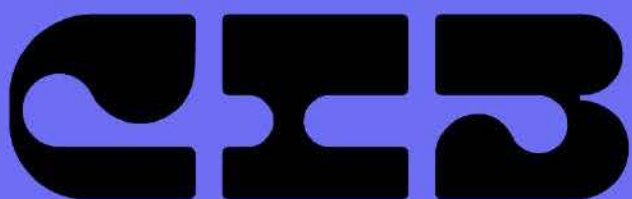


Het
vastgoed
netwerk



heeft een sterk verkiezingsprogramma



BIV-VERKIEZINGSPROGRAMMA 2024

1 INTRO

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars staat op een tweesprong. Aan de ene zijde ligt de beroepsreglementering onder vuur vanuit Europese instellingen. Het doel om de markt te 'liberaliseren' blijft daar leven.

Nochtans is de missie van het BIV meer dan ooit relevant. De beroepsreglementering is cruciaal om het imago van vastgoedprofessionals op te waarderen. De strijd tegen onwettige uitoefening en een ordentelijke tuchtwerking dragen bij tot de bescherming van de consument. Het verhoogt de algehele professionaliteit binnen de sector.

Vastgoedprofessionals steunen die baseline. Zij worden immers geconfronteerd met de nog te vaak negatieve perceptie bij het brede publiek. Verder professionaliseren en rotte appels uitbannen: die doelstellingen worden unaniem gesteund binnen de sector.

Tegelijk mag het BIV niet stilstaan. Stilstaan is achteruit gaan. Het BIV moet blijven inzetten op draagvlak binnen de sector en op geloofwaardigheid bij de consument.

We verwelkomen de stappen die daarvoor de voorbije jaren zijn gezet. Tegelijk verwachten we dat de ambitie wordt opgedreven. Het BIV moet meer dan ooit een luisterend oor bieden aan de feedback vanwege vastgoedprofessionals. Het is geen geheim dat de roep binnen de sector klinkt naar een meer proportionele en efficiënte tuchtwerking.

CIB stond als beroepsorganisatie mee aan de wieg van de oprichting van het BIV. We zijn nog steeds fier op wat we de voorbije 30 jaar, samen met onze mandatarissen, gerealiseerd hebben.

We blijven de meerwaarde van de beroepsreglementering verdedigen. We doen dat samen met onze leden. Net daarom zijn we ook niet blind voor de imperfecties. Om draagvlak te blijven garanderen moeten die aangepakt worden.

Ons verkiezingsprogramma vertrekt vanuit die filosofie. Het is opgemaakt door in gesprek te gaan met bemiddelaars, syndici en rentmeesters. Dankzij een uitgebreide bevraging van onze achterban, zowel via enquête als brainstormmomenten, leggen we meer dan 30 concrete verbetervoorstellen op tafel.

Het programma is ambitieus: het geeft aan hoe en waar vastgoedprofessionals verbetering verwachten. Het is duidelijk over wat anders kan en moet.

We vertrekken vanuit één centrale overtuiging: het BIV is cruciaal voor onze sector. Het BIV steunen doe je echter niet door de status quo te verdedigen. Het BIV moet blijven evolueren, om de doelstellingen rond consumentenbescherming en opwaardering van het beroep te realiseren.

Dit programma is niet kritisch om kritisch te zijn. Integendeel, het legt voorstellen op tafel om de toekomst van ons beroepsinstituut veilig te stellen. De filosofie is helder: het BIV moet voortbouwen op wat goed is en verbetering omarmen. Alleen zo kan het nog beter haar doelstellingen realiseren en draagvlak garanderen bij bemiddelaars, syndici en rentmeesters.

2 PROPORTIONALITEIT EN EFFICIËNTIE IN DE TUCHTWERKING

De tuchtwerking is het sluitstuk van de beroepsreglementering. Het is het controleapparaat om een professionele dienstverlening tegenover kopers en verkopers, huurders en verhuurders, mede-eigenaars en appartementsbewoners te garanderen.

De deontologie moet een minimaal professioneel niveau waarborgen. Wie daar onder zakt, verdient een blaam of - bij ernstige inbreuken - schorsing/schrapping.

We kunnen nooit toelaten dat wie de goede naam van de sector bezoedelt er verder actief in blijft. Om die reden werd in de recente wetwijziging bepaald dat wie geschorst of geschrapt is als BIV-erkend vastgoedmakelaar vervolgens ook niet als werknemer in de sector actief mag zijn.

Tegelijk moet de tuchtwerking voldoen aan alle noodzakelijke vereisten voor een proportionele, efficiënte en rechtvaardige rechtsgang. Op dat vlak zijn correcties nodig.

Het vermoeden van onschuld is essentieel. De belasting die een tuchtklacht legt op de beschuldigde - zowel administratief, inhoudelijk als qua tijdsbesteding - moet binnen redelijke perken blijven. Het kan onmogelijk de bedoeling zijn dat de beschuldigde het dossier moet samenstellen. Dat moet anders.

Om een proportionele, efficiënte en rechtvaardige tuchtprocedure te garanderen is er nood aan:

1. Een splitsing van de tuchtwerking tussen syndici & bemiddelaars
Op aandringen van CIB werd de mogelijkheid van een gesplitste tuchtwerking in de Vastgoedmakelaarswet ingeschreven. Nu de optie er is, moeten we ze 'lichten'.

We dringen aan op aparte tuchtorganen voor enerzijds bemiddelaars en anderzijds syndici. Met: afzonderlijke assessoren, uitvoerende kamers & kamers van beroep.

Gezien de specifieke situatie van de rentmeester (keuze van de kolom) vraagt dit nader onderzoek teneinde de beroepsspecificiteit te kunnen garanderen. Dergelijk onderzoek mag er echter niet aan in de weg staan dat snelheid wordt gemaakt met de realisatie van een gesplitste tuchtwerking.

De splitsing is op tal van vlakken een stap vooruit:

- Het erkent de toegenomen specificiteit van de deelberoepen binnen onze sector. Een professioneel syndicus heeft dermate beroepseigen kennis & expertise dat tuchtklachten een onderzoek verdienen door een gespecialiseerde kamer. Voor bemiddelaars is dat niet anders.
- Zowel de klager als de beschuldigde verdienen garanties dat de zaak behandeld zal worden door personen met expertise in het specifieke veld. Een gesplitste tuchtwerking garandeert dit bij zowel de assessoren, de referendarissen, de voorzitters van de tuchtkamers als de bijzitters. Die expertise is zeker cruciaal voor de rol van assessor. Deze door de minister van Middenstand aangeduide magistraat beslist om de zaak ofwel te

seponeren (al dan niet onder voorwaarden), ofwel voor de tuchtkamer te brengen. Gespecialiseerde kennis is cruciaal om daar de juiste afweging in te maken. Het is essentieel om goed gekwalificeerde personen te vinden die deze functie op een kwalitatieve manier kunnen invullen.

- De Uitvoerende Kamer heeft meer taken dan enkel het vellen van tuchtuitspraken. De Uitvoerende Kamer buigt zich over de validatie van de beroepservaring van personen die via deze weg toegang willen krijgen tot de bekwaamheidsproef (het examen). Ook daarvoor is beroepseigen kennis & praktijkervaring van belang.

Wat het examen betreft (waar beroepsspecificiteit uiteraard essentieel is): hierover zal je verder in dit programma lezen dat we voorstander zijn van de overdracht van deze taak aan een examencommissie.

2. Genuanceerde toepassing van de catch-allbepaling in artikel 1 van de Deontologie

De catch-allbepaling in de deontologie is redelijk te verantwoorden. Er vloeit een algemene zorgvuldigheidsplicht uit voort. Die veronderstelt bijvoorbeeld dat een kandidaat-koper van alle wezenlijke aandachtspunten op de hoogte wordt gebracht. Voor de bescherming van de consument en dus de opwaardering van het beroep is dit een cruciaal principe. Eraan raken, kan slechts op de meest oordeelkundige wijze.

Tegelijk kunnen we niet om de vaststelling heen dat de voorbije jaren veel tuchtklachten in behandeling zijn genomen waarin geen sprake is van een deontologische inbreuk, maar eerder van een contractueel geschil.

We zien dit vaak bij syndici. Zij worden geconfronteerd met tuchtklachten van mede-eigenaars die het oneens zijn met een beslissing van de algemene vergadering. Als de syndicus daar uitvoering aan geeft, vervult hij slechts zijn wettelijke taak. Er kan hoegenaamd geen sprake zijn van een inbreuk op de plichtenleer.

De assessoren en tuchtkamers moeten een kristalheldere lijn hanteren. Vooreerst moet telkens bepaald worden of een klacht betrekking heeft op een deontologische fout, dan wel of het eerder gaat om een contractueel geschil.

Voor dat laatste is de tuchtkamer geen gepaste instantie. Contractuele geschillen horen bij de burgerlijke rechtbanken thuis, niet bij het BIV. De catch-allbepaling moet genuanceerd toegepast worden.

Verder in dit programma lees je bovendien dat we vragen om een algemene evaluatie van de deontologie. Het doel: een voorstel van actualisering tegen eind 2025. Uiteraard moet daarbij bijzondere aandacht uitgaan naar het herschrijven van de catch-allbepaling. Een betere formulering kan bijvoorbeeld zijn dat de vastgoedmakelaar behoudens de naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (zonder opsomming) ook deontologische bepalingen in acht moet nemen (zoals vervolgens omschreven in het reglement van plichtenleer). Zo worden beide (reglementaire verplichtingen – deontologie) duidelijker van elkaar onderscheiden.

3. Een tuchtklacht moet gestoffeerd ingediend worden

In het verleden werd hier te licht over gegaan. Het resultaat was dat de assessor ongemotiveerde klachten doorstuurde naar de beschuldigde. De vastgoedprofessional moet niet alleen de eigen verdediging voeren. Hij/zij is ook gedwongen om alle dossierstukken te verzamelen.

De voorbije jaren heeft het BIV positieve stappen gezet om hier verandering in te brengen. Dat gebeurde onder impuls van het afscheidnemend bureau en CIB & Federia. Het klachtenformulier op de BIV-website werd aangepast, om ongemotiveerde klachten te weren. Dat is een belangrijke stap in de goede richting. Maar we moeten verder gaan.

Vanuit het vermoeden van onschuld spreekt dat voor zich: de klager moet aan de hand van een dossier aannemelijk maken dat er een deontologische fout is begaan. We kunnen niet toestaan dat vastgoedprofessionals uren, dagen moeten spenderen aan het samenstellen van tuchtdossiers. Die taak rust op wie een klacht wil indienen.

De assessor moet enkel op basis van de klacht zelf in staat zijn om zich een beeld te vormen van de zaak. De assessor moet een eerste inschatting kunnen maken van ofwel seponering, ofwel voorleggen aan de UK.

Uiteraard heeft de beschuldigde steeds recht op een weerwoord en hoeft het dus niet te gaan om een éézijdige beslissing. Anderzijds kan het echt niet de bedoeling zijn dat de vastgoedprofessional zelf het dossier moet gaan samenstellen.

Als de assessor niet in staat is om op basis van de tuchtklacht een eerste inschatting te maken, dan is het aan de klager om het dossier extra te stofferen. Laat hij of zij dit na, dan kan het dossier niet als ontvankelijk worden beschouwd. Zo voeren we de vereiste in dat een tuchtklacht gestoffeerd en gemotiveerd ingediend moet worden, als voorwaarde voor ontvankelijkheid.

De klager moet bij het indienen bovendien uitdrukkelijk melding maken van de deontologische regel waar hij of zij een inbreuk op beweert. De klacht moet immers niet enkel gestoffeerd worden; ze moet ook precies zijn. Dit helpt mee verhinderen dat klachten zeer generiek worden geformuleerd.

Het gestoffeerd indienen van een klacht slaat tot slot niet enkel op de inhoud maar ook op de vorm. Een eenvoudige mail zonder nadere toelichting, zonder verwijzing naar de deontologische regels die zouden zijn overtreden, ... mag niet volstaan voor het openen voor een tuchtdossier. Basisprincipe is immers dat de assessor een eerste beoordeling moet kunnen maken aan de hand van de klacht zelf. Een niet-gemotiveerde, niet-gestoffeerde mail volstaat daarvoor logischerwijs niet. In dergelijk geval is het meest logische pad dat de betrokkene wordt doorverwezen naar het online klachtenformulier of desnoods naar een standaardformulier ter beschikking gesteld door het BIV. Indien de klager verder wil met de klacht moet deze verder gestoffeerd worden. Het online klachtenformulier en/of een standaardformulier moeten duidelijk maken welke vereisten qua staving daarvoor gelden.

4. Rekening houden met de uitspraak van een burgerlijk rechtbank in tuchtprocedures

We zien vandaag dat de tuchtwerking van het BIV nog te weinig rekening houdt met objectieve beoordelingen door andere rechtbanken, in het bijzonder vonnissen van burgerlijke rechtbanken. Daarom schuiven we het volgende principe naar voren: indien er reeds een uitspraak is van een burgerlijke rechtbank, dan moet die een wezenlijk element zijn in het dossier. Er moet rekening mee gehouden worden.

5. De doorlooptijd van tuchtprocedures verkorten

Een tuchtprocedure kan vandaag te lang aanslepen. Daarom dringen we aan op een evaluatie van de procedures, met als doel de doorlooptijd significant in te korten. Zowel de klager als de vastgoedmakelaar, rentmeester of syndicus verdient binnen een redelijk tijdsbestek behandeling van zijn of haar dossier.

Dat is belangrijk bij onschuld maar evenzeer bij schuld (gelet op de consumentenbescherming). Er moet vermeden worden dat vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters, die het beroep niet volgens de regels van de kunst uitoefenen, verdere schade aanrichten bij consumenten en voor het imago van de sector gedurende de behandeling van het tuchtdossier.

6. Afschaffing van het assessoraat-generaal

De vastgoedsector is de enige beroepsgroep waarin een dergelijk assessoraat-generaal bestaat. Dat doet vragen rijzen: het is immers moeilijk te verantwoorden waarom de vastgoedsector anders behandeld moet worden dan deze andere sectoren.

Het getuigt ook van wantrouwen ten opzichte van de assessoren. Prioriteit moet zijn om assessoren aan te duiden met maximale deskundigheid. Lukt dat, dan is er eigenlijk geen nood aan een assessoraat-generaal. Een assessoraat-generaal verlengt ook de doorlooptijd van tuchtprocedures, terwijl die net dringend korter moet.

CIB gelooft in het versterken & uitbouwen van de expertise van de assessoren, die via de gesplitste tuchtwerking gespecialiseerd zijn in de afzonderlijke materies van bemiddeling & syndic. Die stap haalt de noodzaak aan een assessoraat-generaal weg en biedt de beste garanties voor de doeltreffendheid van de tuchtwerking.

7. Menselijke fouten versus deontologische inbreuken

Bij de behandeling van klachten is het essentieel dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen fouten en inbreuken.

De tuchtinstanties moeten terughoudend zijn als het duidelijk (enkel) om een menselijke fout gaat. Fouten zijn onvermijdelijk en menselijk. Fouten waarbij duidelijk blijkt dat deze niet doelbewust werden begaan, moeten met de nodige zorgvuldigheid behandeld worden, zeker als de betrokken vastgoedmakelaar zelf inspanningen heeft

gedaan om de fout recht te zetten. Niet elke fout hoeft als een ernstige inbreuk op de beroepsethiek te worden gezien.

Uiteraard zijn er gevallen waarin dat wel zo is. Een vastgoedprofessional moet tenslotte zorgvuldig zijn. Toch is er nood aan ruimte voor nuance.

Door zorgvuldig te evalueren welke klachten werkelijk serieuze schendingen van de normen en regels betreffen, kan het BIV effectiever en rechtvaardiger optreden.

8. Aflijning van de deontologische verantwoordelijkheid van de stagiair

Er is nood aan het beter opvolgen van de aflijning van de deontologische gehouwenheid van de stagiair versus die van de zelfstandige BIV-erkende bestuurder. Uit de praktijk vernemen we dat de assessoren en de Kamers moeite hebben om dit af te lijnen. Er moet nagedacht worden hoe het BIV deze aflijning van verantwoordelijkheden kan respecteren bij het opvragen van informatie, opleggen van straffen, ...

9. Publicatie van een lijst van geschrapte/geschorste personen

Via de recente wetswijziging is terecht een verbod ingevoerd voor geschorste/geschrapte personen om tijdens de duur van de tuchtsanctie het beroep uit te oefenen, ook in de hoedanigheid van bediende/werknemer. Opdat werkgevers kunnen controleren of een betrokkene wel actief mag zijn als bediende moeten zij dit kunnen checken aan de hand van een lijst. Daarom vragen we dat het BIV op haar website (intranet) dergelijke lijst publiceert.

Het verbod om als geschorste/geschrapte persoon nog actief te blijven binnen de sector is essentieel in de strijd tegen onwettige uitoefening. Die beschermt consumenten tegen bedrog en vastgoedprofessionals tegen oneerlijke concurrentie. Daarom is dit zo belangrijk...

Het moet dan ook een speerpunt zijn om de doorwerking van een schorsing/schrapping naar een bediende-/werknemerstatuut correct te implementeren en te handhaven.

Indien publicatie van een lijst bijvoorbeeld omwille van GDPR niet kan, moet minstens een module/mogelijkheid bestaan om personen te controleren, bijvoorbeeld op basis van geboortedatum en naam.

10. Intensiveren van de strijd tegen onwettige uitoefening

Geheel in lijn met het vorige punt moet de strijd tegen onwettige uitoefening verder worden opgedreven.

Het BIV-jaarverslag toont dat in 2023 732 dossiers omtrent illegale makelaardij werden geopend. Dat is bijna een verdubbeling tegenover 2022.

Ten eerste toont dit dat het BIV haar inspanningen opdrijft. Daar kunnen we alleen maar blij om zijn. Ten tweede bewijst het dat de nood aan een doorgedreven strijd tegen onwettige uitoefening hoog blijft.

Daarom moet dit een hoge prioriteit blijven vormen. Naast reactieve controles (gevolg van meldingen & klachten) moet het aantal proactieve controles door de Dienst Opsporing omhoog.

11. Tegengaan van misleidende reclame en het fenomeen van de vastgoedcoaches

Nog te vaak worden vastgoedmakelaars geconfronteerd met oneerlijke concurrentie doordat personen zich profileren als 'vastgoedcoach' en zich op die wijze aan de beroepsreglementering proberen onttrekken. Dat mogen en kunnen we als sector niet toestaan. We dringen er dan ook op aan dat het BIV een strategie ontwikkelt om dit aan te pakken. De strijd tegen misleidende reclame en oneerlijke concurrentie door vastgoedcoaches moet worden opgedreven.

12. Digitalisering & voorzienbare planning

De Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep hebben nood aan geëngageerde zittende leden, die de voorzitters bijstaan. Dergelijk engagement is enkel mogelijk als er ook efficiëntie is in tijdsbesteding. Participatie in de UK en de KvB moet verenigbaar blijven met het uitoefenen van activiteiten als vastgoedprofessional. Het BIV moet de nodige stappen zetten om dit te kunnen waarborgen.

Daarom moet de werking van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep meer gedigitaliseerd worden. Ook belangrijk: effectieven en plaatsvervangers moeten tijdig onder elkaar de nodige afspraken kunnen maken om aanwezigheid te garanderen. Een langetermijnplanning voor de zittingen maakt dat mogelijk en is dus nodig.

13. Beroepsgroepen die activiteiten van vastgoedmakelaar, syndicus mogen uitoefenen

Een aantal beroepsgroepen mogen vastgoedactiviteiten uitvoeren, voor zover de eigen reglementering in tuchtrechtelijke bepalingen voorziet. Maar, er is nood aan een kritische evaluatie om na te gaan of dit nog voor elk van deze beroepsgroepen gepast is.

Voor grote appartementsgebouwen (vanaf 20 kavels) vinden we sowieso dat de aanstelling van een professionele syndicus verplicht zou moeten zijn. De nood aan een kritische evaluatie is daar echter niet toe beperkt.

Vraag is of de deontologie van deze andere beroepsgroepen de consument gelijkwaardig beschermt dan bij bemiddelaars en syndici. Heeft de eigen tuchtwerking de vereiste expertise om vastgoedactiviteiten deontologisch te beoordelen? Is de tuchtwerking performant & even stringent als bij vastgoedmakelaars & syndici?....

De vereisten voor een vrijstelling van de Vastgoedmakelaarswet moeten aangescherpt worden. De deontologie moet gelijkwaardig zijn aan die voor vastgoedmakelaars en er volwaardig naast kunnen liggen. Bijvoorbeeld: bepalingen op vlak van de derdenrekening moeten een gelijkwaardige bescherming bieden zoals bij vastgoedmakelaars & syndici.

Als niet aan deze gelijkwaardigheidsvereiste voldaan is, moet daar consequenties aan verbonden worden:

- ofwel verdwijnt de vrijstelling in de Vastgoedmakelaarswet voor deze beroepsgroep
- ofwel wordt deze beroepsgroep onder de tuchtwerking van het BIV gebracht

Deze logica moet ook doorgetrokken worden naar de regels betreffende toegang tot het beroep (stage & examen).

14. Divergentie in opgelegde tuchtsancties voor gelijkaardige inbreuken terugdringen

We zien vandaag dat soms uiteenlopende sancties worden opgelegd voor gelijkaardige deontologische inbreuken. Er is nood aan meer uniformiteit. Er moet nagedacht worden of denkkaders/leidraden kunnen worden uitgeschreven voor de tuchtinstanties. Dit om een perceptie van ongelijkheid te vermijden. Identieke inbreuken moeten uniform(er) gesanctioneerd worden.

15. Impact van een sanctie op stagemeeesterschap & het uitoefenen van een mandaat binnen het BIV

De gevolgen van een sanctie moeten proportioneel zijn aan de aard en de ernst van de inbreuk. Op dat vlak zit de tuchtrechtspraak van het BIV doordacht in elkaar. Globaal zitten de evenwichten goed. Ernstige fouten verdienen immers ook harde sancties.

Enkel in geval van een waarschuwing is er een herbalancering nodig. Vraag is of een waarschuwing moet resulteren in een onmogelijkheid om een mandaat binnen het BIV op te nemen.

3 EEN STEVIGE MAAR CORRECTE TOEGANGSPOORT TOT HET BEROEP

Het regelen van de toegang tot het beroep is een absolute kerntaak van het BIV. De evoluties op dit vlak nopen tot bezorgdheid. Aan de zijde van de vastgoedbemiddeling zien we een grote instroom. Een studie van het Prijzenobservatorium uit 2019 stelde reeds vast dat de concurrentie binnen de Belgische immobiliënssector groter is dan in onze buurlanden:

In 2017 waren er in België 12.811 bedrijven actief als immobiliënkantoor, wat overeenkomt met één kantoor per 886 inwoners. In de buurlanden is de concurrentie op het gebied van het aantal immobiliënkantoren lager, met één immobiliënkantoor per 1.319 inwoners in Frankrijk, één immobiliënkantoor per 1.706 inwoners in Nederland en één immobiliënkantoor per 2.709 inwoners in Duitsland¹.

In een dergelijke context is het de taak van het BIV om toe te zien op de kwaliteit van de instroom, boven de kwantiteit. Het BIV moet garanderen dat wie instapt in het beroep als bemiddelaar de kwaliteit & professionalisering binnen de sector opwaardeert.

Bij de professionele syndici is dat uiteraard even belangrijk. Maar de context is er anders, gezien de net zeer beperkte instroom.

Opdat het BIV haar rol als stevige maar correcte toegangspoort tot het beroep optimaal zou vervullen leggen we volgende voorstellen op tafel:

1. De beroepsspecifieke bekwaamheidsproef implementeren & verder opwaarderen

Belangrijk speerpunt is en blijft het opwaarderen van de bekwaamheidsproef, het examen waarvoor iemand moet slagen om zich vastgoedmakelaar te mogen noemen.

We hechten bijzonder belang aan de erkenning van de beroepsspecificiteit, in overeenstemming met de deelkolommen. Terecht was er de voorbije jaren frustratie onder stagiairs (en de kantoren die hen als BIV-erkende zelfstandigen willen tewerkstellen na het succesvol doorlopen van de bekwaamheidsproef) over het feit dat ze op het examen vragen kregen die niet gerelateerd zijn aan de deelkolom waarvoor ze erkend willen worden.

Het BIV moet één duidelijk principe toepassen: wie het examen aflegt voor de deelkolom syndic (beheer) mag geen vragen krijgen over bemiddeling en vice versa. Dit noch op het mondeling, noch op het schriftelijk examen. Dit basisprincipe moet gebetonneerd worden.

De precieze positie van de rentmeesters in deze verdient nader onderzoek, zodat ook daar beroepsspecificiteit bewerkstelligd kan worden.

¹ INR-ICN, Jaarverslag 2019, deel IV Analyse van de marktwerking voor vastgoedmakelaars in België, pp. 18-19.

Het is zonder meer positief dat er voortaan twee duidelijk afgelijnde schriftelijke bekwaamheidsproeven worden toegepast voor bemiddelaars enerzijds en syndici anderzijds, elk met onderscheiden thema's. Zowel het uittrekend bureau als CIB vonden dit een belangrijke werf voor de legislatuur die nu ten einde loopt. De realisatie ervan is een belangrijke stap vooruit.

De logica moet doorgetrokken worden naar de mondelinge examens.

2. Inrichten van examencommissies

We vragen de inrichting van examencommissies & overdracht van de bevoegdheid van het afnemen van de mondelinge examens naar die commissies.

De examens vormen een serieuze belasting voor de Uitvoerende Kamers. Het toewijzen ervan aan een examencommissie zou het takenpakket voor de Kamers aanzienlijk verlichten. Het zou tijd vrijmaken voor een kwalitatieve behandeling van tuchtzaken en snellere tuchtprocedures.

Tegelijk laat het meer specialisatie toe in de mondelinge examens. We kiezen immers voor afzonderlijke examencommissies voor bemiddelaars versus syndici. Desgevallend kan op termijn het inrichten van een aparte commissie voor rentmeesters overwogen worden.

De examencommissies moeten bestaan uit een mix van mensen vanuit de praktijk (bemiddelaars-syndici-rentmeesters - idealiter met onderwijservaring), experten en docenten (vastgoedrichtingen hoger onderwijs & syntra). De samenstelling van de examencommissie is een bevoegdheid van de Nationale Raad. De Raad buigt zich over alle aspecten die hiermee verband houden (bevraging geïnteresseerden, wijze van kandidaatstelling & finale samenstelling).

Naast het afnemen van de examens willen we de commissies ook bevoegd maken voor het actualiseren van de examenvragen. Participatie van vastgoedprofessionals daarbij is belangrijk om te garanderen dat de vragen overeenstemmen met de dagelijkse praktijk.

3. Actualisatie van de examenvragen

Het BIV heeft in de voorbije legislatuur de vragenlijst voor het schriftelijk examen aangepast. Dat was nodig, om de vragenlijst praktijkgericht en up-to-date te houden.

Ook voor het mondeling examen is een aanpassing noodzakelijk. Vooreerst moet de examenmethodiek gelijk worden getrokken over de taalgrenzen heen. Daarnaast stellen we vast dat het mondeling examen is geëvolueerd van een aftoetsing van de stage naar een tweede theoretische proef. Als dat de bedoeling is, moet de vragenlijst aangepast zijn aan die doelstelling. Met de examencommissies heeft het BIV de expertise in huis om deze oefening tot een goed einde te brengen.

4. Leerdoelen & voorspelbaarheid van het examen

Het vooropstellen van leerdoelen, zoals recent geïntroduceerd, is een nuttig hulpmiddel. We dringen er op aan dat deze leerdoelen worden afgestemd met het Fonds 323, dat op dit vlak over heel wat expertise beschikt.

Leerdoelen zijn noodzakelijk om de voorspelbaarheid voor studenten te verhogen. Zij zouden gebaat zijn bij meer zekerheid over wat ze mogen verwachten op het examen. De leerdoelen helpen daarbij. Daarnaast zou het nuttig zijn om een pakket van typevragen beschikbaar te stellen en een lijst van opleidingen te voorzien die dienstig zijn ter voorbereiding van het examen. De student moet met andere woorden weten welke competenties en kennis vereist zijn om te slagen voor het examen. Het betreft een soort kader/handleiding voor wie het examen zal afleggen, waaruit duidelijk wordt welke basiskennis en -competenties verwacht worden.

5. E-learning & ander opleidingsaanbod via het BIV

Het BIV moet zorgvuldig evalueren waar en wanneer het haar taak is om aspirant-vastgoedmakelaars/syndici bij te staan of te begeleiden richting het centraal examen. Moet het BIV aspirant-vastgoedmakelaars/syndici zelf de tools aanreiken om zich voor te bereiden op zowel de competentietest als het examen? Is dit een taak voor het BIV of eerder voor de opleidingsinstellingen? Behoort dit tot het takenpakket van het BIV als strenge maar correcte toegangspoort tot het beroep?

Een goed alternatief zou eruit bestaan om stagiairs een ondersteuningspakket aan opleiding te bieden. Dat pakket zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit 20u per jaar gratis opleiding gedurende de stageperiode. De thema's worden dan beperkt tot specifieke thema's die men bij bepaalde erkende vormingverstrekkers kan volgen. Dat versterkt de kennis van minder ervaren profielen en laat toe dat stagiairs zich bijscholen op de topics waar ze daar nood toe hebben. De mate van kennis wanneer men afstudeert, verschilt immers. Het is verkeerd te stellen dat men met een generiek basispakket alle stagiairs tot het juiste niveau krijgt. Voor de ene zal het bijleren zich bij andere topics situeren dan voor de andere.

Bij uitbreiding zou men dit kunnen doortrekken naar nieuwe BIV-leden in hun eerste erkenningsjaar. Op die manier zorgen we ervoor dat nieuwkomers degelijk opgeleid worden en blijven.

6. Kwaliteit van de stagebegeleiding

De kwaliteit van de stagebegeleiding moet op peil blijven. De stage is immers cruciaal in de toegang tot het beroep. Om die kwaliteit te waarborgen is er nood aan een ondersteuningspakket voor stagemeeesters. Bovendien mogen we niet uit het oog verliezen dat er een tekort is aan stageplaatsen.

Tegelijk is er de kwestie van het gelijk speelveld. We moeten onszelf kritisch een spiegel durven voorhouden. Niet iedereen die vandaag stagemeeester is, heeft de vaardigheden en kennis om stagiairs op de beste mogelijke wijze te begeleiden. Een

stagemeester die daar op inzet zal tijd & energie besteden en voelt zich benadeeld tegenover anderen met minder engagement.

Daarom is het beleid op vlak van stage een duaal verhaal. Het BIV moet de kwaliteit van de stagebegeleiding intensiever monitoren. Het Instituut moet een doortastende visie formuleren rond hoe een minimale lat inzake stagebegeleiding voorzien en gehandhaafd kan worden.

Tegelijk - en onlosmakelijk hieraan verbonden - moeten stagemeesters beter ondersteund worden. In het licht daarvan vragen we om:

- a) De ontwikkeling van een specifiek vormingsaanbod dat aan stagemeesters ter beschikking wordt gesteld en hen steunt bij het voorzien van een kwalitatieve stagebegeleiding, met daarbij o.a. ook de organisatie van lerende netwerken
- b) Voorzien van een feedbackloop richting de stagemeester nadat de stagiair de competentietest heeft doorlopen en/of nadat de student het schriftelijk/mondeling examen heeft afgelegd. Het is belangrijk dat de stagemeester geïnformeerd wordt over hoe de stagiair het er van af heeft gebracht, alsook waar eventuele werkpunten/lacunes inzake kennis & competenties zich bevinden
- c) Een onderzoek naar de mogelijkheid om de stagemeester uit te nodigen om mee aanwezig te zijn bij het mondeling examen van de stagiair
- d) De introductie van een 'stagecoach'. Daarmee bedoelen we: een gekwalificeerd en ervaren persoon die stagemeesters kan begeleiden en 'coachen'. Die persoon kan ook een aanspreekpunt/vertrouwenspersoon zijn voor stagemeesters met bepaalde issues/vragen
- e) Een tuchtsanctie van bijvoorbeeld 1 dag schorsing betekent vandaag een onmiddellijk einde van het stagemeesterschap, wat ook voor de stagiair zware gevolgen heeft. Dit automatisch karakter van de stopzetting van de stagebegeleiding is o.i. aan heroverweging toe. Kan de Uitvoerende Kamer bijvoorbeeld niet over een appreciatiebevoegdheid beschikken? De UK zou zich dan in geval van een kortstondige schorsing kunnen uitspreken over de vraag of de stagebegeleiding stopgezet moet worden, dan wel verder kan lopen (na de periode van schorsing)

Globaal koppelen we vanuit CIB inspanningen om de kwaliteit van de stagebegeleiding en het toezicht daarop te optimaliseren aan een pakket van ondersteuning & stimulering voor stagemeesters, die we meer dan ooit nodig hebben. Een tweesporenbeleid dus, dat zowel stimulerend als faciliterend werkt en via deze maatregelen de klemtoon legt op kwaliteit.

7. Aantal stageplaatsen

Binnen het BIV blijkt er een opvallende tweedeling naar taalrol inzake het omgaan met de beperking op het maximaal aantal stageplaatsen bij dezelfde stagemeester. Dat maximum is vastgelegd op 2 stagiairs per stagemeester maar de Uitvoerende Kamer kan een uitzondering toekennen. Aan Nederlandstalige zijde wordt zelden tot nooit een uitzondering aangevraagd en dus ook niet toegestaan. Aan Franstalige zijde gebeurt dit dan weer vrij courant.

Vanuit CIB vragen we om een evaluatie van de beperking tot twee stagiairs. Die evaluatie moet een dubbel doel dienen: (1) nagaan of desgevallend een verhoging van het maximum denkbaar is, zonder dat dit inhoudt dat er wordt ingeboet aan garanties over de kwaliteit van de stagebegeleiding & (2) nagaan of er geen uniforme criteria geformuleerd kunnen worden voor het al dan niet toestaan van uitzonderingen op het maximum, waarbij opnieuw de kwaliteit van de stagebegeleiding wel centraal moet staan.

8. Tijdige evaluatie van de intrede tot het beroep via de weg van de beroepservaring

Deze nieuwe mogelijkheid werd gecreëerd door middel van de recente wijzigingen aan de Vastgoedmakelaarswet. We vragen om op 01/02/2025 een evaluatie te starten, met o.m. focus op de profielen die via deze weg de BIV-erkenning proberen te behalen (alsook de slaagpercentages op de bekwaamheidsproef). Het is ook relevant in hoeveel gevallen de ingediende dossiers ter staving van de beroepservaring werden aanvaard en welke beoordelingscriteria de Uitvoerende Kamers daarvoor ontwikkelden. Vanuit CIB is hard gestreden om een evaluatie van de voorgedragen ervaring door de UK als drempel in te bouwen in het systeem. We willen de performantie ervan dan ook kunnen nagaan.

Op vlak van de beroepservaring moet ook zeker worden nagegaan hoe en in welke mate rekening kan worden gehouden met het feit dat de betrokken persoon al dan niet voldoet aan de diplomaverenning.

9. Heractivatie BIV-nummer

Wie een tijdlang de activiteiten als bemiddelaar, syndicus of rentmeester stopzet, kan de weglating aanvragen bij het BIV. Betrokkene is de BIV-bijdrage vanaf dan niet meer verschuldigd.

Men kan echter terugkomen op deze beslissing. Wie de activiteiten als vastgoedprofessional wil hernemen, kan de wederinschrijving vragen. Daar zijn geen bijzondere voorwaarden aan gekoppeld.

We pleiten ervoor om bij dergelijke wederinschrijving een minimale kwaliteitscontrole te voorzien. De betrokken persoon is immers een periode niet langer actief geweest en moet kunnen aantonen up-to-date zijn met de meest actuele wettelijke, deontologische en reglementaire verplichtingen die op de vastgoedprofessional rusten. Doordat de permanente vormingsplicht niet van toepassing is tijdens de

periode van weglating bestaan daar geen garanties over.

Deze minimale kwaliteitscontrole kan/moet bestaan uit het slagen op de bekwaamheidsproef (zowel schriftelijk als mondeling).

10. Beroepsgroepen die activiteiten van vastgoedmakelaar mogen uitoefenen

We stonden eerder al stil bij de andere beroepsgroepen die vastgoedactiviteiten mogen uitvoeren, voor zover de eigen reglementering in tuchtrechtelijke bepalingen voorziet. Een kritische evaluatie is nodig om na te gaan of een vrijstelling van de Vastgoedmakelaarswet nog voor elk van deze beroepsgroepen gepast is.

Ook het aspect van de toegang is hierbij relevant. Vraag is immers of de regels inzake toegang tot activiteiten van vastgoedbemiddeling of -beheer bij deze andere beroepsgroepen dezelfde garanties bieden als binnen de vastgoedsector. Met name dan op vlak van stage & bekwaamheidsproef (examen).

Gelet op het belang van een vastgoedaankoop of het beheer van een appartementsgebouw voor de betrokken kopers, verkopers, mede-eigenaars en bewoners, moet vertrokken worden van de nood aan een gelijkwaardige bescherming, ongeacht de beroepsgroep die als bemiddelaar of syndicus optreedt.

Daarom vinden we het essentieel dat beroepsbeoefenaars die vastgoedactiviteiten (willen) uitvoeren op dezelfde wijze als een erkende vastgoedmakelaar de beroepsbekwaamheid moeten aantonen. Dat kan:

- ofwel door de vereiste inzake stage en examen binnen de betrokken beroepsgroep op hetzelfde niveau te brengen als binnen de vastgoedsector
- ofwel door de toegang tot de beroepsactiviteiten onder te brengen bij het BIV

Is dit niet mogelijk, dan moet de vrijstelling worden geschrapt.

4 EEN WERKING GEFOCUST OP DE KERNTAKEN

De kerntaken van het BIV zijn:

1. Organisatie van de intrede tot het beroep
2. Opsporing & tegengaan van onwettige uitoefening
3. Tuchtwerking

In wat volgt, formuleren we voorstellen om de werking rond deze kerntaken verder te optimaliseren. Het BIV moet daar de focus op leggen en er de beschikbare middelen op inzetten. Zo wordt het BIV efficiënter en effectiever. We geloven dat het BIV terug moet naar de essentie en zich meer dan ooit moet richten op waar het Instituut voor de consument en de vastgoedprofessional het verschil maakt.

1. Een algehele evaluatie van de deontologie

In de komende legislatuur moet de deontologie doorgelicht worden. Het doel: nagaan of het huidig reglement van plichtenleer nog fit-for-purpose is voor de doelstellingen om de sector verder te professionaliseren en een efficiënte & professionele tuchtwerking te garanderen. De catch-allbepaling is daarbij een belangrijk aandachtspunt maar zeker niet het enige. Tegelijk moet nagegaan worden of de deontologie zich wel effectief focust op aspecten van plichtenleer, tegenover contractuele aspecten. Er moet gemikt worden op een voorstel tot actualisatie van de deontologie tegen eind 2025.

2. Vorming

De permanente vormingsplicht is een essentieel luik van de deontologie. Ze moet garanderen dat vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters over de beroepseigen kennis beschikken die nodig is om activiteiten in vastgoed correct uit te oefenen. De vormingsplicht wil daarover garanties bieden aan de consument.

Daarom moet de inhoud van de erkende vormingen beantwoorden aan een minimale mate van kwaliteit en onafhankelijkheid. Vormingsverstrekkers moeten bewijs kunnen leveren van hun vermogen om kwalitatieve opleidingen te kunnen inrichten.

Dit alles is ook nodig om een gelijk speelveld te realiseren. Kantoren die de vormingsplicht naar waarde schatten mogen zich nooit benadeeld voelen. De minimale permanente vormingsplicht moet kwalitatief ingevuld en gecontroleerd worden.

Om dat te bewerkstelligen, leggen we een aantal verbetervoorstellen op tafel:

a) Opleidingen gefocust op beroepseigen kennis, zonder commerciële insteek
We vinden het essentieel dat BIV-erkende opleidingen georganiseerd worden zonder commerciële insteek. De objectiviteit van de opleidingen moet gewaarborgd blijven. De focus moet blijven liggen op hoogwaardige en objectieve educatieve programma's voor vastgoedprofessionals.

b) Controles op de erkenningsvoorwaarden voor vorming en vormingsverstrekkers
Het BIV moet (meer) gebruik maken van haar recht om vormingen bij te wonen en zo vinger aan de pols houden met de naleving van de kwaliteitseisen voor vorming & vormingsverstrekkers. Het BIV moet en kan o.m. op deze wijze nauwer toezien op het overeenstemmen van de inhoud van de effectief verstrekte vorming met hetgeen initieel werd vooropgesteld aan de erkenningscommissie.

We pleiten ook voor navolgende controles op de naleving van de erkenningsvoorwaarden voor vormingsverstrekkers. Dus: niet alleen op het moment van de aanvraag tot erkenning als vormingsverstrekker maar ook nadien, op blijvende/permanente wijze.

Beide aspecten (naleving voorwaarden erkenning individuele vorming & naleving voorwaarden erkenning vormingsverstrekker) staan niet los van elkaar. Herhaalde inbreuken op de erkenningsvoorwaarden van vorming kunnen o.i. een aanleiding zijn om de erkenning als vormingsverstrekker te verliezen.

c) Striktere kwaliteitscriteria voor de erkenning van een vorming

De BIV-erkeningscommissie inzake vorming heeft als taak om kritisch te beoordelen welke vorming een voldoende kwaliteit biedt om in aanmerking te komen voor de toekenning van BIV-vormingspunten.

De commissie levert goed werk maar ze moet de instrumenten krijgen om strikter te kunnen toezien op kwaliteit. De erkenningscriteria en controlemechanismen moeten worden aangescherpt. De kwaliteit moet doorslaggevend zijn bij de beslissing om een vorming al dan niet te erkennen.

d) Gelijkschakeling van de erkenningsvoorwaarden voor vorming over de taalrollen heen

De erkenningsvoorwaarden voor vormingen moeten gelijkgeschakeld worden over de taalrollen heen. Er is o.i. geen enkele reden waarom deze criteria zouden moeten verschillen naargelang de locatie waarin de vorming wordt aangeboden.

Een herziening van de samenstelling van de erkenningscommissie moet mee op tafel komen. Het doel: bekomen dat niet enkel de pedagogische maar ook de vaktechnische aspecten voldoende aan beoordeling worden onderworpen.

e) Gratis vorming

Er is nood aan een grondige evaluatie rond de vraag of de budgetten voor het aanbieden van gratis vorming in samenwerking met aanbieders fit-for-purpose zijn. Daarbij moet de evaluatie worden gemaakt of de gratis vorming niet meer gefocust moet worden. Ook tussenoplossingen moeten overwogen worden, waarbij bijvoorbeeld het gratis aanbod zich focust op de essentie. De focus moet meer liggen op de toegevoegde waarde voor het beroep, dan op de kwantiteit van de gratis vormingen. Qua onderwerpen moet de voorkeur gaan naar de vaktechnische vastgoedactualiteit.

Dit strookt met het strenger bestraffen van no-shows bij gratis opleidingen, een ander belangrijk aandachtspunt.

3. Het specifieke beroep van rentmeester in de kijker

De rentmeesters vallen als beroepsgroep nog te veel tussen de mazen van het net. We moeten de komende legislatuur meer aandacht besteden aan de rentmeester en diens specifieke actieradius. Dat begint met een inventarisatie: hoeveel BIV-erkende vastgoedprofessionals zijn als rentmeester actief, op welke deelkolom(men) zijn zij ingeschreven? Is het nog logisch dat rentmeesterschap onder beide deelkolommen valt? Hoe zou de splitsing van de tuchtwerking zich verhouden tot rentmeesters?

4. Opwaardering van de Nationale Raad

Er is nood aan een opwaardering van de Nationale Raad. Die moet in staat worden gesteld om volwaardig als centraal beslissingsorgaan op te treden. De NR moet ook het toezicht houden op de werking van het Bureau & de diensten. Zij bewaakt bovendien de uitvoering van de afspraken in het bestuursakkoord.

De beslissingen die de sector aanbelangen, horen thuis in de Nationale Raad en bij de vertegenwoordigers die daarin door de BIV-leden zijn verkozen. Dit kan alleen maar de werking van het Instituut en haar draagvlak bevorderen.

De Nationale Raad moet opnieuw het centrale besluitvormingsorgaan worden van het BIV, dat finaal de knopen doorhakt in alle beleidsdossiers. De Raad moet zich buigen over alle inhoudelijke vraagstukken. In die rol moet zij opnieuw gevaloriseerd worden.

5. Afbouw van wat niet tot de kerntaken behoort

Om de focus op de kerntaken te garanderen is het meer dan ooit nodig om wat daar niet toe behoort kritisch tegen het licht te houden. Zo geloven we dat het niet tot de kerntaken van het BIV behoort om modeldocumenten aan te bieden. Ook bij een juridische helpdesk moeten vanuit een 'back to basics'-redenering vraagtekens worden geplaatst.

We pleiten voor de afschaffing van de permanente werkgroepen binnen het BIV en het overschakelen op ad-hoc consultatie. Daarbij kan dan alle expertise rond de tafel worden gebracht (inclusief deze van de beroepsverenigingen).

Het BIV moet een gelijk speelveld garanderen inzake minimale professionaliteit. Het uitgangspunt is steeds de bescherming van de consument. Die wordt bewaakt door een minimale lat waar geen enkel kantoor onder mag vallen. Het behalen van die ondergrens wordt gecontroleerd vanuit de tuchtwerking.

Boven deze minimale lat moet het BIV de concurrentie tussen de kantoren vrij laten spelen.

Daarom moet elke vorm van dienstverlening die verder gaat dan de tuchtwerking en het regelen van de toegang tot het beroep kritisch tegen het licht worden gehouden.

6. Een nieuwe tone of voice

Het communicatiebeleid van het BIV moet aan een evaluatie worden onderworpen. De klemtonen moeten anders worden gelegd. De sector heeft nood aan een positieve benadering, die imagoversterkend werkt.

Het BIV heeft vanzelfsprekend een verantwoordelijkheid als tuchtinstantie maar mag in haar communicatiebeleid niet louter daar op focussen. Tenslotte vertegenwoordigt het BIV in hoofdzaak de overgrote meerderheid van vastgoedprofessionals die correct werken.

Er is nood aan een nieuwe tone of voice. Die moet imagoversterkend zijn. De communicatie moet bij de consument de focus leggen op de professionals die correct werken. En, ze moet aan de consument vertrouwen geven dat de beroepsreglementering zekerheden biedt.

Zo willen we een nieuwe baseline voor het BIV. De huidige boodschap op de homepage ('wij waken over de vastgoedmakelaars') is stigmatiserend. Net daar moeten we van af. Ook in de externe communicatie moet er een klemtoonverschuiving komen, weg van de focus op tucht.

De sector verdient een genuanceerde benadering van haar Beroepsinstituut, die inzet op imago en consumentenvertrouwen. Tenslotte is net dat hét doel van het BIV: bijdragen tot consumentenbescherming en consumentenvertrouwen. Geen enkel land kan buigen op een beroepsinstituut met even verre gaande bevoegdheden om dat waar te maken.

De nieuwe tone of voice is niet alleen belangrijk in externe communicatie. Ook intern binnen de sector is er nood aan een klemtoonverschuiving. Dat uit zich bijvoorbeeld in

de rechtstreekse communicatie naar vastgoedmakelaars, niet enkel in tuchtdossiers (waar het vermoeden van onschuld moet spelen) maar ook meer algemeen.

7. Een uitzuivering van de dekolommen

De inspanningen om de kolommen van beheerders en bemiddelaars uit te zuiveren moeten worden geïntensiveerd. Vandaag staan er veel vastgoedmakelaars op beide kolommen zonder effectief beide activiteiten uit te oefenen.

8. Structurele betrokkenheid van beroepsverenigingen

Verkozenen binnen het BIV krijgen doorgaans het vertrouwen op basis van het verkiezingsprogramma van een lijst. Zij zetelen persoonlijk maar vertegenwoordigen tegelijk het collectief belang van de lijst van waaruit ze verkozen zijn.

Om dit collectief belang te kunnen bewaken hechten we bijzonder belang aan een structureel overleg met en een structurele betrokkenheid van de beroepsorganisaties.

9. Een bemiddelings- of verzoeningscommissie voor conflicten tussen vastgoedprofessionals

Heden bestaat er nog geen instantie die vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters de mogelijkheid biedt om onderlinge conflicten via een verzoenings- of bemiddelingsprocedure te behandelen, dus zonder dat dit hoeft te leiden tot een tuchtprocedure.

We zijn er voorstander van dat het BIV een dergelijke bemiddelingscommissie zou inrichten. Die kan bij wijze van spreken als een vorm van arbitrage-instantie optreden. Dit kan helpen voorkomen dat onmiddellijk overgegaan moet worden tot procedures. De betrokkenheid van het BIV kent bovendien een zeker gewicht toe aan de besprekingen en (eventueel) een bereikte minnelijke oplossing.

5 BIV TEN DIENSTE VAN DE SECTOR

Naast het vervullen van haar kerntaken kan het BIV zich op een aantal punten inzetten voor het algemeen belang van de vastgoedsector. Dat algemeen belang is in de eerste plaats gediend bij een verdere professionalisering. Daar moet dan ook de focus van het BIV liggen, zowel bij het regelen van de instroom tot het beroep als de tuchtwerking. Daarnaast menen we dat het BIV een positieve bijdrage kan leveren inzake:

1. Een toegang tot Kadasterfinder voor syndici

Vastgoedprofessionals in het algemeen en syndici in het bijzonder hebben nood aan een vlotte toegang tot overheidsdata. Daar waar die toegangen gerealiseerd worden door protocollen op niveau van het BIV kan en moet het Beroepsinstituut daar een bijdrage toe leveren.

Een belangrijke prioriteit in deze is het uitbreiden van het protocol met de FOD Fin/AAPD betreffende Kadasterfinder, zodat syndici ook gebruik kunnen maken van deze tool. Dat is bijvoorbeeld belangrijk om het bouwjaar volgens de kadastrale gegevens te kunnen identificeren en na te gaan of dit al dan niet een risicobouwjaar is in de zin van het asbestattest GD (voor 2001).

2. Toegang tot Kadasterfinder bij het uitvoeren van een taxatie

Om toegang te hebben tot Kadasterfinder moet een vastgoedmakelaar vandaag bewijs kunnen leveren van een afgesloten bemiddelingsopdracht. Maar, ook in andere situaties is het belangrijk om via Kadasterfinder verificatie te kunnen verkrijgen van de eigendomstitel en om toegang te krijgen tot kadastrale gegevens. We denken inzonderheid aan het uitvoeren van een waardebeoordeling. Zowel taxaties los van verkoop als schattingsverslagen in functie van een verkoop zijn essentieel voor een accuraat zicht op de te verwachten waarde. Zonder goede taxatie is het moeilijk een onroerend goed te vermarkten. Net zoals het geen evidentie is als de taxatie noodzakelijk is voor fiscale redenen, voor het uitschrijven van een boedelverdeling, ... Een brede toegang tot Kadasterfinder bij het uitwerken van een waardebeoordeling is cruciaal om de kwaliteit en betrouwbaarheid ervan verder te optimaliseren. Voorwaarde kan desgevallend zijn dat er een "opdracht tot taxatie" (schriftelijk / via mail) voorgelegd kan worden.

3. Het BIV vervult breder een rol als facilitator in de ontsluiting van overheidsinformatie

We vragen dat het BIV waar mogelijk en nuttig initiatieven vanuit de beroepsorganisaties mee faciliteert om overheidsorganisatie te ontsluiten richting de sector.

Dergelijk engagement als facilitator kan de doorslag geven om dossiers in een stroomversnelling te krijgen. Positieve ervaringen uit het verleden bewijzen dat. Ook in andere trajecten moet dat mogelijk zijn, zoals bij de opwaardering van de AWW-

tool, een toegang tot het UBO, toegang tot vergelijkingspunten, force probante kadasterfinder, ...

Sectororganisaties moeten ten volle beroep kunnen doen als BIV, als regulator op het gebied van authenticatie en autorisatie m.b.t. de toegang tot overheidsinformatie. Het BIV ondersteunt en neemt een proactieve rol op om sectororganisaties volop te betrekken in trajecten om overheidsinformatie te ontsluiten.

Het moge duidelijk zijn dat de digitale ontsluiting van overheidsinformatie voor CIB een absolute prioriteit is en dat het BIV – zoals ook in het verleden is gebeurd – hierin een cruciale rol vervult, faciliterend en indien vereist ook als initiatiefnemer.

4. Duidelijk onderscheiden taakstelling tussen het Beroepsinstituut en de beroepsorganisatie

Het BIV is het Beroepsinstituut, en heeft niet echt wettelijke taken als beleidsinstantie. Het is dan ook aan te bevelen dat het geen taken op zich neemt om in beleidsdossiers een rol op te nemen als vertegenwoordiger van de sector. Dit is eerder een rol voor de beroepsorganisaties, overigens niet enkel en alleen CIB.

Als voorbeeld kunnen we de Brusselse Adviesraad Huisvesting nemen. Rekening houdende met wat voorafgaat, is het niet logisch dat het BIV een mandaat aangeboden wordt. Dergelijke mandaten zouden eerder ter beschikking gesteld moeten worden van de beroepsorganisaties die op de onderscheiden taalrollen de meerderheid vertegenwoordigen binnen de Nationale Raad.

Wanneer het BIV gecontacteerd of betrokken wordt bij beleidsvraagstukken dient zij deze reflex te maken en systematisch de diverse beroepsorganisaties te betrekken.

Het is voor de sector geen wenselijke situatie dat externen (politici, consumenten, administraties, ...) nog te vaak het BIV en beroepsorganisaties zoals CIB onderling verwarren. Hoe duidelijker we zelf zijn in de onderscheiden taakverdeling, hoe beter we dit onderscheid ook kunnen uitdragen.