les techniques de vente avec une société et en démembrant la propriété se généralisent : vente de la nue propriété et de l'usufruit par la société, vente du tréfonds et droit de superficie pour que la société construise, vente par une société du tréfonds et par une entre de l'emphytéose, etc.

Quels sont les risques et les techniques que l'agent immobilier doit connaître ?

Bruxelles le 4 avril :

Accueil à 9h, formation de 9h30 à 12h30.

Liège le 28 avril :

Accueil à 13h30, formation de 14h à 17h.

Bruxelles le 16 mai :

Accueil à 13h30, formation de 14h à 17h.

05 april 2011 Ieper
26 april 2011 Hasselt

Woninghuurwet kritisch bekeken

Marina Keppens

- Discriminatie
- De verplichte registratie
- Huurwaarborg: actueel statuut
- Ontwikkelingen betreffende de plaatsbeschrijving bij intrede
- Verplichtingen inzake huurprijs en gemeenschappelijke lasten
- Woonkwaliteitsnormen
- Wat met verzoeningen?

Onthaal: 9u, opleiding: 9u30 tot 12u30.

05 april 2011 Ieper
26 april 2011 Hasselt

Actuele aspecten van het verkoopscompromis

Marina Keppens

In de opleiding situeren we vooreerst het compromis in het licht van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koopovereenkomst van een onroerend goed en staan we stil bij diverse aandachtspunten in de redactie van het compromis.

Verder onderzoeken we het compromis en aanverwante begrippen en gaan we de rol na van ontbindende en/of opschortende voorwaarden.

Tenslotte onderzoeken we het Decreet van 23 november 2007 en de praktische gevolgen hiervan voor de praktijk van de immobiliënmakelaar.

Onthaal: 13u30, opleiding 14u tot 17u.

07 avril 2011 Wierde
28 avril 2011 Liège
02 mai 2011 Bruxelles
06 juin 2011 Bruxelles

Les nouveautés en matière d'immobilier et TVA + La Vente Viagère

Gilles Carnoy

Deux sujets différents :

Les nouveautés en matière d'immobilier et TVA : tout ce que doit savoir un agent immobilier en la matière. La TVA sur le terrain en 2011, que devient le taux réduit en 2011, la TVA et la mise à disposition d'immeubles par une société, la vente en TVA ou en DE d'un immeuble remis à neuf...

La rente viagère : comment gérer une vente viagère, quels sont ses avantages et ses inconvénients, quels sont les points sensibles et les difficultés à prévenir, ... ?

Wierde et Liège :

Accueil à 9h, formation de 9h30 à 12h30.

Bruxelles le 2 mai :

Accueil à 13h30, formation de 14h à 17h.

Bruxelles le 6 juin :

Accueil à 9h, formation de 9h30 à 12h30.

07 avril 2011 Wierde

La nouvelle loi sur la Copropriété

Yves Van Ermen

La nouvelle loi, entrée en vigueur le 1er septembre, apporte des modifications importantes au niveau de la vie de la copropriété.

La formation présentera les implications de celles-ci au niveau de l'association des copropriétaires, du copropriétaire, de la tenue de l'assemblée générale, du conseil de copropriété et du syndic. Y seront évidemment abor-

dées les questions comptables. Et, finalement, les nouvelles dispositions en cas de vente en copropriété, matière qui touche aussi bien le syndic que le courtier.

La formation se veut le plus pratique possible. Elle est interactive et agrémentée de cas concrets.

Accueil à 13h30, formation de 14h à 17h.

8 avril 2011 Zedelgem

Wet Bodemsanering

Greg Jacobs

Verontreinigde bodems en vastgoed in België: een praktijkgerichte toelichting van de wetgeving, de risico's en de oplossingen.

Op een begrijpelijke wijze wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste bepalingen en verplichtingen met de betrekking tot de wetgeving inzake bodemsanering in de drie gewesten.

Daarbij wordt voortdurend uitgegaan van praktijkvoorbeelden. Onder meer de volgende punten zullen daarbij behandeld worden:

- Overzicht van de stand van de wetgeving in de drie gewesten.
- Overzicht van de verplichtingen in het kader van de overdracht van een onroerend goed in de drie gewesten.
- Hoe de resultaten van een bodemonderzoek interpreteren?
- Verschil tussen saneringsverplichting en saneringsaansprakelijkheid.
- Contractuele bedingen inzake saneringsverplichting en saneringsaansprakelijkheid.

Onthaal 9u, opleiding 9u30 tot 12u30.

27 juin 2011

Introduction à l'urbanisme à Bruxelles
Gilles Carnoy

- Introduction historique
- La planologie
- Le permis
- La responsabilité de l'agent immobilier au regard de l'urbanisme
- Obligation de renseignement
- DIU
- L'ordonnance sol, la PEB, la certification électrique
- Le droit de préemption
- La nouvelle loi sur la copropriété
- ...

Accueil à 9h, formation de 9h30 à 12h30.

Het programma van de vormingen in situ die het BIV aanbiedt, wordt vrij regelmatig uitgebreid. Wij raden u aan om de agenda op regelmatige basis te bekijken.

Dit kan u doen door op onze website www.biv.be, onder de rubriek "voor de vastgoedmakelaar" te klikken op de term "vorming" en vervolgens op "agenda BIV vormingen".

NIEUWE WET OP DE MEDE-EIGENDOM : WERKGROEP LANCEERT HAAR VOORSTELLEN

De nieuwe wet op de mede-eigendom is in september in werking getreden. Aangezien eenieder die leeft en werkt in of voor de mede-eigendom naderhand de implicaties van deze nieuwe wet ten volle ervaart, is het debat inzake levendiger dan ooit. Het BIV discussieert uiteraard mee.

Zo had een afvaardiging van de BIV-werkgroep 'beheerders van onroerende goederen' onlangs een afspraak op het kabinet van de Minister van Justitie, Stefaan De Clerck (CD&V), om de knelpunten en de onvolkomendheden van de nieuwe wet toe te lichten. Verschillende voorstellen om de wet aan te passen werden overgemaakt en besproken.

Zoals de regering van lopende zaken er nu voorstaat, is het echter moeilijk in te schatten in welke mate er met onze suggesties rekening zal/kan gehouden worden.

In elk geval, de leden van de werkgroep konden op het kabinet op een hartelijk ont-haal rekenen.

Hieronder een bloemlezing van de voorstellen van het BIV:

Aanpassing van de statuten aan de wet

De wet voorziet dat de syndicus de statuten van de mede-eigendom moet coördineren, en dat binnen één jaar na de inwerking-treding van de wet. De syndici hebben dus tijd tot 31 augustus 2011.

Het BIV meent alvast dat het wenselijk is dat die coördinatie gebeurt via een authen-tieke akte. Als de wetgever hierin niet zou meegaan, vraag het Instituut sowieso een verlenging van de termijn.

Eigendomsoverdracht waarbij de overdrager nog achterstallen heeft ten aanzien van de mede-eigendom

De notaris kan de achterstallen die een (mede-eigenaar-)overdrager heeft ten aanzien van de mede-eigendom afhouden van de prijs van die overdracht.

Na de ondertekening van de akte heeft de overdrager maximaal drie dagen de tijd om deze afhouding te betwisten. De syndicus beschikt in principe over een termijn van 12 werkdagen om bewarend of uitvoerend beslag te leggen in handen van de notaris.

Indien de afhouding effectief wordt betwist en de notaris de syndicus hiervan slechts de derde dag op de hoogte brengt, heeft de syndicus maar 9 werkdagen om een bewarend of een uitvoerend beslag in te stellen.

Het BIV pleit inzake voor een termijn van 15 dagen waarbij de termijn begint te lopen vanaf de kennisgeving van de betwisting van de achterstallen aan de syndicus.

Vereniging van mede-eigenaars: woonplaats kiezen

Volgens de wet moet de vereniging van mede-eigenaars haar zetel in het gebouw zelf hebben.



Het ontvangen van de post van de syndicus is soms problematisch.

Ofwel wordt de post voor de syndicus uitsluitend verstuurd naar de zetel van de mede-eigendom. Waarbij er geen zekerheid is dat de syndicus de gestelde briefwisseling effectief of tijdig ontvangt.

Ofwel wordt de briefwisseling naar beide adressen gestuurd, wat de nodige meerkost (vb bij een deurwaardersexploot, aangetekend schrijven, ...) met zich meebrengt.

Het BIV heeft daarom gevraagd om de wet op dat vlak aan te passen. De vereniging van mede-eigenaars moet derhalve woonplaats kiezen bij de syndicus.

Volmachten

Het aantal volmachten wordt (behoudens de 10% -regel zoals geformuleerd in de wet) beperkt tot drie per persoon.

Indien een bepaalde persoon toch meer dan drie volmachten heeft ontvangen is nergens een rangorde of een geldigheids criterium van de verschillende volmachten vastgelegd, wat aldus voor de nodige problemen kan zorgen.

De werkgroep vraagt dan ook bij wet een rangorde vast te leggen om dit probleem te kunnen oplossen.

Varia

• Website

Is het hebben van een website verplicht of is dit eerder iets vrijblijvend?

Het antwoord op deze vraag werd reeds gegeven naar aanleiding van een parlementaire vraag die hieromtrent werd gesteld.

Het ware nuttig om in de wet het antwoord - dat het hebben van een website geenszins een verplichting is voor de vereniging van mede-eigenaars - effectief te verduidelijken.

• Oproep voor de algemene vergadering

De uitnodiging voor de algemene vergadering moet in principe per aangetekende brief worden opgestuurd naar elke (mede)-eigenaar. Elke eigenaar kan echter afzonderlijk en uitdrukkelijk de toestemming geven dat de uitnodiging op een andere wijze - bijvoorbeeld via e-mail of een gewone brief - wordt bezorgd.

Om misverstanden te voorkomen, stelt het BIV in elk geval voor om duidelijk vast te leggen dat de administratieve kosten voor het bijeenroepen van die algemene vergadering ten laste van de vereniging van mede-eigenaars vallen.

MEDE-EIGENDOM : ONLINE-VORMING

Het e-learning platform van uw Instituut (www.ebiv.be) geeft u toegang tot verscheidende online-cursussen die u op uw eigen ritme kan volgen. Deze cursussen tellen mee voor uw permanente vorming.

Zo is er bijvoorbeeld de cursus 'de syndicus'. Deze cursus houdt rekening met de wetswijzigingen zoals van kracht sinds 1 september 2010 en telt mee voor 4 uren permanente vorming.

Om toegang te krijgen tot deze online-vorming, volstaat het uw BIV-erkenningsnummer (gebruikersnaam) en uw wachtwoord in te geven. Bent u uw wachtwoord vergeten, contacteer dan Anne Löwenthal via al@biv.be (gelieve uw BIV-nummer te vermelden).

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 !

Véronique BASSETTI	Cédric GOEDHUYS
Redouan BEN KADDOUR	Ludovic GUIOT
Valérie BILLEN	Raphaëlla HANNA
Christian BLONDEAU	Maxime JANSSEN
Dominique BOUCHAT	Frédéric LAURENT
Etienne BOURGEOIS	Bertrand LECLERE
Olivier CERVELIN	Florent LEFEBVRE
Ségolène de BRAUWERE	Philippe LEFEUVRE
Tanguy DE MAEYER	Virginie LOGGHE
Francisco de MURGA	Didier MATHIEU
Sylvie DEGIMBE	Constantin MPOCAS
Laurent DELGOUFFRE	Véronique PETIT
Frédéric DELHAYE	Daniel RANDAZZO
Marco FERRIAN	Paul-Emmanuel SCHOEPP
Aynur FIDAN	Maryam SEBBAHI
Nelly FLEURQUIN	Marie SURGES
Sylviane FLON	Laurent THEIS
Nicolas GARBAR	Sophie THOMAS
Nazik GENCASLAN	Guillaume VOISIN

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
GS Graphics
Tel. 0475 42 23 53