



syntrawest.be

Vastgoed Fundamentals

2026-2027

Docent: Kerckhof Bruno



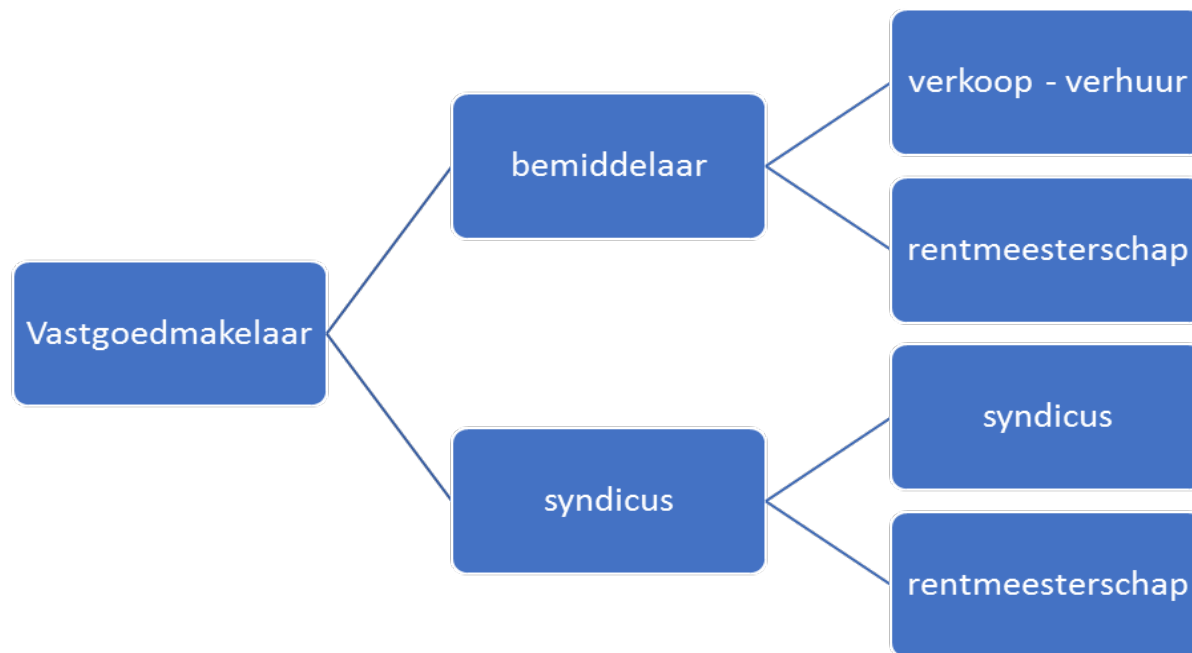
Inleiding tot het beroep van vastgoedmakelaar



Basisbeginselen voor de vastgoedmakelaar

- ☐ Vastgoedmakelaar
- ☐ Organisatie van het beroep
- ☐ Toegang tot het beroep + stage
- ☐ Belangrijke wetgeving
- ☐ Deontologie
- ☐ Tuchtprocedure

VASTGOEDMAKELAAR



beroep vastgoedmakelaar (1)

- **Vastgoedmakelaar ? (KB 6 september 1993)**
 - Bemiddelaar
 - Beheerder onroerende goederen
 - Syndicus
 - Rentmeester

- **Beschermd beroep + titel (van 1 naar 2 titels)**
 - KB 6 september 1993
 - Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013
 - KB 30 augustus 2013
 - BIV-erkenning > strikt persoonlijk

beroep vastgoedmakelaar (2)

De “Vastgoedmakelaarswet” trad in werking op 1 september 2013 en werd begin 2024 wat aangepast.

Opsplitsing tableau en lijst van stagiairs in **2 kolommen**

- ‘vastgoedmakelaars-bemiddelaars’
- ‘vastgoedmakelaars-syndici’

> Mogelijkheid specifieke maatregelen (KB): verz., min.kapitaal ...

> Wie reeds ingeschreven is, werd aangeschreven om keuze kenbaar te maken.

> Quid rentmeesters ?

Sinds 1 september 2013

- Thans afzonderlijke kolom syndici & bemiddelaars
 - 2 kolommen (wet van 11/02/13 – BS 22/08/13)
 - Afzonderlijke lijst binnen BIV met mogelijkheid accenten per deelberoep (vorming, verzekering, ...)
- Voorheen: bemiddelaars en syndici op hetzelfde tableau binnen het BIV onder de noemer « vastgoedmakelaar »

a. Vastgoedbemiddelaar

- Bemiddelaar bij aan- en verkoop
- Bemiddelaar bij huur en verhuur
- Bemiddelaar bij handelshuur
- Bemiddelaar handelsfondsen
- Bemiddelaar kantoorgebouwen
- Bemiddelaar verkoop buitenlands vastgoed
- ...

b. Syndicus

- Beheer gemeenschappelijke delen:
 - Administratief beheer (organisatie AV, bijhouden basisdocumenten...)
 - Financieel en boekhoudkundig beheer (innen bijdragen, voeren boekhouding...)
 - Technisch en bouwkundig beheer (onderhoud en nazicht installaties zoals liften...)
- Professioneel of mede-eigenaar
- Verplicht orgaan

c. Rentmeester

- Beheer privaat eigendomsgebeuren
- namens en voor rekening van de eigenaar zorgen voor het volledig beheer van een eigendom
- Administratief beheer (natrekken kandidaat huurder, briefwisseling, opvolgen indexatie...)
- Financieel beheer (facturatie huurgelden...)
- Technisch en bouwkundig beheer (herstellen defecten, uitvoeren renovatiewerken)
- Rendementsaspect (realiseren meerwaarde aspect, streven verhuren tegen de beste marktvoorwaarden..;)

Deelberoepen en aanverwante beroepen

■ Gereguleerde beroepen

- ☐ Notarissen
- ☐ Landmeters-experten
- ☐ Architecten
- ☐ Boekhouders
- ☐ Advokaten

Deelberoepen en aanverwante beroepen

- Niet-gereguleerde beroepen
 - ☐ Vastgoedpromotor
 - ☐ Vastgoedhandelaar
 - ☐ Vastgoedexpert (titelbescherming)
 - ☐ Vastgoedcoach

Organisatie van het beroep

□ Historiek

- Tot 1993 vrij
- Oprichting beroepsverenigingen in de vastgoedsector (CIB, UIB, later VVF)
- 1ste poging: reglementeren via aparte wet (cfr Notarissen, advocaten) – niet gelukt
- 2de poging: reglementeren op basis van Kaderwet. Verzoekschrift 1987 geweigerd, verzoekschrift 1991 goedgekeurd
- 1993: reglementeringsbesluit
- 1 maart 1995: BIV opgericht



Organisatie van het beroep

■ Wetgeving

- ☐ Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, gecodificeerd bij KB 3 augustus 2007
- ☐ Vastgoedmakelaarswet van 11 februari 2013 (BS 22 augustus 2013)
- ☐ KB van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het BIV
- ☐ KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar + KB 30 augustus 2013
- ☐ Stagereglement
- ☐ Reglement van plichtenleer/ deontologie

Organisatie van het beroep

□ BIV



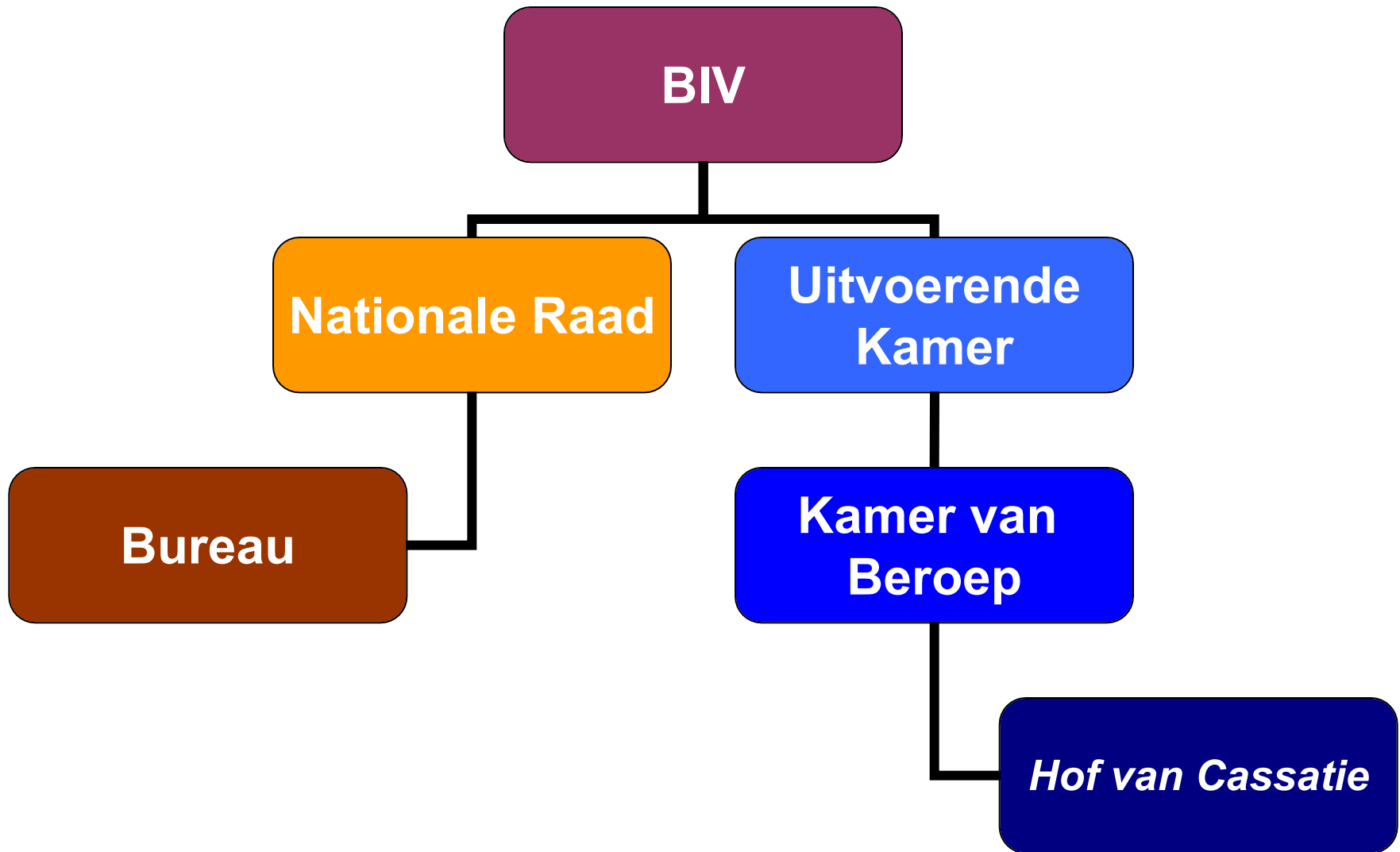
- Publiekrechtelijke beroepscorporatie met rechtspersoonlijkheid
- Zetel in Brusselse agglomeratie
- Iedere makelaar moet verplicht aansluiten (ong. 11.000 makelaars, 60% NDL, 40% FR)
- Voogdijminister: Eléonore Simonet
- Verschillende organen: Nationale Raad, Uitvoerende Kamers, Kamers van Beroep, Bureau
- Werkingskosten: schenkingen, bijdragen, boetes bij betalingsachterstal, inkomsten uit RG en OG, dossierkosten.



Organisatie van het beroep

■ BIV-verkiezingen

- ☐ Om de 4 jaar vernieuwing mandaatfuncties
- ☐ stemgerechtigd: erkende makelaars (voorwaarden)
- ☐ verkiesbaar: erkende makelaars (voorwaarden)
- ☐ BIV-personeel niet



Organisatie van het beroep

□ Organen

■ Nationale Raad = wetgevend orgaan

□ Samenstelling

- 9 N + 9 F (+pvv)
- Regeringscommissaris

□ Bevoegdheid

- Plichtenleer
- Stagereglement
- Controle toegang beroep

Organisatie van het beroep

- Bureau = uitvoerende orgaan
 - Samenstelling (4) =
 - Vz + 1^{ste} en 2^{de} Onder-Vz + Penningmeester
 - Bevoegdheid
 - Dagelijks beheer
 - Voorbereiden vergaderingen NR
 - Personeelsbeleid
 - Verkozen door en onder leden van de NR



Organisatie van het beroep

- Penningmeester heeft nog aantal extra bevoegdheden
 - Bewaren RG van het instituut
 - Innen van bijdragen
 - Opmaken ontwerp jaarrekening en ontwerp begroting
 - Aan de NR een overzicht van de financiële toestand voorleggen samen met een staat van de uitvoering van de begroting

Organisatie van het beroep

- Uitvoerende Kamer (N – F)
 - Samenstelling
 - Vz + 3 leden (6 pvv)
 - Juridisch assessor
 - Bevoegdheid
 - Administratief
 - Tuchtrechtelijk
 - Erelonen (arbitrage/advies)

Organisatie van het beroep

- Kamer van Beroep (N – F)
 - Samenstelling
 - Vz + 2 leden (6 pvv)
 - Bevoegdheid
 - Beroep beslissingen UK
 - Eerherstel (schorsing – schrapping)

Organisatie van het beroep

- Verenigde Kamer (N + F) – Duitstalige dossiers
 - Samenstelling VUK - VKvB
 - Vz + 6 leden – Vz + 4 leden (altijd één Duitstalig lid)
 - Bevoegdheid
 - Zie UK en KvB



niet alleen sanctioneren
maar ook informeren, sensibiliseren, ...



- controleorgaan
 - controleren toegang tot het beroep - beschermd beroep
 - toezien op naleven plichtenleer / tuchtzaken
 - toezien op naleving stagereglement
- Informeren & sensibiliseren
- Hulpmiddelen aanreiken om sector verder te professionaliseren (niet in wet ... kadasterfinder, juridische helpdesk, typecontracten, ...)

Organisatie van het beroep

■ Bescherming beroep VGM

- Wie is VGM ? (2 kolommen: bemiddelaars – syndici)
- Erkenning = strikt persoonlijk
- Uitoefening binnen RP (erkende en niet-erkende RP)
- Zelfstandige medewerkers
- Bediende > SF 323
- Wat valt buiten erkenningsbesluit ?
- Onwettige uitoefening



Uitoefenen in rechtspersoon

Rechtspersoon BIV/ erkende rechtspersoon

- **Ratio legis:** beperking aansprakelijkheid tot rechtspersoon
- **Geen verplichting** => optie
- **Erkenning natuurlijke persoon** (zelfstandige) blijft

Uitoefenen in rechtspersoon

Voorwaarden erkende rechtspersoon:

1. Meer dan vijftig procent van het geheel van de leden van het bestuursorgaan mogen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen
2. Vennootschap mag makelaarsactiviteiten stellen (statuten en KBO) + activiteiten niet onverenigbaar met makelaardij
3. Geen participatie in vennootschap die onverenigbare activiteiten stelt
4. Rechtspersoon moet ingeschreven zijn op één of beide kolommen van het BIV

Uitoefenen in rechtspersoon

Niet-erkende rechtspersoon

Minstens één BIV erkende in de structuur (of zaakvoerder of bestuurder of werkend vennoot),

enkel deze persoon of de bedienden over wie deze controle en toezicht uitoefent mogen VGM-activiteiten stellen,

Geen “saucissonering” van het beroep

Vermoeden van zelfstandigheid van zaakvoerders, bestuurders, aandeelhouders

Iedereen die als zelfstandige actief is als VGM moet erkend zijn

Uitoefenen in rechtspersoon

Stagiair kan stage lopen via ...

- Eenmanszaak
- vennootschap (rechtspersoon)



Erkende vennootschap:

Stagiair kan enkel oprichten of vennoot, zaakvoerder, bestuurder of lid directiecomité zijn als:

- samen met stagemeeester in deze rechtspersoon
- of samen met een BIV-lid ingeschreven op het tableau

Wat valt buiten erkenningsbesluit

VGM = Quasi-monopolie > wie is vrijgesteld ?

1. Personen die deze activiteiten uitoefenen op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie. *Vb. Advocaten, landmeters, architecten, notarissen, boekhouders*
2. De persoon die bij de uitoefening van een van dezelfde activiteiten slechts zijn familiepatrimonium beheert of het patrimonium waarvan hij mede-eigenaar is, of het patrimonium van de vennootschap waarvan hij aandeelhouder of vennoot is. *Vb: mede-eigenaar als syndicus*

☞ Deze personen zijn niet gemachtigd titel van erkend VGM te voeren.

Onwettige uitoefening

- taak BIV = toezicht naleven regels toegang beroep
- NR bevoegd voor het vervolgingsbeleid (Kaderwet)
- Dienst opsporing
 - Klachten, meldingen, vragen van vastgoedmakelaars, derden (consumenten) vaststellingen door BIV medewerkers op websites, advertentiebladen, tijdens inspectieonderzoek
 - Meer dan de helft van dossiers kan worden afgesloten (reden: is lid/bediende/mede-eigenaar/eigen patrimonium/onvoldoende elementen)
 - Privé detectives

Onwettige uitoefening

- Dossier wordt samengesteld
- Betrokkene wordt geïnformeerd aangaande de regelgeving
- Eerste fase is betrokkene de mogelijkheid geven zich in regel te stellen (doorgaans stopzetten activiteiten of verzoek inschrijving op de lijst van de stagiairs)
- Als volharden: vordering staking
Ondernemingsrechtbank/ klacht parket/klacht met burgerlijke partijstelling /overmaken aan de economische inspectie
- Sancties: stakingsvordering – dwangsom, sluiting van de lokalen, geldboete, gevangenisstraf, werkstraf

Onwettige uitoefening

strafbepalingen

- Geldboetes 500 à 5000 euro (x 8 gerechtelijke opdecimenen)
- Gevangenisstraf (8 dagen tot 3 maand)
 1. Titel ten onrechte of verwarrend
 2. Illegale uitoefening
 3. Uitoefening tijdens schorsing
- Tijdelijke of definitieve sluiting lokalen mogelijk
- Rechtspersonen -> burgerrechtelijk aansprakelijk voor betaling boetes en herstelmaatregelen



Toegang tot het beroep

- Toelatingsvoorwaarden

- ☐ Diploma
- ☐ Beroepservaring
- ☐ Occasionele beoefening

- Procedure

- Gevolgen erkenning



BIV-stage

- Bij de stage betrokken organen
- Voorwaarden van inschrijving
- Stagemeeester/ stageovereenkomst
- Inschrijvingsprocedure
- Gevolgen van de inschrijving
- Verloop van de stage
- Praktische bekwaamheidstest
- Einde van de stage

Bij de stage betrokken organen

- Nationale Raad

- opstellen stagereglement + criteria stagemeester

- Uitvoerende Kamer

- inschrijving – lijst + tableau
 - tuchtdossiers

- Kamer van Beroep

Voorwaarden van inschrijving

- VGM-activiteit => verplichte inschrijving bij BIV
- Stage => normaal verplicht
uitzondering: rechtstreeks opname tableau
- Toegang tot stage:
 - Diploma: KB 6/9/1993 > KB 30/8/2013
 - Beroepservaring
 - 3 maand (14/07/93 – 13/10/93)
 - 3 jaar (14/10/83 – 13/10/93)
- Toegang tot tableau
 - 6 jaar voltijdse beroepservaring als bediende
in 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag
 - Slagen in bekwaamheidsproef

Voorwaarden van inschrijving – met stage

- Diploma

- KB 6/9/1993 (t.e.m. 31/12/2013) > 20-tal diploma's

- Licentiaat rechten
 - Licentiaat handelswetenschappen
 - Industrieel ingenieur
 - Gegradueerde vastgoed
 - Gegradueerde boekhouding
 - Ondernemersopleiding vastgoedmakelaar
 -

- KB 30/8/2013 (vanaf 1/1/2014) + competentietest

- Bachelor (EQF niveau 6)
 - Ondernemersopleiding vastgoedmakelaar

Voorwaarden van inschrijving – met stage

- **Competentietest**

- ☐ Voorafgaandelijk aan de inschrijving
- ☐ Georganiseerd of erkend door BIV
- ☐ Niet toegang belemmerend
- ☐ Resultaat bepaalt de te volgen bijscholing

Voorwaarden van inschrijving – zonder stage

- Toegang tot tableau
 - 6 jaar voltijdse pertinente beroepservaring als bediende
in 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag
 - Inschrijving als zelfstandige
 - Uittreksel strafregister
- => Slagen in bekwaamheidsproef
niet geslaagd: stage lopen of nieuwe aanvraag doen (na
3 jaar)

Stagemeeester

■ Voorwaarden (inschrijving bij UK):

- ☐ Min. 4 jaar tableau
- ☐ Gedurende de laatste 4 jr. in hoofdberoep VGM
- ☐ Geen schrapping of schorsing, tenzij eerherstel
- ☐ Bewijs strafregister
- ☐ In regel met BIV-bijdragen
- ☐ Bewijs leveren derdenrekening
- ☐ Jaar voorafgaand aan aanvraag in orde met vormingsplicht

Maximum 2 stagiairs tegelijkertijd (behoudens afwijking UK)

Gedurende 5 jaar geen stagiair begeleid: weglating als stagemeeester
wederinschrijving mogelijk mits bovenstaande voorwaarden

Stagemeeester

■ Taak

- ☐ Begeleiden in de opleiding tot uitoef. v/h beroep + plichtenleer
- ☐ Stagiair volgen + adviseren
- ☐ Vergoeden - minimale maandelijkse vergoeding (2025):
 - vergoeding vastgelegd op een minimum van € 10,63 EUR (excl. BTW) per gepresteerd uur met een totaal van minimum 17.008 EUR (excl. BTW) of te weten $(10,63 \text{ p/u} \times 8 \text{ u} \times 200 \text{ d})$ te bereiken aan het einde van de stage.
- ☐ Nakijken stageverslagen
- ☐ Evaluatieverslagen

Stageovereenkomst

- Schriftelijke overeenkomst (BIV-model op de website)
- Zelfstandige dienstverlening
- Geen ondergeschikte band (schijnzelfstandigheid)
- Inhoud
 - ☐ Conform met stagereglement
 - ☐ Loyaliteit
 - ☐ discretieplicht
 - ☐ Geen cliënteel overnemen (tot 2 jaar na stage) tenzij akkoord
 - ☐ Wijze van vergoeding

Procedure

- Aanvraag
 - ☐ Elektronisch
 - ☐ Kopie diploma / bewijs beroepservaring
 - ☐ Attest Sociaal Verzekeringsfonds
 - ☐ Stageovereenkomst
 - ☐ Bewijs 'goed gedrag en zeden' < 3 maand oud (art. 491 Sw. - geldverduistering – misbruik van vertrouwen: geen inschrijving) idem voor kwalijke faillissementen etc.
 - ☐ Verklaring op eer
 - ☐ Bewijs betaling dossierkost (125 euro)
- Dossier volledig => Kamer beslist binnen 60 dagen
- Igv weigering – mogelijkheid verzet (zelfde kamer) of beroep (KvB)

Gevolgen inschrijving

- ☐ BIV-bijdrage (2025)

- bijdrage BIV
- verzekering + borgstelling
- bijdrage CFI

- ☐ Titularissen/ bestaande stagiairs 920€
- ☐ nieuwe stagiairs: 870 €, bij inschrijving tussen 1 januari en 30 juni
- ☐ nieuwe stagiairs (inschrijving tussen 1 juli en 31 december: 435€)

- ☐ Plichtenleer naleven

- ☐ Activiteiten / vorming opgelegd door BIV

- **Duur**

- ☐ Min. 12 mnd. - max. 36 mnd. > 200 dagen - **+ 100 dagen (2^{de} kolom)**
- ☐ Stage in kantoor stagemeeester (België)

Verloop van de stage

- Stage heeft tot **doel** stagiair voor te bereiden op inschrijving tableau (1 of 2 kolommen), zich in te werken in beroepspraktijk + plichtenleer
- **Duur**
 - ☐ Min. 12 mnd. - max. 36 mnd. > 200 dagen - **+ 100 dagen (2^{de} kolom)**
 - ☐ Stage in kantoor stagemeeester (België)
- **Verplichtingen** van partijen
- **Stageverslagen**
- **Bijscholing**

Verloop van de stage

■ **Onderbreking** van de stage

- ☐ Op verzoek van 1 van de partijen (vb. ziekte, zwangerschap, ...)
- ☐ Tuchtstraf stagiair
- ☐ Opzeg stageovereenkomst door 1 v/d partijen
 - > Stage begint opnieuw na goedkeuring nieuwe overeenkomst
 - ☐ Nieuwe stageovereenkomst binnen de 3 maanden
 - ☐ Zo niet: **ambtshalve weglating**

■ **Einde** stage

- ☐ Inschrijving tableau
- ☐ Verbreking OVK / opzeg (UK informeren)
- ☐ Van rechtswege i.g.v. weglating of schrapping van 1 v/d partijen

Verloop van de stage

- Stagiair moet volgende zaken aanreiken aan de UK :
 - Bewijs van zelfstandig statuut + VGM-activiteit
 - Vorming (e-learning)
 - Stageverslag
 - Eindevaluatie stagemeester
 - Bewijs van vergoeding

Indien stage positief geëvalueerd =>
toelating praktische bekwaamheidsproef



Praktische bekwaamheidsproef

- **Doel**

- ☐ Praktische toepassing kennis toetsen
- ☐ Bekwaamheid conform wetten en deontologie

- **Toelating + Vorm**

- ☐ Mits stage = voldoende (UK beoordeelt)
- ☐ Schriftelijk = vragen en casussen > via computer (multiple choice)
- ☐ Mondeling = praktijk, B.A. enz. > Uitvoerende Kamer
- ☐ UK zal stagiair verwittigen

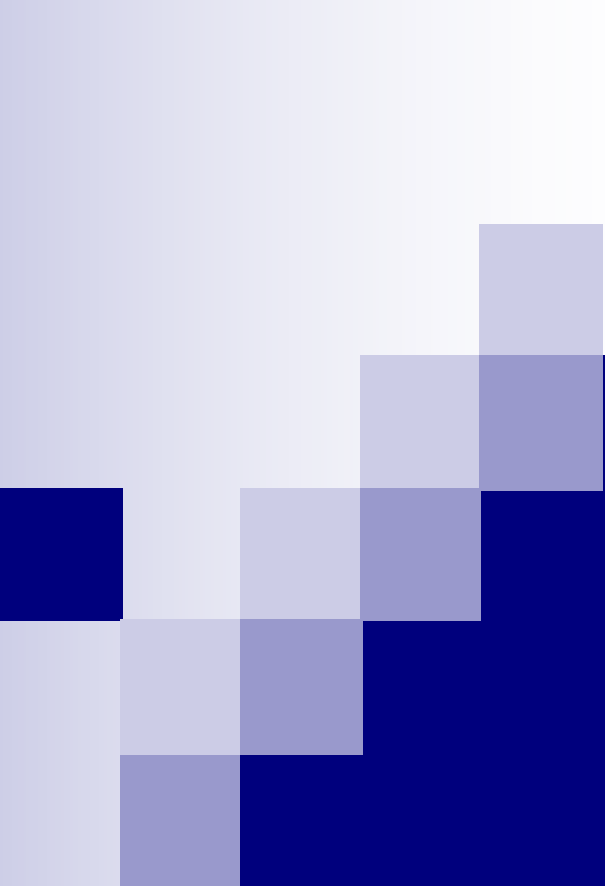
- **Voorwaarden**

- ☐ Schriftelijk min. 60%
- ☐ Mondeling min. 60 %

Einde stage

- geslaagd praktische bekwaamheidsproef > inschrijving tableau
- indien niet binnen 36 mnd. > ambtshalve weglating van de lijst van stagiairs
- 1 wederinschrijving mogelijk, daarna wachtperiode van 3 jaar
- beroep tegen weglating mogelijk bij KvB
- eenmaal op het tableau = verworven recht.





DEONTOLOGIE

Reglement van plichtenleer goedgekeurd bij
KB van 27/09/2006 (Staatsblad 18/10/2006)
inwerkingtreding: 17/12/2006

Historiek en inleiding tot nieuwe plichtenleer

- Gebruiken en gewoonten
- Plichtenleer (KB. 3.02.1999)
- Plichtenleer (KB. 28.09.2000)
- Plichtenleer (KB. 27.09.2006)

Gemeenschappelijke bepalingen

- Doel = garantie waardigheid en integriteit

- Basisbeginselen :

- * “eer + waardigheid”
- * voorziene inbreuken

- Geen concrete gedragsregels

Tuchtrecht # Strafrecht (Nullum crimen sine lege)

- Tuchtrecht = groepsrecht

- op basis van :

- * Code
- * beroepsfout
- * Buitenprofessionele tekortkomingen

⇒ Plichtenleer

Artikel 1

“vastgoedmakelaars moeten zich houden aan de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid, en zij dienen de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende deze uitoefening te eerbiedigen, ondermeer:

- SW
- WHPC / WMPC (huidig wetboek economisch recht)
- Wet mede-eigendom
- B.W. “contracten + quasi”
- Witwaswet
- Wet privacy
- Wet racisme + xenofobie
- Wet discriminatie
- Wet Breyne

Artikel 2: definities (niet altijd even pertinent)

Specifieke regels BAV +derdenrekening

- BAV en borgstelling
 - * verzekerde
 - * verzekeringnemer
 - * benadeelde
 - * voorwerp
 - * dekking
 - * duurtijd
 - * gevolgen van niet verzekering

- Derdenrekening



VERPLICHTINGEN INZAKE BEMIDDELING

Soorten opdrachten

- Zonder exclusiviteit
- Co-exclusiviteit
 - Nadelen
 - Indruk dat moeilijk verkoopbaar is
 - Geen vaste regels inzake samenwerking
 - Problematiek dubbel ereloon
- Met exclusiviteit
 - Voordelen
 - Motivering VGM
 - Vrijuit publiciteit voeren
 - Bewijs van tussenkomst makkelijker



■ Verwerven van opdracht

a. Precontractuele verplichtingen

1. Op zoek naar:

- * Art. 11: Niet lastig vallen
- * Art. 19 + 21: Publiciteit : hoedanigh., naam, kwaliteiten
- * Art. 20: vermeldingen op website + documenten
 - BIV nr.
 - Naam + rechtsvorm
 - Financiële waarborg
 - Vermeldingen wet

2. Onderhandelen:

- * Culpa in contrahendo : 4 fases : alle partijen eerlijk en volledige info
- * Art. 8: schriftelijk voorstel : essentiële elementen
- * Art. 47: verschil in waardering + vraagprijs voorbehoud

3. Aangaan opdracht:

- * Art. 10: Geen opdracht in strijd met wet + gerechtelijke beslissing
- * Collegiaal
- * Art. 13: Controle identiteit + bevoegdheid opdrachtgevers

b. Contractuele verplichtingen

1. Schriftelijk of mondeling ?

- * Art. 8: Schriftelijk voorstel (BW: consensualisme 375 €)
- * Art. 17: Gn handeling zonder opdracht
- * Art. 45: Als wet dit oplegt is geschreven opdracht nodig
- * Sinds KB Freya (KB bescherming consument, verplichting)

2. Inhoud OVK

- * Art. 17: Gn handeling zonder opdracht
- * Art. 20:
- * Bij gebreke aan verplicht contract wordt inhoud bepaald :
 - B.W.
 - WER
 - Plichtenleer
- * Art. 9: mandaat/lastgeving dient bepaald !! absorptietheorie.

■ Uitvoering van de opdracht

a. Algemene verplichtingen

1. Bemiddeling en opdrachtgever:

- * Correcte + volledige info opvragen
- * Correct + volledig advies geven
(1382 B.W. + Plichtenleer)
- * Art. 12: Opvragen info + “passende verificatie”
- * Art. 56: Afficheren met akkoord
- * Art. 51: “te gelegener tijd info”
- * Art. 52: elk bod
- * Art. 16: opdracht tot einde: quid opzeg

2. Bemiddeling en gegadigden:

- * Correct
- * Regels der kunst
- * Essentiële elementen

3. Relatie met Collegae :

* 3 situaties :

- concurrent aanbieden diensten (art. 23)
- samenwerken met anderen (art. 22)
- opvolging (art 50)

- Concurrentie: art. 23

- niet oneervol + geen schade (zie tevens art. 1 + WMPC)
- Quid prospectie ?
 - Voorbeelden: - waardeoordeel vellen
 - domeinnaam registreren

“Het wordt algemeen aanvaard dat men tijdens de loop van het contract van een collega, diens cliënt benadert. Dit kadert immers in het algemeen principe van de vrije concurrentie waaraan corporatistische beperkingen vreemd zijn. Uiteraard dient men zich hierbij onmiddellijk als makelaar te manifesteren. Dit moet ook op objectieve wijze gebeuren en zonder negatieve uitslatingen en/of insinuaties over de collega. Het is des te meer evident dat de prospecterende makelaar geen handelingen mag stellen die zijn collega kunnen schaden.”

- Samenwerking (art. 22):
- naamlening is onwettig samenwerken met niet-erkende zelfstandigen.
- samenwerking mag :
- arbeidsovereenkomst
- landmeters

*

- Collegialiteit opvolging

- art. 49 : *“bij zijn potentiële opdrachtgever na te zien of de opdracht die hem wordt voorgesteld al dan niet reeds is toevertrouwd aan een collega.”*
 - art. 50: *lijst van personen aan wie individuele en precieze info*
- 4 Hypotheses :
- * excl. bemiddeling : “verboden op de markt te brengen” (art. 64)
 - * excl. + mandaat : geen mandaat aanvaarden tenzij het start na lopende mandaat (art.48)
 - * niet-exclusief bemiddeling :
 - mag doch niet exclusief
 - moet opdr. waarschuwen verloning (art.49.2)
 - * niet-exclusief doch wil mandaat :
 - mag mandaat als anderen geen hebben.
 - quid cliënteel eerste makelaar

4. Discretieplicht :

- * Art. 5 §1, 4° Erkenningsbs. : beroepsgeheim niet strafrechtelijk
- * Zwijgrecht + zwijgplicht
- * Art. 35: 4 mogelijkheden ontheffing
 - persoonlijk verweer
 - toelating
 - rechten klant
 - medewerkers
- * Art. 36: Geen foutieve el.
- * Witwaswetgeving

5. Ereloon (art.8, 25,26,27,28,65,66)

- * Grenzen aan berekeningswijze :
 - rentabiliteit, waardigheid en onafhankelijkheid
 - belangenconflict: surplusbeding (art.65)

- * Grenzen aan gehoudenheid
 - enkel opdrachtgever
 - persoon samenwerking
- 1 uitz.: akkoord van alle betrokkenen
- quid ? oud: complexiteit, kwalificaties kunnen abnormaal ereloon verantwoorden.

- * Grenzen aan termijn :
“binnen redelijke termijn

6. Beroepsvervolmaking

- * Art. 37: 10 uur per kolom per jaar



7. Aansprakelijkheid

- * Burger-, straf- en tuchtrechtelijk
- * Burgerr.: Inspanning, geen resultaatsverbintenis
- * Strafr.: bedrog, niet naleven adm. voorschriften
- * Tuchtrecht.: enkel professionele
- * Art. 3 + 4 : Deontologische verantwoordelijkheid :
 - zichzelf
 - aangestelden
 - niet voor “zelfstandig medewerkend vastgoedmakelaar” + associé
- 2 Uitzonderingen :
 - Coördinatie uitdrukkelijk opgenomen
 - mededader
- * instaan voor opleiding personeel
- * Geen naamlening + enkel samenwerking met erkende VGM
- * Art. 5 : Aansprakelijkheidsverz.

8. Onverenigbaarheden

Inleiding tot het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar

- Van 11 aanbevelingen C.O.B. ...
- ... naar het KB Freya.... , naar het KB Alexia
- onderzoeks- en informatieplicht
 - versus privacywet
 - versus anti-witwaswet
- Erelonen

- 
- Koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen ondernemingen en consumenten – KB van 28 september 2023

AKA KB Alexia

- Van toepassing sedert 1 februari 2024 en is van toepassing op alle overeenkomsten die worden gesloten na de datum van inwerkingtreding

KB Alexia

□ Vorm

- Duurzame drager
- 16 bepalingen die minimaal moeten voorzien worden
- Bepalingen die rechten van consumenten beperken of opheven => bepalingen nietig

□ Verplichte vermeldingen

- Opdracht en omvang bevoegdheid in één rubriek
Het moet duidelijk zijn of de opdracht al dan niet een lastgeving betreft.

Indien onderhandelingsbevoegdheid > verplichte vermelding
min. vraagprijs (verhuur-verkoop) + voorwaarden
max. vraagprijs (huur/aankoop) + voorwaarden
Publiciteitskanalen moeten vermeld worden

KB Alexia

□ Verplichte vermeldingen

- Herroepingsbeding
- Datum en locatie van ondertekening
- Commissieloon in totaliteit
- Opsomming attesten + kostprijs
 - Attesten zelf + kosten verkrijgen van deze attesten (in overeenstemming met de moeite)
- Exclusiviteit?
- Duur van de overeenkomst – exclusiviteit max 6 maand
- Verlenging/vernieuwing mogelijk
 - Verschil Bemiddelingsopdracht van bepaalde en onbepaalde duur
- Informatieplicht
- Opschortende/ontbindende voorwaarde

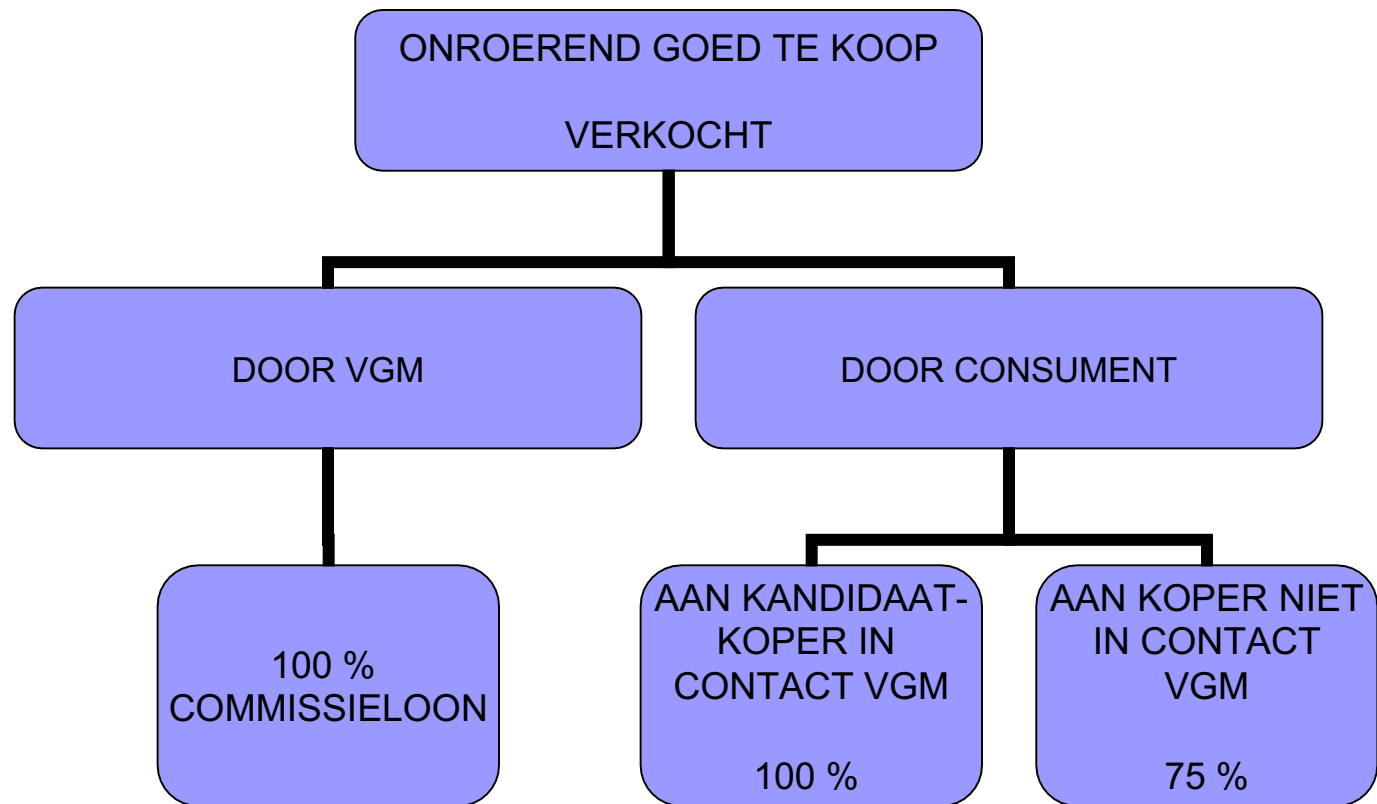
KB Alexia

☐ Verplichte vermeldingen

- Volbrengen opdracht
- Lijst kandidaten
- Opzegbeding
- Schadebeding

- Geen verwarrende bedingen
- Wederkerigheid!

KB Alexia



WER

☐ Verboden bedingen

- Verwarringscheppende bedingen (opzeg/schade)
- Schadebeding > 75 %
- Schadebeding die niet wederkerig of gelijkwaardig zijn



Onderzoeks- en infoplicht

1. INLEIDENDE BESCHOUWING
2. WETGEVING
 1. TUCHTRECHT
 2. PUBLIEK EN PRIVAAT RECHT
3. VERKOOPDOSSIER
 1. INFORMATIEBRONNEN
 2. CASSUSSEN

1. Inleidende beschouwing

- Ⓢ Tendens: meer en meer wetgeving legt informatieplicht op ... consument heeft recht op informatie
- Ⓢ Vastgoedmakelaar moet info geven ...nood aan goed verkoopdossier
- Ⓢ Vastgoedmakelaar moet info 'tijdig' kunnen geven ... nood aan vlotte toegang tot informatie (digitaal) ...

2. Wetgeving

■ 2.1. Tuchtrect

□ BIV-plichtenleer

- **Art. 1** : *“Het **onderhavige reglement** bestaat uit regels die een waardige en integere uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en van de functies binnen het Instituut trachten te garanderen. [...] In het kader van de uitoefening van het beroep, moeten de vastgoedmakelaars zich eveneens houden aan de **inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid**, en dienen zij de **wettelijke en reglementaire bepalingen** betreffende deze uitoefening te eerbiedigen, **ondermeer**: [...]”.*

... ‘verkoopdossier’

- **Art. 12** : “De vastgoedmakelaar zal **aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen vragen** die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht en zal indien nodig en **binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificaties** overgaan, zodanig dat hij ondermeer in mogelijkheid wordt gesteld betrouwbare informatie over te maken aan de bij die opdracht betrokken personen.

Indien hiertoe een reden bestaat zal hij duidelijkheid scheppen inzake het voorbehoud met betrekking tot de punten waarover hij geen informatie kan bekomen. Hij moet zijn opdrachtgever informeren over elke nieuwe gebeurtenis waarvan hij op de hoogte is en die een weerslag kan hebben op de rechten en verplichtingen van deze laatste.”

...‘opdrachtgever’

- **Art. 13** : “ De vastgoedmakelaar zal zich vergewissen van de identiteit, de hoedanigheid en de precieze gegevens van zijn **opdrachtgever** of zijn vertegenwoordigers, alsook van de toereikendheid van de **bevoegdheden** van deze personen voor het doel van zijn opdracht. Hij zal de partijen informeren over het bestaan van een eventuele verbintenis tot sterkmaking.”

De informatieverstrekking over de goederen

- **Art. 54** : *“De vastgoedmakelaar-bemiddelaar ziet er steeds op toe dat de door hem **meegedeelde prijzen** van de goederen overeen-stemmen met deze overeengekomen met de opdrachtgever.”*
- **Art. 55** : *“De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag in zijn reclame en advertenties geen personen misleiden met betrekking tot de **beschikbaarheid** en de **essentiële kenmerken** van de goederen die hij aanbiedt.”*

■ 2.2. Publiek en Privaat recht

□ Federaal

- WER: artt. Boek VI 2, 38 en 97 – 100
- Wet mede-eigendom (art.3.83 e.v. BW)
- Elektriciteitsattest
- ...

□ Vlaanderen

- Vlaamse Codex RO: bijz. informatieplicht: ondertussen bijna alle gemeenten > 3-maandelijks in Staatsblad
 - Stedenbouwkundige bestemming, stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, voorkooprechten, dagvaardingen.
- Bodemattest
- EPC
- ...

3. Verkoopdossier

☐ **Bekwaamheid van de opdrachtgever**

- Natuurlijk Persoon
- Rechtspersoon

☐ **Info m.b.t. het onroerend goed**

- Plannen, kadastrale legger, bodemattest, elektriciteitsattest, EPC, bestaande contracten met derden (huurovereenkomst), zonevreemd, stookolietanks, voorkooprechten,....

☐ **Toegang tot informatie**

- Gemeente, kadaster, registratiekantoor, hypotheekkantoor, OVAM, beslagberichten, ...

Informatiebronnen

☐ Gemeente

- Inzage gewest en kadastrale plannen
- Plannenregister
- Vergunningenregister
- Bouwvoorschriften
- Verkavelingsvoorschriften
- ...

Formulier vastgoed informatie !

Informatiebronnen

- ☐ Kadaster
 - uittreksel kadastrale plannen
 - Aflevering kadastrale legger
- ☐ Registratiekantoor
 - Attest van eigendom – eigenaars
- ☐ Hypotheekkantoor
 - Hypothecair getuigschrift (inschrijvingen, akten, vonnissen)
- ☐ OVAM: Bodemattest
- ☐ VEA: EPC
- ☐ Syndicus

- 
- Vastgoedinformatie heeft een prijskaartje
 - Bijz. informatieplicht +/- 100 euro
 - Bodemattest +/- 55 euro
 - Elektriciteitsattest: 150 à 200 euro
 - EPC: 150 à 250 euro
 - Stookolieketel: +/- 125 euro
 - Asbestattest: 350 à 650 euro
 - Syndicus



■ Casussen

- ☐ Oppervlakte onroerend goed
- ☐ Bodemverontreiniging
- ☐ Foutieve info omtrent BTW-voordeel
- ☐ Stedenbouwkundige bestemming
- ☐ Hypothecaire staat
- ☐ EPC
- ☐ Erfdienstbaarheden (toegang elektriciteitscabine)
- ☐ ...

Onderzoeks- en informatieplicht samengevat

- Plichtenleer en tuchtrechtspraak > onderzoeks- en informatieplicht
- Nood aan verkoopdossier – professionalisme

Overheid ↔ *vastgoedmakelaar* → *koper opdrachtgever*

- Nood aan vlotte toegang tot informatie
- Nalatigheid en kwade trouw worden gestraft

Onderzoeks- en infoplicht ... versus Privacycommissie

- ☐ Aanbeveling mede-eigendom
- ☐ Aanbeveling info-verzameling huurder (18 maart 2009)
 - Alg. identificatiegegevens
 - ☐ + : Naam, adres, geboortedatum
 - ☐ - : Geboorteplaats, RR-nr., nationaliteit
 - ☐ +/- : Burgerlijke staat, telefoonnr., nummerplaat
 - Financiële gegevens
 - ☐ Loonfiches
 - ☐ Eigenaar # VGM
 - Diverse gegevens
 - ☐ Aantal bewoners - leeftijd
 - Aanbeveling als leidraad # wet

Onderzoeks- en infoplicht ... versus anti-witwaswet

- ☐ Identificatieplicht : NP – RP (min. 5 jaar bijhouden)
- ☐ Meldingsplicht CFI – meldingsformulier op website
- ☐ Antiwitwasverantwoordelijke binnen kantoor
- ☐ Jaarlijkse bijdrage
- ☐ ! Contanten > totaal cashverbod sinds 2014
- ☐ ! Vermelding financiële rekeningnummer – controle en rapportering CFI
- ☐ Sancties
 - Controle FOD economie

Erelonen

- BIV-brochure aanbevolen barema's – 1995 – 1998
- problematiek vrije mededinging
- Rapport Europese Commissie 9 februari 2004
- Einde aanbevolen BIV-barema's
- Europese Commissie 24 juni 2004 – veroordeling OvA (100.000 EUR)
- Raad voor Mededinging 26 augustus 2010
 - Aanbevolen barema's
 - Te lage erelonen
- Plichtenleer : art. 25, 26, 27, 28 ,65 en 66
 - Art. 26 en 27 versus Wet Schelfout (Wet in werking sinds 17 augustus 2009): geen commissieloon aan huurder.

GENERAL DATA PROTECTION REGULATION (GDPR)

Betreft verwerking van persoonsgegevens

- **Verantwoordingsplicht:** bewust zijn dat persoonsgegevens omzichtig moeten worden behandeld en aantonen dat u de GDPR naleeft
- De verwerking van persoonsgegevens moet **rechtmatig, behoorlijk en transparant** zijn: het moet voor de betrokkene duidelijk zijn dat u diens persoonsgegevens verwerkt, waarvoor deze verwerking dient, door wie deze verwerking gebeurt, enzovoort.
- Persoonsgegevens mogen enkel worden verwerkt voor een **welbepaald doeleinde**.
- **Minimale gegevensverwerking:** verwerk enkel die persoonsgegevens die nodig zijn voor een bepaalde doelstelling. Verwerk dus niet meer gegevens dan nodig.
- De verwerkte persoonsgegevens moeten **juist en volledig** zijn. Indien zij foutief of onvolledig zijn, moet dit onverwijld worden geregulariseerd.
- De persoonsgegevens mogen slechts gedurende een **bepaalde termijn worden bewaard**.
- **Integriteit en vertrouwelijkheid:** de nodige maatregelen moeten worden getroffen zodat de persoonsgegevens worden **beveiligd en beschermd** tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging.

GENERAL DATA PROTECTION REGULATION (GDPR)

“Verwerken”:

- **Uitdrukkelijke toestemming**
- **Noodzakelijk om overeenkomst op te stellen**
- **Wettelijke verplichting:** vb. antiwitwas
- **Gerechtvaardigd belang**

Makelaar verwerkingsverantwoordelijke / syndicus eerder verwerker voor VME

verplichtingen

- **Aanleggen verwerkingsregister** (Waarom, welke type gegevens, over wie, verstrekt aan wie, hoe lang bewaren, maatregelen ter beveiliging?)
- **Transparantie/ informatieplicht** (recht op: inzage, rectificatie, gegevensuitwissing, verzet, overdraagbaarheid)
- **Meldingsplicht datalekken**
- **Verwerkingsovereenkomst** (verwerkingsverantwoordelijke – verwerker)
- **Bewaartermijn** (niet langer dan noodzakelijk)
- **Data protection officer verplicht?**



VERPLICHTINGEN INZAKE BEHEER

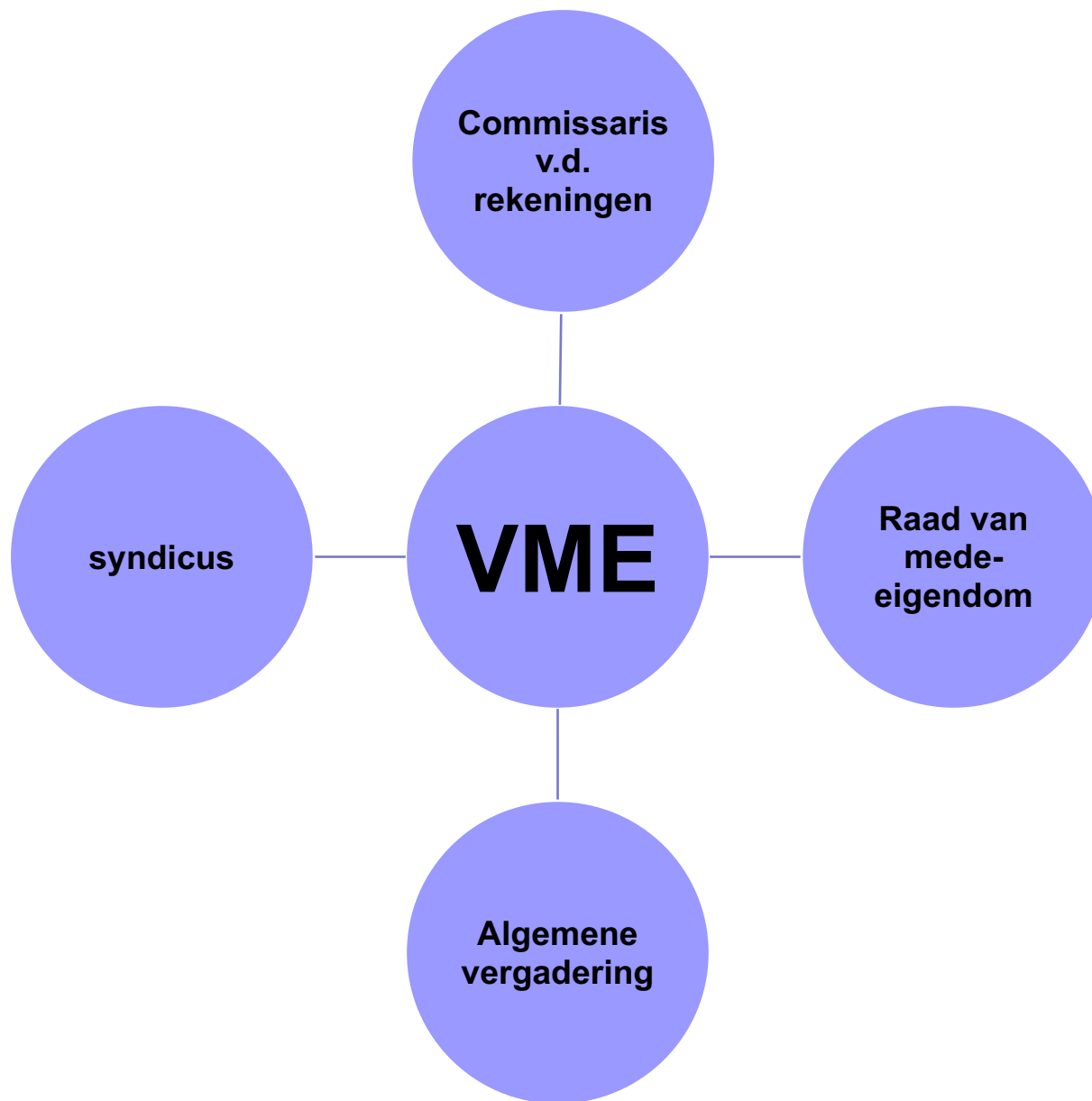


Beheer

- Wet mede-eigendom in vogelvlucht
- Plichtenleer syndicus en rentmeester

Wet Mede-Eigendom in vogelvlucht

- Art. 3.84 tot 3.100 van boek 3 (wetboek goederen) van het BW
- Statuten = basisakte + reglement mede-eigendom
- Reglement van Interne Orde
- Toepassingsgebied
- Belangrijke wetswijziging van kracht sinds 1 januari 2019



Wet Mede-Eigendom in vogelvlucht

- ***Algemene Vergadering***
 - alle mede-eigenaars
- ***Syndicus***
 - BIV-lid
 - Uitzonderingen:
 - BIBF, OvA, Advocaten
 - mede-eigenaars
- ***Raad van Mede-eigendom***
 - enkel mede-eigenaars
- ***Commissaris v/d rekeningen***

Wet Mede-Eigendom in vogelvlucht

■ ***Algemene Vergadering (min. 1 x jaar)***

□ = Beslissingsorgaan

- wijziging statuten
- voorlopige en definitieve oplevering
- werken (uitz. syndicus : voorlopig)
- bewarende maatregelen
- wijziging bestemming OG
- heropbouw
- daden van beschikking
- ...

Wet Mede-Eigendom in vogelvlucht

■ Taken syndicus

- ☐ bijeenroepen AV
- ☐ notuleren beslissingen AV
- ☐ beslissingen (laten) uitvoeren
- ☐ bewarende maatregelen
- ☐ beheren van vermogen
 - werkkapitaal
 - reservekapitaal
- ☐ vertegenwoordiging in rechte
- ☐ info aan notaris – 3.94
- ☐ bewoners informeren omtrent AV
- ☐ overdracht dossier bij opvolging

Wet Mede-Eigendom in vogelvlucht

Syndicus :

- ☐ duur maximum 3 jaar – uitdrukkelijke hernieuwing
- ☐ schriftelijk OVK verplicht (cf. KB Freya)
- ☐ aansprakelijk voor zijn beheer
- ☐ AV kan syndicus steeds ontslaan
- ☐ begrotingsraming
- ☐ ...

Raad van Mede-eigendom (Raad van Beheer)

- ☐ bijstand en toezicht syndicus
- ☐ taken die niet toebehoren aan AV of syndicus
- ☐ wanneer verplicht ? (20 kavels – uitz.)

Wet Mede-Eigendom in vogelvlucht

Rechten mede-eigenaar:

- ☐ aan rechter vragen onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing te vernietigen
- ☐ bijeenroepen AV
- ☐ Rechter toestemming vragen omtrent dringende en noodzakelijke werken
- ☐ verdeling aandelen te wijzigen
- ☐ verdeling lasten te wijzigen
- ☐ ...

Plichtenleer syndicus en rentmeester

Beheerder = lastgeving

* Syndicus : bij wet = orgaan
ovk tussen VM en syndicus

* Rentmeester : bij OVK

Def. : zie art. 2 KB

Syndicus

■ Verwerven van opdracht

a. Precontractuele verplichtingen

- * Art. 10 : O.O. + dwingend recht + ger. Besl
- * Art. 11 : Niet lastig vallen
- * Art. 21 : Publiciteit : hoedanigh. + naam
- * Art. 12 : Basisdossier :
 - doc. + inlichtingen die noodzakelijk zijn en “passende verificatie”
 - bouwplannen, lastenboek, keuringsverslagen, gem. install., borgen onderaannemers, verslag brandweer, bouwvergunning, stat. , regle etc.
 - wanneer ? : zo vroeg mogelijk (nieuw gebouw, nieuwe syndicus, opvolging)
- * Art. 13 : Identificatie opdrachtgever + sterkmaking advies
- * Art. 19 : Meedelen hoedanigheid

b. Contractuele verplichtingen

1. Schriftelijk of mondeling?

- * Art. 8: Schriftelijk voorstel BW: consensualisme 375 €)
- * Art. 17: Gn handeling zonder opdracht
- * Art. 76: Als wet dit oplegt is geschreven opdracht nodig
- * wettelijk verplicht sinds 1/9/2010

2. Inhoud OVK

- * Art. 17: Gn handeling zonder opdracht
- * Art. 20:
- * Art. 3.89§1
 - * Duur : 3 jaar + verlenging (B.W.)

■ Uitvoering beheer

a. **Deontologische verplichtingen**

1. Financieel beheer :

- * Art. 77: Afz. rek. per gebouw : verantw. syndicus op naam VME
 - raad van mede-eigendom heeft toezicht
 - Vraag banken !! Geen extra bewijs
- * Art. 68: Overschrijving, cheque + verantwoording
 - Uitz. kleine kosten : cash
 - Geen creditcard
 - + art. 34 : Kwijting voor alle ontvangsten
- * Art. 69: Vermogensstaat, afrekeningen, kostenopgave
(Geen termen “werk” + “reservekapitaal”)
- * Art. 74: Voorschot toereikend : werkkapitaal
- * Art. 79: Bedragen waar VME recht op heeft (schadevergoeding,...) moeten op rekening VME
- * Art. 32 + richtlijn : **Alle gelden gewaarborgd**

2. Open bestuur :

- * Art. 70: Inzage + vergoeding
Soms regl. Kosteloos
- * Art. 81: RvM controle + bijstand

3. Info + adviesplicht

- * Art. 71: “ten gepaste tijde alle noodzakelijke aanbevelingen” : inspanningsverbintenis
- * Art. 78: respecteren wetten : Quid oude akten ?
- * Art. 72: Advies verzekeringen

4. Neutraliteit:

- * Steeds
 - * Art. 80- beheer (niet neutraal)
 - discussies (neutraal)
- Niet schikken naar wens meerderheid

- * Art. 18: keuze adviseurs
- * Art. 75: familie + ondergeschikten
- * Art. 38: Quid privatieven ?

* 5. Bewaarplicht

- * Art. 84: 10 jaar na kwijting
- * Art. 16: Alle doc. die hij ontvangt + afrekening + vermogensstaat
- * Opvolging : art. 3.89, §5,7° B.W.



6. bescherming privéleven:

- * Art. 6: Onschendbaarheid woning
- * Art. 7: Consultatie databanken beschikbaar door instituut : enkel voor opdracht

Wat zijn databanken ? Systematische gegevensverwerking en -beheer

Transparantie door wet privacy : inlichten / toegang / doelbinding

7. Discretieplicht

- * Art. 5 §1, 4° Erkenningsbs. : beroepsgeheim/discretie
- * Art. 35 : 4 mogelijkheden ontheffing
 - persoonlijk verweer
 - toelating
 - rechten klant
 - medewerkers
- * Art. 36: Geen foutieve el.
- * Witwaswetgeving

8. Ereloon:

- * Vrij : Europa > raad voor de mededinging
- * Art. 28: ereloon bij wet of OVK
- * Art. 26: basis “rentabiliteit, waardigheid en onafhankelijkheid”
- * Art. 27: enkel opdrachtgever, behoudens ..
- * Afname van rek. met akkoord

9. Aansprakelijkheid

- * Art. 14: Burger-, straf- en tuchtrechtelijk
- * Burgerr. :
 - Inspanning, gn. resultaat
 - Uitz.
 - Exoneratie : niet
- * Strafr. : bedrog, niet naleven adm. voorschriften
- * Tuchtrecht. : enkel professionele

- * Art. 3 + 4: Deontologische verantwoordelijkheid :
 - zichzelf
 - aangestelden
 - niet voor “zelfstandig medewerkende vastgoedmakelaar” + associé
- * instaan voor opleiding personeel.

- * Geen naamlening + enkel samenwerking met erkende syndicus
- * Art. 5 : Aansprakelijkheidsverz.

b. Specifieke verplichtingen

1. Samenwerking en Collegialiteit :

* “toegevoegd”

- Syndicus ad hoc Vred.

- Syndicus toegevoegd AV.

* Art. 82: Optimale samenwerking uitbouwen

* Art. 24: Samenwerkingsakkoorden

* Art. 85: Gedetailleerde inventaris opstellen met de aan de opvolger overgedragen stukken

* Art. 23: Niet oneervol

* Art. 3.89§5, 7° B.W.

2. Gerechtelijk syndicus

* Art. 83: tenzij anders bepaald in vonnis zelfde bevoegdheden als gewone syndicus

3. Beroepsvervolmaking

* Art. 37: 10 uur per jaar per kolom

- Einde mandaat

- * Art. 3.89 §5 7° B.W.

- * Taak vervullen tot overdracht

Rentmeester

- Zie syndicus

Controle door Referendarissen

Bij wijze van inleiding

- één van wettelijke taken BIV > toezicht op naleving plichtenleer
- wordt waargenomen door de Uitvoerende Kamer (UK) / Kamer van Beroep

• Hoe?

- Initiatief gaat uit van de Rechtskundige assessor / Rechtskundige assessor generaal
- Referendaris (personeelslid BIV) wordt aangesteld en plant het controlebezoek in
- Controlebezoek is altijd aangekondigd
- Schrijven geeft aan op welke punten er gecontroleerd kan worden

Controle door Referendarissen

Gelijklopende controlepunten bij bemiddelaar en syndicus

- Verplichte vermeldingen op de website
- NACEBEL-codes KBO
- Permanente vorming





Controle door Referendarissen

■ Bemiddelaar

- Verplichte vermeldingen op site
- NACEBEL-codes
- Prijsaanduiding (tarieven in etalage en huurprijzen)
- Witwaspreventie
- Analyse vk- en vhdossiers

Controle door Referendarissen

■ Bemiddelaar

- Publicatie panden (stedenbouwkundige info, EPC...)
- Bemiddelingsopdrachten
- Permanente vorming
- Derdenrekening
- Kadasterfinder

Controle door Referendarissen

■ Bemiddelaar

■ Kadasterfinder

- BIV > controle over de aanvragen
- art. 7 deontologie
- wat mag **wel** Enkel opzoeken in het kader van een opdracht (geschreven opdracht – wettelijke basis)
- wat mag **niet** Gebruik ter schatting of prospectie
- Wie: Enkel de BIV-makelaar

Controle door Referendarissen

■ Syndicus

- Opvragen syndicusovereenkomst
- Verslagen van de AV
- Lijsten vergelijken tussen KBO en lijst syndicus
- Inschrijving in KBO checken
- Opvragen reglement van interne orde
- Boekhouding (balans, journalen, ...)
- Rekeningen van de VME

Controle door Referendarissen

■ Syndicus

De syndicusovereenkomst

- Verplicht schriftelijke overeenkomst
 - Sinds 2010
- Verplichte vermeldingen
 - Lijst van forfaitaire prestaties
 - Lijst van aanvullende prestaties
 - Daaraan verbonden vergoedingen
 - Geen vermelding = geen vergoeding, tenzij beslissing AV
- Aanplakking gegevens syndicus!

Controle door Referendarissen

■ Syndicus

Vermeldingen in KBO

- Administratieve vereenvoudiging in 2018
 - Lijsten aan BIV niet meer nodig
 - Verplichte registratie in KBO!
- BIV kan lijsten opvragen aan KBO op naam van syndicus
- Particulieren kunnen enkel de syndicus per gebouw opzoeken
- Vergelijken van lijsten KBO en lijsten syndicus



Controle door Referendarissen

- De rechtskundige assessor beslist op basis van het verslag het volgende:
 - ☐ Seponering
 - ☐ Vermaning (brief)
 - ☐ 2^{de} controlebezoek
 - ☐ Oproeping UK

Tuchtprocesrecht

Tuchtkamer: Uitvoerende Kamer

- voorzitter – magistraat/advocaat
- 3 leden-vastgoedmakelaars hiertoe verkozen

Nemen niet deel aan beraadslaging:

- juridische assessor (advocaat benoemd door minister middenstand)
- Verslaggever

Tuchtprocesrecht

■ Klachtingang:

- ☐ Consument
 - ☐ Collega
 - ☐ Derde (overheid / rechtbank / Unia ...)
 - ☐ Bureau
 - ☐ Ambtshalve
-
- ☐ Juridische assessor onderzoekt klacht
 - ☐ Bijstand juridische assessor:
 - verslaggever
 - referendaris
 - deskundige

Tuchtprocesrecht

- Je wordt in kennis gesteld van een klacht – wat nu?
VGM = gehouden mee te werken aan tuchtonderzoek (art. 44)
 - ☐ Probeer binnen de gestelde termijn te antwoorden
 - ☐ Antwoord hoffelijk
 - ☐ Antwoord oprecht
 - ☐ Antwoord inhoudelijk
 - ☐ Waar mogelijk: standpunt staven met bewijsstukken
 - ☐ ‘Minnelijke oplossing’ met klager mogelijk?

Tuchtprocesrecht

- Het vooronderzoek

Antwoord vastgoedmakelaar: cruciaal om klaarheid te scheppen

Afweging argumenten klager vs. argumenten vastgoedmakelaar

Stand van zaken nodig? Bel gerust naar secretariaat van
Uitvoerende Kamer

Tuchtprocesrecht

- **Na onderzoek** heeft rechtskundige assessor volgende mogelijkheden:



*bij seponering > mogelijkheid voor de klager om herziening te vragen bij rechtskundige assessor generaal

Tuchtprocesrecht

- Indien verwijzing naar UK : Oproeping
 - Bevel tot oproeping
 - Tenlastelegging
 - Plaats en dag zitting
 - Mogelijk raadplegen dossier
 - Mogelijkheid tot vertegenwoordiging (gevolmachtigd VGM of advocaat)
 - Persoonlijke verschijning kan worden opgelegd

Tuchtprocesrecht

- “Openbare” zitting UK :
 - Juridische assessor licht tenlastelegging toe
 - Wederwoord beklaagde
 - Mogelijkheid verslaggever, getuigen, klagers te horen
 - Sluiting debatten
 - Beraadslaging UK zonder jur.ass noch verslaggever
 - Uitspraak

Tuchtprocesrecht

- Mogelijke sancties
 - Waarschuwing
 - Berisping
 - Schorsing (max 2 jaar)
 - Schrapping
 - Voorwaardelijke straf
 - Opschorting uitspraak
 - Vorming als alternatieve straf

tuchtstraf nog mogelijk indien weggelaten (mits onderzoek gestart binnen het jaar erna)

Tuchtprocesrecht

- Gevolgen sancties:
 - ☐ Beroep niet meer mogen uitoefenen (schorsing/schrapping)
 - ☐ Geen stagemeeester (behalve lichtste sancties)
 - ☐ Niet meer verkiesbaar (uitwissing – eerherstel)
 - ☐ Geen stemrecht bij BIV-verkiezingen
- Rechtsmiddelen
 - ☐ Verzet (verstek)
 - ☐ Kamer van Beroep
 - ☐ Cassatieberoep

Tuchtprocesrecht

- Maximale transparantie

- ☐ Kennisgeving tuchtbeslissing > klager en derden
- ☐ Publicatie tuchtbeslissing
- ☐ Mogelijkheid op uitspraak op te schorten
- ☐ Mogelijkheid om tenuitvoerlegging sanctie uit te stellen
- ☐ Mogelijkheid om bewarende maatregelen te nemen
- ☐ Mogelijkheid om in kader van tuchtdossier vorming op te leggen

Tuchtprocesrecht

Publicatie en inzage tuchtbeslissing

- **Klager**
 - Dispositief > op eenvoudig verzoek
 - Motivering van de beslissing > indien UK toestaat (gewone meerderheid)
 - Inzage tuchtdossier > o.b.v. ernstige redenen kan UK beslissen klager inzage te geven in tuchtdossier

- **Derden**
 - Dispositief > indien UK toestaat (gewone meerderheid)
 - Motivering van de beslissing > o.b.v. ernstige redenen kan UK beslissen derden motivering meedelen (eenparigheid stemmen)
 - Inzage tuchtdossier > o.b.v. ernstige redenen kan UK beslissen derden inzage te geven in tuchtdossier (eenparigheid stemmen)

Tuchtprocesrecht

Opschorting en uitstel

- Mogelijkheid op uitspraak op te schorten
 - maximum 5 jaar
 - mogelijkheid voorwaarden (vb. vorming)

- Mogelijkheid om tenuitvoerlegging sanctie uit te stellen
 - min. 1 jaar – maximum 5 jaar
 - mogelijkheid voorwaarden (vb. vorming)

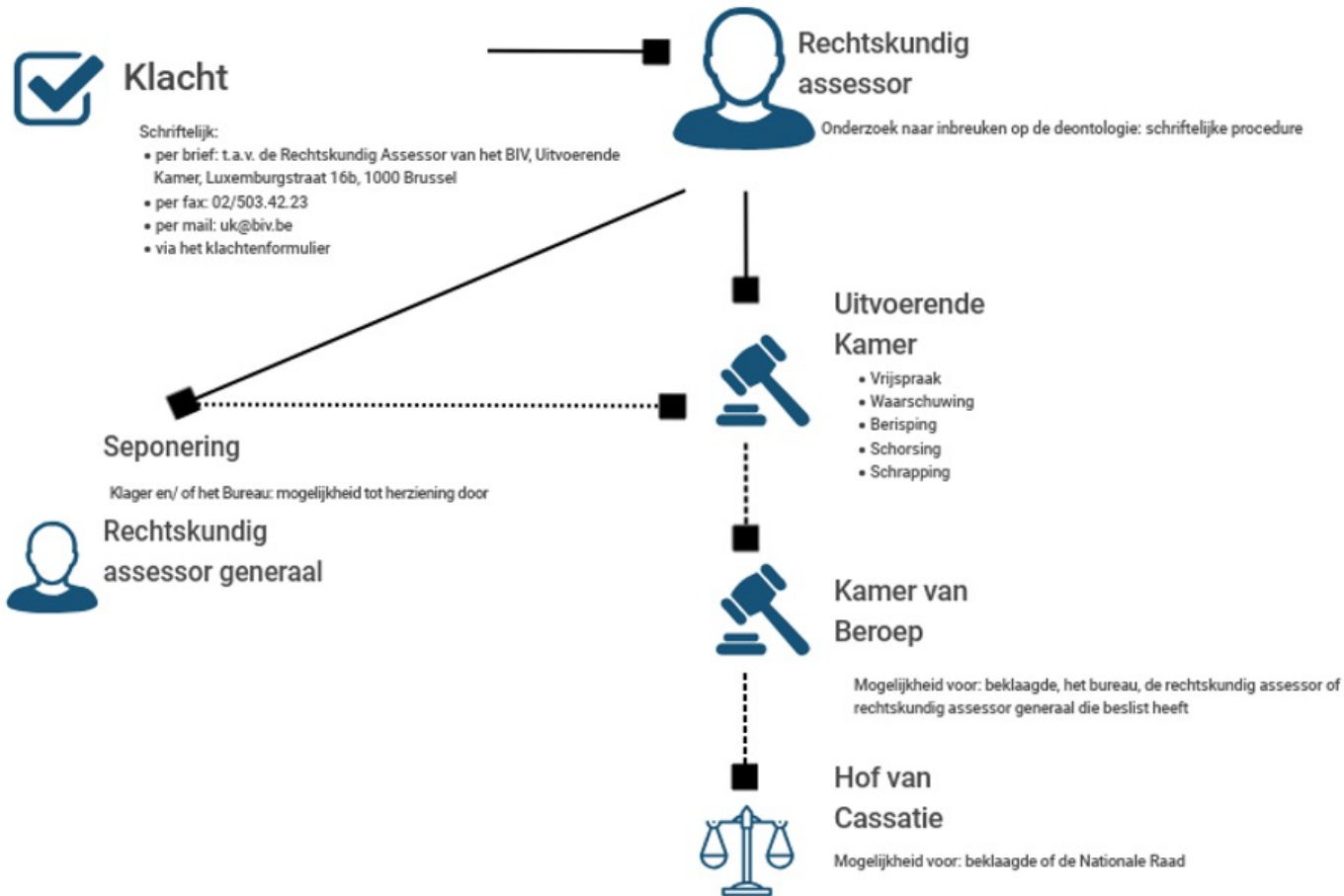
Tuchtprocesrecht

Bewarende maatregelen

Wanneer wegens de aan een BIV-lid ten laste gelegde feiten gevreesd mag worden dat de verdere uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid schade kan berokkenen aan derden of aan de eer van het Instituut, kan de rechtskundig assessor de bewarende maatregelen nemen, waaronder het tijdelijk verbod om het beroep uit te oefenen (vb. gelden die van rekening VME verdwijnen).

- ☐ rechtskundige assessor (max. 3 maanden)
- ☐ UK op verzoek van rechtskundige assessor kan verlengen (max. 6 maanden)
- ☐ specifieke beroepsprocedures > Kamer van Beroep

Tuchtprocesrecht



Enkele recente cases

- **Geldverduistering** / bedrieglijk onvermogen / valsheid in geschrifte / faillissementsmisdrijf (incl. strafrechtelijke veroordeling en beroepsverbod) – uitzonderlijk: publicatie met naam en toenaam in *BIV-Mail* en *BIV-News*
- **Derdenrekening**
 1. Voorschotten (derdengelden) werden van derdenrekening doorgestort naar werkrekeningen – zonder akkoord / instructie van de begunstigde (meer dan 300.000 euro) => vermenging van derdengelden met kantoorrekening > risico > derdengelden zijn enkel beschermd indien ze op derdenrekening staan => schorsing 9 maand (6 maand effectief – 3 maand met uitstel),
 2. Voorschotten overgeschreven naar eigen rekening, zonder akkoord/instructie begunstigde. In kader van faillissement stelde curator vast dat alle derdengelden verdwenen waren => schrapping
 3. Derdengelden gebruikt voor aankoop nieuwe wagen / medische kosten ...

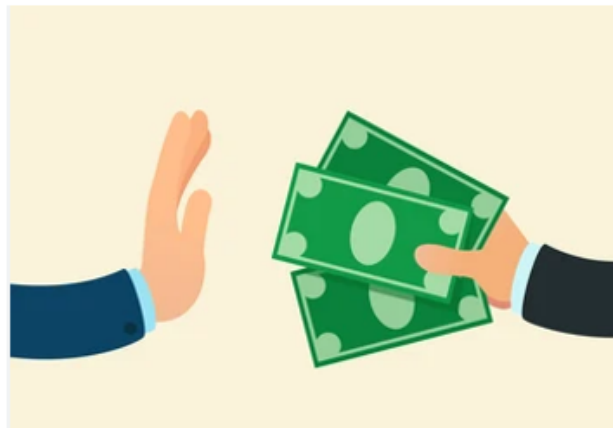
Enkele recente cases

- **Syndici**
 - Na einde opdracht nog overschrijvingen doen op eigen rekening
 - nalaten AV'en organiseren [corona-problematiek] , geen PV's opstellen
 - Niet overdragen dossier aan nieuwe syndicus
- Niet respecteren van eerder aanvaard bod
- Oneigenlijk gebruik **Kadasterfinder** > Prospectie kan niet – gebruik KF-tool enkel indien men over een geschreven opdracht beschikt ...
- **Naamlening** – samenwerken met onwettige beoefenaar / aanbrengrers
- Onvoldoende **vorming** (doorgaans 1 maand schorsing met uitstel + extra aantal uren => x 1,5 van tekort) → zelf aanwezig zijn op de vorming, geen medewerkers in de plaats afvaardigen (1 dag schorsing)

Enkele recente cases

- **Cash betalingen**

- STM ontvangt zwart geld in het kader van verkoop → stagiair is getuige hiervan en gaat over tot het afleggen van verklaringen onder eed ([schrapping](#))
- VGM ontvangt zwart geld in het kader van verkoop en tekent hiervoor af ([zaak nog hangende](#))
- VGM is schakel bij witwasoperatie drugsgeld → komt aan het licht via telefoontap ([zaak nog hangende](#))



Enkele recente cases

- **Stage**

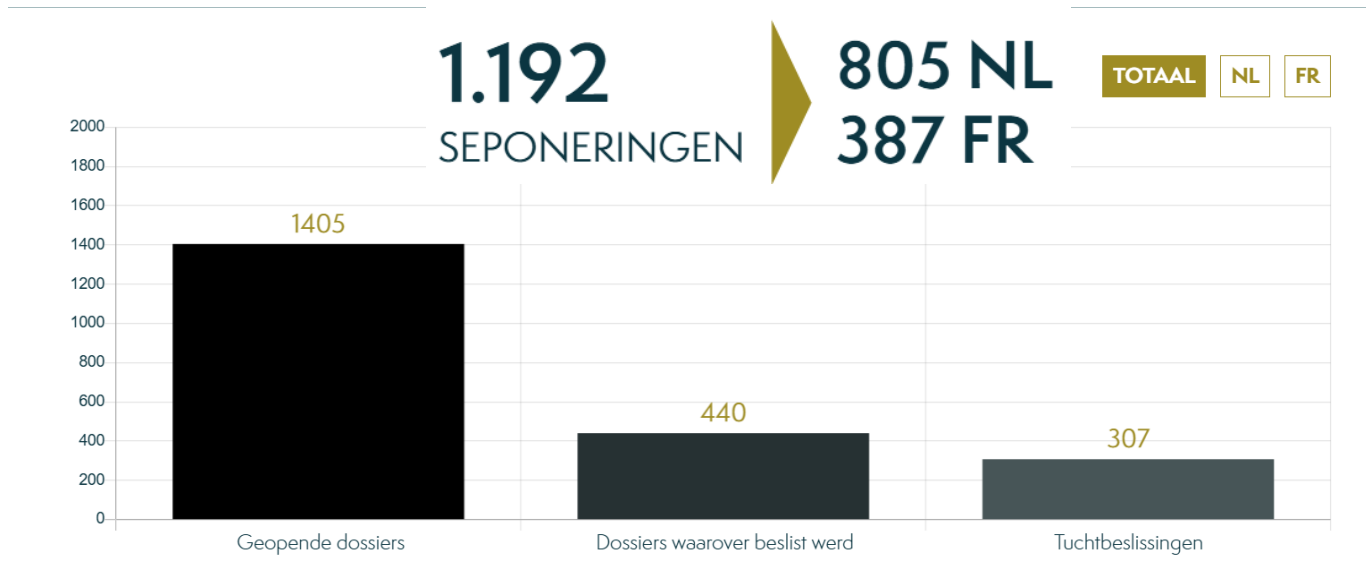
- Stagiair publiceert panden STM als eigen panden / stagiair neemt database STM mee bij vertrek / stagiair zet opdrachtgever STM onder druk om valse verklaringen af te leggen (1 maand effectieve schorsing + 11 maanden schorsing met uitstel - zaak nog hangende in beroep)
- Stagiair benadert opdrachtgevers ex-STM persoonlijk om af te werven (14 dagen effectieve schorsing + 14 dagen schorsing met uitstel – beroep nog mogelijk)
- **Toekomstige stagiair** is reeds op zelfstandige basis bezig → **samenwerking niet-erkende**
- STM eist vergoeding van stagiair alvorens hij bereid is de stagerapporten te ondertekenen (3 maanden schorsing)
- STM betaalt niet correct de in de stageovereenkomst overeengekomen **stagevergoedingen** (14 dagen effectieve schorsing + 14 dagen schorsing met uitstel – beroep nog mogelijk)
- Stagiair is dronken op de werkvloer / vervalst bemiddelingsopdrachten / verleent medewerking aan huisjesmelkerij / werken in het zwart laten uitvoeren / betalingen in het zwart afdwingen van kopers / niet aanrekenen kosten plaatsbeschrijving bij helften (1 maand effectieve schorsing + 1 maanden schorsing met uitstel – beroep nog mogelijk)

Enkele recente cases

- **KB bemiddelingsopdrachten** – lijst van geïnteresseerde kopers met 567 namen / geen geschreven opdracht ...
- **Discriminatie** – [handicap - beperkt aantal bezoeken – 137 kandidaten – vrijpraak]
- **Onvolledig verkoopdossier**: ontbreken van stedenbouwkundige info, geen EPC, voorkeuren ...
- **Misleidende publiciteit**
 - ondanks vermeld in pub was ondergrondse garage niet inbegrepen
 - niet vermelden dat pand in overstromingsgevoelig gebied ligt ([waarschuwing](#))
 - niet vermelden asbest stortplaats
 - Laminaat in plaats van parket ([waarschuwing](#))
- **Belangenconflict** – vastgoedmakelaar die ook schepen is vraagt bouwpromotor om op zijn diensten beroep te doen, nu hij vergunning mee heeft goedgekeurd ([2 maand schorsing + extra vorming](#))
- ...

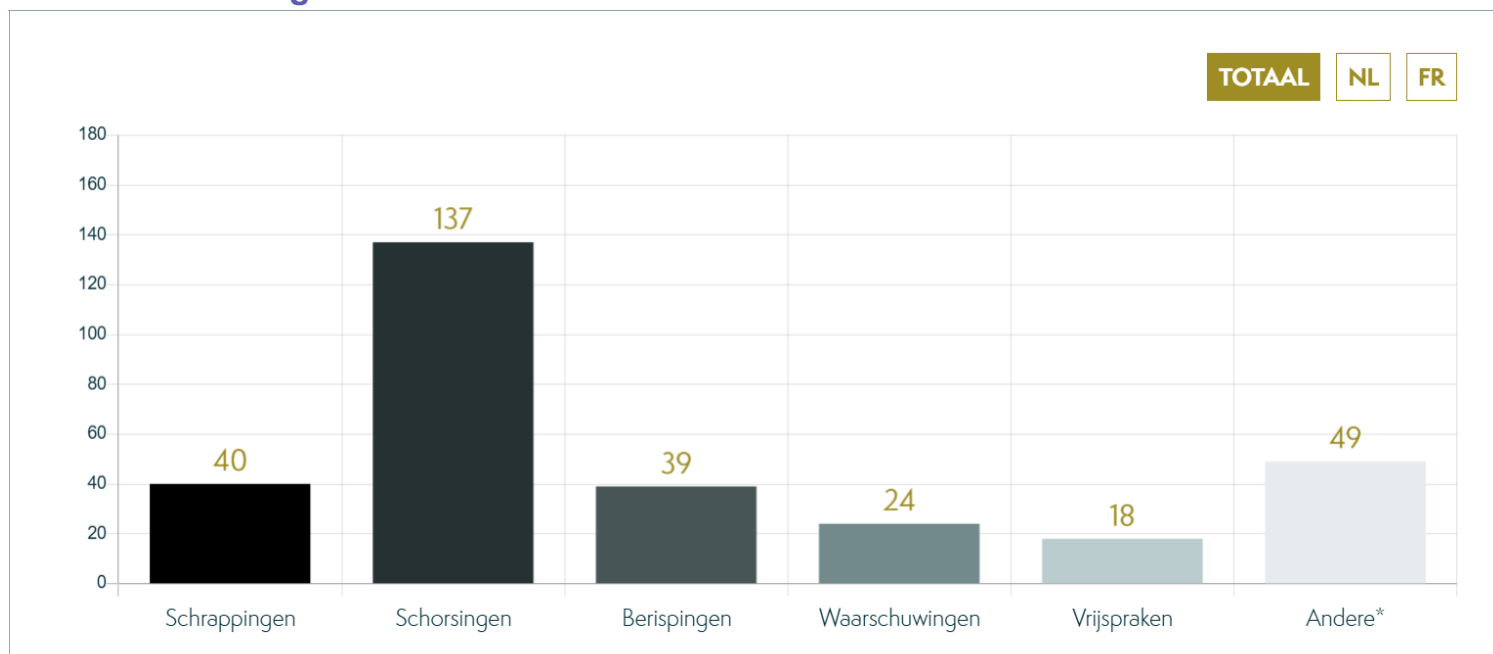
Enkele cijfers

Tuchtklachten - beslissingen



Enkele cijfers

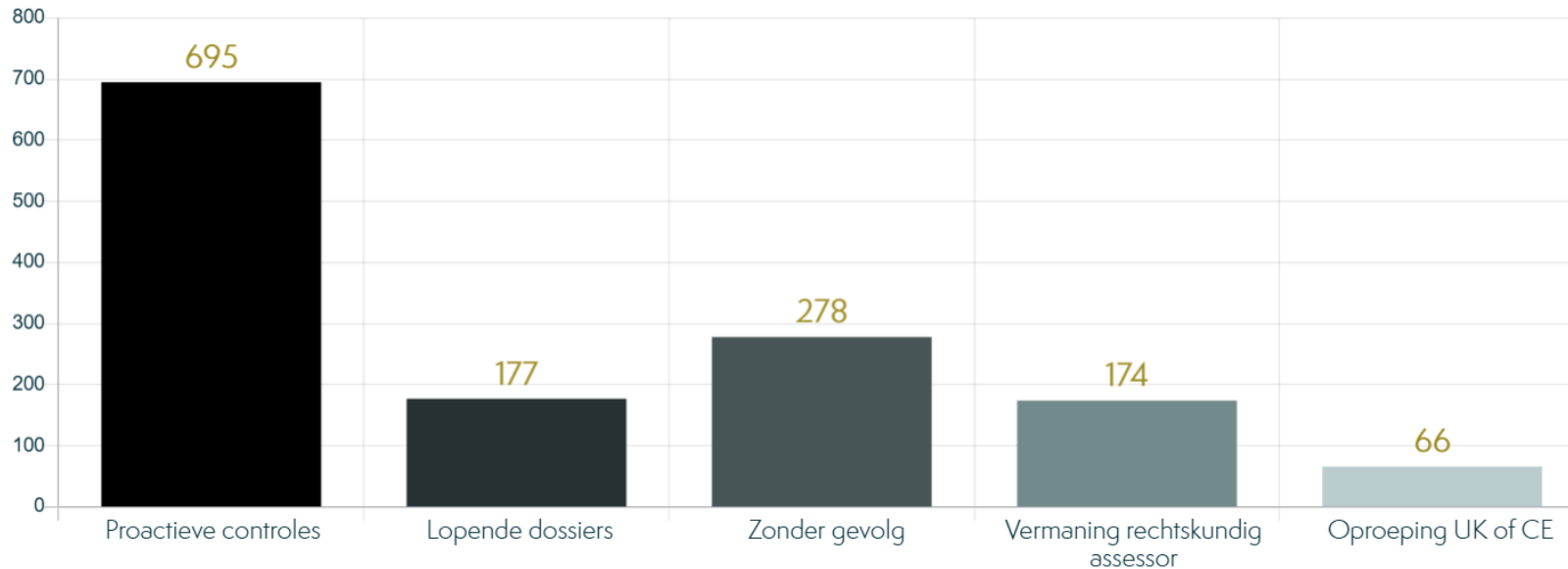
Tuchtbeslissingen



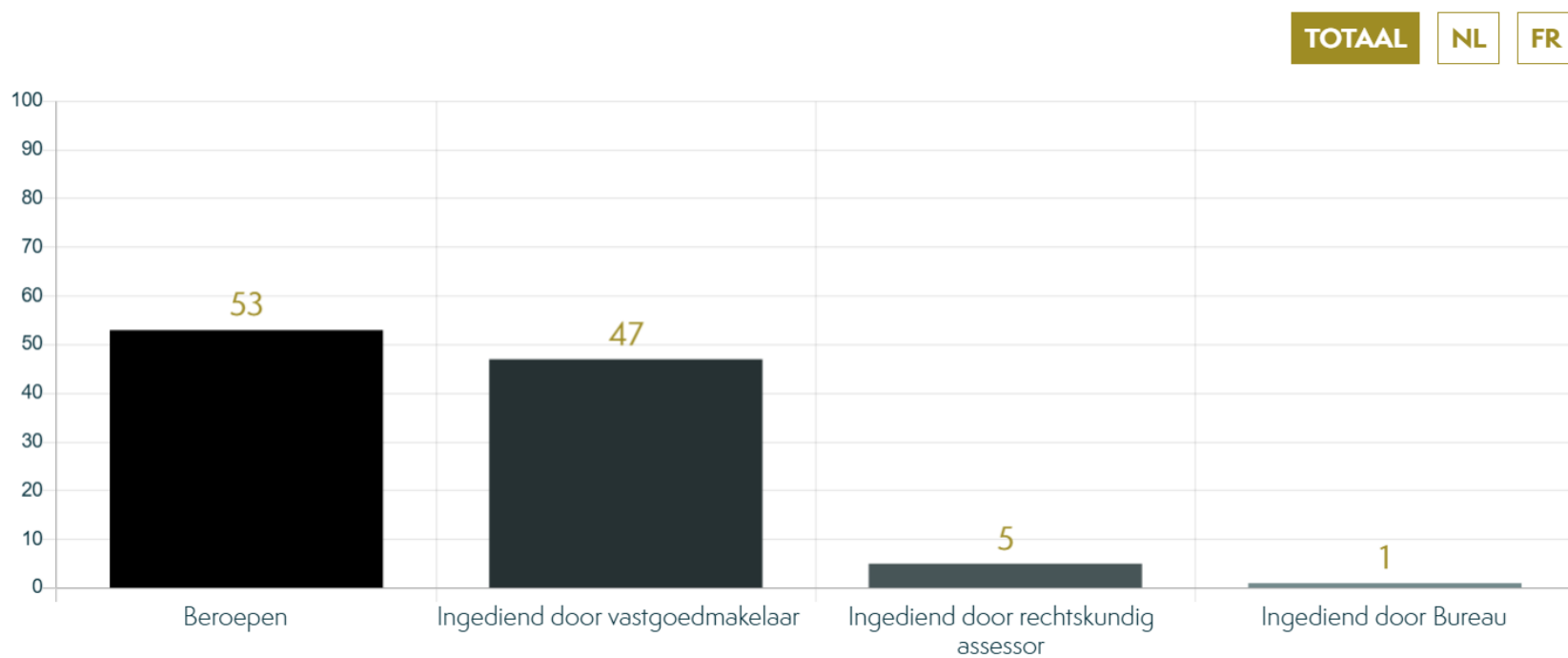
*voorbeelden hiervan zijn een beslissing tot aanvullend onderzoek, een uitstel, een verzoek tot inzage van de motivering...

Enkele cijfers

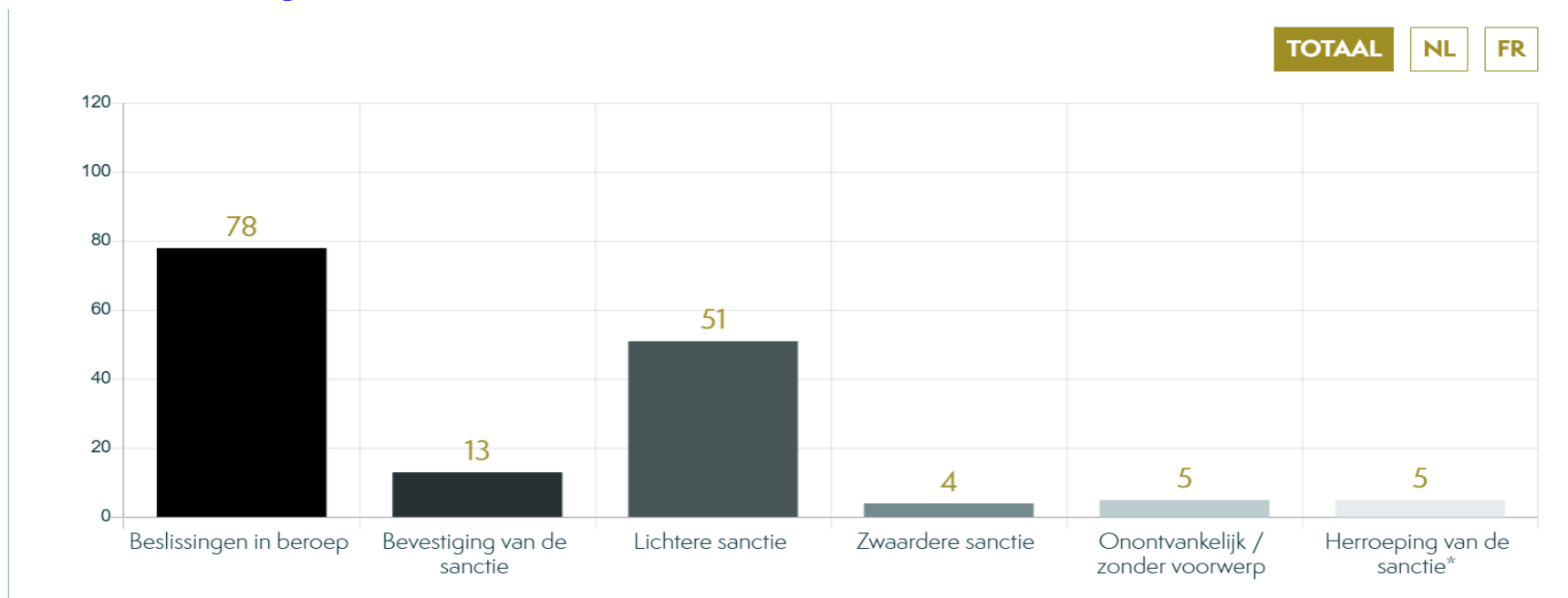
TOTAAL



Enkele cijfers



Enkele cijfers



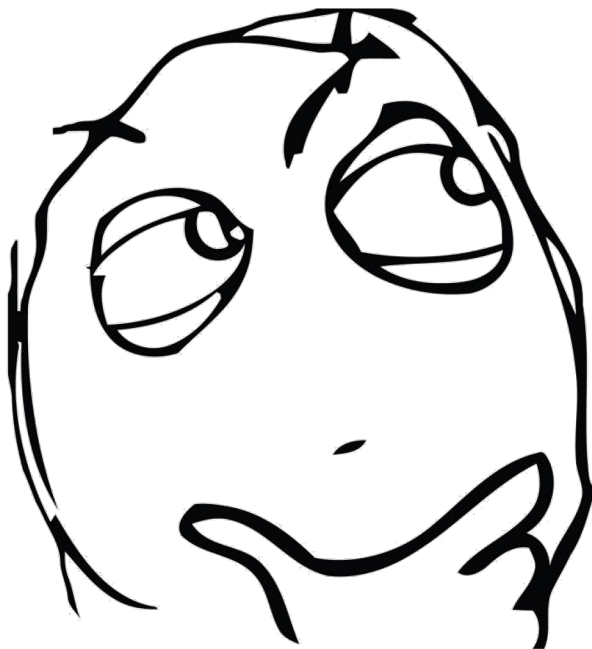
* Dit betreft een eerder uitgesproken 'sanctie met uitstel' die wordt herroepen, meestal omdat de persoon de opgelegde voorwaarde niet naleefde. Bv.: een persoon krijgt twee maanden schorsing; waarvan één maand effectief en één maand met uitstel onder de voorwaarde van het volgen van extra vormingsuren. Als betrokkene de voorwaarde niet naleeft, (dus geen extra vormingsuren volgt), dan wordt de originele 'sanctie met uitstel' herroepen waardoor de maand 'schorsing met uitstel' wordt omgezet naar één maand effectief.

Tot slot – indien je ooit zou geconfronteerd worden met een tuchtklacht

1. werk mee aan het tuchtonderzoek – laat de vragen vanuit BIV (niet onbeantwoord – jouw antwoord kan veel verduidelijken)
2. niet elke klacht betreft een deontologische inbreuk (seponering)
3. niet elke klacht leidt tot oproeping tuchtkamer
4. bij vragen kan je steeds de website van het BIV raadplegen of contact opnemen met onze diensten



Zijn er nog vragen?



deontologie plichtenleer
stage erkenning attesten wetgeving
transparantie koper verkoper huurder
verhuurder syndicus rentmeester makelaar
spelregels betrouwbaar plichten rechten vastgoed
wonen deontologie plichtenleer erkenning attesten
wetgeving transparantie spelregels deontologie
koper huurder verhuurder **Kies** vastgoed wonen verkoper
syndicus stage rechten rentmeester makelaar spelregels betrouwbaar
rechten koper plichten **voor** rechten vastgoed wonen stage
epc deontologie plichtenleer epc
stage erkenning attesten **de** wonen wetgeving
transparantie koper verkoper huurder attesten wettas wet
syndicus **professionele** makelaar
erkenning spelregels
rentmeester makelaar spelregels betrouwbaar plichten
rechten vastgoed attesten deontologie plichtenleer
makelaar erkenning **aanpak** deontologie
attesten rechten betrouwbaar
wetgeving transparantie epc verkoper huurder
verhuurder betrouwbaar wettas wet makelaar
spelregels stage plichten rechten vastgoed huurder
betrouwbaar wonen deontologie wonen plichtenleer