

# BIVnews



2005

1

BIV - Bulletin

8<sup>e</sup> jaargang  
nr. 1  
april  
tot en met  
juni 2005

Afgiftekantoor Doornik  
driemaandelijks

**HEET VAN DE NAALD**  
Plichtenleer:  
Afkeuring door de Raad van State  
(zie kaderstuk p. 5)

## In dit nummer

- p 1 Voorwoord
- p 2-3 Een druk programma
- p 4 2005: budget
- p 5 Plichtenleer
- p 6-9 Bescherming van de consument
- p 10 Stage
- p 11 Vorming
- p 13 Juridische databank
- p 13 De tendens van Cash
- p 13 Liften
- p 14-15 Wie doet wat op het BIV?
- p 16 Differentieer u
- p 16 Uw BIV-fiche

## ZOALS EEN PASSAGIERSSCHIP DAT VAN KOERS VERANDERT

*Sinds november 2004 heeft u niet veel officiële informatie ontvangen van het BIV. Spijtig genoeg, rekening houdende met een massa werk dat onmiddellijk moest worden volbracht, zagen wij ons verplicht voorrang te verlenen aan de inhoud boven de vorm.*

*Sinds vorige herfst is er inderdaad veel gebeurd!*

*Op 3 december 2004 heeft u uw nieuwe vertegenwoordigers binnen de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep gekozen.*

*Het resultaat van de stemming was veelzeggend:*

- *een zeer belangrijk percentage onthoudingen (ca. 50 % Franstaligen, ca. 70 % Nederlandstaligen) wat getuigt van een zekere vorm van afkeuring vermengd met onverschilligheid. Of onverschilligheid vermengd met afkeuring... Boodschap ontvangen. Het BIV moet aantrekkelijker worden gemaakt. En belangwekkend voor iedereen door het opbrengen van respect voor zijn belangrijkste opdracht.*
- *wat de uitgebrachte stemmen betreft is uw keuze, ondubbelzinnig, uitgegaan naar een meerderheid die, op nationaal niveau, verschilt van de vorige politieke strekkingen. Ook deze boodschap hebben wij ontvangen.*

*In de praktijk wil dit zeggen dat een nieuwe leidinggevende ploeg werd geïnstalleerd op 9 februari 2005. Zij spant zich in voor alle leden, ongeacht de taalverschillen.*

*Er dient dringend een gevoel van samenhang gecreëerd te worden: iedereen zou, eindelijk, fier moeten kunnen zijn op zijn BIV. De erkenning, het imago en de wettigheid van het beroep passen hier vanzelfsprekend ook in.*

*Bepaalde recente initiatieven (pers, ministeries, diverse groeperingen) tonen het voldoende aan: het te verrichten werk is enorm.*

*Maar, zoals een passagiersschip, verandert ook het BIV van koers : de steven wordt gewend! En het manoeuvre werd al in gang gezet. Wij hebben niet de intentie te kapseizen, onvermijdelijke klippen ten spijt.*

*De eerste beslissingen werden al afgedwongen. Nieuwe projecten worden opgestart en grote «werkzaamheden» voorbereid.*

*Het eerste nummer van uw « BIV-News » vervangt het immobiele Immobilium: u zult er belangrijke informatie vinden, die zal worden aangevuld door de informatie online beschikbaar op uw verbeterde website, [www.biv.be](http://www.biv.be). Deze zal voortaan tevens een instructieve aanvulling zijn op de papieren versie. Werkinstrumenten om de communicatie tussen het Instituut en zijn leden te vergemakkelijken worden op punt gesteld.*

*Wij houden er sterk aan kennis te nemen van uw reacties, uw ideeën, uw standpunt. Want, laten we het herhalen: één van de nieuwe koersen is het omvormen van het BIV tot een glazen toren... Ivoor is niet langer gepast.*

*En het is met u dat wij uw BIV zullen bouwen. Want, wat zijn we zonder u ?*

Olivier Vigneron  
Voorzitter

Frank Thiers  
Ondervoorzitter

Erik Deckers  
Penningmeester

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars



## EEN DRUK PROGRAMMA

*In een brief gericht aan onze voogdijminister, heeft het nieuwe Bureau de grote lijnen geschetst van een (principeel) onbeperkte lijst van projecten die zullen worden uitgevoerd, alsook van enkele punten van haar dagelijks beleid.*

*In een kader hiernaast kunt u kennis nemen van de beslissingen die reeds werden genomen tijdens de eerste zittingen van de Nationale Raad. Deze beslissingen liggen in de lijn van de algemene beleidsverklaring die werd uiteengezet.*

Een reeks « werken » die het Bureau aan de Nationale Raad wenst voor te leggen zijn:

1. **het opstellen van een nieuwe plichtenleer** die overeenstemt met de praktijk en de dagelijkse realiteit, die geen onwettige verplichtingen oplegt aan de vastgoedmakelaars en hun cliënten, die geen dwingende regels oplegt met als gevolg de markt aan banden te leggen of het publiek af te raden een beroep te doen op een vastgoedmakelaar. De redactie van de nieuwe tekst zal rekening houden met de visie van de ministeries die hier rechtstreeks of onrechtstreeks bij betrokken zijn (bescherming van de consument, middenstand), van externe juristen, van representatieve organisaties van medecontractanten van vastgoedmakelaars (eigenaarsyndicaten, organismen die opkomen voor de belangen van de consumenten,...) en, vooral, van de vastgoedmakelaars. De toekomstige plichtenleer zal natuurlijk tegemoetkomen aan de wens van het parlement (uitgedrukt naar aanleiding van de uitwerking van de kaderwet van 1 maart 1976), die overeenstemt met de fundamentele democratische principes die sinds verschillende jaren werden uitgesproken door de Franstalige Kamer van Beroep en volgens welke er geen sprake is een vastgoedmakelaar te vervolgen zonder verwijzing naar een regelmatig ontworpen, goedgekeurde en gepubliceerde tekst. Het is tevens de bedoeling, met betrekking tot het uitspreken van tuchtsancties, het bestaan van een "strafblad" voor de kleinere straffen (zoals de waarschuwing) op te heffen, bijvoorbeeld om in dit geval de inschrijving of het behoud op de lijst van de stagemeesters niet ten onrechte te penaliseren.
2. **het Instituut opnieuw op het goede spoor van de legaliteit en de moraliteit brengen:** de opheffing van het illegaal handelen uit eigenbelang en van belangenconflicten, waar men handelt in de hoedanigheid van rechter en partij (vorming), de opheffing van de cumulatie van functies (bijvoorbeeld: rechter binnen een Kamer en medewerker die wordt veroordeeld door het Instituut), de opheffing van misplaatste invloedzones (benoeming van verantwoordelijken van het Instituut binnen internationale organisaties), de opheffing van onwettige dossierkosten, de opheffing van indirecte financiering van syndicale organisaties, het opnieuw installeren van de transparantie en het verlenen van toegang tot de archieven van het Instituut in naleving van de wet (met het behoud, voor wat dit betreft, van de vertrouwelijkheid van de documenten van de Kamers). Het is tevens de bedoeling te vermijden dat directe concurrenten betrokken worden bij disciplinaire hoorzittingen of onderzoeken van de vervolgte personen; deze regel moet ook worden toegepast bij de inschrijving van de stagiairs op de lijst of de opname op het tableau van de titularissen.
3. **de wijziging van het stagereglement:** het reglement in overeenstemming brengen met de wetgeving (het probleem van de inschrijvingskosten, het in hoger beroep gaan van de stagemeesters bij schrapping, de opname van de stagiairs op het tableau van de titularissen meer dan drie jaar na afloop van hun stage, het afschaffen van documenten die niet vereist zijn voor de inschrijving zoals o.m. het bewijs van goed gedrag en zeden, ...), de versoepeling van de voorwaarden om stagemeester te worden of om meerdere stagiairs te mogen begeleiden. Tevens zal het verloop van de deeltijdse stage worden behandeld (de

### Projecten op korte termijn

In het bijzonder:

- Opheffing van de reglementen betreffende de bijscholing en de permanente vorming. Organisatie van informatie- en vormingssessies over de contracten gebruikt door de agent-schappen en over de handelspraktijken. (zie pagina 11-12)
- Opstelling van een nieuwe plichtenleer (zie pagina 5)
- Actieve aanpak van de problematiek "concurrentie notarissen"
- Opstelling van een nieuw model stageovereenkomst (zie pagina 10)



reglementering voorziet een stage van één jaar), alsook de minimumvergoeding van de stagiair; het huidige systeem van de forfaitaire maandelijkse vergoeding van de stagiair is onverenigbaar met het recht niet voor rekening van de stagemeeester te presteren, en daarbij gedurende een volledige maand).

4. het op punt stellen van een **vorming voor de stagiairs en de titularissen** met de bedoeling de vastgoedmakelaars de vrije keuze te laten om de vakken te kiezen die zij nuttig en noodzakelijk achten, en die aangepast zijn aan de algemene en specifieke activiteiten van hun kantoor, de monopolies en het autoriteitsargument op te heffen (door het principe van het vrij onderzoek na te leven), alsook het recht van controle op de lectoren. De vorming van de stagiairs en de titularissen mag niet het onderwerp zijn van enige discriminatie tussen de onderwijsverstrekkers op gebied van het aantal uren en de inhoud van de cursussen. Het Bureau is niet van plan de essentiële opdracht (zoals de vorming), die haar werd opgelegd door de wet, uit te besteden aan om het even wie. Het Bureau beoogt betaalbare vorming te organiseren binnen de structuur zelf van het BIV. En wat bovendien de stagiairs betreft, blijft het principe behouden van de minimumbasisopleidingen en de aangepaste opleidingen.
5. **de optimale organisatie van de stage** (afslanking van de stagecommissie) via de opheffing van afkeurenswaardige praktijken die min of meer officieus zijn, de opheffing van het onderscheid tussen de interne en externe stage, de opheffing van betwistbare eisen (bijvoorbeeld de vereiste dat de stagemeeester moet beschikken over een uitstalraam).
6. **de optimale organisatie van de opsporing onwettige uitoefening** (afslanking van de commissie), door ook hier het accent te leggen op de informatie naar het publiek, naar de overtreders en op de hulpverlening bij het regulariseren (het is de bedoeling aan te tonen dat het Instituut geen dove en blinde politieagent is en dat, in tegenstelling tot vroeger, het Instituut een referentie is en een noodzaak); het op punt stellen van een beleid ter bestrijding van de illegale of anti-concurrentiële aspecten van vastgoedactiviteiten die worden uitgeoefend door de notarissen en andere beroepen die de uitoefening van de beschermde praktijken niet kunnen rechtvaardigen op basis van een doorslaggevende traditie.
7. het opmaken van een **begroting** die rekening houdt met deze prioriteiten, de opheffing van prijzige en zinloze zaken, de opheffing van posten, diensten en onnuttige zittingen, een begroting die tevens rekening houdt met een optimale rationalisering van de diensten. De transparantie van het Instituut zal ook blijken uit de rekeningen, die zullen worden gepubliceerd.
8. het **regelmatig consulteren van de vastgoedmakelaars** op het gebied van belangrijke onderwerpen zoals de plichtenleer en de stage.
9. de oprichting/de verbetering van het **elektronische beheer** van de individuele dossiers en de contacten met de administratie. Deze verbetering zal worden verwezenlijkt via een dynamische en interactieve BIV-website.
10. het invoeren van een **echte dienst "ombudsman"**. Hier moeten de mensen terecht kunnen om de klachten die ze hebben over het Instituut vrij uit te spreken en om er een gepaste reactie op te krijgen.
11. het ontwerpen van een **informatiebeleid** naar het publiek toe over het Instituut en het beroep van vastgoedmakelaar. Dergelijk beleid met betrekking tot het verstrekken van informatie heeft immers tot doel vooroordelen en misplaatste campagnes te bestrijden.

## DE EERSTE BELANGRIJKE BESLISSINGEN VAN DE NIEUWE NATIONALE RAAD

- Ontheffing van het geheel van de leden van alle commissies en werkgroepen van het BIV (NR van 24/2/05)
- Verbreking van de overeenkomst met betrekking tot de juridische databank (NR 24/2/05)
- Opzegging van de overeenkomsten met FORIM en VIVO (afvaardiging van de organisatie en coördinatie voor de bijscholing van de stagiairs). Onderzoek van maatregelen die zouden kunnen worden genomen op juridisch vlak in het kader van de toekenning van de markt (NR 24/2/05)
- Aanvaarding van een nieuw reglement "Stagecommissie : samenstelling en werking", dat alle voorgaande teksten ter zake annuleert en vervangt. Inwerkingtreding: 29/4/05 (NR 14/4/05)
- Aanvaarding van een nieuw reglement "Opsporingscommissie : samenstelling en werking", dat alle voorgaande teksten ter zake annuleert en vervangt. Inwerkingtreding: 29/4/05 (NR 14/4/05)
- Einde van de aansluiting van het BIV bij de internationale organisaties FIABCI, CEAB en EPAG (NR 14/4/05)
- Goedkeuring van de begroting 2005 en vastleggen van de bijdrage 2005 (NR 14/04/05)
- Oprichting van een reflectiegroep met betrekking tot de vorming van de stagiairs en de titularissen (NR 14/4/05)



## 2005 : EEN OVERGANGSBEGROTING

### HET WOORD VAN DE PENNINGMEESTER

Het budgettaire jaar 2005 is voor het BIV eerder bijzonder, ja zelfs uitzonderlijk. Inderdaad:

- De budgettaire kalender valt niet samen met de kalender van de interne verkiezingen: de verplichting tot het indienen van een begroting inzake de werking laten samenvallen met de datum van het resultaat van de verkiezingen is niet zo gunstig voor de vereiste boekhoudkundige sereniteit. Zo werd beslist om begin februari 2005, op initiatief van het uittredende Bureau, een «voorschot op de bijdrage 2005» van 175 euro op te vragen. De nieuwe ploeg werd belast met het opstellen van de nieuwe begroting en de definitieve bijdrage die hieruit voortvloeit ...
- Het nieuwe Bureau trad slechts in functie op 9 februari 2005 en beschikte maar over een zeer korte termijn (in praktijk : één maand !) om kennis te nemen van de bestaande situatie m.b.t. de contracten (bestaande of voorbereidende), taakverdeling van het personeel (ongeveer 30 personen !), geschillen, betalingen, enz.
- Sommige uitgaven, die in 2005 in rekening worden gebracht, betreffen boekjaar 2004 en begin 2005 en dateren dus van vóór de «overdracht van de bevoegdheden».
- Sommige verminderde uitgaven zullen slechts gelden na opzegging van bestaande contracten en overeenkomsten. Bepaalde opzeggingen kunnen enkel aan de betreffende leveranciers worden betekend na beslissing van de Nationale Raad (die, a priori, slechts 4 maal per jaar vergadert ...). Gelukkig konden tijdens de eerste vergaderingen van de Nationale Raad de eerste beslissingen in die zin worden genomen. Andere beslissingen vergen een voorafgaande zuivering van de bestaande complexe interne reglementering, hetzij een grondige juridische analyse van sommige verbintenissen die, laat ons zeggen, «lichtzinnig » werden aangegaan.
- Sommige contracten hebben een latere vervaldatum en blijven, zelfs al hebben ze elke toepasselijkheid verloren, kosten genereren voor het Instituut. Wij trachten de weerslag hiervan te reduceren. Het resultaat van de onderhandelingen zal maar later gekend zijn. Een belangrijk element voor het vastleggen van de huidige en de toekomstige bijdrage is de kostprijs van de vorming van de stagiairs en titularissen, alsook van de diensten om de werking van de vastgoedsector te verbeteren. Rekening houdend met de systematische daling, jaar op jaar, van het aantal erkende vastgoedmakelaars – en dus bijdrageplichtigen – en van hogergenoemde knelpunten, meende het nieuwe Bureau dat het vaststellen van de bijdrage dit jaar niet aan een dogma moest worden onderworpen. De begroting 2005, zoals deze werd voorbereid (maar opgegeven gezien het resultaat van de verkiezingen) door de uittredende meerderheid, voorzag een nettobijdrage van **361,35 euro**. De begroting 2005, voorgelegd door de nieuwe verkozenen en goedgekeurd door de Nationale Raad op datum van 14 april 2005, bepaalde eenzelfde bedrag bijdrage 2005 zoals dat werd gevraagd voor 2004, te weten (zonder CFI) een bedrag van **313 euro**. Overeenkomstig de wet moeten de begroting en de bijdrage ter goedkeuring worden voorgelegd aan onze voogdijminister. Zij verleende haar goedkeuring aan het budget 2005 en de bijdrage 2005 per schrijven op 20 april 2005. Wat de bijdrage voor de nieuwe stagiairs betreft, werd het bedrag (zonder CFI) herleid tot **263 euro** (zie modaliteiten in kader hiernaast). Zoals beloofd, is de begroting met betrekking tot de werking van het Instituut, voor hen die het wensen, vanaf heden consulteerbaar op de website [www.biv.be](http://www.biv.be).

### HOEVEEL ?

De bijdrage 2005 van de titularissen en de stagiairs ingeschreven op 31 december 2004 werd vastgelegd op **313 euro + 13,29 euro** (bijdrage CFI), hetzij in totaal **326,29 euro**.

Voor de nieuwe stagiairs is de bijdrage 2005 **263 euro + 13,29 euro** (bijdrage CFI), wanneer de inschrijving op de lijst werd betekend in de loop van de twee eerste trimesters (hetzij tussen 1 januari en 30 juni 2005 inbegrepen).

Voor de nieuwe stagiairs is de bijdrage 2005 **131,50 euro + 13,29 euro** (bijdrage CFI), wanneer de inschrijving op de lijst werd betekend in de loop van de twee laatste trimesters (hetzij tussen 1 juli en 31 december 2005 inbegrepen).

De rappelkosten voor de ingebrekestelling werden vastgelegd op **70 euro**.



## HEET VAN DE NAALD !

Bij het afsluiten van deze uitgave werden wij geïnformeerd over de inhoud van het arrest van de Raad van State van 4 mei 2005, inzake het beroep ingesteld tegen het reglement van plichtenleer. Kort samengevat vernietigt de Raad van State de verplichting van geschreven overeenkomsten alsook het mechanisme waarbij het reglement van plichtenleer de tuchtrechtelijke richtlijnen verplicht stelde. Een volledige informatie terzake zal zeer binnenkort beschikbaar zijn. Uit het arrest blijkt dat alle thans bestaande richtlijnen, die het reglement van plichtenleer verder uitwerken (inzake verzekering, waarborgfonds, permanente vorming, minimuminhoud van de opdrachten, enz.), als ongeldig dienen te worden aanzien.



## PLICHTENLEER

# NOODZAAK TOT IN VRAAGSTELLING

Eén van de belangrijkste opdrachten van het Instituut is het opstellen van de deontologische regels, die geacht worden de grondslag vast te stellen van een integere en loyale uitoefening van het beroep.

Indien men uit het oog verliest dat de naleving van dergelijke regels evenredig is aan hun geloofwaardigheid, dan gaat men een dwingende gedragscode opstellen die echter volledig losstaat van de realiteit en van de betreffende sectoren; een code waarvan de uitwerking, in de praktijk, de concurrentie vervalst en iedereen zal afraden om beroep te doen op een vastgoedmakelaar.

De huidige code die van toepassing is op de vastgoedmakelaars kent momenteel dit fenomeen, dat wordt geconcretiseerd door, onder andere, het onrechtstreekse mechanisme van exclusiviteit van bemiddelingsopdrachten, zoals kan worden afgeleid uit de combinatie van artikel 19 van de plichtenleer en richtlijn 17.

In het kader van beroepen die door bepaalde beroepsbeoefenaars werden ingesteld bij de Raad van State tegen de huidige plichtenleer, is de Auditeur van dit rechtscollege van oordeel dat verschillende bepalingen zouden moeten worden afgeschaft.

Dit is het geval voor de wijze waarop de code de deontologische richtlijnen uitvoerbaar maakt (via een ministeriële goedkeuring in plaats van de vereiste koninklijke goedkeuring, beraadslaagd in de Raad van federale ministers) en voor de oplegging aan derden, met inbegrip van de klanten, van rechtstreekse contractuele en formele verplichtende regels (verplichting van geschreven contracten, vormvoorschriften, inhoud en duurtijd van de bemiddelingsopdrachten, enz.).

Het advies van de Auditeur moet per slot van zaken worden opgedeeld:

- enerzijds moet de deontologische code enkel toepasbaar zijn op de vastgoedmakelaars, zelfs indien deze onrechtstreekse gevolgen heeft op derden,
- anderzijds vereist de rechtszekerheid dat het verplichtende karakter van de deontologische regels berust op de strikte naleving van de vormvoorschriften, voorzien door de wetgever (koninklijke goedkeuring en publicatie in het Staatsblad).

Zonder natuurlijk vooruit te lopen op de beslissing zelf van de Raad van State, volgt er logischerwijs uit het advies van de Auditeur dat, afgezien van de regels die heden het onderwerp uitmaken van het beroep dat werd ingesteld bij dit rechtscollege, talrijke andere bepalingen van de plichtenleer twijfelachtig zijn, in het bijzonder deze die geschreven vormvoorschriften opleggen (contracten, bewijsstukken, enz.).

In dat geval lijkt het kwalitatieve en normatieve debat van een betwiste code, die betrekkelijk ontoepasbaar is – en betrekkelijk weinig wordt toegepast – voorbijgestreefd: het gezond verstand inzake de economische en juridische vrijheid vergen een integrale herziening van de plichtenleer. Wij werken hieraan.

Het nieuwe ontwerp dat we hopen af te werken tegen eind 2005 zal het voorwerp uitmaken van overleg met de eerste belanghebbenden, zijnde alle vastgoedmakelaars.

Van nu af aan is het zeker dat de nieuwe tekst van de plichtenleer, die zal worden voorgelegd aan de Nationale Raad, in de inleiding zal bevestigen dat enkel de schending van een uitgewerkte deontologische regel, die werd goedgekeurd en gepubliceerd overeenkomstig de wet, kan worden gesancioneerd.

Ondertussen is er voldoende reden om de huidige deontologische richtlijnen als wettelijk onuitvoerbaar te beschouwen, met inbegrip van de materie betreffende de permanente vorming.

In ieder geval is het uiteraard sterk aanbevolen om te beschikken over een aansprakelijkheidsverzekering en om de individueel of collectief beheerde fondsen op een optimale wijze veilig te stellen. De geloofwaardigheid van het beroep en de bescherming van de essentiële private belangen staan immers op het spel.

Wij kunnen niet genoeg aandringen op de noodzaak om zich op een adequate en permanente manier te vormen. Zeker als men rekening houdt met de draagwijdte en de gevolgen van het merendeel van de contractuele verbintenissen die tot stand worden gebracht door de tussenkomst van de vastgoedmakelaar, en tevens rekening houdend met de rechtsactualiteit en de huidige technieken, alsook met de (inflatoire) evolutie van de wetgeving in een land waar men, voor dezelfde vastgoedmateries, bijna evenveel regionale reglementeringen telt als nationale talen ...



## VASTGOED, BESCHERMING VAN DE CONSUMENT EN ONRECHTMATIGE BEDINGEN

Naar aanleiding van een parlementaire vraag, gesteld in 2002, werd een administratieve procedure opgestart. De Commissie voor Onrechtmatige Bedingen heeft de verschillende contracten tot verkoopbemiddeling in de vastgoedsector onderworpen aan een onderzoek en heeft vervolgens 11 aanbevelingen (naar onze mening voor discussie vatbaar) uitgebracht in een rapport gedateerd op 3 juni 2004.

Een daaropvolgende enquête gehouden door de consumentenvereniging « Test-Aankoop » stelde verschillende misbruiken vast in de sector. De pers heeft deze enquête rijkelijk weergegeven. Het BIV heeft destijds haar zienswijze, zo goed en zo kwaad als het ging, naar voor gebracht en betreunde dat sommige verwerpelijke handelwijzen in het licht werden gesteld, terwijl de overgrote meerderheid van erkende beroepsbeoefenaars de opgespelde verwijten niet verdienen.

Mevrouw Freya Van den Bossche, Minister van werk en consumentenzaken, heeft onmiddellijk het initiatief genomen om een « overleg » te organiseren met de vastgoedsector en oplossingen te vinden om « de consument beter te beschermen ». Tijdens deze vergaderingen, die werden gehouden op haar Kabinet, bleek echter zeer snel dat:

- er een bevoegdheidsconflict is met de Minister van Middenstand, die voogdijminister is van het BIV en dientengevolge toezicht uitoefent op de beroepsreglementering, inbegrepen de plichtenleer
- de voorstellen tot « verzoening », uitgebracht tijdens deze vergaderingen door het Kabinet Van den Bossche, zijn juridisch en commercieel niet uitvoerbaar. Verklaarde zij overigens niet in het openbaar: « Het recht interesseert mij niet ! » ?

Onze voogdijminister heeft ons dus gevraagd niet meer deel te nemen aan dit overleg en heeft het initiatief wat dat betreft overgenomen.

De rechtmatige bezorgdheid van de bescherming van de consument zal in aanmerking worden genomen door de nieuwe plichtenleer; die zal worden opgesteld rekening houdend met de standpunten van de belanghebbende private en openbare organisaties.

Dat neemt niet weg dat wij intussen de vastgoedmakelaars vragen om, in het bijzonder, aandacht te schenken aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot de handelspraktijken en de voorlichting van de consument (wet van 14 juli 1991), wel beseffende dat het advies en de aanbevelingen zoals uitgebracht door de Commissie van Onrechtmatige Bedingen, niettegenstaande richtinggevend, toch geen kracht van wet hebben.

Het BIV zal binnenkort, in het kader van haar wettelijke opdracht tot vorming, een informatieve structuur opstellen die de vastgoedmakelaars de mogelijkheid zal bieden deze problematiek beter te begrijpen en zodoende toe te laten om contracten te gebruiken die conform de wet zijn.

Op die wijze menen wij op een zinvolle manier de belangen van de consument ...en van de vastgoedmakelaar in positieve zin tegemoet te komen.



Hieronder vindt u de brief die ons op 21 maart 2005 werd toegestuurd door Mevrouw de Minister Freya Van den Bossche, een quasi-ultimatum aan het adres van de vastgoedmakelaars.

Wij publiceren tevens ons antwoord van 4 april 2005, in akkoord met het Kabinet van onze voogdijminister, Mevrouw Laruelle.

Als aanvullende informatie vindt u op de website [www.biv.be](http://www.biv.be), rubriek "Het BIV/varia", volgende documenten:

- het verslag van de commissie voor onrechtmatige bedingen met de 11 aanbevelingen (verslag van 04/06/2003)
- artikel gepubliceerd in Budget & Recht (november-december 2004)
- perscommuniqué van het vorige Bureau van het BIV (27/10/04)
- de bestaande processen-verbaal van de genoemde "overleg"vergaderingen met de vastgoedsector opgemaakt door het Kabinet Freya Van den Bossche (vergaderingen van 21/01/05 en van 26/01/05. Er bestaat geen PV van de voltallige vergadering van december 2004).
- de voorstellen (draft) van « oplossingen » uitgebracht door hetzelfde Kabinet, dat op die wijze het mogelijke akkoord van de deelnemers en van bepaalde (al lang gevestigde) associaties meende weer te geven. Het BIV heeft de inhoud van deze tekst echter niet goedgekeurd.
- de voormelde brieven worden hieronder weergegeven.



*Brief aan de Voorzitter van het BIV vanwege mevrouw Freya Van den Bossche, de Minister van werk en consumentenzaken, betreffende de Handelspraktijken in de vastgoedsector; d.d. 21/03/05.*

De Commissie voor Onrechtmatige Bedingen, opgericht in het kader van artikel 35 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (hierna WHPC), heeft zich op 3 juni 2004 uitgesproken over het onrechtmatig karakter van bepaalde algemene voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten tot verkoopbemiddeling en 11 aanbevelingen uitgebracht. Deze aanbevelingen vindt u terug op de website van de FOD Economic, [www.mincco.fgov.bc](http://www.mincco.fgov.bc).

De Algemene Directie Controle en Bemiddeling en de Algemene Directie Regulering en Organisatie van de Markt van de FOD Economie hebben mij een rapport overgemaakt waaruit blijkt dat de bepalingen van de WHPC binnen de sector van de vastgoedmakelaars niet steeds worden gerespecteerd.

Naar aanleiding van deze vaststellingen werd een overleg georganiseerd tussen de sector, de administratie, mijn kabinet en de consumenten. Dit overleg heeft het mogelijk gemaakt de sector te sensibiliseren over de correcte toepassing en interpretatie van de WHPC en een uitwisseling van ideeën te hebben over hoe aan deze vaststellingen kan worden gemedieerd.

Tijdens dit overleg hebben de vertegenwoordigers van de sector van vastgoedmakelaars zich voorstander getoond van strengere controles op de naleving van de wettelijke bepalingen. Ik ben bereid op deze wens in te gaan.

Een correcte toepassing van de regels dringt zich nu op. Ik verwacht dat binnen een termijn van één maand de door de vastgoedsector gebruikte contracten aangepast worden aan het advies van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen. Binnen dezelfde termijn moeten de handelspraktijken in overeenstemming worden gebracht met de wettelijke bepalingen, met name op het vlak van een correcte prijsaanduiding, de bepalingen inzake "verkoop aan de consumenten gesloten buiten de onderneming van de verkoper", het gezamenlijk aanbod en de eerlijke handelsgebruiken.

Na deze termijn zullen mijn diensten overgaan tot een controle van de contracten en de handelspraktijken binnen de sector van de vastgoedmakelaars. De nodige sancties zullen worden voorzien, overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Gelieve uw leden hiervan op de hoogte te brengen.



#### Antwoord van het BIV-Bureau aan Minister Freya Van de Bossche, d.d. 4 april 2005

Mevrouw de Minister,

Betreft: « Handelspraktijken in de vastgoedsector »

Wij nemen kennis van uw schrijven van 21 maart ll.

Wij delen uw bezorgdheid inzake sommige praktijken binnen de sector en leveren de nodige inspanningen om hieraan te verhelpen, overeenkomstig de opdracht die ons bij wet werd toevertrouwd.

Wij staan niettemin perplex van het quasi ultimatum dat in uw brief wordt gesteld. Het stond inderdaad vast, zoals u trouwens persoonlijk hebt gemeld bij het begin van de overlegvergaderingen op uw initiatief gehouden op uw kabinet, dat de aanbevelingen van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen, in het kader van de werkzaamheden die gelijktijdig werden gevoerd met betrekking tot de inhoud van de contracten en de handelspraktijken in de sector, een basis zouden uitmaken voor debatten en voorstellen. Deze aanbevelingen zijn, volgens ons, geen reglementaire voorschriften.

Alle deelnemers die u vriendelijk had uitgenodigd voor de overlegvergadering, en waarvan zowel vastgoed- als consumentenorganisaties deel uitmaakten (de eigenaars zijnde de eerste consumenten van vastgoeddiensten), hebben zich immers op geen enkel ogenblik ingebeeld dat zij er, in fine, een figurantenrol zouden vertolken of als bijfiguur zouden functioneren ter bekrachtiging, daar de teerling in werkelijkheid reeds geworpen was, aangezien u zich, klaarblijkelijk, wenst te houden aan bijgenaamde aanbevelingen.

Hoewel het twijfelachtig is dat ons Instituut, als dusdanig, de diensten van de FOD Economie formeel zou hebben gevraagd om strengere controles uit te oefenen op de handelspraktijken binnen de sector, is het duidelijk dat de wetgeving op de handelspraktijken moet worden nageleefd en dat het aan dezelfde bevoegde diensten is om in alle onafhankelijkheid hun wettelijke opdrachten te vervullen, wat wij onze leden zeker niet zullen nalaten in herinnering te brengen.

Wat ons betreft, is het echter materieel niet mogelijk om gevolg te geven aan uw uitdrukkelijk verzoek om, enerzijds, de handelspraktijken in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen, voor zover de eventuele overtreding van deze regels op dit gebied resulteert uit individuele en persoonlijke handelwijzen, en, anderzijds, de contracten te wijzigen die vrij worden opgemaakt door particulieren en beroepsbeoefenaars.

Wij vestigen bovendien uw aandacht op het feit dat het zeer moeilijk is om opgelegde modelcontracten uit te geven.

Inderdaad, los van het feit dat de eigenaarorganisaties geen opgelegde modelcontracten wensen, ligt het opleggen ervan volledig buiten de wettelijke bevoegdheden van het Instituut, en zou dit het principe van vrije mededinging kunnen afremmen.

Bovendien weet u, enerzijds, dat het beroep van vastgoedmakelaar verschillende facetten heeft, gaande van bemiddeling tot privaat en collectief beheer, in uiteenlopende sectoren zoals de residentiële, de toeristische en de industriële sector, de bedrijfssector en retail, en dat, anderzijds, de meeste sectoren exclusief, co-exclusief, semi-exclusief en niet-exclusief kunnen handelen waarbij ze verscheidene verplichtende regels, die deels worden opgelegd door de consumenten zelf, in acht nemen.

Het gaat hier om situaties die de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen bij het opstellen van het advies en de voorstellen over het hoofd heeft gezien, waarbij de juridische onduidelijkheden, in haar midden, ten gevolge van een foutieve interpretatie van de wet, en in het bijzonder van het Burgerlijk Wetboek, buiten beschouwing worden gelaten.

Wij wensen er dan ook eerder de voorkeur aan te geven om, in de loop van dit jaar, ter gelegenheid van het opstellen van een nieuwe plichtenleer, clausules in te voeren die handelwijzen verbieden die strijdig zijn met de reglementering op de handelspraktijken, en, meer algemeen, met de eer, de waardigheid en de moraliteit van het beroep.





Wij zijn zeker van plan om, in dit kader, de deontologische regels met alle betreffende federale overheidsdiensten (ministeries), vastgoed- en consumentenorganisaties te bespreken om te komen tot een brede consensus die uw ultimatum, voor wat betreft het contractuele aspect, spijtig genoeg dreigt te verijdelen.

Wij menen tevens dat de aan de orde gestelde problematiek binnen de vastgoedsector moet worden geassocieerd met de veelvuldig aangeklaagde handelwijzen en praktijken op dit gebied van het notariaat, zodanig dat deze laatste niet zou mogen worden uitgesloten.

Wij hopen dat u onze benaderingswijze positief zult opvatten. Zoals u wellicht zult hebben begrepen, ligt deze volledig in de lijn van uw rechtmatige bezorgdheden.

## Vervolgingen?

Hiernaast kunt u enkele passages lezen van het schrijven van het BIV aan mevrouw S. Laruelle, Minister van Middenstand.

Wij verzoeken haar om het repressieve elan, aangekondigd door haar collega, af te willen remmen.

Zal onze voogdijminister bereid zijn een welwillend oor te hebben voor ons beroep?



U werd op de hoogte gebracht van het ultimatum dat het Ministerie van Consumentenzaken aan het BIV heeft gesteld, alsook van ons antwoord hierop.

Wij denken dat vele zaken, die de initiatieven van dit Ministerie motiveren, door de nieuwe deontologische code zullen worden opgelost.

Het BIV bestudeert anderzijds de manier waarop vastgoedmakelaars kunnen worden aangezet om contracten te gebruiken die overeenkomstig zijn met de wetgeving op de handelspraktijken.

Op deze manier zou de vorming van de stagiairs en de titularissen voortaan in de eerste plaats gericht kunnen zijn op dergelijke aspecten. Zoals we u hebben gemeld tijdens onze vergadering zou het instellen van vervolgingen op grote schaal binnen de sector, in de loop van de komende weken, door de FOD Economie op initiatief van het Ministerie van Consumentenzaken (voornamelijk als vergeldingsmaatregel ten gevolge van het stopzetten van de vergaderingen die binnen het kabinet werden gehouden), het beleid ernstig tegenwerken dat het Instituut terzake wenst te voeren ten opzichte van haar leden en het publiek, in die zin dat men niet gelijktijdig zowel kan opleiden, vormen en ingrijpen.

De nodige sereniteit voor de vorming van beroepsbeoefenaars en het opstellen van een deontologische code kunnen zich immers niet schikken in het gelijktijdig voeren van acties tot controle en grootscheepse vervolging door de betreffende administratie (voornamelijk op basis van foutieve interpretaties van de wet door de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen en de verwarring door deze laatste tussen strafbedingen en schadebedingen). Het risico bestaat erin dat de deontologische functie, die nauw verband houdt met een educatieve functie (beide functies behoren tot de essentieel wettelijke opdrachten van het Instituut), nog voor jaren ongeloofwaardig wordt gemaakt.

Daarom zijn we zo vrij u andermaal te verzoeken tot het opschorten van de openbare acties tot controle en vervolging van de vastgoedmakelaars die momenteel aan hun lot worden overgelaten door een deontologische code die slechts gedeeltelijk met de werkelijkheid verband houdt en waarvan, terecht, de wettelijkheid op verschillende punten wordt betwist, zowel voor wat betreft de principes als voor wat betreft de uitvoeringsmaatregelen.

We zouden u dankbaar zijn indien u, in dit kader, het principe van een dergelijk uitstel zou aanvaarden, de tijd om de nieuwe deontologische code op te stellen en vooral de tijd om deze, via de vorming, toe te lichten en aan te leren, en indien u ook de Minister van Consumentenzaken hiervan zou overtuigen.



## STAGE

# DE VIOLEN GELIJKSTEMMEN

*Op 14 april 2005 heeft de Nationale Raad een nieuw (eenvoudig!) reglement goedgekeurd met betrekking tot de werking van de stagecommissie.*

*U vindt de inhoud van dit nieuwe reglement, van kracht vanaf 29 april 2005, op de website van het BIV.*

Gevolgen van deze beslissing:

- Het verdwijnen van de oude en ingewikkelde provinciale structuur van de stagecommissie (ongeveer 33 leden!), een echte puzzel voor de Dienst Stage, samengesteld uit personeelsleden van het BIV, die belast is met deze taak. Vervanging door een beperkte commissie van 6 effectieve vastgoedmakelaars (en 6 plaatsvervangende vastgoedmakelaars), die reeds werden benoemd door het Bureau (voor hun namen, zie pagina 14 « wie doet wat op het BIV »).
- Deze nieuwe commissie is in werking getreden vanaf aanvang mei. De adviezen met betrekking tot de stagemeeesters (inschrijvingen, enz.) zullen in juni worden overgemaakt aan de Nationale Raad.
- De afschaffing van de officiële, semi-officiële en officieuze reglementeringen met betrekking tot de werking van bovenvermelde commissie en tot de verwezenlijking van de stage. Het heeft bijna een maand werk gekost om deze allemaal (tenzij... ?) terug te vinden en te verwerken. Deze afschaffing resulteert met name in : het einde van de verplichting voor de kandidaat-stagemeester om een uitstalraam te hebben (met of zonder neonverlichting...), en het einde van het verbod tot externe stage : het zal er op neerkomen om in de praktijk na te gaan of de stage, met een duurtijd van een jaar, voldoende is.
- De vervanging, op termijn (ongetwijfeld reeds in juni), van het model van stageovereenkomst dat eertijds werd voorgesteld door het Instituut. Dit was gedeeltelijk het resultaat van de officieuze reglementen zoals deze vandaag zijn ingetrokken, maar bevatte tevens dwingende bepalingen die het Instituut niet aanbelangen. Wij dringen eerder aan op de vrijheid van onderhandelen en de contractuele vrijheid tussen de stagiair en zijn stagemeester. Het volgende model van stageovereenkomst zal hoofdzakelijk de minima bevatten, zoals opgenomen in het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het stagereglement.

De Dienst Stage zet zich in om zeer snel een volledig **nieuw stagehandboek** op te stellen dat zal worden gepubliceerd op de website. Het heeft als doelstelling een gebruiksvriendelijk vademecum te zijn tijdens de periode vanaf de inschrijving op de lijst van de stagiairs tot de opname op het tableau van de titularissen.

Er wordt eveneens ernstig overwogen om over te gaan tot een volledige aanpassing van het stagereglement na de omwerking van de plichtenleer.

Het betreft namelijk:

- het versoepelen van de voorwaarden van de huidige reglementering om stagemeester te worden
- het wegwerken van tegenstellingen en onsamenhangendheden in de huidige tekst, evenals enkele actuele onwettigheden.



Ondertussen wordt:

- eraan herinnerd dat de kaderwet van 1 maart 1976, hogere norm dan het stagereglement, voorziet dat de werkingskosten van het BIV worden gedekt door giften en bijdragen van de stagiairs en titularissen. De kandidaat-stagiair is, principieel, geen van beiden. Vandaar ook dat de Begroting 2005, goedgekeurd op 14/4/05, niet langer voorziet in "dossierkosten" die voorheen werden beschouwd als "voorschot op de bijdrage".
- verduidelijkt dat het voorleggen van een getuigschrift van goed gedrag en zeden niet geëist mag worden bij de procedure tot inschrijving op de lijst van de stagiairs. Het voorleggen hiervan maakt geen deel uit van de toegangsvoorwaarden tot het beroep voorzien in de kaderwet van 1 maart 1976 en het koninklijk besluit van 6 september 1993 (ervaring, diploma's).

Bovendien werden de huidige en toekomstige stagiairs en stagemeesters reeds eraan herinnerd dat de begeleiding van stagiairs en stagemeesters tot de bevoegdheid behoort van de **stagecommissie** (en dus niet van een Uitvoerende Kamer). **De evaluatie van de stage** wordt, in eerste instantie, uitgevoerd door de stagecommissie die desbetreffend een advies overmaakt aan de Uitvoerende Kamer. Deze laatste is in dit opzicht enkel bevoegd vanaf het ogenblik van de procedure tot opname op het tableau van de titularissen. In de veronderstelling dat het advies van de stagecommissie negatief is, kan de bevoegde Uitvoerende Kamer de stagiair een bekwaamheidsproef opleggen, die voor de stagecommissie wordt afgelegd en waarvan het resultaat wordt overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer. De dienst stage staat uiteraard steeds tot uw dienst om u te informeren over de verschillende aspecten van de stage, alsook over de diverse regels en verplichtingen die moeten worden nageleefd.

## VORMING

# BESTRAFFING OF MOTIVERING ?

*De deelnamecijfers van titularissen aan cursussen permanente vorming in 2003 en 2004 (zie tabel onderaan p. 12) spreken boekdelen: méér dan 40% van de vastgoedmakelaars hebben geen enkel uur permanente vorming gevolgd in de beide jaren.*

Wij noteren verder dat 18% van de vastgoedmakelaars (waarvan een zeer grote meerderheid Nederlandstalig is) meer dan zou (lunch inbegrepen?) hebben gevolgd.

- kwalitatieve gebreken van de opleidingsverstrekkers?
- een gebrek aan verscheidenheid of een te vaak terugkeren van al geziene materie?
- een te grote afstand tussen de opleidingscentra en de vastgoedkantoren?
- een hoge kostprijs ("à la carte")?
- de moeilijkheidsgraad en de logheid van de reglementering betreffende de vorming?
- de manier van toekenning van het aantal uren erkend door het BIV (en de wegingscoëfficiënt die hierop wordt toegepast)?
- of ook nog uit de belangenconflicten, zoals gebleken uit de studie en de toekenning van de dossiers tot erkenning?

Of is dit alles een gevolg van de informatie die werd verspreid over het ontbreken van een bindend karakter van de deontologische richtlijnen, waaronder deze met betrekking tot het opleggen van 20 uren? (Zie hiervoor het artikel over de deontologie en het gebrek aan een bindend karakter van de richt-

lijnen, pagina 5 van dit BIV-News.)

Veel van de vermelde kritiek betreffende de permanente vorming wordt eveneens gedeeld door stagiairs die de bijscholing hebben gevolgd.

Wat zeker is, is dat het falen van het huidige systeem resulteert in de noodzaak om tijd te nemen voor een grondige reflectie m.b.t. de vorming van de leden. Het moet de doelstelling zijn om te komen tot een versoepeld systeem dat aangepast is aan de noden en de eisen van het beroep.

Het is dan ook logisch dat een reflectiegroep betreffende de vorming werd opgericht en dat het nieuwe Bureau zeer snel aan de Nationale Raad zal voorstellen om de bestaande reglementen af te schaffen omdat die te zwaar en te administratief blijken te zijn.

Voor wat de stagiairs betreft, dient er te worden genoteerd dat het Instituut de contracten (waarbij een essentieel wettelijke opdracht inzake de vorming, op monopolistische wijze, werd overgedragen aan externe organisaties zoals Forim bvba en Vivo, die de emanaties zijn van beroepsorganisaties, en Cibru) heeft verbroken of niet heeft verlengd.



De Uitvoerende Kamers, belast met de procedure tot inschrijving op het tableau van de titularissen, werden van deze beslissing op de hoogte gebracht. Er mag dus niet verwacht worden dat de Kamers de opname op het tableau van de titularissen zouden blokkeren door een situatie waarvan de stagiairs voornamelijk het slachtoffer zijn.

De juridische assessoren van de Uitvoerende Kamers, die nu de bevoegdheid hebben om tuchtrechterlijk te vervolgen, zijn op de hoogte van het feit dat de rechtsgeldigheid van de richtlijn met betrekking tot de 20 uren vorming voor titularissen in vraag wordt gesteld. Het zou dan ook in deze context verbazend zijn, en in ieder geval in afwachting van de beslissing van de Raad van State terzake (in het kader van de beroepen ingesteld tegen de plichtenleer), dat aan de Uitvoerende Kamers als dusdanig wordt gevraagd om sancties uit te spreken bij het niet volgen van de 20 uren. Het is wellicht het ogenblik om te bevestigen dat de doelstelling van het slagen van een vorming eerder dient te worden afgemeten aan de hand van het belang, de aantrekkingskracht en de motivatie die deze vorming kan opwekken bij de vastgoedmakelaars, dan aan de hand van de angst voor sancties bij het niet volgen van de vorming.

In dat opzicht betreuren wij dan ook de dreigende brief die door de oude legislatuur op 12 maart 2004 werd verstuurd... («Wij wensen geïnformeerd te worden over de redenen waarom u de 20 uren niet gevolgd heeft. (...) Met dit schrijven stellen wij u in gebreke met de vraag uw dossier aan te vullen en de bewijzende documenten over te maken alsook uw schriftelijke toelichting. Uw antwoord dient ingeleverd te worden tegen uiterlijk 15 april 2004, zoniet zien wij ons genoodzaakt uw dossier over te maken aan de Uitvoerende Kamer»)

Het spreekt voor zich dat het op punt stellen van de nieuwe reglementering inzake de vorming van stagiairs en titularissen elk belangenconflict, elke onwettige belangenvermenging en elke discriminatie zal uitsluiten. Echter, omdat dat de toegevoegde waarde, verricht door de tussenkomst en het deskundig onderzoek van een vastgoedmakelaar, gebonden is aan de kennis van de markt en de normen die zijn activiteiten aanbelangen, is het zeker nuttig aan te bevelen om niet te wachten op de nieuwe reglementering om te voldoen aan dergelijke verplichting. Ondertussen, en rekening houdende met de actualiteit (zie eveneens pagina 6-7-8-9 van dit BIV-News), zal het Bureau aan de Nationale Raad voorstellen om nog tijdens dit jaar 2005, en waarschijnlijk ook in 2006, specifieke vormings- en informatiesessies te organiseren die zullen handelen over de wetgeving op de handelspraktijken, de problematiek van de onrechtmatige bedingen en de afstemming van contracten op de wet. Wij zullen niet nalaten u op de hoogte te houden van de verdere evolutie in dit dossier, dat al veel penpen in beweging heeft gebracht.

2003				2004			
Uren	% FR	% NL	% Totaal	Uren	% FR	% NL	% Totaal
0	21,9%	26,5%	48,4%	0	21,6%	19,3%	40,9%
1 tot 5	3,4%	3,4%	6,8%	1 tot 5	5,7%	4,1%	9,8%
6 tot 10	3,3%	3,8%	7,1%	6 tot 10	5,0%	4,2%	9,2%
11 tot 15	3,1%	5,7%	8,8%	11 tot 15	2,8%	5,0%	7,7%
16 tot 19	3,1%	4,9%	8%	16 tot 19	2,1%	6,6%	8,7%
20	1,2%	3,7%	4,9%	20	0,3%	5,6%	5,8%
meer dan 20	3,5%	12,4%	16%	meer dan 20	3,1%	14,9%	18,0%



## JURIDISCHE DATABANK

# STOPZETTING DATABANK EN HERBESTEDING VAN DE MIDDELEN

De nieuwe Nationale Raad heeft op 24 februari 2005 beslist om de ontwikkeling en actualisering van de bestaande juridische databank, die enkele jaren geleden werd gelanceerd, niet langer verder te zetten.

Reden voor deze beslissing is, behalve de aanzienlijke kostprijs, de complexiteit van het systeem en het geringe succes ervan bij de leden. Dit werkinstrument is niet langer up-to-date en werd daarom ook van onze website verwijderd.

Maar wees gerust: voor de beroepsbeoefenaar (die u bent) zal niets echt veranderen op het vlak van u op de hoogte te houden van wetteksten, met inbegrip deze inzake vastgoed. Deze zijn, inderdaad, kosteloos consulteerbaar, met name via gebruiksvriendelijke opzoekingsmodule op pagina [www.juridat.be/cgi\\_loi/wetgeving.pl](http://www.juridat.be/cgi_loi/wetgeving.pl) van de site [www.cass.be](http://www.cass.be). U vindt op die site eveneens rechtspraak van algemeen belang, van het Hof van Cassatie, van de Hoven

van Beroep en Arbeidshoven, van de Rechtbanken van eerste aanleg en Arbeidsrechtbanken, alsook van het Arbitragehof. Op dezelfde wijze kan u voor de fiscale bepalingen (directe en indirecte belastingen, registratierechten, enz.), eventueel vergezeld van commentaren, uitleg of instructies van de betreffende autoriteit, terecht op het adres [www.fisconet.be](http://www.fisconet.be). Deze website geeft ook, kosteloos, interessante gerechtelijke en administratieve beslissingen met betrekking tot fiscale aangelegenheden.

Weldra wordt onze website [www.biv.be](http://www.biv.be) uitgebreid met een selectie van nuttige links, die deze eerste noodzakelijke informatiebronnen aanvullen. De links zijn « *aanklikbaar* ».

Is er dan toch een soepele, kosteloze en uniforme wijze die u, indien het Instituut deze eerder naar behoren had gesignaleerd, onder andere via deze weg, een permanente vorming had kunnen verzekeren?

## IN DE PERS

# DE TENDENS VAN CASH

In Trends-Cash verscheen op 07/04/05 een artikel onder de titel « Dossier vastgoed. Tips voor de aankoop van uw woning ».

Het Bureau heeft scherp gereageerd op dit artikel met betwistbare « journalistieke » inhoud dat op iedereen indruk heeft gemaakt. Het Bureau eiste verder ook de onmiddellijke publicatie van een recht op antwoord.

De verantwoordelijke uitgever heeft zijn verontschuldigen overgemaakt aan het BIV en aan de vastgoedmakelaars. Hij betreurde ten eerste de inhoud van het verschenen artikel en schreef « ontstemd te zijn over het gebrek aan correcte en genuanceerde informatie, alsook het gebrek aan journalistieke « sérieux » van het artikel ».

Hij stelde tevens voor om, samen met de vastgoedmakelaars,

rond de tafel te zitten voor een open gesprek over de werking van de vastgoedkantoren en over hun kansen en uitdagingen. Deze samenkomst zou moeten leiden tot een artikel dat, naar wij hopen, « to the point » zal zijn met betrekking tot deze onderwerpen en dat in dit tijdschrift zal verschijnen. Het BIV reageerde positief op dit constructieve en concrete voorstel, voor zover het recht op antwoord voorafgaandelijk werd gepubliceerd in het betreffende tijdschrift.

De uitgever heeft het nodige gedaan: ons recht op antwoord werd gepubliceerd op 28 april 2005 (pagina 49), met de verontschuldigen van de redactie. Waarvan akte.

De verschillende documenten zijn consulteerbaar op de website [www.biv.be](http://www.biv.be).

## ACTUALITEIT

# REGLEMENTERING INZAKE DE BEVEILIGING VAN LIFTEN

Het KB van 9 maart 2003 betreffende de beveiliging van liften werd al toegelicht in het BIV-bulletin *Immobilium* (zie *Immobilium*, jg. 2003 nr. 3, p. 9-10). Het KB uit 2003 kwam er in uitvoering van een Europese richtlijn uit 1995. In het besluit is bepaald dat eigenaars verplicht zijn een risicoanalyse van de lift te laten uitvoeren. Uit die analyse moet dan blijken of er dringende dan wel minder dringen-

de ingrepen nodig zijn.

Tegen de maatregelen van het KB is nogal protest gerezen. Gelet op de diverse bezwaren over de strakke timing werd de reglementering nu gewijzigd bij KB van 17 maart 2005 (*Belgisch Staatsblad* 05 april 2005).

Voor meer info: zie rubriek « Het BIV/varia »



## WIE DOET WAT OP HET BIV ? (situatie op datum van 2 mei 2005)

### Eén adres :

BIV, Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel  
Telefoonnummer (algemeen) : 02/505.38.50  
Faxnummer (algemeen): 02/503.42.43  
E-mail : info@biv.be

### Onthaal

Colette HERBOTS

### NATIONALE RAAD

(verkozen mandatarissen: 2005-2009)

#### Effectieve leden (18):

Stanislas BAREEL, Achille CLAES, Pierre CLERIN, Hugues DE BELLEFROID, Erik DECKERS, Pol DERMUL, Gauthier de le VINGNE, Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Christophe LOGÉ, Nicole SAINTPO, Arnaud TERLINDEN, Frank THIERS, Christine VAN COILLIE-DE WAELE, Anja VAN DER HEYDEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Olivier VIGNERON en Jean-Philippe WATELET

#### Plaatsvervangende leden (18):

Miguël CARDON de LICHTBUER, Anjes DAEMS, Egon de FURSTENBERG, Laurent DELHAYE, Jean-François DENIS, Walter DE VLIES, Jan GEBRUERS, Bernard LUST, Ingrid MAES, Marc MONET, Stéphane MONU, Augustin MOTTE dit FALISSE, Daisy VAN DER MEERSCHÉ, Luc VANDORPE, Esther VAN MARCKE, Jan VAN RIEBEKE, Jacques WEINBERG en Aldo ZAMBITO

Secretariaat van de Nationale Raad : Willy CONINX

### Algemene directie

*Bureau (emanatie van de Nationale Raad) (2005-2009):*

Olivier VIGNERON, Voorzitter  
Frank THIERS, Ondervoorzitter  
Erik DECKERS, Penningmeester  
Secretariaat van het Bureau : Danielle VERREES

### Dienst Studie en Onderzoek

Jurgen VANSTEENE en Olivier Aoust

### Vorming

Katy VAN CAMP

*Werk- en reflectiegroep over de vorming :*

Maria BOLLEN, Michel BRUKIRER, Jean-François DENIS, Jan GEBRUERS, Herman JANSSENS en Jacques WEINBERG

### Public relations, website, BIV-News

Willy CONINX, Steven LEE en Johan VAN DE GUCHT (informatica)

### Boekhouding

Stefaan JONCKHEERE en Martine DUBERNARD

### Stage

Evelyne VAN MARCKE, Yves PAQUAY, Olivia CAUS, Nicole PEERTS en Frédéric BONTEMPS

*Stagecommissie:*

#### Effectieve leden (6):

Achille CLAES (Voorzitter), Pierre CLERIN, Marnix DELBEKE, Jean-François DENIS, Filip HENDERICKX en Jacques WEINBERG (Ondervoorzitter)

#### Plaatsvervangende leden (6):

Alain BLAES, Dirk DESMET, Christophe LOGÉ, Marc MONET, Arnaud TERLINDEN en Jacques VROOMEN

### Opsporing

Evelyne VAN MARCKE, Marianne TASSENOY, Yves PAQUAY, Johan VANHALLE en Michel ENGELBOSCH

*Commissie opsporing (verkozen door de NR van 14/4/05):*

#### Effectieve leden (6):

Laurent DELHAYE (Ondervoorzitter), Jan GEBREURS, Rudiger MELLEBECK, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jan VAN RIEBEKE (Voorzitter) en Aldo ZAMBITO

#### Plaatsvervangende leden (6):

Hugues DE BELLEFROID, Gauthier de le VINGNE, Stanislas BAREEL, Hendrik-Jan OMBELETS, Dominicus VANDEZANDE en Herman ROBERSSCHEUTEN

### Informatica

Johan VAN DE GUCHT

### Beheer en onderhoud gebouw « Luxemburgstraat 16b »

Beheer : Alain BERTRAND

Onderhoud : Lucia MAIELLO en Véronique CALLEWAERT



## UITVOERENDE KAMERS

### FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Bernard DOZIN (ontslagnemend), advocaat  
Plaatsvervangende voorzitter: Marc-Philippe TORDOIR, advocaat

Juridische assessor: Bernard VINCOTTE, advocaat  
Plaatsvervangende juridische assessor: Alain BAYARD, advocaat

Secretaris: Serge SACRÉ

Administratief: Alain BERTRAND

Tuchtrechterlijk: Giuseppina GIUNTA

#### Verkozen leden:

##### Effectieve leden (6):

Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART,  
Jean-Michel MARCHAL, Thierry MOREAU de MELEN,  
Patrick MOREL en Béatrice SPRINGAL

##### Plaatsvervangende leden (6):

Joseph AMERIJCKX, Rodolphe le HARDÿ de BEAULIEU,  
Monique ROIJER, Didier THONNARD, Geneviève VAN  
LAETHEM en Serge WINNYKAMIEN

### NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Guido DE PALMENAER, Vrederechter  
Plaatsvervangende voorzitter: Théo DE BEIR, advocaat  
Juridische assessor: Roland TIMMERMANS, advocaat  
Plaatsvervangende juridische assessor:

Guy BAELDE, advocaat

Secretaris: Serge SACRÉ

Administratief: Hilde CUYPERS

Tuchtrechterlijk: Elisabeth PITTELJON

#### Verkozen leden:

##### Effectieve leden (6):

Kristien BERKEIN, Maria BOLLEN, Mariette DEPOORTER,  
Luc MACHON, Filip VAN DER VEKEN en Armand ZEGERS

##### Plaatsvervangende leden (6):

Wim CHRISTIAEN, Filip DECLOEDT, Rudiger MELLEBEEK,  
Sandra VANGHESDAELE, Franz VANHOUDT en  
Lynn VAN KOECKHOVEN

## KAMERS VAN BEROEP

### FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Voorzitter: Philippe de CALLATAÿ, advocaat  
Ondervoorzitter: Claude GONTHIER, advocaat  
Secretarissen : Olivier AOUST en Anne ROGGEN

#### Verkozen leden:

##### Effectieve leden (2):

Geoffroy de CLIPPELE en Claudine VANDER ELST

##### Plaatsvervangende leden (6):

Franz FLEUSTER, Jacques MASURE, Israël NAGIEL,  
Marie-Louise VANDENBERGH, Jacques WALCKIERS en  
Sigfried WITTMANN

### NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Voorzitter: Stefaan DESMET,  
eerste substituut-procureur des konings  
Ondervoorzitter: Paul VANDEPITTE, advocaat  
Secretarissen : Jurgen VANSTEENE en Anne ROGGEN

#### Verkozen leden:

##### Effectieve leden (2):

Eric MARKEY en Johan TACKOEN

##### Plaatsvervangende leden (6):

Karine DE ROECK-SCHOETERS, Ghislain DE SMET,  
Carl MARTENS, Leo VAN TUYCKOM, Annelies VERSTRAETE en  
Jacques WOLLAERT

## DE ORGANEN VAN HET BIV

Voor meer uitleg over de rol van de BIV-organen, zie  
website [www.biv.be](http://www.biv.be) op pagina "Het BIV/Wie doet wat"



## DIFFERENTIEER U

Velen onder u klagen over de oneerlijke concurrentie door personen die niet beschikken over de BIV-erkenning; en gelijk heeft u. Tot de essentiële opdrachten van het Instituut behoren o.m. het waken over de naleving van de toetredingsvoorwaarden tot het beroep en het aanklagen bij de gerechtelijke overheden van de onwettige uitoefening van het beroep.

De dienst « Opsporing » van het BIV telt 5 werknemers en genereert jaarlijks 107.750 euro aan kosten (erelonen van advocaten, dagvaardingskosten, leden van de commissie opsporing), zonder de onkosten voor administratie en post.

Er werden vonnissen bekomen ten gunste van het BIV, maar ze kosten een fortuin aan het Instituut. ... Ze kosten u een fortuin.

In een volgende editie, zal u worden toegelicht op welke wijze de Dienst Opsporing praktisch te werk gaat. U zult beter begrijpen hoe zwaar, hoe moeilijk en hoe kostbaar deze taak is.

Toch kan u een handje toesteken en onze taak vergemakkelijken...

Ook al zijn wij er geen voorstander van om op te roepen tot verklikking, het is toch op basis van een aanmaning dat de procedure « opsporing » wordt opgestart...

Maar eenieder die over een erkenning beschikt moet zich op zijn minstens inspannen om zijn **aansluiting bij het BIV aan te tonen**.

Het is hallucinerend hoeveel briefpapier, panelen, websites, advertenties, naamkaartjes, enz. van erkende vastgoedmakelaars geen BIV-nummer vermelden.

Toch betekent het toevoegen van deze kleine vermelding (het is overigens een verplichting) op uw communicatiemiddelen geen meerkost.

Door systematisch uw BIV-nummer aan te geven, zult u niet alleen de dienst opsporing tijd besparen maar verleent u een dienst aan uzelf en aan uw klanten... door u te differentiëren.

Deze kleine inspanning loont toch de moeite, neen ?

## VERIFIEER UW PERSOONLIJKE BIV-FICHE

Om het binnen de kortste termijn, en tegen geringe kosten, mogelijk te maken met u contact te onderhouden, is het belangrijk dat wij over uw correcte en actuele « elektronische gegevens » beschikken. Wij stellen inderdaad zeer vaak vast dat wij, bijvoorbeeld, niet over uw e-mailadres beschikken, of dat dit niet langer correct is.

Bovendien consulteren bezoekers van de onze website geregeld de BIV-ledenlijst om na te gaan of een persoon al dan niet erkend is als vastgoedmakelaar. Zij gebruiken hiervoor de website online wat hun opzoekingen aanzienlijk vergemakkelijkt.

Om deze dienst te verbeteren zullen er volgende 2 nieuwe opzoekingscriteria worden toegevoegd:

- opzoeking per website
- opzoeking via telefoonnummers.

Het is daarom belangrijk dat u erop toeziet dat uw « individuele fiche » correct is aangevuld (in het bijzonder: de naam van het agentschap dat u vertegenwoordigt, uw e-mailadres, uw website, uw telefoonnummers, fax en GSM, enz.).

U hebt de mogelijkheid uw persoonlijke gegevens te verifiëren en **zelf online** uw persoonlijke fiche **te wijzigen** (indien u beschikt over een paswoord).

Het volstaat hiervoor naar [www.biv.be](http://www.biv.be) te gaan en in de linkse kolom uw BIV-erkenningsnummer in te geven, gevolgd door uw persoonlijk paswoord. Klik op « login » en vervolgens op « individuele fiche » (de te volgen procedure wordt online uitgelegd. Indien u toch problemen zou ondervinden, neem dan gerust contact op met het BIV).

Wij danken u alvast om 3 minuten van uw tijd te nemen om deze dienst te verbeteren.

Beroepsinstituut van  
Vastgoedmakelaars (BIV)  
Opgericht bij Koninklijk  
Besluit van  
6 september 1993  
(B.S. 13/10/93)

Luxemburgstraat 16 b  
1000 Brussel

Tel : 02/505.38.50  
Fax : 02/503.42.23

website: [www.biv.be](http://www.biv.be)  
E-mail : [info@biv.be](mailto:info@biv.be)

BIV-NEWS  
is het informatiebulletin  
van het BIV.  
Vrije verspreiding mits  
bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever:  
Erik Deckers,  
Luxemburgstraat 16 B,  
1000 Brussel