

2020-3

# BIVNEWS

juli- augustus - september 2020 . 23<sup>e</sup> jaargang . Bru X Afgiftekantoor . P705210



## DOSSIER BIV-VERKIEZINGEN IN AANTOCHT



BEVRAGING:  
HERNEMING VAN  
JE PROFESSIONELE ACTIVITEIT



COLLECTIEVE VERZEKERINGSPOLIS:  
ANALYSE SCHADESTATISTIEKEN



3

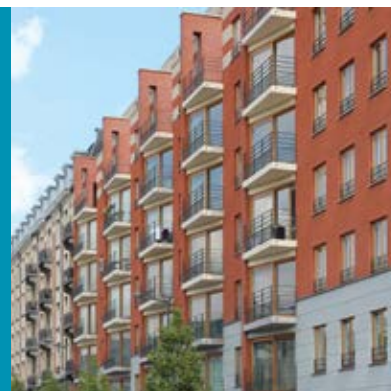
## Edito

Ons mandaat loopt bijna ten einde...

4-5

## Actua

Aanpassing bepaling appartementsrecht



6-8

## Collectieve polis

Schadagevalstatistieken



9-11

## Dossier

BIV-verkiezingen



12-13

## Bevraging

Herneming van je activiteit

14

## Nieuwe titularissen

15 ?  

## Vastgoed- kwesties

16

## Gastcolumn

Laura Mus en  
Frederik Goossens



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](http://www.biv.be)

### CONCEPT EN REALISATIE

Dorien Stevens  
Anne-Sophie Bausière  
Steven Lee

### VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Stefaan Lelijaert

### WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene  
Danielle Verrees  
Ellen Dejonckheere  
Vivian Hertz  
Laura Mus  
Frederik Goossens

### LAYOUT

Graphic Plugin

### Drukkerij

Mirto Print



## ONS MANDAAT IS BIJNA TEN EINDE...

**Op 4 december vinden er opnieuw BIV-verkiezingen plaats. Daarmee komt het einde van ons mandaat in zicht. De tijd is gevlogen, maar we kunnen met veel trots en oprechte dankbaarheid terugblikken op de realisaties van de voorbije vier jaar. We zijn dan ook erg benieuwd om onze opvolgers te kennen die zich vanaf begin 2021 in de strijd zullen gooien om het Instituut naar een nog hoger niveau te tillen.**

Het najaar zal in het teken staan van deze nakende verkiezingen. Organisatorisch en administratief komt hier heel wat bij kijken, zeker gezien de coronapandemie. De ideeën van onze kandidaten zijn intussen ongetwijfeld tot rijping gekomen. Onze opvolgers bevinden zich onder jullie. We kijken met ongeduld en vertrouwen uit naar de komst van een nieuwe ploeg.

Misschien stem je voor het eerst? Geen paniek, in dit nummer doen we de voornaamste regels rond de verkiezingen nog eens uit de doeken. Half november mag je de stembiljetten in je brievenbus ontvangen. Hierbij een warme oproep om zeker van je stemrecht gebruik te maken. Jij bepaalt mee wie er de komende vier jaar aan het roer komt te staan. Laat weten wat je belangrijk vindt en stem voor de kandidaten die jouw prioriteiten het best reflecteren.

Verder in deze News leggen we enkele schadestatistieken uit de collectieve verzekeringspolis bloot. Begin juni kwamen enkele verantwoordelijken van onze verzekeringsmakelaars de schaderapportage uit de periode 2016 tot begin 2020 toelichten. We halen de opmerkelijkste cijfers uit het rapport en geven nog enkele belangrijke tips en reminders mee.

Minstens even interessant zijn de resultaten van onze ledenbevraging omtrent de herneming van je professionele activiteit. In de pers lazten we heel wat hoeraverhalen over de (snelheid van) heropstart in onze sector. De werkelijkheid is net

iets genuanceerder. Zijn de selectiecriteria bij de consument gewijzigd, en wat is jullie mening omtrent de premies en gunstmaatregelen van de overheden? Je leest het op pagina's 12 en 13.

Onze gastcolumn wordt deze editie uitzonderlijk vormgegeven door twee gastschrijvers: Laura Mus en Frederik Goossens van de Nederlandstalige verzekeringsmakelaar Concordia. De laatste naam doet bij sommigen wellicht een belletje rinkelen, gezien de man de collectieve polis kwam toelichten op onze roadshows. In aanvulling op het verzekeringsartikel willen ze graag enkele adviezen met je delen.

Veel leesplezier alvast.

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





## AFBRAAK EN WEDEROPBOUW IN HET APPARTEMENTSRECHT - WETTELIJKE REGELING OPNIEUW AANGEPAST

In februari 2020 vernietigde het Grondwettelijk Hof de versoepelde regeling inzake afbraak en wederopbouw van een mede-eigendom. Deze regeling werd ingevoerd bij de laatste wijziging van de Wet op de Mede-eigendom, die op 1 januari 2019 in werking trad. De wetgever heeft intussen echter een wetswijziging doorgevoerd waarbij rekening werd gehouden met de opmerkingen van het Grondwettelijk Hof. Deze nieuwe regeling trad op 17 augustus in werking.

### WAT VOORAFGING...

Tot eind 2018 kon de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) onder de oude wetgeving enkel met unanimitieit van de stemmen beslissen om tot volledige afbraak en wederopbouw van een appartementsgebouw over te gaan. Vanaf 1 januari 2019 kon de VME plots met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen over dergelijke afbraak en wederopbouw (op voorwaarde dat de afbraak nodig was voor de hygiëne, voor de veiligheid of bij disproportionele renovatiekosten aan het gebouw).

De bedoeling van de wetswijziging was om de renovatie van het verouderde gebouwenpatrimonium in België te kunnen stimuleren en zo de aanpassing ervan aan de wettelijke normen te bespoedigen. Op die manier kon tevens de woonkwaliteit en de veiligheid van de bewoners verbeterd worden. De unanimitieitsvereiste die voordien bestond blokkeerde daarbij veel dossiers, reden waarom de wijziging zich opdrong.

In februari 2020 vernietigde het Grondwettelijk Hof deze versoepelde regeling, vanwege de verregaande inmenging in het eigendomsrecht. Er moest in bijkomende waarborgen voorzien worden.

### NIEUWE REGELING

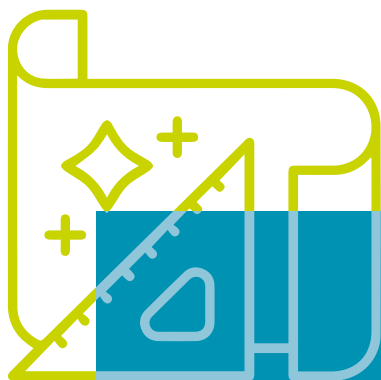
De nieuwe wetswijziging probeert hieraan te remediëren. Het wordt bevestigd dat de algemene vergadering met een meerderheid van 4/5 van de stemmen kan beslissen over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van

hygiëne of veiligheid, of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Wanneer de beslissing eenparig werd genomen door alle mede-eigenaars, dan kan meteen gestart worden. Indien niet (wanneer de beslissing dus met een minimum 4/5 meerderheid werd genomen), dan moet de VME binnen vier maanden na de algemene vergadering een vordering bij de vrederechter instellen. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak - tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering - definitief is. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van de vordering zijn ten laste van de VME zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht.

Een mede-eigenaar kan ook tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van zijn kavel lager is dan het aandeel dat hij zou moeten betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming hierover wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden dat het gebouw afgebroken en heropgebouwd zal worden. De wetswijziging kan je op onze website terugvinden.





## RENOVATIEWERKEN GESTART OP HET BIV

Eind augustus zijn er renovatiewerken gestart op het BIV. Het gaat om ingrijpende werkzaamheden waardoor het gelijkvloers opgefrist en heringericht wordt. Zo zal het onthaal na de werken een nieuwe plaats krijgen en worden er stille ruimtes voorzien waar je je voor aanvang van de examens nog even kan terugtrekken. Er komen ook meer zitplaatsen en een modern meubilair.

De eerste verdieping kreeg de afgelopen maanden al een make-over. Er werd een ruime vestiaire voorzien, het sanitaire blok werd volledig vernieuwd en de ruimte werd aangekleed met nieuwe zetels.

De werken zullen zeker tot begin 2021 duren. De ingang in de Luxemburgstraat is momenteel niet meer toegankelijk. Bezoekers moeten zich een 50-tal meter verderop begeven, naar de tijdelijke ingang in de Handelsstraat nr. 27.

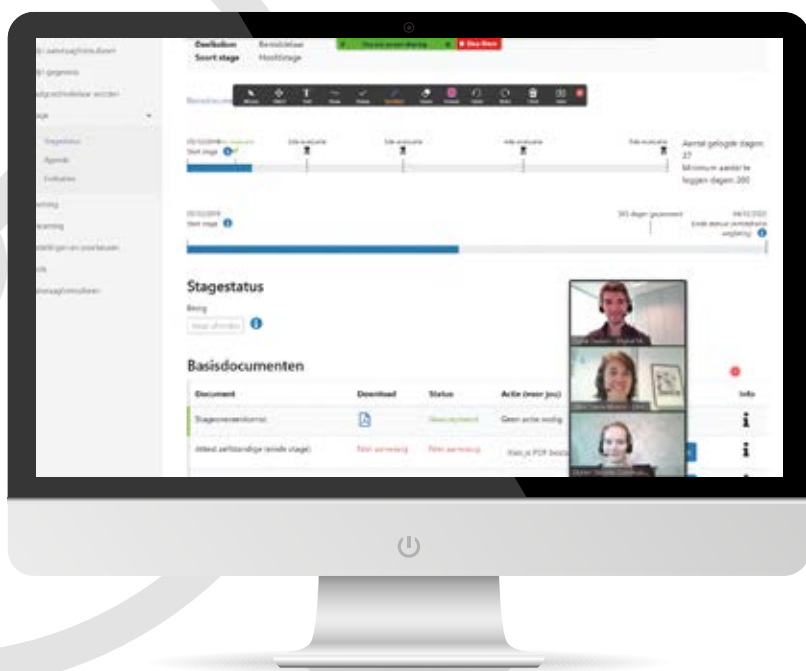
## BIV ORGANISEERT SUCCESVOLLE WEBINARS

Sinds de coronacrisis is de populariteit van webinars enorm toegenomen. Noodgedwongen gooiden tal van vormingsverstrekkers hun fysieke vormingen om en presenteerden de lesinhoud via digitale platformen. Intussen heeft zowat iedereen er kennis mee gemaakt. Ook het BIV had nog enkele opleidingen voorzien en sprong mee op de digitale vormingskar. Onze laatste editie van de roadshow maar ook enkele stagemeeestervormingen organiseerden we voor de zomer via het platform Zoom.

Na enkele testsessies gingen we half juni van start met onze eerste digitale stagemeeestervorming. Die opleiding werd voordien al een viertal keer fysiek georganiseerd op het BIV, maar de vraag om bijkomende sessies te organiseren bleef groot. De eerste online vorming stelden we open voor 20 deelnemers, nadien werd dat aantal snel verduubbeld. Vragen uit het publiek werden overgemaakt via een chatfunctie en via diverse polls werden de deelnemers actief betrokken bij

de lesinhoud. De reacties waren positief. Een webinar is tijdsbesparend en efficiënt. Ook voor onze roadshow, die eind maart geannuleerd werd, konden we een digitale oplossing bieden via Zoom.

**“ Met onze fysieke roadshows die we de afgelopen twee jaar organiseerden, beoogden we vooral om zelf naar de leden toe te stappen en ons open te stellen. Door rechtstreeks met hen in gesprek te gaan en belangrijke thema's aan te kaarten zijn we erin geslaagd om beter in verbinding te staan met onze leden. Die fysieke betrokkenheid vonden we heel belangrijk. Helaas eindigde de laatste roadshow in mineur door toedoen van corona. Via een Zoom-webinar konden we de ingeschrevenen toch een waardig alternatief bieden, wat duidelijk werd gewaardeerd. Hoewel een webinar er moeilijk in slaagt om de spontaniteit en levendigheid van een fysieke roadshow te evenaren, is het een goede zaak dat het BIV zich ook op dit vlak heeft getoond.”**  
Alain Deketelaere,  
ondervoorzitter van het BIV.



Het is alleszins de bedoeling om ook in de toekomst online vormingen- en contactmomenten in te richten. In het najaar zullen er wellicht enkele nieuwe online vormingen voor stagemeeesters worden georganiseerd. Daarnaast bekijken we ook of we onze Zoom-account voor andere ondersteunende initiatieven kunnen aanwenden.



# COLLECTIEVE POLIS

## RAPPORT SCHADESTATISTIEKEN

**Sinds 2016 zijn alle BIV-leden automatisch verzekerd via de collectieve polis die het BIV met verzekeraar AXA NV heeft onderschreven. De twee verzekeringsmakelaars, Concordia NV aan Nederlandstalige kant en Marsh ter Franstalige zijde leverden in juni een uitgebreide analyse met schadestatistieken af. Wij doken het rapport in op zoek naar de interessantste cijfers en schadedossiers.**

In het rapport worden cijfers meegedeeld rond de schadegevallen die zich voordeden in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 maart 2020.

Algemeen kunnen we stellen dat de collectieve BIV-polis in goede gezondheid verkeert. Dat merken we aan de S/P-ratio, die de verhouding weergeeft

tussen de betalingen van de verzekeraar en het totaal van de ontvangen premies. Een S/P-ratio van max. 70% wordt algemeen als 'gezond' beschouwd in de verzekeringswereld. De totale schadelast/premie verhouding blijft gunstig voor de vier volledige jaren, alsook voor het eerste kwartaal van 2020.

	2016	2017	2018	2019	2020 (3 maanden)
<b>S/P-ratio</b>	48,68%	35,08%	61,59%	55,67%	39,35%

### WELKE WAARBORGEN OMTAT DE COLLECTIEVE POLIS OOK ALWEER?

De collectieve polis beroepsaansprakelijkheid van het BIV omvat vier belangrijke waarborgen:

#### BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID UITBATING

Hiermee wordt de extracontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid verzekerd voor de gevolgschade die aan derden wordt veroorzaakt tijdens de uitbating van de verzekerde activiteiten. Denk aan een immobord dat afwaait en een voertuig beschadigt.

#### BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID

Hiermee wordt zowel de contractuele als de extracontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid verzekerd voor de gevolgschade die aan derden wordt veroorzaakt tijdens de uitbating van je activiteiten. Er moet sprake zijn van een intellectuele fout of nalatigheid. Denk bv. aan een syndicus die nalaat om de brandverzekeringspremie te betalen waardoor de VME niet gedekt is of een bemiddelaar die weet heeft van een bouwovertrading maar dit niet meldt aan de koper(s).

#### DIEFSTAL OF VERDUISTERING DOOR PERSONEEL EN DIEFSTAL DOOR DERDEN + BORGSTELLING

In geval van diefstal door personeel of derden van gelden die je zijn toevertrouwd in het kader van je beroepsactiviteit, is er een maximale tussenkomst van 30.000 euro beschikbaar.

De borgstelling treedt in werking bij schuldvorderingen van klanten tegenover de vastgoedmakelaar die betrekking hebben op gelden die hem in het kader van zijn beroepsactiviteit werden toevertrouwd en waarvan hij niet de uiteindelijke ontvanger is. Denk aan voorschotten in een koop-verkoopdossier die op de derdenrekening staan geparkeerd. Het valt voor dat een vastgoedmakelaar deze gelden ontvreemdt of misbruikt en de rechthebbenden hierdoor hun gelden mislopen. Als de verzekerde in falingsverkeer, zal een borgstellingsdossier worden geopend en kan de verzekeraar voor max. 250.000 euro per schadegeval per vastgoedmakelaar en per verzekeringsjaar uitkeren.

#### DEKKING RECHTSBIJSTAND

Deze waarborg omvat een luik strafrechtelijke verdediging en een luik burgerlijk verhaal. De strafrechtelijke verdediging komt tussen als je je als vastgoedmakelaar moet verdedigen omdat je een strafrechtelijke inbreuk hebt gepleegd. Denk aan een verhitte kantoordiscussie waarbij je een klant een vuistslag zou geven. Bij het burgerlijk verhaal ben jij als vastgoedmakelaar de benadeelde partij die kosten wil recupereren van een derde. Denk aan een immobord van jou dat door een onoplettende bestuurder van de baan wordt gereden en beschadigd raakt.

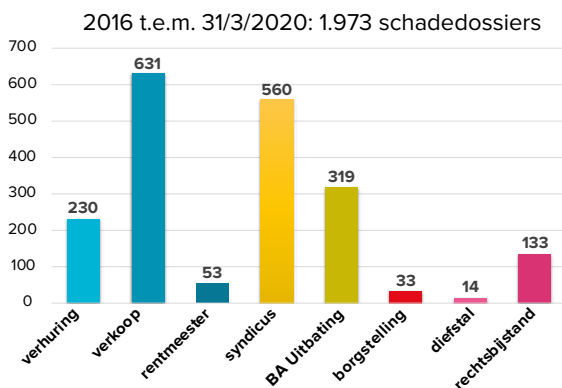
*De verzekerde bedragen en de vrijstellingen vind je terug op onze website [www.biv.be](http://www.biv.be) > knowledge base > verzekering > de BIV-verzekering uitgelegd.*

## WAT DEKT DE COLLECTIEVE POLIS NIET?

- schade die voortvloeit uit andere dan de verzekerde beroepsactiviteiten (bemiddelaar, rentmeester of syndicus);
- opzettelijke strafrechtelijke daad, opzettelijke daad of zware fout;
- betwistingen rond erelonen/herdoen van eigen werk;
- dekking overlijden door ongeval tussen compromis en akte;
- schade die voortvloeit uit asbest;
- schade aangericht door een drone;
- schade veroorzaakt door verkeersrisico.

## 1.973 SCHADEDOSSIERS

Over de ganse periode werden 1.973 schadedossiers behandeld. De meeste schadedossiers manifesteren zich rond de activiteiten bij verkoop en rond het syndicium. 133 dossiers handelden rond rechtsbijstand. Het aantal diefstaldossiers bleef beperkt tot 14.



In de evolutie van deze dossiers merken we in 2019 voor wat betreft de dossiers BA Uitbating een stijging met 70% op ten aanzien van 2016. De storm van maart 2019 zorgde voor heel wat dossiers. Denk aan de gekende immobordjes die door een rukwind afknakken en schade veroorzaken. Wat vaker binnen de BA Uitbating wordt vastgesteld, is dat een potentiële koper sneller een vastgoedmakelaar in gebreke stelt dan vroeger. Denk aan een overenthousiaste kandidaat-koper die van de trap valt en dit probeert af te wenden op de verzekering van de vastgoedmakelaar wie op geen enkel ogenblik geïnformeerd werd door de eigenaar omtrent dit gebrek. Na onderzoek wordt, in de meeste gevallen, de aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar betwist, gezien de eigenaar van een gebrekkige zaak aansprakelijk is voor de schade die uit het gebrek voortvloeit, zeker indien hij de vastgoedmakelaar niet ingelicht heeft. Ook wordt een vastgoedmakelaar bv. meer dan vroeger in gebreke gesteld als kandidaten naast een pand grijpen en soms denken dat daar racistische motieven aan ten grondslag liggen.

	2016	2017	2018	2019	2020 (3 maanden)
verhuring	51	57	58	56	8
verkoop	145	153	148	158	27
rentmeester	14	15	8	14	2
syndicus	122	137	141	137	23
BA Uitbating	58	62	72	99	28
borgstelling	8	10	5	8	2
diefstal	2	2	4	6	0
rechtsbijstand	27	23	34	47	2

## Schadeaangifte indienen? Gebruik de verzekeringstool!

Bijna anderhalf jaar geleden lanceerden de verzekeringsmakelaars een digitaal platform waarlangs schadeaangiftes kunnen worden ingediend. Het was één van de ledenvoordelen - naast de keuzelijst van advocaten - die het BIV kon bekomen toen de collectieve polis werd verlengd. Sinds de ingebruikname van het platform werden slechts een 50-tal claims via het platform gerapporteerd. Nochtans laat de verzekeringstool toe om

eenvoudig schadeaangiftes in te dienen, de nodige elementen (foto's, bestekken, ingebrekestellingen...) toe te voegen en de stand van zaken in je dossier op te volgen. Je vindt er de polisvoorwaarden terug en de verzekeringsmakelaars blijven er ter beschikking voor vragen. Maak er zeker gebruik van!

Meer info vind je terug via onze website > knowledge base > verzekering.



## GEWICHTIGE SCHADEDOSSIERS

### ONTVREEMDING DERDENGELDEN

Een schadegeval dat helaas voorkomt is de ontvreemding van derdengelden door de vastgoedmakelaar. Het gebeurt dat een vastgoedmakelaar, die bv. in het begin van een faling verkeert, de gelden op de derdenrekening die hem werden toevertrouwd, aanwendt om hier schulden mee af te betalen. In de door de verzekeringsmakelaars aangehaalde dossiers bleken de betrokken vastgoedkantoren failliet te zijn verklaard. Ettelijke schadelijders hebben zich gemeld.

We herhalen nogmaals dat alle vastgoedmakelaar-bemiddelaars en rentmeesters wettelijk en deontologisch verplicht over een derdenrekening moeten beschikken, ook al worden de gelden rechtstreeks naar de notaris overgemaakt.

**De derdenrekening verplicht de vastgoedmakelaar om het eigen vermogen strikt te scheiden van de fondsen van derden die hem worden toevertrouwd in het kader van de uitoefening van zijn beroep, zoals bv. voorschotten.** De derdenrekening is wettelijk beschermd wat betekent dat de derdengelden niet aangesproken kunnen worden door (bevoorrechte) schuldeisers bij faillissement.

De derdengelden behoren niet toe aan de vastgoedmakelaar en hij mag hier dus in geen geval gebruik van maken. Weet dat de derdenrekening steevast wordt geverifieerd bij elke BIV-controle. Bij misbruik riskeer je een sanctie door onze Uitvoerende Kamer.

De dekking borgstelling wordt geactiveerd na grondig onderzoek en kan uitsluitend worden ingeroepen in geval van onvermogenheid (faillissement). Doet dit geval zich voor dan zal de collectieve polis optreden voor de burgerrechtelijke claims, t.t.z. de eisen tot schadevergoeding afkomstig van de rechthebbenden die hun gelden willen recupereren. **Vaak zijn er echter ook strafrechtelijke implicaties in deze waarin de polis desgevallend niet tussenkomt.**

**De kans is zeer reëel dat wie zich aan bv. oplichting of schriefvervalsing bezondigt, een strafsancie zal oplopen!** In elk geval zijn dergelijke strafrechtelijke boetes nooit verzekeraar; de juridische kosten verbonden aan het verweer kunnen, afhankelijk van de eigenheden van het dossier, mogelijks wel binnen de scope van de polis vallen.

### GEBREKKIG FINANCIËEL BEHEER DOOR DE SYNDICUS

Een ander dossier betrof een gebrekkig financieel en administratief beheer door een syndicus. Hij zou hebben nagelaten om de beslissingen van de VME uit te voeren. Herstellingswerken werden niet uitgevoerd, bijkomende kosten die niet waren afgesproken werden in rekening gebracht ... De VME besliste om de syndicus in gebreke te stellen en te dagvaarden. De verzekerde diende geen aangifte in bij dagvaarding, maar stelde zelf een raadsman aan en liet de procedure doorlopen in eerste aanleg. Pas toen de verzekerde in beroep ging tegen het vonnis heeft

hij Concordia en AXA ingelicht. De raadsman van AXA mocht nog geen communicatie van de andere raadsman ontvangen. Het dossier staat als dusdanig on hold.

Dit dossier toont aan dat je **niet op eigen initiatief een raadsman mag aanstellen. Doe je dit toch, dan zal je zelf moeten instaan voor de kosten en erelonen die hieraan vasthangen.** Algemeen stelt de verzekeringswet dat de verzekeraar - inzake aansprakelijkheidsverzekeringen - de leiding in het geschil heeft. Word je aansprakelijk gesteld of gedagvaard, dan geldt er normaal geen vrije keuze van raadsman. Je kan terugvallen op een keuzelijst van advocaten die AXA in samenspraak met het BIV opstelde en die intussen werd toegevoegd aan de verzekeringstool. Bovendien bevat deze lijst uitsluitend advocaten die gespecialiseerd zijn in het vastgoedrecht. Word je dus met een ingebrekestelling of dagvaarding geconfronteerd, breng dan onmiddellijk Concordia op de hoogte, zodat ze de nodige mechanismen in werking kan stellen.

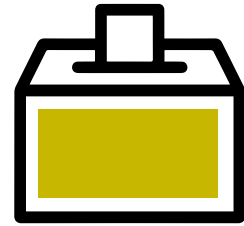
### NALATIGHEID: VERKOOP ONDER BTW-STELSEL VS VERKOOP ONDER VERKOOPRECHTEN

In een ander opmerkelijk dossier beoogde de bemiddelingsopdracht een verkoop onder BTW-stelsel. Door een vergetelheid van de vastgoedmakelaar werd dit niet opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst. Toen de verkoper informeerde naar de storting van de BTW bleek dat de verkoop beklonken was onder de betaling van verkooprechten. De notaris die de akte had verleden, kon nergens in het compromis een melding van de transactie onder BTW-stelsel terugvinden en dus werd de verkoop onder verkooprechten voltrokken. Er werd reeds een behoorlijke som uitbetaald in deze zaak. Het dossier wordt nog verder gepleit.

Tot slot: het is voor vastgoedmakelaars soms verleidelijk om in een discussie met een klant aansprakelijkheid te erkennen, een commerciële regeling te treffen, of een vergoeding uit te keren, en pas daarna de verzekeraar in te lichten. Doe dat niet, maar **wend je meteen tot Concordia, zodat de verzekeraar nog de mogelijkheid heeft om je aansprakelijkheid te betwisten.** De verzekeraar is immers betrokken partij in het geding en komt door jouw erkenning in een verzwakte positie te staan. Ze zal dan ook niet tussenkomen in de schadevergoeding.

**De aangehaalde elementen en dossiers in dit artikel tonen nogmaals het onmiskenbare belang aan van de collectieve polis die het BIV voor jullie afsloot. Bovendien versterkt de collectieve verzekering ook de vertrouwensrelatie met de consument.**





## BIV-VERKIEZINGEN

**4 december 2020 wordt opnieuw een belangrijke dag in de geschiedenis van ons Instituut. Dan vinden er voor de zevende keer BIV-verkiezingen plaats. Wie zal er vanaf begin volgend jaar deel uitmaken van de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep? Daar beslis jij over!**

Het BIV vertegenwoordigt alle vastgoedmakelaars uit ons land, zowel de bemiddelaars, de syndici als de rentmeesters. Elke vier jaar verkiezen vastgoedmakelaars de mandatarissen - zelf ook vastgoedmakelaars - die bij het BIV de komende legislatuur aan zet komen. Eind dit jaar krijgt elke

erkende titularis-vastgoedmakelaar, die niet geschorst is op datum van de stemopneming (4 december a.s.), een stem waarmee hij of zij kan bepalen wie er aan het roer komt te staan van zijn of haar Beroepsinstituut.

### JE STEM EN/OF DIENT JE KANDIDATUUR IN VOOR DEZE ORGANEN:

#### De Nationale Raad

De Nationale Raad is de wetgevende macht of het parlement van het Instituut en bestaat uit 36 leden, 18 per taalrol, waarvan telkens 9 effectieve en 9 plaatsvervangende leden. De Nationale Raad vergadert zo'n tien keer per jaar in het bijzijn van onze regeringscommissaris. De Raad stelt onder andere het stagerglement op, maar legt ook de deontologische regels vast. Ze erkent permanente beroepsvorming door derden na advies van de werkgroep vorming - voor zij die hun vormingen voorafgaandelijk willen laten erkennen door het BIV - en zorgt er eveneens voor dat dossiers met onwettige beoefenaars aanhangig kunnen worden gemaakt bij de bevoegde rechtbanken.

Het Bureau is de uitvoerende macht van het Instituut, de regering als het ware. De Bureauleden (4 in totaal, 2 per taalrol) worden niet rechtstreeks verkozen. Zij worden verkozen door en onder de leden van de Nationale Raad. Het Bureau neemt de dagelijkse leiding waar op het BIV en komt normaal gesproken elke week samen. Daarnaast houdt ze zich ook bezig met personeelszaken, houdt ze toezicht op het financieel beheer etc. De voorzitter en tweede ondervoorzitter

behoren afwisselend tot de Nederlandstalige, dan wel tot de Franstalige taalrol. De eerste ondervoorzitter en de penningmeester behoren tot de andere taalrol. Voor volgend mandaat zal de BIV-voorzitter een Franstalige makelaar zijn.

#### De Uitvoerende Kamers

De Nederlandstalige en de Franstalige Uitvoerende Kamers vormen de rechterlijke macht binnen het BIV. De Uitvoerende Kamers worden voorgezeten door een advocaat of magistraat, benoemd door de Koning. Naast deze voorzitter bestaat elke Uitvoerende Kamer uit verkozen vastgoedmakelaars, 3 effectieve leden en 6 plaatsvervangende. Ze waken over de naleving van de plichtenleer en kunnen tuchtsancties opleggen als ze oordelen dat dat noodzakelijk is: een waarschuwing, een berisping, een schorsing of een schrapping. De Uitvoerende Kamers behandelen alle aanvragen tot inschrijving, weglating en wederinschrijving bij het BIV. Ze houden eveneens de lijst met stagemeesters bij en nemen de mondelinge bekwaamheidsproeven af van de stagiairs. Gezien het grote aantal dossiers dat ze te verwerken krijgen, komen ze nagenoeg wekelijks samen.





## De Kamers van Beroep

Daarnaast is er een Nederlandstalige en Franstalige Kamer van Beroep. De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een advocaat of magistraat, benoemd door de Koning. Naast de voorzitter telt elke Kamer van Beroep 2 effectieve

en 6 plaatsvervangende leden. Ze spreken zich uit over beslissingen die door de Uitvoerende Kamers in eerste aanleg werden genomen en buigen zich tevens over de vragen tot eerherstel. De leden van de Kamers van Beroep komen ongeveer maandelijks samen.

## WAAROM HET BIV BELANGRIJK IS

Het BIV werd in 1993 opgericht als publiekrechtelijke beroepsorganisatie via het KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Twee jaar later, in 1995 opende het BIV fysiek haar deuren en kon ze haar werkzaamheden aanvangen. De leden van de verschillende organen worden verkozen onder en door de vastgoedmakelaars zelf. De voorzitters van de Kamers alsook de rechtskundige assessoren zijn dan weer externen (advocaten en magistraten). Het Instituut staat onder voogdij van de minister van Middenstand en de controle wordt gegarandeerd via een regeringscommissaris.

Het BIV draagt bij tot een eerlijke en professioneel werkende vastgoedsector. Zo leggen we de deontologische regels vast, waken we via de Kamers over een correcte naleving van die plichtenleer, halen we illegale beoefenaars uit de markt, bieden we een uitgebreid vormingsaanbod aan, organiseren we proactieve controles in de makelaarskantoren, konden we via de nieuwe vastgoedmakelaarswet een wettelijke verankering van de derdenrekening voorzien, bieden we een solide beroepsaansprakelijkheidsverzekering aan voor onze leden via de collectieve polis etc.

In de loop der jaren werden er alsmaar verdere stappen gezet tot professionalisering. We zijn geëvolueerd naar een modern beroepsinstituut dat inzet op een goede ondersteuning van haar leden. Denk daarbij aan de juridische helpdesk, het ruime vormingsaanbod, toegang tot digitale tools... Daarnaast vinden we het belangrijk om de professionaliteit van de sector naar de buitenwereld (pers, consumenten...) te beklemtonen. De bemiddelaar begeleidt de consument immers bij één van de belangrijkste transacties in zijn of haar leven: de aankoop van een woning. Minstens even belangrijk is het werk van de syndicus die zorgt voor een feilloos administratief, financieel, technisch en juridisch beheer binnen een mede-eigendom. Dankzij de inzet van de rentmeester wordt datzelfde beheer toegepast binnen private onroerende goederen.

De beslissingen die het BIV neemt, hebben een impact op alle vastgoedmakelaars die in ons land actief zijn. Ook jij vindt het ongetwijfeld belangrijk om mee te beslissen wie er vanaf begin 2021 gedurende vier jaar de krijtlijnen van het Instituut mee uitzet. Het is daarom van cruciaal belang dat je je stem laat horen!

## HOE STEL IK MIJ KANDIDAAT?

**Je wil zelf meeschrijven aan het toekomstige BIV-verhaal en overweegt om je kandidatuur in te dienen? Dan dien je aan deze voorwaarden te voldoen:**



je dient tenminste drie jaar ingeschreven zijn op het Tableau van titularissen (stagiairs kunnen niet kandideren noch hun stem uitbrengen);



je mag geen tuchtstraf hebben opgelopen (tenzij deze door uitwissing of eerherstel ongedaan werd gemaakt);



je kandidatuur moet de steun genieten van meer dan 5 kiezers (dus minstens 6) uit je eigen taalgroep en moet bij de voorzitter toekomen ten minste één maand voor de voor de verkiezingen vastgestelde datum;



je dient een volledige kandidatuur in te

dienen. Dit doe je door je kandidatuur per aangetekende brief naar de BIV-voorzitter te sturen op de zetel van het Instituut, hetzij door deze op het BIV af te geven tegen ontvangstbewijs. Als een gevolmachtigde je kandidatuur indient, dan moet deze laatste in het bezit zijn van een gelegaliseerde volmacht;



je geeft duidelijk aan voor welk orgaan je kandideert: de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamer of de Kamer van Beroep. Gezien er een scheiding der machten geldt, kan je je slechts voor één orgaan kandidaat stellen;



je vermeldt je voornaam, naam en woonplaats en ondertekent je kandidatuur. Zorg dat ze eveneens

gehandtekend wordt door de kiezers die je naar voor dragen en vermeld hun respectievelijke BIV-nummers.

Belangrijk: niemand mag meer dan tweemaal het mandaat van effectief of plaatsvervangend lid van eenzelfde orgaan uitoefenen. Je kan dus per orgaan (Nationale Raad, Uitvoerende Kamer of Kamer van Beroep) maximaal twee keer worden verkozen.

De bekendmaking van de verkiezingen gebeurt ten minste twee maanden voor datum van de verkiezingen in het Belgisch Staatsblad. De BIV-titularissen ontvangen deze bekendmaking eveneens per brief. Vanaf dat moment kunnen de kandidaturen worden ingediend. **Opgelet: de kandidaturen moeten ons uiterlijk bereiken tegen 4 november 2020!**

## HOE BRENG IK EEN GELDIGE STEM UIT?

Hierboven gaven we al mee dat enkel titularissen die niet geschorst zijn op datum van de stemopneming (4 december a.s.) mogen stemmen. Stagiairs zijn niet stemgerechtigd.

In de tweede helft van november (ten minste 15 dagen voor de telling) ontvang je per post een stembrief. Toch niets ontvangen? Je kan uiterlijk vijf dagen voor de verkiezing je stembrief komen ophalen op het BIV. Kruis de gewenste kandidaten aan en stuur de stembrief terug naar het BIV, in de daartoe voorziene omslagen. Je stembrief

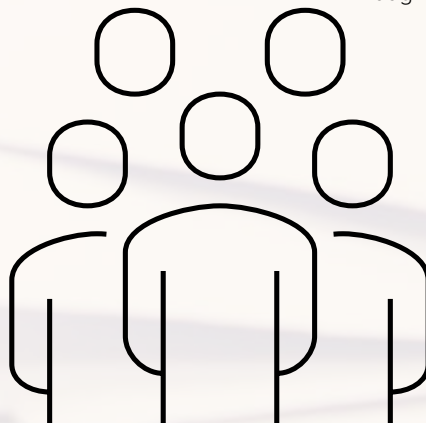
moet uiterlijk op 4 december om 8 uur op het BIV toekomen. Stembrieven die later arriveren worden helaas niet meer in overweging genomen.

Volgende stembriefjes zijn ongeldig: blanco stembrieven, stembrieven waarop de kiezer voor meer kandidaten heeft gestemd dan dat er zetels zijn, stembrieven die een aanwijzing bevatten waardoor de kiezer kan worden geïdentificeerd, de stembrieven die niet van het zegel van het Instituut zijn voorzien of die niet in vier zijn geplooid.

## OP VRIJDAG 4 DECEMBER ...

Op 4 december worden alle ontvangen omslagen geopend onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder. De stemopneming of telling gebeurt door de personeelsleden en de hiertoe aangewezen vastgoedmakelaars die geen kandidaat zijn bij de verkiezingen.

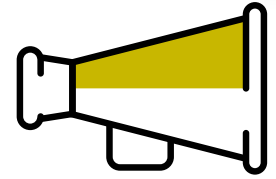
Vanzelfsprekend brengen we je op 4 december zo snel als mogelijk op de hoogte van de resultaten. Hou onze website en socials die dag zeker in de gaten.





# RESULTATEN

## LEDENBEVRAGING:



### HEROPSTART VAN JE ACTIVITEITEN

In juni organiseerden we een bevraging rond de heropstart van je professionele activiteiten. Sinds 11 mei hebben de B2C-vastgoedkantoren hun activiteiten hernomen. In de pers lazen we dat er sinds de lockdown een grote vastgoedappetijt was ontstaan en dat heel wat vastgoedkantoren met ellenlange wachlijsten kampten voor het afleggen van plaatsbezoeken. Wij namen graag de proef op de som door een enquête te houden waarbij onder andere het werkvolume, wijzigingen in selectiecriteria bij de consument en het respecteren van de hygiënemaatregelen werden bevraged.

In juni organiseerden we een bevraging rond de heropstart van je professionele activiteiten. Sinds 11 mei hebben de B2C-vastgoedkantoren hun activiteiten hernomen. In de pers lazen we dat er sinds de lockdown een grote vastgoedappetijt was ontstaan en dat heel wat vastgoedkantoren met ellenlange wachlijsten kampten voor het afleggen van plaatsbezoeken. Wij namen graag de proef op de som door een enquête te houden waarbij onder andere het werkvolume, wijzigingen in selectiecriteria bij de consument en het respecteren van de hygiënemaatregelen werden bevraged.

De bevraging liep van 29 juni en werd afgesloten op 10 juli. Deze momentopname registreerde de toestand op zowat 2 maanden na de heropstart. De volledige impact van deze crisis op de sector zal zich wellicht pas tegen eind dit jaar aftekenen.

In totaal namen 741 vastgoedmakelaars deel aan de bevraging, waarvan 437 Nederlandstalige vastgoedmakelaars en 304 Franstaligen. Ruim 15% (113 deelnemers) is afkomstig uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en bijna 15% (109 deelnemers) komt uit West-Vlaanderen. De provincie Antwerpen is goed voor 13,5% van de respondenten. In Wallonië leverden professionals uit de provincies Henegouwen (8%) en Luik (7%) de meeste antwoorden af.

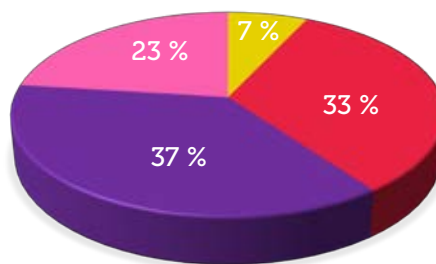
Bijna de helft van alle respondenten geeft aan in een team van 2 tot 5 personen te werken. 30% werkt alleen. 14% is werkzaam in een team van 6 tot 10 personen en een kleine 7% werkt samen met meer dan 10 personen.

Meer dan de helft liet weten dat bij de heropstart iedereen binnen het team meteen de activiteiten kon hernemen.

#### WERKVOLUME

Terwijl de werkzaamheden van de vastgoedmakelaar zo goed als stil kwamen te liggen tijdens de lockdown, stapelden de vastgoedintenties zich bij zowel verkopers/verhuurders als kandidaat-kopers/kandidaat-huurders verder op. Wat het werkvolume betreft geeft een derde (248 deelnemers) aan meer werk te hebben dan voor de crisis. 49 leden of 7% geeft zelfs aan dat het aanzienlijk beter gesteld is met het werkvolume dan voor de crisis. 37% laat weten geen verschil te merken. Bijna een kwart (23%) geeft te kennen dat ze minder werk hadden dan voor de crisis. Zomaar stellen dat alle vastgoedmakelaars een heropleving van de activiteit kennen, is dus te kort door de bocht.

WERKVOLUME SINDE HEROPSTART



Verder vroegen we ons af of de hygiëne- en beschermingsmaatregelen, denk aan het dragen van een mondmasker, het ontsmetten van bepaalde woningdelen, handhygiëne etc. de taken van de vastgoedmakelaar hadden bemoeilijkt. De meningen hierover zijn verdeeld. 53% vindt van niet, 47% werd er wel door gehinderd. Overigens geeft bijna driekwart van de respondenten aan dat hun klanten de hygiëneregels goed opvolgden. Wij gaan ervan uit dat dit aandeel op heden hoger zou liggen, gezien de algemene mondmaskerplicht in winkels en binnenruimtes sinds 11 juli.

Verder geeft een kwart aan dat ze een groter aantal geweigerde leningen opmerken sinds de heropstart van de activiteiten.

#### VERSCHUIVINGEN BINNEN DE SELECTIECRITERIA VAN DE CONSUMENT

De coronacrisis zou ook de woonvoorkeuren van de consument hebben beïnvloed, zo lazen we in diverse media. We vroegen aan de leden om zes selectiecriteria te beoordelen op een schaal van 1 tot 5 (1 minst belangrijk → 5 heel belangrijk). We maakten een onderscheid tussen verkoop en verhuur.

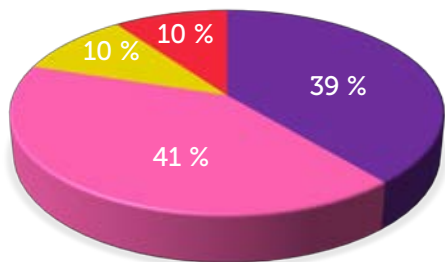


	VERKOOP	VERHUUR
<b>LANDELIJK GOED</b>	<b>Bij verkoop wordt dit criterium als belangrijker aanschouwd</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 40%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk, (40%);</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 29%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 42%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 29%</li> </ul>
<b>STEDELIJK GOED</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 20%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 50%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 30%</li> </ul>	<b>Bij verhuur wordt dit criterium als belangrijker aanschouwd.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 30%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 50%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 20%</li> </ul>
<b>BUDGET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 39%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 46%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 15%</li> </ul>	We merken heel gelijkaardige antwoorden bij verhuur. <ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 40%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 47%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 13%</li> </ul>
<b>AANWEZIGHEID TUIN/ TERRAS/KOER</b>	<b>Dit criterium blijkt het allerbelangrijkste te zijn, ongeacht of het verkoop of verhuur betreft.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 78%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 17%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 72%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 22%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 6%</li> </ul>
<b>ENERGIEPRESTATIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 40%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 40%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 39%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 39%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 22%</li> </ul>
<b>MOBILITEIT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 40%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 43%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 17%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• belangrijk tot heel belangrijk: 46%;</li> <li>• belangrijk noch onbelangrijk: 40%;</li> <li>• niet of nauwelijks van belang: 14%</li> </ul>

## ONDERSTEUNINGSMAATREGELEN EN TOEKOMSTIGE WERKING

We stelden de vraag of de steunmaatregelen van de diverse overheden onze leden hebben geholpen om de crisis door te komen. 39% gaf aan dat dit het geval was, 41% gaf te kennen dat ze hadden geholpen maar toch onvoldoende bleken. 10% vond dan weer dat de steunmaatregelen ruim onvoldoende waren en 10% vond dat de maatregelen zelfs onaangepast waren aan hun noden tijdens de crisis.

### HIELPEN DE VERSCHILLENDE STEUNMAATREGELEN VAN DE OVERHEDEN U OM DOOR DE CRISIS HEEN TE KOMEN?



■ ja, gemakkelijk    ■ neen, zwaar onvoldoende  
■ ja, maar onvoldoende    ■ neen, want onaangepast

73% van alle respondenten verwacht dat de coronacrisis hun toekomstige manier van werken zal blijven beïnvloeden, 27% verwacht dat dat niet zal gebeuren.

“*De impact van het coronavirus op diverse economische sectoren is niet te onderschatten. Wij als vastgoedsector kunnen met deze resultaten enigszins opgelucht en voorzichtig positief zijn. Anderzijds kunnen we er niet omheen dat bijna een kwart van de bevroegden aangeeft het moeilijk te hebben inzake werkvolume. We zijn er ons van bewust dat een deel van onze leden het misschien ook in de komende maanden nog moeilijk zal hebben. Toch toont de crisis dat de aantrekkingskracht van vastgoed niet is afgenomen. Wonen blijft een primaire behoefte en onroerend goed is een waardevaste investering. We blijven de situatie verder opvolgen”.*

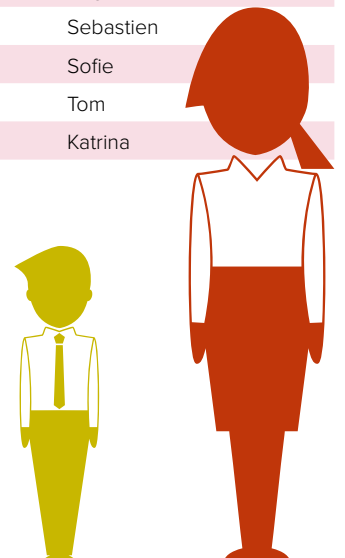
Stefaan Leliaert,  
voorzitter BIV



# NIEUWE TITULARISSEN

**Na de zittingen van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 5 juni, 3 juli en 22 juli werden volgende nieuwe titularissen opgenomen op het Tableau. Proficiat!**

ACCOU	Henri	RAETS	Steven
ACHTERGAEL	Alexia	ROGGEN	Jan
AELBRECHT	Jarne	SHELLENS	Lisa
ALBERT	Alexander	SCHEPENS	Carine
BEERENS	Arthur	SCHOUTEDEN	Lore
BOCQUET	Guillaume	SELS	Philippe
BOSSAERT	Willem-Alexander	SEYNAEVE	Lieven
CALLEWAERT	Steven	SLOOTMANS	Nadine
CLAREBOUT	Tijs	STERCKX	Stefaan
CLAUS	Geert	VAES	Marie-Aline
CORREWYN	Kitty	VAN AUTRÈVE	Yannick
COURTIJN	Hanna	VAN HULLE	Louis
CUPPENS	Serge	VAN PUYMBROUCK	Celine
DANNEELS	Stephanie	VAN SCHAİK	Bas
DE PAUW	Nick	VAN SCHIL	Elise
DECAPMAKER	Jens	VAN STEENBERGE	Esther
DECOCK	Ine	VAN TURENHOUT	Wilhelmus
DELFLAS	Simonne	VANCANNEYT	Mathieu
DELRIO	Alessandro	VANDENBEMPT	Dirk
DEPUTTER	Robin	VANHOUT	Dennis
DESMET	Céline	VANPAEMEL	Dennis
DESMET	Margaux	VANSTRAELEN	Jan
EMMANEEL	Wouter	VELGHE	Virginie
GEELLEN	Yann	VERMEERSCH	Sebastien
LIPPENS	Leen	WILLE	Sofie
LUCKER	Bernard	WILLEMS	Tom
LUYCKFASSEEL	Karel	WOLLAERT	Katrina
MARKEY	Anne-Marie		
MEERT	Aurelie		
MICHIELS	Marnix		
MUYLAERT	Julie		
NOTE	Yoeri		
NYS	Jordy		
ONORATO	Elisa		



15


 2020-3  
**BIVNEWS**

# FASTGOEDKWESTIES

Ik werd ingeschakeld voor de verkoop van een woning die oorspronkelijk gebouwd werd in 1991, maar waaraan in de periode 2004 – 2009 veel verbouwd werd. Er werd snel een koper gevonden, maar nu blijkt dat er destijds nooit een postinterventiedossier werd opgesteld. Wat moet er nu gebeuren?

Zodra er in een woning ná 1 mei 2001 nog werken werden uitgevoerd moet er verplicht een postinterventiedossier aanwezig zijn, dit ten laatste bij het verlijden van de notariële akte. Als de verkoper om welke reden dan ook niet over een verplicht PID beschikt, bv. omdat het nooit werd opgemaakt of omdat het verloren gegaan is, dan moet deze op eigen kosten een nieuw postinterventiedossier laten opmaken door een veiligheidscoördinator of architect.

Na veel inspanningen vond ik recent een koper voor een moeilijk te verkopen pand in mijn portefeuille. De verkoopovereenkomst wordt morgen getekend. Ik ben in het bezit van alle nodige documenten, zo ook van het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister. Dat maakt geen melding van onregelmatigheden. Een buurman lichtte me vandaag mondeling in dat hij een procedure heeft ingeleid bij de vrederechter inzake een probleem met de afwatering. Moet ik dit melden aan de kandidaat-kopers?

Je moet dit zeker melden. Enerzijds heb je als professionele vastgoedmakelaar een informatieplicht naar potentiële kopers, anderzijds is er ook de vrijwaringsplicht van de verkoper naar de koper. Naast het mondeling melden van deze rechtszaak doe je er goed aan dit ook in het compromis te noteren. Op die manier kan er later nooit discussie ontstaan waarbij jouw aansprakelijkheid in het gedrang zou komen.

Een mede-eigenaar wil zijn advocaat meenemen naar de algemene vergadering. Ik vrees dat de vergadering hierdoor in het honderd zal lopen en wil hier liever niet op ingaan. Wat kan ik doen?

Tot voor 2019 had de voorzitter van de algemene vergadering hierin nog enigszins zeggenschap. Deze kon immers weigeren een 'buitenstaander' toe te laten of niet toelaten dat deze het woord zou nemen. Er waren echter ook gevallen waarbij het toelaten van een advocaat of andere persoon via de rechtbank werd afgedwongen.

Echter, sinds 2019 werd in de wet op de mede-eigendom opgenomen dat iedere mede-eigenaar zich kan laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan per aangetekende zending in kennis stelt. Weigeren kan dus niet meer. Echter wordt er wel gepreciseerd dat deze persoon de discussie tijdens de algemene vergadering niet mag leiden, noch ze monopoliseren. Indien dit toch zou gebeuren kan er ingegrepen worden.



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**.



# GAST-COLUMN



Frederik Goossens



Laura Mus

**Het BIV heeft voor haar leden een collectieve polis onderschreven met verzekeraar AXA Belgium NV. Wie op de Nederlandstalige rol staat, heeft Concordia als verzekeringsmakelaar.**

**In deze column krijgen Frederik Goossens en Laura Mus de pen, beiden werkzaam bij Concordia. Frederik behaalde een master in de rechten, was aanvankelijk schadebeheerder en werkt nu als client advisor. Laura heeft ervaring in zowel de vastgoedsector als de verzekeringswereld en is claims manager. Ze lichten de verzekeringstool toe en geven enkele adviezen.**

Concordia NV is sinds jaar en dag erg actief binnen de vastgoedsector. Samen met verzekeringsmakelaar Marsh willen wij dan ook te allen tijde de vinger aan de pols houden en onze polis afstemmen op wat leeft in het veld.

Onze ervaringen deden ons besluiten dat de behandeling van het schadeproces in een modernere en efficiëntere jasje gestoken moest worden. Daarom hebben wij met Marsh onze krachten gebundeld en een voor u op maat gemaakte tool ontworpen welke tegemoet komt aan bovenvermelde doelstellingen; een primeur op de Belgische verzekeringsmarkt!

Tot onze spijt merken wij op dat deze tool echter nog niet helemaal is ingeburgerd. Nochtans zijn de voordelen niet min: door bij aanvang een volledige en gedocumenteerde schadeaanpak te bieden stelt u ons in de mogelijkheid snel en efficiënt te schakelen evenals een grondige analyse van uw dossier te realiseren.

De tool geeft ook aan welke stukken onontbeerlijk zijn (vb. kopie ingebrekestelling, dienstige correspondenties, kopie bemiddelingsovereenkomst,...) en begeleidt u zodoende in dit hele proces.

Via de verzekeringstool wordt uw dossier meteen toegewezen aan de bevoegde verzekeringsmakelaar.

Na analyse van de zaak evenals de overgemaakte stukken zal u spontaan gecontacteerd worden door de aangewezen schadebeheerder.

Eens wij over een volledig dossier beschikken zal onze specialist het dossier met de verzekeraar bespreken evenals aftoetsen aan de polisvoorwaarden. De verzekeraar zal in alle transparantie zijn standpunt qua tussenkomst bekendmaken.

Als de dekking verworven is neemt de BA-verzekeraar, conform art. 143 van de Wet betreffende de verzekeringen dd. 04/04/2014, de leiding van het geding op zich. Dit houdt in dat verzekeraar het recht heeft om, in de plaats van de verzekerde, de vordering van de benadeelde te bestrijden. Hij kan deze laatste vergoeden indien daartoe grond bestaat.

In geval dekking is verworven en zo de nood tot de aanstelling van een raadsman zich opdringt (in het kader van een gerechtelijke procedure), behelst art. 143 onder meer in dat verzekeraar een eigen raadsman zal mandateren om de belangen maximaal te vrijwaren.

Echter, in afwijking van dit algemeen principe hebben Concordia, Marsh, het BIV en AXA een lijst van gespecialiseerde vastgoedadvocaten bedongen. Op basis van deze lijst zal AXA een raadsman aanduiden welke het meest geschikt is om uw case te behandelen op basis van de inhoud ervan, de plaats van dagvaarding evenals de beschikbaarheden van de raadslieden.

De lijst van advocaten evenals de polisvoorwaarden kan u consulteren via de website van het BIV indien u gebruikt maakt van de verzekeringstool. Bij aangifte kan u uw

voorkeur van advocaat kenbaar maken.

Stel echter nooit op eigen initiatief een advocaat aan en consulenteer steeds eerst Concordia, uw verzekeringsmakelaar op maat. Wij onderzoeken of het mandateren van een raadsman gerechtvaardigd is evenals of zich mogelijks geen probleem qua dekking manifesteert.

Als de dekking verworven is en de nood tot juridische bijstand zich opdringt, kunnen wij dan in samenspraak met uzelf evenals verzekeraar AXA de advocaat (welke uiteraard vermeld moet zijn op de lijst) van uw voorkeur op de zaak trachten te zetten.

In geval men toch op eigen initiatief een raadsman zou mandateren zou dit tot gevolg kunnen hebben dat diens erelonen ten eigen laste vallen, bijvoorbeeld gezien er nog geen dagvaarding uitgebracht werd of de dagvaarding niet onder de scope van de polis ressorteert.

Ook zou het mogelijk zijn dat u beroep doet op een advocaat waarmee uw verzekeraar geen samenwerkingsovereenkomst gesloten heeft. Dit zou ertoe kunnen leiden dat twee raadslieden zouden optreden: de ene op initiatief van verzekeraar AXA, de andere op eigen initiatief (en dus ook voor eigen rekening).

**Contacteer ons gerust in geval van verdere vragen:**

[fgoossens@concordia.be](mailto:fgoossens@concordia.be) -  
09 264 11 51

[lmus@concordia.be](mailto:lmus@concordia.be) - 09 264 11 52