

2020-2

BIVNEWS

april - mei - juni 2020 . 23^e jaargang . Bru X Afgiftekantoor . P705210



DOSSIER RENTMEESTER: EEN VEELZIJDIG BEROEP



TUCHTRECHTSPRAAK:
AANSPRAKELIJKHEID
VAN DE VASTGOEDMAKELAAR
TEN AANZIEN VAN ZIJN BEDIENDEN



CORONACRISIS



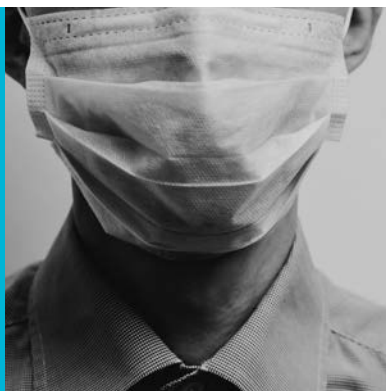


INHOUD

3

Edito

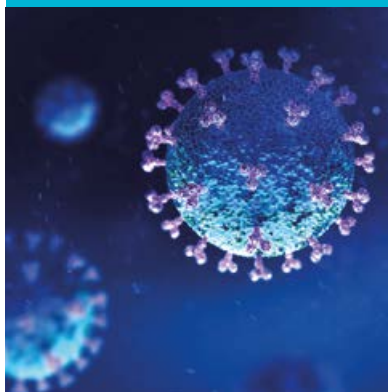
Samen komen we sterker uit deze crisis



4-5

Actua

Vastgoedmakelaar worden? De aanvraag verloopt binnenkort digitaal.



6

Coronacrisis

Rol van het BIV bij de steunmaatregelen

7

Jaarverslag 2019

Opvallendste cijfers

8-11

Dossier

Rentmeesterschap

12-13

Tuchtrechtspraak

Kwalitatieve aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar voor zijn bedienden.

14

Nieuwe titularissen

 15 ?
 Vastgoed-
 kwesties

 16
 Gastcolumn

Stefaan Jonckheere



VRAGEN?
VOORSTELLEN?
IDEEËN?

02/505 38 50

communicatie@biv.be

/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

@immoBIV



BIV-NEWS

is het ledenblad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens
Anne-Sophie Bausière
Steven Lee

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Stefaan Leljaert

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene
Danielle Verrees
Ellen Dejonckheere
Vivian Hertz
Yannick O
Stefaan Jonckheere
Frank Damen

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print



SAMEN KOMEN WE STERKER UIT DEZE CRISIS

Op 18 maart gingen verscherpte maatregelen in voege om de coronacrisis in te dijken. Het verdict voor onze sector was snoeihard. De vastgoedkantoren moesten de deuren sluiten, mochten geen nieuwe verhuur- en verkoopdossiers meer opstarten, mochten geen plaatsbezoeken meer uitvoeren... Enkel lopende dossiers konden nog worden afgewerkt. De syndici zaten dan weer gewrongen met het uitstel van hun algemene vergaderingen...

Wat je vroeger in rampenfilms zag, werd plots werkelijkheid. Een pandemie die het hele maatschappelijke en economische leven zo goed als lam legt. De eerste twee weken werden soms tegenstrijdige berichten de wereld ingestuurd. Denk bv. aan het verhaal waarbij de particulier wel nog kandidaten mocht ontvangen voor een plaatsbezoek, terwijl dit voor de vastgoedmakelaar van bij het begin verboden was. Qua informatiegaring was het zoeken en tasten, navragen, wachten en blijven hopen.

De personeelsleden van het BIV hebben steeds al het mogelijke gedaan om jullie van accurate informatie te voorzien. Verder stelden we meteen de betaling van de BIV-bijdrage uit tot 30 juni. We ondernamen actie, samen met beroepsorganisatie CIB, opdat de corona hinderpremie ook op vastgoedmakelaars van toepassing zou zijn. Dat gebeurde. De compensatiepremie kon kort nadien ook deels de verliezen van de bemiddelaar zonder fysiek winkelpand verzachten. Meer hierover op p. 6.

Op 15 april dan werd een verlenging van de maatregelen tot en met 3 mei afgekondigd. De premier nam voor de daarop volgende periode voorzichtig het woord versoepeling in de mond en sprak van een geleidelijke heropstart van de economische activiteiten. Het BIV heeft daar niet op gewacht. Begin april zaten we al samen met o.a. de beroepsorganisaties om relance-maatregelen uit te tekenen. We keken vooruit om op een veilige manier de activiteiten te kunnen hernemen. Samen met SF323, de beroepsorganisaties en de sociale partners vertaalde zich dat in een naadloos uitgewerkt sectorplan.

Op 11 mei konden de B2C-kantoren eindelijk terug aan het werk. Een week voordien stonden de telefoons al roodgloeiend en werden er volop plaatsbezoeken ingepland, wat in lange wachtlijsten resulteerde. Ook het geduld van de klanten werd lang op de proef gesteld, maar met de nodige

beschermingsmaatregelen kon de heropstart voor iedereen veilig verlopen. We weten dat de crisis het voor sommigen onder jullie lastig heeft gemaakt, maar de overgrote meerderheid van de vastgoedmakelaars overwint deze crisis. Dat doen we samen.

Wat de syndici betreft: zij dienden massaal hun algemene vergaderingen uit te stellen gezien deze niet meer fysiek konden plaatsvinden door de veiligheidsvoorschriften rond covid-19. Alle AV's die om deze reden tot en met 30 juni niet konden doorgaan, moeten in de periode van 1 juli tot 30 november dit jaar worden heringepland. Eind mei vaardigde justitieminister Geens een richtlijn uit rond de AV's tot 30 juni, die onder voorwaarden konden doorgaan... In een gezamenlijk schrijven naar minister Geens hamerden we op een structurele oplossing voor het najaar. Helaas werd hier geen gevolg aan gegeven.

Gelukkig bestaat dit magazine niet enkel uit coronanieuws. Bewijs daarvan is ons dossier waarin we een nobele onbekende naar voor schuiven: de rentmeester. Uit welke componenten bestaat de job en welk profiel heeft deze man of vrouw? Je leest het vanaf p. 8.

Onze rubriek 'tuchtrechtspraak' handelt over de tuchtrechtelijke kwalitatieve aansprakelijkheid van een vastgoedmakelaar voor de handelingen gesteld door zijn bedienden.

Tot slot krijgt Stefaan Jonckheere de pen in onze ietwat ongewone gastcolumn. Hij is directeur personeelszaken, financiën en logistiek op het BIV en vertelt hoe hij de interne relance voor zowel het personeel, mandatarissen als bezoekers op gang bracht.

We wensen je alvast veel leesplezier en een fijne zomer toe!

**Stefaan Leliaert, voorzitter
en Alain Deketelaere, ondervoorzitter**



2020-2
BIVNEWS

ACTUA

AANVRAAG TOT INSCHRIJVING ALS STAGIAIR? DAT VERLOOPT BINNENKORT DIGITAAL!

Het BIV zet al enkele jaren flink in op digitalisering. Het grootste levende bewijs daarvan is ongetwijfeld de digitale stagetool, die het leven van menig stagiair en stage-meester makkelijker heeft gemaakt. Maar ook heel wat formulieren die nog manueel ingevuld en opgestuurd moeten worden, verdienen een digitale upgrade. In dat licht introduceren we een fundamentele verandering in de manier waarop je als kandidaat-vastgoedmakelaar je aanvraag indient. Iedereen die vastgoedmakelaar wil worden, zal zijn inschrijvingsprocedure een pak sneller en efficiënter zien verlopen!

ZO WAS HET

Nu download je als kandidaat-vastgoedmakelaar een pdf, vul je die in en print je de nodige bijlages. Dan stuur je het pakket op per post. Bij ontvangst voeren wij je gegevens in in onze database en worden de documenten gescand. Als de aanvraag na behandeling in orde is, krijg je een unieke code waarmee je je kan inschrijven voor de competentietest. Bij inschrijving op de lijst van stagiairs krijg je van ons je BIV-nummer en een andere code om je account mee te activeren. Dit moet je zo snel mogelijk doen om geen introductiemeldingen van de stagetool te missen.

Die aanpak gooien we volledig om.

ZO WORDT HET

Binnenkort maak je als kandidaat-vastgoedmakelaar eerst zelf je persoonlijke account aan, met je zelfgekozen wachtwoord. In je account vul je je aanvraag digitaal in met je e-ID of via itsme en upload je de gevraagde bijlages. Je betaalt de dossierkosten op de manier die je zelf kiest: online

(Mastercard, Visa, bancontact, bank-app, ...) of via overschrijving. Na het indienen van je aanvraag, wordt deze behandeld en kan je op elk moment in je account de status opvolgen. Als iets niet in orde is, krijg je hiervan een melding en kan je wijzigingen aanbrengen. Zodra je aanvraag volledig in orde is, krijg je toegang tot de competentietest, en daarna tot het stagedagboek, allemaal in diezelfde account.

Het spreekt voor zich dat we op deze nieuwe manier de afhandeling van een aanvraag gevoelig efficiënter kunnen laten verlopen.

Stap voor stap zullen we ook de andere aanvraagformulieren (weglating, stage-meester worden, ...) digitaliseren.

VOORDELEN

- ✓ Eenvoud
- ✓ Efficiëntie
- ✓ Tijdswinst
- ✓ Automatische feedback
- ✓ Minder foutgevoelig (onduidelijk handschrift, tikfouten, ...)



Met de digitalisering van de aanvraagformulieren zetten we een belangrijke stap vooruit. Voor het eerst zullen aanvragen kunnen gebeuren zonder één blad papier op te sturen. Zoals altijd stond de win-win centraal bij de realisatie van dit project. En ook nu weer zullen we ná lancering dit online aanvraagcentrum blijven verbeteren op basis van feedback van gebruikers”, aldus Frank Damen, digital manager op het BIV die het project heeft begeleid.



DE KNOWLEDGE BASE OP ONZE SITE AL ONTDEKT?

Mogelijk zag je al de knop 'knowledge base' op onze site staan. De knowledge base is het nieuwe kennisluik op onze website, waar je alle relevante info rond wetgeving, anti-witwas, anti-discriminatie, de collectieve verzekeringspolis, mede-eigendom, informatieplicht... overzichtelijk gegroepeerd vindt. Wie zich afvraagt hoe het nu weer zit met wetgeving x of y, snel de lijst van terreurverdachten wil opsnorren of zijn anti-witwasverplichtingen wil checken, kan er te rade. Bovendien luisteren we naar je feedback op de

artikels, zodat we deze nog concreter en nog meer op jouw maat kunnen schrijven.

Voor het overige blijft de website een vertrouwde haven voor bv. het stagetraject, de makelaarszoekmachine, het vormingsaanbod en de vastgoedactualiteit.

Later dit jaar staat er nog een vernieuwing van de homepage op het programma.

www.biv.be/kb

STATUUT STAGIAIRS AUTOMATISCH MET 53 DAGEN VERLENGD

Gezien de uitzonderlijke omstandigheden tijdens de lockdownperiode heeft de Uitvoerende Kamer de stageperiode van 36 maanden automatisch en voor alle stagiairs verlengd met de volledige periode van de verplichte sluiting, wat neerkomt op een verlenging van het statuut met 53 dagen.

Voor de duidelijkheid:

- de stage blijft 200 dagen of 1.500 uren duren, alleen krijgt iedereen iets meer tijd om deze uren en dagen stage in te vullen;
- eventuele gewerkte uren of dagen tijdens de lockdownperiode mogen meetellen voor de stage en kunnen (voor stages begonnen vanaf 2019) gelogd worden in de stagetool.

Nog verdere vragen? Ga dan zeker kijken in de 'FAQ stage' op onze website.

BIV STUURT BESCHERMINGSMASKERS NAAR HAAR LEDEN

Dankzij het uitstekende werk van de dienst Opsporing van het BIV in de strijd tegen de onwettige uitoefening van het beroep, heeft het Instituut dwangsommen geïnd in een rechtszaak tegen een nepmakelaar.

De Nationale Raad van het BIV heeft besloten om de

vastgoedmakelaars met deze gelden te voorzien van beschermende mondkmaskers. Zo wou ze de leden ondersteunen om hun beroepsactiviteiten zo veilig mogelijk te hernemen. Elke vastgoedmakelaar kreeg in juni een pakket met 5 mondkmaskers toegestuurd.

SINDS DIT JAAR HOEF JE GEEN JAARVERSLAG ANTI-WITWAS MEER IN TE DIENEN

Sinds dit jaar hoef je geen jaarverslag anti-witwas meer in te dienen. Voorheen moest je dit verslag altijd tegen 30 juni naar de FOD Economie doorsturen. Intussen bevestigde de FOD ons dat vastgoedmakelaars niet langer onderworpen zijn aan deze verplichting. Er komt namelijk een nieuw anti-witwasreglement waarin deze verplichting niet meer geldt. Het nieuwe anti-witwasreglement is aangepast aan de nieuwe Europese richtlijnen ter zake.

Dit betekent dus dat je een administratieve formaliteit minder te vervullen hebt. Weet wel dat dit slechts één verplichting is die wegvalt. Alle overige anti-witwasverplichtingen zoals bv. de identificatieplicht van de cliënt, het beschikken over een cliëntacceptatiebeleid, het aanstellen van een anti-witwasverantwoordelijke, de meldingsplicht bij verrichtingen waarbij witwas of financiering van terrorisme vermoed wordt aan de CFI (Cel voor Financiële Informatieverwerking),... blijven bestaan.



2020-2
BIVNEWS

CORONACRISIS

Toen de economische gevolgen van de coronacrisis doordrongen, werden allerlei financiële en fiscale gunstmaatregelen in het leven geroepen, of verder uitgebreid. Op een aantal van hen kon je sowieso terugvallen. Bij andere premies was het soms niet meteen duidelijk of vastgoedmakelaars er aanspraak op konden maken. Het BIV kon waar nodig druk zetten zodat je financieel verlies toch enigszins beperkt werd.

FEDERAAL: UITBREIDING CRISIS-OVERBRUGGINGSRECHT

Een belangrijke steunmaatregel op federaal niveau was ongetwijfeld het crisis-overbruggingsrecht voor zelfstandigen. In tegenstelling tot het klassieke overbruggingsrecht kregen ook zelfstandigen in bijberoep toegang op voorwaarde dat ze voorlopige sociale bijdragen betaalden die minstens gelijk waren aan de minimumbijdragen voor zelfstandigen in hoofdberoep. Tot slot werd het vervangingsinkomen uitgebreid naar een grotere groep van zelfstandigen in bijberoep (waarvan het belastbaar inkomen als zelfstandige tussen 6.996 en 13.993 euro lag), en aan zelfstandigen actief na hun pensionering. Zij konden een 'half' vervangingsinkomen bekomen.

Verder werden ook bijkomende fiscale maatregelen genomen, zoals het tijdelijke en automatische uitstel voor de betaling van btw en bedrijfsvoorheffing, zonder hier boetes of interesten op te moeten betalen.

CORONA HINDERPREMIE- EN COMPENSATIEPREMIE

Aanvankelijk konden vastgoedmakelaars geen aanspraak maken op de eenmalige corona hinderpremie van 4.000 euro. Een interpretatie van het VLAIO (Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen), dat de aanvragen onderzocht en toekende, lag daarvoor aan de basis. Ze stelden dat vastgoedmakelaars nog dossiers van op afstand mochten voorbereiden, maar geen klanten mochten ontvangen of plaatsbezoeken mochten doen. Enkel de op dat moment lopende verkoopprocessen konden worden verdergezet en nieuwe plaatsbezoeken mochten niet worden ingepland.

Hierdoor werden de vastgoedkantoren natuurlijk geraakt in de kern van hun taken, wat een de facto stopzetting van hun activiteiten betekende. Het Nederlandstalig Bureau van het BIV kon via een schrijven, en samen met een door 2.500 vastgoedmakelaars ondertekende open brief van beroepsorganisatie CIB Vlaanderen, druk zetten bij bevoegd minister van Economie Hilde Crevits. De actie wierp z'n vruchten af want op 27 maart bereikte ons het nieuws dat vastgoedmakelaar-bemiddelaars met een fysiek kantoor die dit verplicht - geheel of gedeeltelijk - moesten sluiten door de maatregelen, recht hadden op de corona hinderpremie.

De aanvraag van de premie ging niet zonder slag of stoot. Snel bereikten ons berichten van vastgoedmakelaars die een weigering ontvingen van het VLAIO. Dat terwijl bepaalde andere leden wel een positief antwoord mochten ontvangen... We schreven daarop opnieuw het kabinet Crevits aan en ontvingen een bevestiging dat

vastgoedmakelaars met een fysiek winkelpand waar klanten worden ontvangen, juridisch in aanmerking kwamen voor de hinderpremie. Belangrijk was wel om het bestaan van het fysieke winkelpand via foto's te bewijzen.

Ondernemers zonder winkelpand of etalage, die hierdoor de hinderpremie misliepen, alsook zelfstandige medewerkers konden terugvallen op de éénmalige corona compensatiepremie. Deze subsidie bedroeg 3.000 euro voor zelfstandigen in hoofdberoep, of voor zelfstandigen in bijberoep die door de hoogte van hun inkomen dezelfde sociale bijdragen betaalden als de hoofdberoeper. De overige zelfstandigen in bijberoep ontvingen een bedrag van 1.500 euro. Het was wel noodzakelijk om een omzetverlies van -60% aan te tonen over een referentieperiode van anderhalve maand in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

BRUSSELSE CORONA HINDERPREMIE

Ook de toegang tot de Brusselse corona hinderpremie voor vastgoedkantoren gelegen in dit gewest had veel voeten in de aarde. Aanvankelijk waren de NACEBEL-codes voor vastgoedmakelaars niet opgenomen in de lijst met rechthebbenden voor deze premie. Na herhaaldelijk aandringen van het BIV en de Franstalige beroepsorganisatie Federia bij de Brusselse Gewestregering werd half april toch beslist dat Brusselse vastgoedkantoren aanspraak konden maken op deze éénmalige hinderpremie van 4.000 euro.



JAARVERSLAG 2019

Recent publiceerden we ons jaarverslag 2019. Eind vorig jaar, toen er bij ons nog geen zweem van het coronavirus te bespeuren viel, telden we **10.630 vastgoedmakelaars**, bijna 200 meer dan in 2018 en opnieuw een record. Sinds 2011 zit het ledenaantal in de lift. Hoewel het vastgoedberoep nergens in Europa zo strikt gereguleerd en gecontroleerd is dan in België, blijven heel wat mensen jaar na jaar met overtuiging kiezen voor de weg naar de BIV-erkenning.



Wat vrouwelijker

Onze voogdijminister Denis Ducarme sprak er al over in zijn voorwoord: 32% of 3.374 van onze leden zijn vrouwelijk. Dat percentage stijgt geleidelijk. In 2015 waren er

30% vrouwelijke leden, in 2012 ging het om 28%. Het grootste aantal vastgoedmakelaars vinden we terug in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1.950), gevolgd door West-Vlaanderen (1.589) en Oost-Vlaanderen (1.402). Bijna 30% heeft een ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar gevolgd (Syntra). Van alle bachelors kan ook een kleine 30% terugvallen op een specifiek bachelordiploma in het vastgoed behaald aan een hogeschool. Ongeveer een vijfde van de leden heeft een masterdiploma.

Het aantal nieuwe stagiairs blijft stabiel. Bij de nieuwe titularissen zien we een daling met 20% (van 620 tot 488). Dat heeft te maken met een combinatie van factoren, waarbij mogelijk de actualisatie van de vragen van de schriftelijke bekwaamheidstest sinds begin 2019 een rol speelt. Daarnaast zijn er ook mensen die tijdens hun stage merken dat het beroep niet voor hen is weggelegd en daardoor de stage niet volbrengen. Titularis worden is wellicht minder evident dan sommigen denken. Een gediversifieerde stage, maar ook het permanent bijschaven van de verworven kennis - onder meer via vormingen - zijn essentieel om de praktische bekwaamheidstest succesvol af te ronden.

10% meer tuchtbeslissingen in de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Er werden vorig jaar 1.427 dossiers geopend op basis van een klacht of ambtshalve door de rechtskundig assessor, waarvan 918 aan Nederlandstalige kant. Dat zijn er een kwart

meer dan dat de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer in 2018 opende, en heeft o.a. te maken met de proactieve controles die de rechtskundige assessor instelt en die door onze referendarissen in de vastgoedkantoren worden uitgevoerd. Deze controles brengen heel wat dossiers met zich mee. Het waren er 231 aan Nederlandstalige zijde. Diverse aspecten worden er tegen het licht gehouden, zoals bv. het respecteren van de vormingsplicht, de naleving van de anti-witwasverplichtingen, transparantie op de derdenrekening etc.

630 van de 918 dossiers werden geseponneerd om verschillende redenen: de klacht betrof geen deontologische inbreuk, er was een gebrek aan bewijs, het ging om een burgerlijk geschil waarvoor het BIV niet bevoegd was, het dossier kende een oplossing in de onderzoeksfase... Uiteindelijk nam de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 231 tuchtbeslissingen, zo'n 10% meer dan in 2018. Het ging om 22 schrappingen, 92 schorsingen, 46 berispingen, 32 waarschuwingen en 8 vrijspraken. De overige 31 beslissingen waren uiteenlopend; het kan bv. gaan om controle of een opgelegde vorming werd nageleefd, de opvraging van tuchtbeslissingen, de aanstelling van een verslaggever...

33 nepmakelaars gerechtelijk veroordeeld

De dienst Opsporing die de strijd aanbindt tegen de onwettige beoefenaars opende 371 dossiers. In 199 dossiers werd er geen BIV-erkende aangetroffen. In 172 dossiers werkte een vastgoedmakelaar samen met een niet-erkende. Een onwettig beoefenaar die weigert zich in regel te stellen, brengen we voor de rechtbank, terwijl een vastgoedmakelaar die met een niet-erkende samenwerkt, een tuchtrechtelijke sanctie riskeert door de UK. Vorig jaar werden 33 van de 34 vonnissen en arresten uitgesproken in het voordeel van het BIV. En eigenlijk was het een perfect rapport, want in dat ene geval ging de betrokkene net voor de dagvaarding tot regularisatie over, waardoor het BIV verkreeg wat het wou. En zo maakten we de vastgoedwereld weer wat beter, zowel voor de leden als voor de consument.



RENTMEESTER: EEN VEELZIJDIG BEROEP

Bemiddelaar, syndicus, rentmeester... het beroep van vastgoedmakelaar is complex en veelzijdig. Willen we het definiëren, dan denken we in de eerste plaats aan de taken van bemiddelaar en syndicus. Er zijn nu eenmaal twee deelkolommen: vastgoedmakelaar-bemiddelaar en vastgoedmakelaar-syndicus. De rentmeester, die op één van beide, of op beide deelkolommen kan zijn ingeschreven, wordt al te vaak vergeten. Nochtans is zijn takenpakket divers en draagt hij een grote verantwoordelijkheid. In dit dossier zoomen we in op zijn boeiende bestaan. Welke activiteiten voert hij zoal uit, wat geeft hem voldoening en wat is het profiel van de 'gemiddelde' rentmeester? We zochten het uit.

Een rentmeester is een vastgoedmakelaar die verplicht bij het BIV is ingeschreven. Het gaat om een breed opgeleide vastgoedprofessional die hetzij op de deelkolom vastgoedmakelaar-bemiddelaar, dan wel op de deelkolom vastgoedmakelaar-syndicus of op de beide is ingeschreven. Net als de syndicus staat hij in voor het beheer van onroerend goed. Zo ontfermen zowel de rentmeester als de syndicus zich over het financiële, technische en administratieve beheer van vastgoed. Toch zijn er een aantal essentiële verschillen.

Een syndicus beheert de **gemeenschappelijke delen binnen een mede-eigendom**. Hij is het aanspreekpunt voor alle mede-eigenaars en is de mandataris die door de rechtspersoon Vereniging van Mede-eigenaars (VME) benoemd is met een specifieke wettelijke opdracht. Hij vertegenwoordigt de VME en voert het beheer binnen de gemeenschappelijke delen uit.

De rentmeester staat in voor het **private beheer van de eigendom(men) die een eigenaar hem toevertrouwt**. Het gaat veelal om hele (appartementen)gebouwen, woonhuizen of privatieve kavels in een mede-eigendom, maar het beheer van de rentmeester kan verder reiken dan louter de residentiële woningmarkt (bv. ook commerciële of culturele gebouwen, hotels, studentenresidenties...). Er bestaat geen wet die

de functie van rentmeester regelt, maar de taken worden contractueel door beide partijen bepaald. De omvang van zijn opdracht kan dus ruim zijn, maar evengoed beperkt.

Een rentmeester wordt veelal gemandateerd om in naam en voor rekening van de eigenaar op te treden, alsook rechtshandelingen te stellen. De rentmeester kan bv. huurgelden innen, de eigenaar vertegenwoordigen op de algemene vergadering van mede-eigenaars of kan de eigenaars in een rechtsprocedure vertegenwoordigen tegen een in gebreke blijvende huurder.

OVER WELKE ACTIVITEITEN GAAT HET ZOAL?

De rentmeester beheert de private eigendommen van zijn opdrachtgever met als hoofddoel **de vastgoedportefeuille van de eigenaar optimaal te laten renderen en de goede staat ervan te bewaken**. Hij 'ontzorgt' de opdrachtgever door hem administratieve, financiële en technische zaken uit handen te nemen en is de contactpersoon voor de huurders.

Hieronder een niet-exhaustieve lijst van zijn werkzaamheden:



Administratief beheer	<ul style="list-style-type: none"> → legt een eigenaarslijst en gebouwenbestand aan en volgt deze op; → maakt een gedetailleerd beheerscontract op; → verwittigt de verzekeringsmaatschappij bij schadegevallen; → volgt het verzekeringsdossier op en begeleidt het schadedossier bij schadegevallen; → staat in voor alle communicatie tussen de betrokkenen (huurder en eigenaar, maar ook bv. leveranciers of andere partijen).
Technisch beheer	<ul style="list-style-type: none"> → ziet toe op de goede staat van het gebouw en adviseert aangaande verbeteringswerken of renovaties; → wint informatie in over de technische installaties binnen het gebouw; → vangt klachten op over technische defecten en zorgt dat de nodige herstellingen plaatsvinden; → ziet toe op de wettelijke keuringen conform de wettelijke bepalingen.
Financieel beheer	<ul style="list-style-type: none"> → opent rubriekrekeningen (geïndividualiseerde bankrekeningen voor elke klant); → volgt dagelijks de ontvangen huurgelden en andere betalingen op; → volgt achterstallige betalingen van huurders op en treft waar nodig maatregelen; → verwerkt alle boekhoudkundige verrichtingen; → voert de jaarlijkse huurindexaties uit.
Verhuur (indien ingeschreven op de kolom bemiddelaar)	<ul style="list-style-type: none"> → nieuwe huurders zoeken en rondleiden om leegstand te vermijden; → opstellen en afsluiten van huurcontracten, begeleiden van het vestigen van de huurwaarborg; ...

WAT VERMELDT DE DEONTOLOGIE?

Zoals aangehaald is er geen specifieke wettelijke omkadering voor het beroep van rentmeester. Het contract komt tot stand door de toestemming tussen partijen. Hoewel een geschreven overeenkomst niet verplicht is, is het sterk aangeraden om hiermee te werken om zo de partijen, de taken, de vertegenwoordigingsbevoegdheid, de duurtijd... duidelijk vast te leggen. De rentmeester treedt op als lasthebber van de eigenaar.

Kijken we naar de Plichtenleer, dan merken we twee artikels op over de bijzondere verplichtingen van de vastgoedmakelaar-rentmeester. Het gaat om **artikel 86** betreffende de verplichting voor het afsluiten van een geschreven overeenkomst en **artikel 87** betreffende de volmacht die hij van zijn opdrachtgever zou kunnen ontvangen ter vertegenwoordiging op de algemene vergadering van mede-eigenaars. Naast deze twee specifieke bepalingen zijn ook de gemeenschappelijke bepalingen voor alle BIV-leden (art. 1 t.e.m. 44), alsook de gemeenschappelijke bepalingen voor vastgoedmakelaar-beheerders (art. 68 t.e.m. 75) van toepassing op de rentmeester.

Minstens even belangrijk is **artikel 29** dat stelt: *"De vastgoedmakelaar-bemiddelaar en de vastgoedmakelaar-rentmeester moeten een **derdenrekening openen die bestemd is voor het ontvangen of overdragen van de gelden en waarden waartoe hij de opdracht heeft gekregen deze te bewaren of te beheren in het kader van zijn opdracht, tenzij zijn opdrachtgever met het oog daarop beslist een eigen rekening te openen.**"*

Bij de rentmeester wordt doorgaans met rubriekrekeningen gewerkt. Het gaat om een geïndividualiseerde rekening met betrekking tot een bepaald dossier of een bepaalde klant. Eén algemene derdenrekening waarop de gelden van verschillende klanten-eigenaars van de rentmeester zouden komen te staan, zou immers tot verwarring en fouten kunnen leiden.

Voor alle duidelijkheid: wie syndicus is, en tegelijk ook als rentmeester actief is, moet over een kwaliteitsrekening (derdenrekening of rubriekrekeningen) beschikken. Het gaat hier immers over een specifieke verplichting van de rentmeester. Wie louter syndicus is, hoeft uiteraard niet over een kwaliteitsrekening (derdenrekening/rubriekrekening) te beschikken.

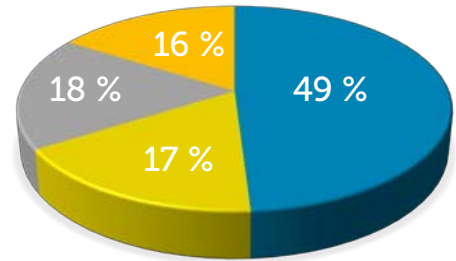


Maar wat als je nu toch het syndicschap met het rentmeesterschap combineert? Het komt niet vaak voor zullen we hierna merken, maar het kan. De vraag stelt zich dan of je syndicus kan zijn in een gebouw waar je tegelijk als rentmeester één (of meerdere) privatieve kavels beheert en waar je door de eigenaar werd gemandateerd om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit kan wel degelijk. Gezien je gemandateerd bent, mag je ook meestemmen op de AV, behalve dan over het agendapunt 'verlenging mandaat van de syndicus'. Het spreekt voor zich dat dit geen 'gezonde', na te streven situatie is gezien je moeilijk twee meesters kan dienen. Je zou bv. kunnen opteren om de volmacht te weigeren en uitsluitend je beheerstaak binnen de privatieve kavels op te nemen.

WAT LEERT ONZE LEDENBEVRAGING OVER DE RENTMEESTERS?

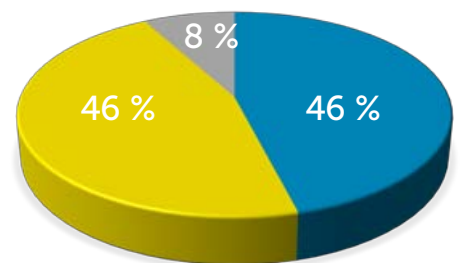
Gezien er geen deelkolom 'rentmeester' bestaat, kennen we hun precieze aantal niet. Om toch enig zicht te krijgen op deze onderbelichte groep vastgoedmakelaars organiseerden we in mei een korte bevraging. We vroegen ons af wie als rentmeester actief is en in welke mate. Verder probeerden we een bescheiden profiel te schetsen van de rentmeester op basis van leeftijd, geslacht en inschrijvingskolom.

396 van de 491 respondenten gaven aan als rentmeester actief te zijn. Onder hen gaf 34% aan meer dan de helft, hetzij hun volledige werktijd aan het rentmeesterschap te besteden. Het gaat om 16% die zich uitsluitend met rentmeesterschap bezighoudt. 17% voert het beroep uit binnen een verhouding van 26-50% en ongeveer de helft (49%) van alle deelnemers geeft aan deze tak slechts maximaal een kwart van hun tijd uit te oefenen. Dat betekent dat het rentmeesterschap grotendeels samen met activiteiten van bemiddeling of syndicschap wordt opgenomen.



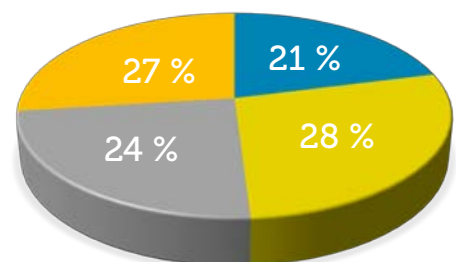
■ 0 - 25 % ■ 26 - 50 %
 ■ > 50 % (maar niet volledig) ■ volledig

Het is geen verrassing dat het aantal deelnemers dat rentmeester is en enkel op de syndicus kolom is ingeschreven (8%) merkkelijk lager ligt dan de ingeschrevenen op de bemiddelaars kolom (46%). Hoewel er vele parallellen te trekken zijn tussen beide takken, is het syndicschap veeleisend en tijdrovend, waarbij het niet altijd evident is om er nog rentmeesterschap bij te nemen. Ongeveer 46% is ingeschreven op beide kolommen, maar dat zijn grotendeels leden die reeds van voor 2013 de automatische inschrijving op beide kolommen hadden verworven en niet noodzakelijk beide activiteiten uitvoeren.



■ bemiddelaar ■ bemiddelaar - syndicus ■ syndicus

Bijna 70% van wie aangaf rentmeester te zijn blijkt mannelijk. De 70/30-verhouding wordt ook weerspiegeld in ons ledenaantal. Wat de leeftijd betreft, is goed een kwart van hen 55 of ouder en 21% jonger dan 35. Als we weten dat quasi 28% van ons ledenaantal uit 55-plussers en uit -35-jarigen bestaat, valt op dat het rentmeesterschap vaker beoefend wordt door oudere dan wel door jongere leden.



■ < 35 ■ Van 35 tot 45
 ■ van 46 tot 55 ■ 55 +

RENTMEESTER AAN HET WOORD



Bert Van Assche

Wie kan beter uitleggen wat het is om rentmeester te zijn dan een ervaringsdeskundige? Bert Van Assche (29) is ingeschreven op de kolom bemiddelaar en al 7 jaar actief als rentmeester. Hij heeft een bachelor in het vastgoed en werkt als verantwoordelijke verhuur en beheer bij Dewaele Vastgoedgroep (kantoor Gent). We interviewden hem via Zoom waarna hij ons zijn passie voor het métier uitlegde.

Een rentmeester heeft heel wat uiteenlopende taken te vervullen. Hoe ziet jouw doorsnee dag eruit?

Alvorens ik op kantoor toekom, check ik mijn agenda om mijn dag te kunnen inschatten. In verhuur en beheer is geen enkele dag hetzelfde. Nadat ik mijn mailbox bekeken heb is het tijd voor actie. Ik bespreek samen met Wendy en Sander, mijn twee collega's in ons team, welke nieuwe panden er binnenkomen in beheer. We checken de huurgelden, vragen attesten op, leggen afspraken vast voor technische interventies en evalueren de beheerscijfers. Nadien leggen we bezoeken en intakegesprekken vast, waarbij we altijd de formule beheer met betaalbaarheid promoten aan onze eigenaars. Er zijn immers drie verschillende formules mogelijk: klassieke verhuur, klassiek beheer - waar dan financieel en technisch beheer bijkomt - en beheer met betaalbaarheid. Daar garanderen we een financiële en juridische tussenkomst in geval de huurder niet betaalt. Het valt op dat onze eigenaars meer en meer ontzorgd willen worden en dat ze dus automatisch kiezen voor deze formule.

“

Bovenal moet je de klant adviseren en begeleiden, zodat je in elke case tot de beste oplossing komt. Het komt erop aan om niet voor de makkelijkste weg te kiezen maar om goed mee te denken met de klant. Ik stel me dan de vraag wat ik het best zou doen mocht het om mijn eigen appartement gaan”.

Bert Van Assche, rentmeester.

Hoe zorgen jullie voor een vlot verloop en hoe wordt de eigenaar bij jullie werkzaamheden betrokken?

Structuur en planning zijn essentieel. Vooral bij verhuur moet je goed kunnen plannen en anticiperen, want je moet kort op de bal spelen. Verder garanderen we een financiële (bv. controle op niet-betaalde huurgelden, verzekeringen...) en technische opvolging (bv. technici contacteren voor reparaties...) zodat de eigenaars volledig ontzorgd worden. Goed afstemmen met de collega's is belangrijk om samen tot sluitende oplossingen te komen. De klant krijgt van ons een maandelijks update van zijn pand(en) met een financieel overzicht. Ook zaken als de jaarlijkse indexatie of noodzakelijke reparaties worden tijdig gecommuniceerd. Via ons klantenportaal kunnen ze trouwens elke stap in hun dossier nauwgezet opvolgen. Op termijn zullen ze alle documenten daar kunnen raadplegen. Bovendien kunnen wij rekenen op een nauwgezette samenwerking tussen de verschillende diensten en merken binnen Dewaele Vastgoedgroep. Onze rentmeesters werken in verschillende gebouwen samen met de medewerkers van De Syndic (één van de andere merken van Dewaele Vastgoedgroep), waardoor we onze klanten dé optimale oplossing kunnen aanbieden.

Welke belangrijke eigenschappen moet een goede rentmeester zeker bezitten?

Je moet regelmatig overleggen met de klant, dus sociale vaardigheden zijn nodig, maar bovenal moet je de klant adviseren en begeleiden, zodat je in elke case tot de beste oplossing komt. Het komt erop aan om niet voor de makkelijkste weg te kiezen maar om goed mee te denken met de klant. Ik stel me dan de vraag wat ik het best zou doen mocht het om mijn eigen appartement gaan. Neem nu een huurder die zijn opzeg geeft, dan kan je als eigenaar bv. overwegen

om het pand te koop te stellen, als het rendement is gezakt of als er zware kosten aan beginnen te komen. Misschien is dat een goed moment om te verkopen en is herinvesteren. Het zijn afwegingen die een eigenaar kan maken. Wij proberen hen, bv. samen met De Patrimonie (de dienst vastgoedstrategie binnen Dewaele Vastgoedgroep), zo goed mogelijk te adviseren en daar haal ik zelf ook de meeste voldoening uit. Daarnaast moet je de panden grondig opvolgen, om bv. tijdig bepaalde problemen te detecteren en is overleg met de collega's noodzakelijk.

Een rentmeester werkt voor eigenaars. Hij is geen syndicus die een algemene vergadering van mede-eigenaars moet bedwingen, maar is wel het aanspreekpunt voor de talloze huurders. Daarnaast vereist de job planning en precisie. Zou je het beroep over het algemeen als belastend omschrijven?

De rentmeester heeft een drukke job met een volle maar wel een gevarieerde agenda. Flexibiliteit is belangrijk want met een nine-to-five mentaliteit kom je er nooit. Ik hou wel van de drukte en de vaart die in het beroep zit. Het is fijn als alles mekaar snel en vlot kan opvolgen. Het klopt dat je op elk moment niet één, maar wel twee partijen tevreden moet stellen. Je moet snel reageren, zodat zowel je huurder als je verhuurder tevreden blijft van de geleverde diensten. Gelukkig werk ik in een team van drie waarin elk zijn specialiteit heeft. Mijn ene collega staat in voor het financieel en technisch beheer, terwijl de andere de administratieve en commerciële taken rond verhuur op zich neemt. Maar we kunnen elkaar aanvullen waar nodig.

Bestaat er een typisch klantenprofiel dat beroep doet op een rentmeester?

Neen, het gaat om een heel uiteenlopende groep die kan bestaan uit eigenaars met één of meerdere panden. Dat toont aan dat het rentmeesterschap voor iedereen - jong of oud, éénmalige of grootschalige investeerder - handig kan zijn. Ontzorging en betaalbaarheid zijn de voornaamste argumenten.

Bedankt voor dit gesprek!



TUCHTRECHTSPRAAK

DE TUCHTRECHTELIJKE KWALITATIEVE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VASTGOEDMAKELAAR OVER ZIJN BEDIENDEN

Wie als bediende voor een erkend vastgoedmakelaar werkt, heeft zelf geen BIV-erkenning nodig en valt onder de verantwoordelijkheid en het toezicht van de vastgoedmakelaar¹. Het toezicht van een erkend vastgoedmakelaar impliceert dat de vastgoedmakelaar deontologisch aansprakelijk is voor handelingen gesteld door de bediende in de uitoefening van zijn beroep. Wat zegt de plichtenleer hierover? In wat volgt gaan we hier dieper op in.

De Uitvoerende Kamer van het BIV waakt over de toepassing van de deontologie van de vastgoedmakelaar en doet uitspraak in tuchtzaken ten opzichte van BIV-leden. Vastgoedmakelaars van wie bewezen is dat zij aan hun deontologische plichten zijn tekortgekomen, zijn strafbaar met volgende tuchtstraffen: waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping.

De professionele aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar is een wezenlijk gegeven. Dat hij deel uitmaakt van een beroepsgroep roept verwachtingen op bij opdrachtgevers en derden: er wordt kwaliteit verwacht. Wanneer deze kwaliteit niet geleverd wordt kan hij mogelijk aansprakelijk gesteld worden. **Artikel 3** van de plichtenleer handelt over de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar:

Art. 3.

Op deontologisch vlak is de vastgoedmakelaar, die zijn beroep uitoefent in de hoedanigheid van natuurlijk persoon of in het kader van een rechtspersoon, verant-

woordelijk voor alle handelingen gesteld in de uitoefening van zijn beroep, hetzij persoonlijk, hetzij door de aangestelden die in het kader van die uitoefening onder zijn gezag staan, hetzij door personen waarvoor hij zich uitdrukkelijk verbonden heeft tot het onder zijn verantwoordelijkheid coördineren van de activiteiten. Buiten die gevallen draagt hij op deontologisch vlak geen enkele aansprakelijkheid voor

zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaars, tenzij hij meegewerkt heeft aan feiten die een dergelijke aansprakelijkheid met zich kunnen meebrengen.

De vastgoedmakelaar kent echter niet alleen een persoonlijke aansprakelijkheid, maar ook een aansprakelijkheid voor foutieve handelingen begaan door aan het kantoor verbonden personen, zoals medewerkers in loondienst. Dit heet in het jargon de kwalitatieve aansprakelijkheid. De vastgoedmakelaar is aansprakelijk vermits hij andere personen inschakelde, terwijl de activiteiten in zijn naam en voor zijn rekening werden ontwikkeld.

Het artikel vermeldt echter ook expliciet dat de vastgoedmakelaar geen verantwoordelijkheid draagt voor handelingen van collega-vastgoedmakelaars in hetzelfde kantoor, tenzij hij heeft meegewerkt aan deze handelingen. Zo kreeg een vastgoedmakelaar die ook actief was als stagemeeester van de Uitvoerende Kamer een schorsing van twee weken opgelegd aangezien hij het oncollegiaal gedrag van zijn zelfstandig meewerkende stagiair op zijn minst tolereerde. Deze deponeerde namelijk wervende brieven in de brievenbussen van de door een collega beroepsbeoefenaar te koop gestelde panden, met een bijhorende opzegbrief (UK 2017, EB03085).

Het zelf niet op de hoogte zijn van foutieve handelingen door een bediende kan geen excuus vormen om de deontologische aansprakelijkheid te ontwijken. De Uitvoerende Kamer van het BIV sprak zich uit over een syndicus die het vertrouwen in een bediende zo ver liet gaan hem te laten beschikken over het eigenlijke beheer



van de budgetten van de vereniging van mede-eigenaars. Binnen het toevertrouwde mandaat kon hij vrijelijk instaan voor het beheer en de besteding van deze gelden. Dit had tot gevolg dat de vastgoedmakelaar-syndicus in wiens naam de bediende opereerde te laat opmerkte dat voorschotten niet werden gestort op een daartoe bestemde werkrekening, maar doorgesluisd naar het persoonlijk bankrekeningnummer van de bediende. De afgeschreven sommen bedroegen meer dan 50.000 euro (UK 2015, EB02528).

Een ander dossier voor de Uitvoerende Kamer handelde over het oneigenlijk gebruik van de derdenrekening van de toezichthoudende vastgoedmakelaar-bemiddelaar door twee medewerkers. Dit werd vastgesteld na een controlebezoek door de referendaris van de tuchtkamer. Op de zitting verklaarde de raadsman van de aangeklaagde vastgoedmakelaar dat deze zijn carrière wou afbouwen, en rekende op de twee medewerkers daar hij vaak afwezig was op kantoor. De Uitvoerende Kamer oordeelde dat dit tuchtrechtelijk weinig steek houdt, waarbij deze tekortkoming niet 'uitschuifbaar is in andermans schoenen'. De betrokkene werd tuchtrechtelijk geschrapt van het Tableau van vastgoedmakelaars, waardoor hij zijn activiteiten permanent moest stopzetten (UK, 2019, EB03625).

De kwalitatieve aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar na foutieve handelingen van een ondergeschikte medewerker kunnen dus, zoals deze tuchtbeslissingen illustreren, het gevolg zijn van een gebrek aan toezicht op het kantoor. De vastgoedmakelaar moet zijn kantoor persoonlijk en daadwerkelijk kunnen organiseren. Dit beginsel werd opgenomen in **artikel 4** van de plichtenleer:

Art. 4.

De vastgoedmakelaar moet zijn vastgoedkantoor persoonlijk en daadwerkelijk organiseren om zijn verantwoordelijkheid te kunnen opnemen. Met het oog daarop organiseert hij een controle of een continu toezicht over de personen waarvoor hij op grond van artikel 3, eerste alinea, dient in te staan.

Hij ziet erop toe dat zijn aangestelden een opleiding krijgen die enerzijds aangepast is aan de vastgoedmakelaarsactiviteiten die zij onder zijn gezag verrichten, en die anderzijds beantwoordt aan de deontologische verplichtingen waaraan hij onderworpen is.

De vastgoedmakelaar mag met andere woorden niet enkel een schijn ophouden als uithangbord van het kantoor en de activiteiten aan anderen overlaten. Hij blijft zelf deontologisch aansprakelijk. Bovendien zouden zijn persoonlijke werkzaamheden de goede beroepsuitoefening moeten garanderen voor de opdrachtgevers en derden. Hij moet de medewerkers ten minste nauwgezet controleren. De vastgoedmakelaar moet hierbij ook instaan voor de opleiding van zijn personeel. Op deze manier kan men vermijden dat ondeskundige medewerkers schade berokkenen.

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

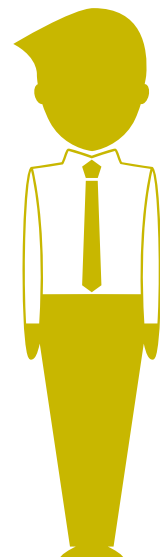
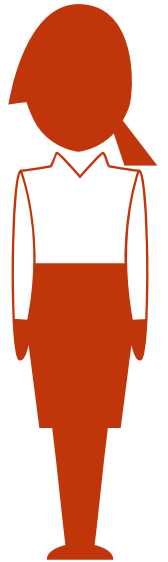
¹ Let wel : bedienden die ook bestuurder, zaakvoerder of vennoot zijn, worden daarentegen "op onweerlegbare wijze vermoed" de activiteit als zelfstandige uit te oefenen en hebben wél een BIV-erkenning nodig.



NIEUWE TITULARISSEN

Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 15 januari, 17 februari, 11 maart en 16 april II. werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Proficiat!

AERTS	Thierry	JONCKX	Gerda	VANGERVEN	Tom
BAAS	Aurélie	KHAN	Maya	VANLANCKER	Marie
BAGCI	Havva	KLAES	Solange	VERDONCK	Frank
BENSCH	Nicole	MARYNEN	Liva	VERGAUWEN	Andy
BERTELS	Antoon	NAAM	Voornaam	VERHOEVEN	Michèle
BOES	Olivia	NAERT	Pauline	VERVARCKE	Maggy
BOULANGIER	Maxim	NAGELS	Pascale	VIAENE	Laura
BRAND	Nicky	NELISSEN	Pieter	WELLEMAN	Charlotte
BROUWERS	Sander	NICQUE	Chiara	WINTERS	Bregt
BUELENS	Yves	NUYTKENS	Nick	WOUTERS	Katrien
BUYSSE	Robin	ORLIANS	Gilles	WOUTERS	Gian
CLAESSENS	Anja	PEETERS	Wim	WOUTERS	Hans
CREUS	Enrique	POLAT	Sükrü		
DE BROCK	Josephine	PUISSANT	Philippe		
DE KERPEL	Johan	RENTY	Stephanie		
DE LAMPER	Tim	ROELANT	Astrid		
DE LILLE	Stephanie	SCHELL	Rowie		
DECOSTER	Philippe	SOONS	Lore		
DEKEERSCHIETER	Johan	STEUKERS	Maxime		
DELBROEK	Maarten	STRUELENS	Michaël		
DEMUYNCK	Florian	SWINNEN	Seppe		
DESMET	Rutger	SWOLFS	Camille		
DONMAZ	Mesut	TEIRLYNCK	Sylvie		
DOOREMONT	Tom	TERRYN	Davy		
ERMENS	Eline	TILLEMANN	Charlotte		
FRANSEN	Emily	VAN BOCKRIJCK	Maxime		
FRIJTERS	Marieke	VAN BUYNDER	Sandrine		
GERARDI	Bart	VAN LIERDE	Kenneth		
GILLEBEERT	Frederique	VAN LOOCK	Karel		
GILLIS	Carolien	VAN MOL	Joris		
GOESSENS	Dominiek	VAN OERS	Olivier		
HAESSEN	Fien	VAN PELT	Yves		
HANNES	Mathieu	VAN QUAELE	Stefaan		
JANSSSENS	Daan	VAN UFFEL	Katrien		



15


 2020-2
BIVNEWS

VASTGOEDKWESTIES

Als syndicus dien ik een bijdrage op te vragen van de mede-eigenaars. Eén van de kavels van de betreffende mede-eigendom is eigendom van een gehuwd koppel. Hoewel zij officieel nog steeds gehuwd zijn, woont enkel de man nog in het appartement in kwestie. De man weigert voorlopig te betalen. Kan ik zijn echtgenote aanspreken voor het volledig bedrag?

De Wet op de Mede-eigendom beschrijft deze situatie voor het geval een vruchtgebruiker en een blote eigenaar samen een kavel in eigendom hebben. In dat geval zijn zij hoofdelijk gehouden en kan je als syndicus dus beiden aanspreken voor het volledige bedrag (art. 577-5 §3 in fine Wet Mede-eigendom). Bij het geval zoals hierboven beschreven, waarbij echtgenoten samen eigenaar zijn kan je iedere eigenaar slechts aanspreken voor zijn persoonlijk aandeel in de mede-eigendom. Om dit aandeel correct te kunnen bepalen zal naar de aankoopakte en eventueel ook naar het huwelijksvermogensstelsel van de echtgenoten moeten gekeken worden. Het feit dat slechts één van de echtgenoten het appartement bewoont doet op zich niets ter zake.

Na een lange carrière ga ik binnenkort met pensioen. Omdat ik wat schrik heb voor het spreekwoordelijke 'zwarte gat' dat me mogelijk te wachten staat overweeg ik om nog (deeltijds) mijn activiteiten als vastgoedmakelaar verder te zetten. Kan dat?

Dat kan. Een pensioen mag gecombineerd worden met de (verdere) uitoefening van je zelfstandige activiteit. In bepaalde gevallen (afhankelijk van het soort pensioen dat je ontvangt), moet je je inkomsten evenwel beperken. Neem hierover tijdig contact op met je sociaal verzekeringsfonds.

Hou er ook rekening mee dat je je erkenning als vastgoedmakelaar in dat geval dient te behouden en dus blijvend jaarlijks BIV-lidgeld verschuldigd bent. Het lidgeld blijft hetzelfde voor vastgoedmakelaars die deeltijds hun activiteit uitoefenen.

Ik krijg binnenkort als bemiddelaar een huurwoning in portefeuille. Er is een EPC beschikbaar maar de EPC-score is erg slecht. De eigenaar voorziet wel om zeer snel een aantal energiebesparende renovaties uit te voeren. Zo is er voor het isoleren van het dak reeds een getekende offerte beschikbaar waarin ook een schatting wordt gemaakt van de EPC-score na uitvoering van deze werken. Om de verhuurkansen te optimaliseren vraagt de eigenaar om in de advertenties deze nieuwe score te vermelden. Mag ik dat doen?

Dat mag uiteraard niet. Enkel de score die op dit moment geldt mag vermeld worden. Je kan natuurlijk wel al meegeven aan potentiële huurders dat deze werken binnenkort zullen uitgevoerd worden, maar dan moet je er wel van vergewissen dat de eigenaar ze ook effectief zal uitvoeren.



Als vastgoedmakelaar kan je je juridische vragen rechtstreeks richten tot onze **HELPDESK**. Juristen, gespecialiseerd in vastgoed, geven je graag antwoord op het nummer **070 / 211 211**.



GASTCOLUMN



Stefaan Jonckheere

De coronacrisis liet zich ook voelen op het BIV. Op 18 maart werden onze kantoren per direct gesloten. Nagenoeg alle personeelsleden gingen via telewerk aan de slag en de communicatiestroom naar alle leden werd op gang gebracht. De eerste weken waren hectisch maar ook nadien zaten we niet stil. Geleidelijk aan werd ook de interne relance op gang gebracht. Stefaan Jonckheere leidde dit alles in goede banen. Hij is al 22 jaar directeur financiën, personeel en logistiek op het BIV.

Even terug naar het begin. Op 4 maart kwam het woord 'coronavirus' voor het eerst aan bod in onze BIV-Mail. Er was al even ongerustheid over een oprukkend virus afkomstig uit China. We informeerden de vastgoedkantoren over hoe ze dienden om te gaan met hun personeel en welke voorzorgsmaatregelen ze moesten nemen. Vanaf dan kwam alles in een stroomversnelling.

Het mag toeval heten, maar op vrijdag 13 maart stuurden we de eerste Corona-Flash naar de leden waarin we specifieke instructies opnamen voor zowel de bemiddelaars als de syndici. Helaas moesten we ook de annulatie van de gratis BIV-vormingen alsook van de laatste sessie van onze roadshow aankondigen.

Op 16 maart voelden we de bui hangen. Het Bureau besloot alle sessies van de competentietest en de schriftelijke bekwaamheidstest te annuleren. De ingeschrevenen werden één voor één persoonlijk verwittigd. Daarnaast werden ook alle tucht- en administratieve zittingen, alsook de mondelinge examens uitgesteld.

Toen de Nationale Veiligheidsraad de avond nadien de lockdown-light afkondigde, besloten we om in het belang van ieders gezondheid de BIV-kantoren per direct te sluiten. Dankzij de doorgedreven investeringen van de voorbije jaren in digitalisering en automatisering kon er vlot en snel telewerk mogelijk gemaakt worden, zodat we blijvend ten dienste konden staan van onze leden. Gezien de vastgoedkantoren op 18 maart de deuren moesten sluiten, kondigden we meteen een uitstel van de betaling van de ledenbijdrage aan tot 30 juni.

De eerste week thuiswerk was aanpassen voor iedereen. Al snel organiseerden we de Bureauzittingen via Zoom en vonden ze niet meer wekelijks, maar bijna dagelijks plaats.

Het personeel werkte naar best vermogen van thuis uit, al was dat voor sommige diensten niet altijd even makkelijk. Nu en dan was het toch noodzakelijk dat bepaalde medewerkers naar het BIV kwamen, denk aan het ophalen van dossiers, de behandeling van de post, loonadministratie...

Waar mogelijk werden vergaderingen via videoconferencing gehouden. Ook de bijeenkomst van de Nationale Raad, die in maart geannuleerd werd, vond digitaal plaats in april. Terwijl mijn collega's van het Directiecomité - de Nederlandstalige juridisch directeur Jurgen Vansteene en zijn Franstalige evenknie Olivier Aoust - zich over de relance van de sector bogen en samen met andere werknemers bovendien honderden ledenvragen beantwoordden, tekende ik de interne relance uit. Ik maakte een circulatieplan, verhuisde de pc's voor de schriftelijke testen naar het eerste verdiep en voorzag het nodige beschermings- en hygiënemateriaal om vlot te kunnen herstarten.

Tijdens de fameuze persconferentie van de Veiligheidsraad van 24 april werd bevestigd dat het BIV vanaf 4 mei de draad opnieuw kon oppikken. Een welkome verlossing, want hoewel thuiswerk voor sommige diensten perfect doenbaar was, verlang je toch naar de normaliteit en efficiëntie van een volwaardige werkomgeving. De B2C-vastgoedkantoren mochten op 11 mei starten.

De coronacrisis heeft ons (economisch) leven grondig dooreen geschud. Op korte tijd moesten bedrijven en instellingen op zoek naar creatieve oplossingen. Dat is ook bij ons gelukt. Mensen zijn vaak veerkrachtiger dan ze denken.

Ik wens de Bureauleden te bedanken voor de constructieve samenwerking, maar in het bijzonder ook het personeel voor hun niet aflatende inspanningen in de ongekende situatie waar we mee te maken kregen.