

vastgoedflitsen

1243 | 14 maart 2008

VERSCHIJNT WEKELIJKS - 48 NUMMERS PER JAAR - VERSCHIJNT NIET IN WEEK 29, 30, 31 & 52

inhoud

economische inspectie

- 1 Controle economische inspectie van start

prijsevoluties

- 3 Woningen zijn 25 procent duurder
6 Eengezinswoningen 16 procent duurder

3, 5, 6, 7 rechtspraak

strengere isolatienormen

- 4 Nieuwbouw 21 procent duurder

registratie huurcontracten

- 4 Vanaf eind april huurcontract registreren via internet

woonkredieten

- 5 Belg financiert kleiner deel van huis met hypotheeklening

kantoren

- 7 Tophuurprijzen stabiliseren in Brussel

wet breyne

- 8 Wet Breyne: Knelpunten bij de toepassing (4/9)

mede-eigendom

- 10 Nieuw strijdpunt inzake mede-eigendom: een punt op de dagorde plaatsen

wooninspectie

- 11 Een grotere slagkracht voor de Wooninspectie dankzij wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet (3/4)

beroepsreglementering

- 14 Beroepsreglementering vastgoedmakelaar is van openbare orde, zegt Cassatie

vastgoedbeurs

- 15 Mipim staat in het teken van onzekerheid

colofon

verantwoordelijke uitgever

Pol Dermul
Oosthelling 11/13 | 8400 Oostende
pol.dermul@dermul.be

afzender & secretariaat

CIB Kust v.z.w.
Zeedijk 293 | 8430 Middelkerke
t 059 50 52 94 | f 059 31 38 26
cib.kust@brenda.be

economische inspectie

Controle economische inspectie van start



Hendrik Nelde

Hendrik Nelde, vastgoedmakelaar en voorzitter van CIB Oost-Vlaanderen, liet ons weten vorige week bezoek te hebben ontvangen van de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de FOD Economie (beter gekend onder de oude benaming "economische inspectie"). Deze controles komen niet uit de lucht vallen, eerder informeerden wij u dat deze controles zouden plaatsvinden. De redactie van *Vastgoedflitsen* bracht Hendrik Nelde een bezoek voor een kort interview.

Wij vernemen dat u vorige week bezoek ontving van de economische inspectie.

Hendrik Nelde: Klopt. Donderdag 6 maart mocht ik twee mensen van de economische inspectie ontvangen. Zij hadden mij voorafgaandelijk telefonisch gecontacteerd om een afspraak vast te leggen.

Kan u ons kort vertellen wat zij net hebben gecontroleerd?

Hendrik Nelde: Er werd gevraagd naar de bemiddelingsopdracht. Zowel een blanco CIB-document alsook reeds ingevulde verkoopopdrachten werden afgetoetst op basis van hun checklist. Een blanco verkoopopdracht werd meegenomen voor het dossier.

De controle werd dus ter plaatste uitgevoerd. Hebben zij opmerkingen overgemaakt?

Hendrik Nelde: Alles is goed verlopen. Zij stelden dat het de meest complete en beste con-

tracten waren die zij kenden. Wel hadden zij een opmerking met betrekking tot punt 5.3 van onze verkoopopdracht. Ze gingen het nakijken met hun juristen. Ik heb alvast gevraagd mij op de hoogte te willen houden en heb inmiddels de studiedienst van CIB-Vlaanderen geïnformeerd.

Wat is concreet het probleem met punt 5.3 van de CIB-verkoopopdracht?

Hendrik Nelde: In punt 5.3 is sprake dat de opdrachtgever het recht heeft de overeenkomst tijdens de looptijd ervan op ieder ogenblik en zonder opgave van redenen te beëindigen, mits betaling van een opzeggingsvergoeding gelijk aan 50% van het voorziene ereloon. Tot daar geen probleem. Verder stelt 5.3 dat indien het onroerend goed vervolgens binnen de zes maanden na de opzegging wordt verkocht, een bijkomende vergoeding verschuldigd is van 25% van het voorziene ereloon, zodat in dit geval in totaal 75% van het voorziene ereloon dient te worden betaald door de opdrachtgever. Hieromtrent stelt de economische inspectie zich vragen en gingen zij dit nakijken met hun juristen.

Wat zegt de studiedienst van CIB Vlaanderen?

Hendrik Nelde: Volgens hen is deze bepaling niet strijdig met de wetgeving. Het koninklijk besluit terzake stelt dat een vergoeding van 50% van het commissieloon mogelijk is op voorwaarde dat de opdrachtgever het kwestieus onroerend goed niet verkoopt of verhuurt binnen de 6 maanden na de opzegging. Indien de opdrachtgever dit wel doet heeft de makelaar logischerwijs recht op een hogere vergoeding.

Bleef het onderzoek beperkt tot de controle van de verkoopopdrachten?

Hendrik Nelde: Andere overeenkomsten werden niet opgevraagd. Wel werd nagezien of mijn tarieven uithingen alsook werd gekeken of de website van het kantoor conform was met de wetgeving ter zake.

De economische inspectie stelt dat de tarieven van de vastgoedmakelaar duidelijk zichtbaar moeten zijn van buitenaf.

Hendrik Nelde: Inderdaad. Daarenboven moeten de tarieven inclusief BTW worden vermeld. Stel dat je commissieloon 3% is op de bekomen verkoopprijs te vermeerderen met de BTW, dan moet op de lijst met de door de makelaar toegepaste tarieven melding worden gemaakt van een commissieloon van 3,63% op de bekomen verkoopprijs (3% + 21% BTW = 3,63%). Idem voor de andere diensten die je als vastgoedmakelaar aanbiedt.

U sprak eveneens over de controle van uw website. Kan u voor onze lezers de wetgeving kort samenvatten?

Hendrik Nelde: De website van de vastgoedmakelaar moet ondermeer volgende gegevens bevatten:

naam van het kantoor

adres van het kantoor

telefoon, fax, e-mailadres

ondernemingsnummer

adres van toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

beroepstitel: "erkend vastgoedmakelaar BIV" of "stagiair-vastgoedmakelaar", gevolgd door het BIV-nummer

vermelding van het land waar erkenning is toegekend (België dus)

én een verwijzing naar de BIV-plichtenleer, dit kan door op de site een link van de BIV-site – rubriek plichtenleer – op te nemen.

Kreeg u hieromtrent opmerkingen?

Hendrik Nelde: Wat de website betreft meldden de inspecteurs dat sommige makelaars wel eens hun ondernemingsnummer vergeten te vermelden. Dit vergt een kleine moeite. Weet dat op de publieke toegankelijke website van de overheid eenieder het ondernemingsnummer van om het even wie kan opvragen.

Kan u uw collega's nog een advies meegeven?

Hendrik Nelde: De makelaar controleert best of hij wel degelijk de laatste versie van de CIB-modelovereenkomst gebruikt, aangepast aan de laatste opmerkingen van de economische inspectie. De modelovereenkomsten zijn terug te vinden op het CIB Vastgoedloket (www.vastgoedloket.be). De tarieven – inclusief BTW – moeten in of aan het kantoor van de vastgoedmakelaar worden aangebracht en deze moeten van buitenaf zichtbaar zijn, én op de website moeten de verplichte meldingen zijn opgenomen.

Dan wensen wij u tot slot hartelijk te danken voor deze toelichting.