

afgiftekantoor
8400
OOSTENDE 1

Verantwoordelijke uitgever
Pol Dermul
Oosthelling 11 - 8400 Oostende

AFZENDER
CIB-KUST VZW
ALBERT I PROMENADE 48 b. 41
8400 OOSTENDE

België-Belgique
P.B.
8400 OOSTENDE 1
3/4561

Secretariaat: Albert 1 Promenade 48 bus 41 - 8400 Oostende
Tel. (059) 50 52 94 (van 9 tot 12 uur) - Fax (059) 51 60 12
nummer 893 - verschijnt wekelijks 22 november '00

FASTGOEDFLITSSEN

Informatieblad
van de Vlaamse Immobiliënkamers
binnen CIB Vlaamse Gemeenschap.



vastgoedflitsen@brenda.be



HET LUISTEREND OOR VOOR IEDERE C.I.B.-MAKELAAR DE "FEDERATIE VASTGOEDMAKELAARS"!



Wat reilt en zeilt er binnen de C.I.B. vraagt u zich af? In de schoot van de C.I.B. Vlaamse Gemeenschap is men daadwerkelijk actief! Zo is er sinds kort "opnieuw" de "Federatie Vastgoedmakelaars" tot leven geroepen. Deze belangenloze groepering telt momenteel veertien leden afkomstig uit de diverse Vlaamse provincies.

Maandelijks wordt vergaderd in de zetel van de C.I.B. Vlaamse Gemeenschap te Gent. Het doel van de federatie is hoofdzakelijk gericht op het inwinnen en toepassen van "up-to-date" informatie dewelke u als makelaar dagelijks kan (lees moet) aanwenden inzake diverse bemiddelingsopdrachten. Zo werden ondermeer reeds volgende punten aangehaald:

- het nieuw decreet Ruimtelijke Ordening: wat met zonevrije gebouwen?
- de makelaarsopdracht en het ereloon: aan welke normen dient men zich te houden?
- de verkoop- en de huurovereenkomst (privé): inhoudelijke bespreking 'onbewoonbaar' of 'ongeschikt': welke zijn de richtlijnen zo aangekondigd?
- Interessante websites: hoe gemakkelijk vinden?

Uit navraag op het secretariaat blijkt dat de makelaars aangesloten bij de

INHOUD

Editoriaal: Het luisterend oor voor iedere C.I.B.-makelaar

De "Federatie Vastgoedmakelaars"!	p. 1
HET DEBAT Wat doet C.I.B. voor ons?	p. 2
Actuele aspecten van het verkoopmandaat (5)	p. 5
B.I.V.-deontologie	p. 6
Zonevrije woningen (deel 2)	p. 11
Fiscaliteit: Restaurantkosten in het weekend ook beroepsmatig	p. 13
Syndici: Knelpunten voor syndici van groep gebouwen	p. 14
Kalender vormingsaanbod	p. 16

De B.I.V.-deontologie is verschenen in het staatsblad van 21 november 2000 en heeft dus van nu af kracht van wet. De integrale tekst vindt u verder in dit nummer op pag. 6.

C.I.B. steeds minder beroep doen op de standaard C.I.B.-documenten en dit niettemin deze het resultaat zijn van een steevaste aanpassing naargelang de steeds wijzigende wetgeving. Zij die blijven teren op eertijds aangevraagde documenten beseffen blijkbaar niet welke aanzienlijke financiële schade zij zichzelf en of de door hun toedoen samengebrachte partijen in de overeenkomst kunnen berokkenen. Het is en blijft uw en onze taak iedere mogelijke correctie door te voeren zodat onze beroepsaansprakelijkheid niet in het gedrang wordt gebracht. Hiervoor is een niet te onderschatten ploeg van leden binnen C.I.B. reeds daadwerkelijk actief (cfr. De C.I.B. Vlaamse Gemeenschap, het C.I.B.-secretariaat, de talrijke VIVO-cursussen, de verschillende Kamers, de diverse Beheerraden, de Federaties ...). Doch blijkt dat alsnog vele leden het noorden verliezen wanneer één of ander document dient opgemaakt. Steeds herhaalt zich dezelfde vraag: "Is de door mij opgestelde overeenkomst en/of opdracht nog wel in regel met de laatste wijzigingen?" Even vlug een collega raadplegen kan uiteraard doch wanneer de nood het hoogst is.

Met de Federatie Vastgoedmakelaars streven wij er naar een luisterend oor te zijn voor iedere C.I.B.-make-

laar welke wordt geconfronteerd met een "theoretisch probleem" waaronder de opstelling van om het even welke vastgoedovereenkomst. Praktijkgebonden zijn wij niet in de mogelijkheid u een onmiddellijk persoonlijk antwoord te verschaffen, doch na overleg binnen de federatie, zullen wij u onder de hoedanigheid van 'ombudsdienst' steeds berichten waar u de juiste informatie "up-to-date" kan bekomen. Daarom zien wij graag iedere suggestie of opmerking schriftelijk geformuleerd p/a C.I.B. Vlaamse Gemeenschap en dit enkel via ons e-mail adres: info_cib@brenda.be. Tot besluit wensen wij de werking van de Federatie Vastgoedmakelaars te optimaliseren waarbij wij liefst de huidige twee aanwezige C.I.B.-leden per provincie verhoogd zien tot vier leden. Bij verontschuldigd verlet van één der leden kan de vergadering aldus zijn doel met onverminderd enthousiasme bereiken! Wie zich geroepen voelt deel te nemen als actief lid van de federatie kan zijn kandidatuur steeds voorleggen aan de voorzitter van de Kamer van zijn regio. Wees welkom!

DE SECRETARIS-GENERAAL AD-INTERIM
HENDRIK NELDE

HET DEBAT

WAT DOET C.I.B. VOOR ONS?



In de wandelgangen hoort men soms de vraag: **wat doet CIB voor ons?** En dit met een onder-toontje van "weinig".

Vooraleer daarop te antwoorden zou ik het eerst eens willen hebben over de werking van een beroepsvereniging als de onze.

Uitgangspunt is: de aansluiting bij CIB is een totaal vrijwillige beslissing van het kandidaat lid.

De toevloed van aanvragen als kandidaat-lid van het laatste jaar is op zich reeds een bewijs dat CIB een toenemende aantrekkingskracht uitoefent op de makelaars.

Om het begrip "beroepsvereniging" in zijn volle omvang te begrijpen maak ik een vergelijking met de ambachtsgilden in de late middeleeuwen.

Om tot een gilde toe te treden diende men de "meestersproef" af te leggen, waarin men slechts slaagde na vele jaren van scholing door als helper de stiel te hebben geleerd.

Daar de gilden, in het toenmalige staatsbestel, een uitgesproken bestuurlijke invloed hadden in een stad

werd hun macht en aanzien tot uiting gebracht door hun ledenaantal, de rijkdom van hun gildenhuizen en ambachtsskapellen, hun deelname aan publieke optochten en dies meer.

De vraag "wat doet de gilde voor ons" werd voorafgegaan door een hele reeks verplichtingen welke de gildebroeders bij hun intronisatie opgelegd kregen en eerder een vertaling waren naar "Wat doen of moeten wij doen voor de gilde".

Aanzienlijke geldboetes werden opgelegd bij niet-tijdige betaling van de lidgelden, het afwezig blijven bij begrafenissen van overleden gildenbroeders, het niet-deelnemen aan de jaarlijkse banketten en stedelijke optochten, processies, patroonsheiligenvieringen enz...

Maar ook aan het niet willen opnemen van bv. bestuurs-verantwoordelijkheden volgens een bepaalde beurtrol.

Kortom, naast de eer van tot een ambachtsgilde te behoren, was de toetrede direkt een actieve inschakeling in de werking ervan. Een toetreding om enkel van de voordelen te genieten werd niet getolereerd.

Het feit dat aloude rederijerskamers, schuttersgilden, ambachten en neringen thans nog bestaan is louter en alleen te danken aan het instandhouden van de