

## Dossier Vastgoedmakelaarswet

# Alles over de **nieuwe wet** in de praktijk



De vastgoedmakelaardij in ons land staat voor een cruciaal moment. Begin september treedt namelijk naar alle verwachting de nieuwe vastgoedmakelaarswet in werking. En dat betekent heel wat praktische nieuwigheden voor zowel de vastgoedprofessional als de consument.

Tot vandaag is het beroep gereguleerd door de kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, een tekst bestemd voor zowel vastgoedmakelaars als boekhouders-fiscalisten. Merkwaardig, want zo lang de wet al bestaat, zo lang weerklinkt ook de nood aan een eigen wetgeving.

De kaderwet is intussen zeker nog niet verdwenen, maar begin dit jaar kreeg de sector ook haar eigen vastgoedmakelaarswet. Die werd in januari gestemd en zal weldra, na publicatie in het Staatsblad, in werking treden. Allicht op 1 september dus.

De nieuwe wet moet de professionalisering van de sector vooruithelpen, maar ook de consument meer transparantie garanderen. Enkele zaken die elke vastgoedmakelaar persoonlijk aanbelangen, zullen vanaf september dan ook veranderen. Maar wees gerust, de overgang zal geleidelijk gebeuren.

### Bemiddelaar of syndicus?

Eén van de belangrijke punten van de nieuwe wet is dat zowel het tableau van titularissen als de lijst van stagiairs in twee kolommen wordt opgedeeld. Vanaf september zal iedereen die op 31 augustus 2013 al over een BIV-erkenning beschikte dan ook automatisch en zonder onderscheid worden ingeschreven op deze twee kolommen: die van de vastgoedmakelaars-bemiddelaars en die van de vastgoedmakelaars-syndici. Later zullen ze een brief ontvangen, waarbij duidelijk gevraagd wordt om te preciseren op welke kolom(men) ze wensen ingeschreven te blijven.

Die keuze moet gemaakt worden tegen eind 2013. Vastgoedmakelaars die zowel de activiteiten van bemiddelaar als syndicus uitoefenen, moeten hun inschrijving op beide kolommen behouden. Voor wie rentmeesteractiviteiten uitoefent, volstaat het ingeschreven te zijn op de ene of andere kolom.

Wie lid wordt in september - als makelaar, syndicus of rentmeester - zal trouwens meteen een keuze moeten maken.

### Nieuw voor stagiairs

De nieuwe wet brengt ook wat nieuwigheden met zich mee voor stagiairs die hun inschrijving vanaf 1 september aanvragen. Zij zullen onmiddellijk, en in functie van hun activiteiten, moeten melden op welke kolom(men) ze willen ingeschreven worden.

Vanaf september moet de stagemester trouwens ook op dezelfde kolom zijn ingeschreven als zijn stagiair. Ter verduidelijking: indien de stagiair het beroep wenst uit te oefenen als bemiddelaar, dan moet hij stage lopen bij een stagemester ingeschreven op de kolom van de vastgoedmakelaar-bemiddelaars. Hetzelfde geldt voor zij die syndicusactiviteiten wensen uit te oefenen.

Wanneer een stagiair echter beslist om zich op beide kolommen van de lijst van stagiairs in te schrijven, zullen er zich wellicht twee opties aanbieden: ofwel laat hij zich begeleiden door een stagemester die op beide kolommen is ingeschreven, ofwel opteert hij voor twee stagemesters waarvan de ene als bemiddelaar is ingeschreven en de andere als syndicus.

Nog een belangrijke wijziging voor stagiairs: wanneer ze zich op beide kolommen van de lijst - al dan niet gelijktijdig - inschrijven, dan zal de tweede stage uit 100 dagen beroepspraktijk bestaan. Dit voor zover de eerste stage van 200 dagen aan het einde werd gevalideerd. Deze regeling moest bij publicatie van BIV-News nog door de ministerraad worden goedgekeurd, waardoor we graag een licht voorbehoud in calculeren.

Let wel, het huidige regime blijft hoe dan ook van toepassing voor de stagiairs waarvan de stage vóór 1 september 2013 van start ging. Zij zullen automatisch op de twee kolommen worden ingeschreven en zullen nadien hun weglating op één van de kolommen kunnen aanvragen.

### De "Comori"

De vastgoedmakelaarswet die begin 2013 werd gestemd, had wellicht nog iets ambitieuzer kunnen zijn, maar gaat zeker en vast de goede richting uit. Zowel op tuchtrechtelijk vlak als wat de aanpak van de eerder zeer beperkte groep van oneerlijke syndici betreft, wordt vooruitgang geboekt. Op die manier zal de ernst van het beroep nog meer in de verf worden gezet, net zoals de consumentbescherming verder geoptimaliseerd wordt.

Een aantal punten die initieel in het sectorvoorstel zaten, zijn nog niet in de nieuwe wet opgenomen. Denk onder meer maar aan de interne reorganisatie van het Instituut, die ervoor moet zorgen dat nog meer regionale accenten gelegd kunnen worden. Verschillende van deze punten werden echter verwezen naar de Comori, het Uitvoeringscomité voor de Institutionele Hervormingen.

De reorganisatie van het Instituut - of globaal gezien de wil om al dan niet over te gaan tot een splitsing van de Belgische Ordes en Instituten - zou binnenkort op tafel liggen in het kader van de institutionele onderhandelingen. Hetzelfde geldt voor de herziening van de lijst met alle diploma's die toegang verlenen tot het beroep. ■

# Wat verandert er vanaf september?

## Opsplitsing van het tableau

Eén van de belangrijkste wijzigingen die eraan komen, is dat zowel het tableau van titularissen als de lijst van stagiairs in twee kolommen wordt opgesplitst. Dit om het beroep op een meer specifieke manier te kunnen organiseren. De ene kolom zal de vastgoedmakelaars-bemiddelaars overkoepelen, de andere de vastgoedmakelaars-syndici. Zij die daarnaast de activiteiten van rentmeester uitoefenen, zullen kunnen kiezen op welke kolom ze zich inschrijven. Vastgoedmakelaars die zowel bemiddelingsactiviteiten als syndicusactiviteiten uitoefenen, zullen zich op beide kolommen moeten inschrijven. Door deze nieuwe regeling zal het straks in elk geval mogelijk worden om specifieke regels uit te vaardigen voor bv. de verzekering of vorming.

## Verhoogde transparantie bij syndici

Professionele syndici zullen jaarlijks aan het BIV een lijst moeten overmaken van alle mede-eigendommen waar ze als syndicus actief zijn. Deze verplichting geldt niet alleen voor professionele syndici met een BIV-erkenning. Maar ook voor die beperkte groep van vrije beroepers die syndicusactiviteiten uitoefent, maar hiervoor geen BIV-nummer nodig heeft. Denk bijvoorbeeld aan de advocaten. Het verplicht indienen van een lijst zal de transparantie inzake beheer van mede-eigendommen alvast verhogen en kan de 'opsparing' van ongeoorloofde praktijken vereenvoudigen.

## Vorming als alternatieve straf

Het BIV krijgt de mogelijkheid om sancties met uitstel uit te spreken of de uitspraak van een sanctie op te schorten in functie van de ernst van de vastgestelde inbreuk. Een verplichte vorming die verband houdt met de inbreuk, kan in dat geval aan het uitstel of de opschorting gekoppeld worden. Zo zal het BIV op een slimme, educatieve en zinvolle manier kunnen optreden wanneer de bemiddelaar, de syndicus of de rentmeester een geringe overtreding begaat.

## Erkenning rechtspersonen

Rechtspersonen zullen onder bepaalde voorwaarden bij het BIV kunnen worden ingeschreven. Hierdoor kan de vastgoedmakelaar zijn persoonlijk risico verminderen. Let wel, het is niet de bedoeling een vennootschap te laten erkennen in plaats van de natuurlijke personen die binnen de vennootschap werken. Elke natuurlijke persoon die als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefent, zal nog steeds erkend moeten zijn. Het gaat er echter om dat men zijn beroepsaansprakelijkheid zal kunnen beperken en door de rechtspersoon kan laten dragen. Voor de rechtspersoon blijft het uiteraard mogelijk om niet ingeschreven te zijn op het tableau. In dat geval nemen de werkende vennoten en/of zaakvoerders de volledige burgerlijke aansprakelijkheid op zich.

## Hogere geldboetes voor nepmakelaars

Nepmakelaars zullen straks strenger bestraft kunnen worden. De opgelegde geldboetes kunnen gaan van 3.000 tot 30.000 euro (500 tot 5.000 euro x gerechtelijke opcentiemen), wat een verhoging van 150 procent inhoudt in vergelijking met vandaag. Daarnaast kan de rechter nog altijd een staking van de activiteiten bevelen met een dwangsom per vastgestelde inbreuk, of een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden.

## Meer transparantie in tuchtdossiers

Wie tot nu toe een klacht bij het BIV indiende, werd niet automatisch op de hoogte gehouden van de uiteindelijke beslissing in het dossier. Ook niet wanneer het voor hem niet lukte om de zitting bij te wonen en zo de tuchtspraak te vernemen. De reden daarvoor was simpel: de wet liet het spijtig genoeg niet toe. Dat zal nu veranderen, precies dankzij de vastgoedmakelaarswet. Op verzoek van de klager kan hem het beschikkend gedeelte van de beslissing worden meegedeeld. Ook het grote publiek zal in sommige gevallen geïnformeerd kunnen worden over een tuchtspraak, mits een gemotiveerde beslissing van de Uitvoerende Kamer van het BIV. ■

## De nieuwe vastgoedmakelaarswet: het oordeel van minister Sabine Laruelle

# “Dit moet het positieve imago van de sector versterken”

“Is dit de ultieme en definitieve wet? Neen, natuurlijk niet! Laten we zeggen dat dit het arsenaal aan maatregelen serieus aanvult om een aantal dingen concreet aan te pakken.” Dat zegt minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw Sabine Laruelle, die zich tevreden in de handen wrijft dat het parlement begin januari de nieuwe vastgoedmakelaarswet goedkeurde. Die moet zorgen voor eerlijke concurrentie binnen de sector en een verfijning van de consumentenbescherming.

### Wat verwacht u van de goedgekeurde wettekst?

Minister Laruelle: “Dit is een nieuwe stap die we gezet hebben en die aansluit bij de talrijke wijzigingen die we de voorbije jaren al doorvoerden. De nieuwe wet zal op verschillende vlakken voor een verbetering zorgen. Om te beginnen zal het in de toekomst makkelijker worden om bepaalde aanpassingen door te voeren. Tot nu toe was er bijvoorbeeld één enkele kaderwet die het beroep van boekhouder én vastgoedmakelaar regelde. Voor elke wijziging was er overleg met beide sectoren nodig, die nochtans niet hetzelfde beroep uitoefenen. Voortaan heeft elk beroep dus zijn eigen wet. Vervolgens krijgt het Instituut meer instrumenten in handen om de strijd aan te gaan met bepaalde ongewenste, bedrieglijke praktijken. Dit zal zeker het positieve imago van het beroep moeten versterken.”

### Wat zijn de belangrijkste doorbraken uit deze wettekst?

“Ik denk vooral aan de opsplitsing van het tableau van de beoefenaars in twee kolommen, één voor de makelaars en één voor de syndici. Dat levert een veel duidelijker beeld op van hun activiteiten. De syndici zullen zo bv. verplicht worden om de mede-eigendommen die ze beheren, bekend te maken. Maar de wettekst geeft de consument ook een pak meer rechten. Wie een klacht neerlegt bij het BIV, zal onder andere op meer transparantie kunnen rekenen.

En dan zijn er mijns inziens nog twee andere zeer belangrijke punten: de verplichting voor elke vastgoedprofessional om zich te verzekeren en de mogelijkheid om het beroep in een vennootschap uit te oefenen. Met dit alles zorgen we enerzijds voor eerlijke, correcte en evenwichtige concurrentie tussen de vastgoedmakelaars. En anderzijds beschermen we de consumenten beter, onder meer ten opzichte van oneerlijke syndici en beoefenaars die geen verzekering hebben.”

### Denkt u dat deze wet dé oplossing is om de sector te moderniseren en tegelijk het vertrouwen van de consument te herstellen?

“Is dit de ultieme en definitieve maatregel? Neen, natuurlijk niet! Laten we zeggen dat dit het arsenaal aan maatregelen serieus aanvult. Men moet blijven opletten. De wet bepaalt dat er straks twee tableaux zullen zijn. In de praktijk zullen we nog moeten zien of deze aanpassing relevant is. Ik behoor niet tot de politici die geloven dat een wet alles kan oplossen. Elke nieuwe wet moet na een jaar of twee worden geëvalueerd. Een wettekst kan altijd worden verbeterd. Er zal zowel naar de sector als de consument geluisterd moeten worden om vervolgens in overleg met alle spelers vooruit te kunnen gaan.”

“Als ik over iets ontgoocheld ben, dan is het dat wij er niet in geslaagd zijn om de BIV-herstructurering nu al met de rest te laten goedkeuren.”

## Correcte syndici

### Bent u 100 procent tevreden over deze wet die toch een zekere impact heeft op de makelaardij?

“De regering werkt aan een grootschalige institutionele hervorming en moet nagaan of het al dan niet opportuun is om de Ordes en Instituten te splitsen. De vastgoedmakelaars hadden in dit verband een voorstel tot herstructurering van het BIV ingediend. Als ik over iets ontgoocheld ben, dan is het dat wij er niet in geslaagd zijn om dit met de rest te laten goedkeuren. Maar op federaal niveau is dit uitstel volledig logisch. De regering telt zes partijen en aan de institutionele hervorming werken acht partijen. Wij moeten dit dus gestructureerd aanpakken.

Hetzelfde geldt voor de discussie omtrent de toegang tot het beroep die ook tot de bevoegdheden van de Gemeenschappen en Gewesten behoort. Het is soms beter niet

overhaast te werk te gaan, maar om rustig te analyseren en overleg te plegen. Ik moet mijn opvolgers ook nog een beetje werk laten! (lacht)

Ik ben trouwens ook minister van Landbouw en weet als geen ander dat je er niets mee opschiet als je de kar voor het paard spant.”



Sabine Laruelle

### Wat is uw persoonlijke visie over de sector?

“Vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters kunnen met hun uitgebreide dienstverlening een meerwaarde betekenen. Maar ik behoor niet tot degenen die vinden dat alles moet worden geprofessionaliseerd. Als de eigenaar van een appartement in een gebouw de taken van een syndicus wil uitoefenen, dan moet dat kunnen. Je mag ook niet alle consumenten verplichten om een beroep te doen op een vastgoedmakelaar. Er moet een zekere vrijheid blijven.

Aan een beter imago van het beroep moet je elke dag werken. Een klant die één slechte ervaring heeft, kan het imago van de sector al schaden. En dat geldt voor alle sectoren: één zwart schaap is soms voldoende om de hele sector te benadelen.”

### Het lijkt er soms wel op dat deze nieuwe wet vooral ook iets wil doen aan het probleem van de oneerlijke syndici, een debat dat in Franstalig België al een tijd woedt...

“Het Instituut heeft al veel hervormingen doorgevoerd en een aantal mechanismen uitgewerkt voor de vastgoedmakelaars. Voor de syndici moest er nog een serieuze weg worden afgelegd. Ik ben ervan overtuigd dat de meerderheid van de syndici goed werk levert. Maar soms moeten er wetten komen, omdat enkelen zonder scrupules de achterpoortjes gebruiken. En dus moeten we erover waken dat eigenaars en huurders van een gebouw over een correcte syndicus kunnen beschikken.

Zonder daarbij alle syndici over dezelfde kam te scheren. Het Instituut moet op dat vlak de kans krijgen om overgangsmatregelen te kunnen treffen. Als een syndicus een gebouw op een problematische manier beheert, moeten wij het beheer van alle andere gebouwen onder zijn hoede ook kunnen controleren. En juist op dat punt vergroot de wet het arsenaal aan instrumenten waarover het BIV beschikt.”

## Geen exclusieve reflex

### Iemand die vandaag een woning koopt via een vastgoedmakelaar geniet een andere bescherming dan iemand die dat bv. via een notaris, advocaat, boekhouder, architect of landmeter doet. Hoe kan dit opgelost worden, niet in het minst in het belang van de consument?

“De onlangs goedgekeurde tekst biedt mijn inziens de oplossing. Verwante beroepen die activiteiten van een vastgoedmakelaar uitoefenen, moeten hun plichtenleer aanpassen en de specifieke deontologie van de vastgoedmakelaar respecteren. Wij voeren overleg met de diverse beroepen en ze zijn

behoorlijk geïnteresseerd. Wat goed is, want iedereen moet zich in een correcte concurrentiesituatie bevinden.

In de regering werken we trouwens aan de toepassing van de richtlijn op de markt wetten voor vrije beroepen. De vastgoedmakelaars dienen deze tekst al na te leven. Het komt erop aan het juiste evenwicht te vinden. In

geen enkel beroep is een protectionistische en exclusieve reflex toegelaten. Maar als je de activiteiten van een ander beroep wil stellen, is het logisch dat je ook de plichtenleer van dat beroep naleeft.”

### Een juist evenwicht voor een rechtvaardige concurrentie...

“Precies. Voor alle beroepen waarvoor ik bevoegd ben, let ik er daarom op dat de lidgelden niet de hoogte inschieten. Een vastgoedmakelaar die alleen werkt, moet nog altijd zijn bijdrage kunnen betalen. Niemand mag uitsloten worden omwille van bv. te hoog lidgeld. Dit alles gebeurt in goede verstandhouding en in overleg met de sectoren.”

### Hoe zit het met de collectieve aansprakelijkheidsverzekering die aan het BIV wordt opgelegd en op termijn realiteit moet worden?

“We zullen erop moeten toezien dat een vastgoedmakelaar die al een verzekering heeft, straks geen twee keer betaalt. Het is niet de bedoeling om de verzekeringskosten te verdubbelen. Ideaal zou het bedrag van de collectieve verzekering lager moeten liggen, aangezien de risico's meer gespreid worden.”

### Heeft u nog een boodschap voor de sector?

“Streef naar uitmuntendheid! Ik ben ervan overtuigd dat als iedereen dit doet, het algemene imago van de sector sterk zal verbeteren.”