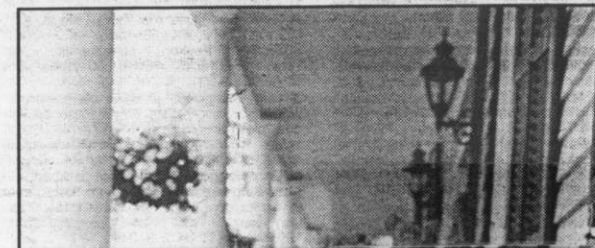


## Goede tijden - slechte tijden

Door enerzijds de kleine beurscrash en de recessie van vorig jaar en de daarmee gepaarde interesse in het onroerend goed, en anderzijds de gedaalde registratierechten, die zonder twijfel een weerslag zullen kennen op de verkoop, kunnen we stellen dat notarissen, immobilienmakelaars, publiciteit-agentschappen,...en waarschijnlijk de gehele economie er een stukje beter zullen van worden. Echter: de wetgever maakt het er niet makkelijker op. Steeds meer wetten en decreten zorgen voor ingewikkelde situaties en maken van onroerende goederen een complexere materie. Immobilienmakelaars moeten noodgedwongen specialiseren: Projectontwikkeling, beheer van mede-eigendom, privaat beheer, verhuringen en verkopen van onroerende goederen mits specialisatie (commercieel vastgoed, residentieel, stad- of landgoederen,...). En net om deze sluier een beetje op te lichten, gaan we deze materie bespreken aan de hand van een aantal artikels. De functie van de notaris is voor heel wat mensen duidelijk: verlijden van de akte en alle noodzakelijke opzoeken i.v.m. het betreffende onroerend goed. De makelaar echter krijgt door onze wetgever en het B.I.V. (Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars) steeds meer verantwoordelijkheden en taken toebedeeld.



## De Vastgoedmakelaar



### Wat is een makelaar ?

Er zijn makelaars op allerlei gebied, zoals in koffie, tabak, verzekeringen en vastgoed. De vastgoedmakelaar is, zelfstandige of gemandateerde van een rechtspersoon, een gespecialiseerd dienstverlener, die uiteenlopende materies beheert zoals

### Wat is een erkend vastgoedmakelaar ?

De erkenning van de vastgoedmakelaar is tweeledig, namelijk :  
 Enerzijds zijn de titels "**ERKEND VASTGOED-MAKELAAR**" en "**STAGIAIR-VASTGOED-MAKELAAR**" beschermd. En anderzijds zijn

burgerlijk en fiscaal recht, bouwtechnologie, stedenbouw en ruimtelijke ordening, boekhouding, vastgoedbeheer, schattingen, kredietverstrekking, administratie, enz ...

Het is zijn taak om, als onafhankelijke en betrouwbare persoon, te bemiddelen of te adviseren, zonder zelf partij te zijn in de transactie.

In de vastgoedsector zijn al teveel mensen werkzaam, die geen makelaar zijn, of de titel van vastgoedmakelaar misbruiken. De Confederatie van Immobielberoeperen van België (CIB), groepeerde de makelaars, die zich vrijwillig onderwerpen aan strikte regels van deontologie en tarificatie. Zij kunnen slechts effectief lid worden na een stage-periode en na het bewijs geleverd te hebben van een gedegen beroeps-kennis, die verder aangevuld wordt met voortdurende nascholing.

CIB zette zich in voor een wettelijke beroeps-erkenning, zodat elke makelaar dezelfde waarborgen van degelijkheid en betrouwbaarheid zal bieden. De Confederatie van Immo-bilienberoeperen van België (CIB), de meest representatieve beroepsvereniging van de vastgoedsector, acht het tot haar plicht er op te wijzen dat de beoefenaars van de immo-bilienberoeperen een eigen wettelijk statuut hebben dat neerkomt op een officiële erkenning van hun beroeps-activiteiten. In tegenstelling tot de situatie van voor het Koninklijk Besluit, dat op 13 oktober 1993 in het staatsblad verscheen, is het op heden niet meer mogelijk zich zomaar in de vastgoed-sector te vestigen. Er zijn een aantal wettelijke bepalingen, waardoor alle commerciële activiteiten van de sector binnen een streng gereguleerd kader hun beslag krijgen. Nu het wettelijk statuut gerealiseerd werd, wordt een bewijs van beroeps-erkenning nodig en wordt aan de kandidaat-professionelen het doorlopen van een stage-periode opgelegd. Deze opleiding, samen met de verplichte bijscholing, zal zorgen voor een nieuwe generatie vertrouwenswaardige en kundige makelaars.

volgende activiteiten beschermd: "Bemiddelen met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen. Beheer van goederen en meerbepaald het beheer van onroerende goederen in mede-eigendom (syndici). Een erkend vastgoedmakelaar is steeds een zelfstandige of een gemandateerde van een rechtspersoon." Iedere vastgoedmakelaar is persoonlijk verantwoordelijk voor zijn beroeps-daden. Een beroepsaansprakelijkheidsverzekering is voor iedere vastgoedmakelaar verplicht, zoals dit reeds lang verplicht is voor alle bij de CIB aangesloten makelaars. Er is een Tuchtcollege met verregaande uitsluitingsbevoegdheden. Voor de praktijk houdt dit in dat ieder professioneel makelaar die zich aan bedrieglijke praktijken te buiten gaat, definitief zal kunnen uitgesloten worden. Wat betekent de erkenning van de vastgoedmakelaar voor de consument ?

De erkenning van de vastgoedmakelaar betekent dat iedere vastgoedmakelaar die het beroep van vastgoedmakelaar op een wettelijke wijze wil uitoefenen zich moet aansluiten bij het Beroeps-instituut van de Vastgoedmakelaars, B.I.V. Het is de taak van het B.I.V. om de naleving van de deontologie te waarborgen. Concreet wil dit zeggen dat de vastgoedmakelaar die zich deze deontologie niet volgt kan aangeklaagd worden bij het B.I.V. Het B.I.V. is dan bij machte om sancties te nemen tegen deze vastgoedmakelaar tot zelfs het verbod om het beroep van vastgoedmakelaar nog uit te oefenen.

**Inlichtingen over deze materie kunnen  
steeds verkregen worden via e-mail:  
[hendrik.nelde@belgacom.net](mailto:hendrik.nelde@belgacom.net)  
Meer nieuws in de volgende editie!  
Hendrik Nelde  
Secretaris - generaal van de  
federatie vastgoedmakelaars**

