

2005

2

BIV - Bulletin

8^e jaargang
nr. 2
juli
tot en met
september '05

Afgifttekantoor Doornik
driemaandelijks

In dit nummer

- p 1 Voorwoord
- p 2 BIV-mail
- p 3 Vorming en seminaries
- p 3 Info of propaganda?
- p 4-5 Handelspraktijken
- p 6-7 Stage: nieuwigheden
- p 8-9 Opsporing:
de werking van de dienst
- p 9 UK: nieuwe voorzitter
- p 10 Makelaardij en notarissen
- p 10 De landmeter-expert
- p 11 Arrest RvS: wat nu?
- p 12-13 Syndicus: privéleven
- p 14-15 PC323 en de sociale lasten
- p 16 Vorming: nieuw initiatief
- p 16 Het BIV in cijfers
- p 16 IdeeënbuS

IK ONTVING EEN BRIEF VAN HET BIV....

*Dit is een bijzonder verhaal dat iedereen kan overkomen.
Het werd ons verteld door meerdere confraters.*

«Toen ik vanmorgen de brievenbus opende vond ik tussen de post een brief met het BIV-logo. Een zekere ongerustheid overviel me bij het begin van een moeilijke werkdag. «Lieve God, wat verwijt men me nog? Waar heb ik dit verdiend?» Ik aarzelde om de brief te openen: «betreft het een controle, een herinnering, een verwittiging, een verzoek om te verschijnen?» Dan herinner ik me dat we in het jaar 2005 zijn, met nieuw verkozen mandatarissen in de organen van het BIV, en dat ik me niet ongerust dien te maken. «Hadden ze immers niet toegezegd om niet langer te veroordelen zonder wettekst, om een plichtleer uit te werken, in fasen, die rekening houdt met de realiteit en de geplogenheden te velde, om een einde te stellen aan de politiecultuur en om elk schuldcomplex uit de weg te ruimen?» «Hadden ze niet toegezegd om ons trots te maken op ons Instituut en hadden ze niet onze meerwaarde onderlijnd?» Vooruit! Niet laf zijn! Ik open de brief!» (einde van de getuigenis)

Hoevelen onder ons reageren niet met de zelfde angst bij het zien van een simpel schrijven van het BIV? Het is waar dat gedurende vele jaren, en tot op recente datum, er zich helaas een « totaal repressieve » cultuur had geïnstalleerd in het Instituut. Welke vastgoedmakelaar had geen recht op een dreigend schrijven waarin hem verweten werd zich niet te houden aan bepaalde regels, regels die vandaag nietig zijn verklaard? Welke vastgoedmakelaar zou geen schuldgevoel ontwikkelen door een systeem dat eerder lijkt op een proces van Kafka waarbij ieder noodzakelijkerwijze – en a priori - schuldig is aan iets. Welke vastgoedmakelaar vreesde niet veroordeeld te worden wegens het niet respecteren van de regels die zelfs niet door hun eigen rechters werden gerespecteerd?

Zouden de « vaderlijke berispingen », de veroordelingen zonder verwijzing naar geschreven regels die door de overheid zijn goedgekeurd, de beslissingen die zeer beperkt of op een vage wijze werden gemotiveerd, de belangenvermenging of bepaalde corporatistische opwellingen waarbij men toegangsvoorwaarden uitvindt omwille van opportunistische motieven, het onrechtmatig consulteren van de individuele gegevens van de leden, dubieuze enquêtes of toekenning van markten, de vervolgingen zonder klachten, de oekazes die het versturen van « huis-aan-huis » publicitaire brieven verbieden..., de vruchten zijn van een collectieve verbeelding?

Vandaag is het prioritair om te komen tot een herstel van het vertrouwen van de vastgoedmakelaars in hun Instituut. Dat kan enkel worden bereikt indien de structuur, de wijze van functioneren, de politieke keuzes en het beleid van het BIV zelf op een permanente wijze onderworpen zijn aan de wet, beantwoorden aan de voorschriften van integriteit en onbaatzuchtigheid en voortdurend gelijke tred houden met het beroep. Wanneer deze voorwaarden zullen vervuld zijn – en dat is de lastige taak die we ons hebben opgelegd – zal het Instituut de verdienste hebben als referentie te kunnen dienen voor zijn leden, en vandaar ook uiteraard voor de overheden, het publiek en in het bijzonder de consumenten.

Maar als, in de ogen van de consument, de meerwaarde van de vastgoedmakelaar ontegensprekelijk via zijn Instituut loopt, dan kan het Instituut niet voorbijgaan aan de meerwaarde van de vastgoedmakelaar. Dat wat de vastgoedmakelaar het Instituut zal bijbrengen, zoals bijvoorbeeld bij de uitwerking van een toekomstige plichtleer waaraan hij zal onderworpen zijn, een code die hij zal aanvaarden, zal respecteren en doen respecteren, zonder het risico te lopen blindelings te worden veroordeeld.

De toekomst van het Instituut hangt m.a.w. af van het vertrouwen dat de vastgoedmakelaar in het BIV zal hebben. Dit laatste zal blijken wanneer zij met nieuwsgierigheid en fierheid de brieven zullen vinden die het BIV hun voortaan zal toesturen.

Olivier Vigneron
Président

Frank Thiers
Vice-Président

Erik Deckers
Trésorier



BIV-MAIL

NIEUWE BIV DIGITALE NIEUWSBRIEF

BIVmail



Digitale Newsletter

In juni startte het BIV met een nieuwe maandelijkse digitale nieuwsbrief: "BIV-Mail". Eind augustus werd u het derde nummer toegezonden. Samen met het bulletin "BIV-News" houdt deze nieuwsbrief u op de hoogte van de belangrijkste informatie inzake de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

BIV-News en BIV-Mail

Het BIV-bulletin BIV-News verschijnt elk kwartaal en wordt per post aan alle vastgoedmakelaars toegezonden op hun privé-adres. Het bevat artikels die specifiek van belang zijn voor u in uw relatie met het BIV (plichtenleer, toegangsvoorwaarden tot het beroep), over de werking van uw Instituut en tevens artikels van algemeen belang (algemene wetgeving, van belang voor de beroepsuitoefening).

Gezien echter de beperkte periodiciteit van het bulletin werd ook de digitale BIV-Mail gecreëerd. Deze elektronische nieuwsbrief verschijnt maandelijks en wordt naar het mailadres van de vastgoedmakelaar toegezonden. Het voordeel van deze publicatie is dat de productietijd veel korter is (wat inhoudt dat recent nieuws u meteen kan worden meegedeeld) en de productiekost geringer is.

Omdat echter nog niet iedereen BIV-mail ontvangt (wij dienen immers te beschikken over een correct e-mailadres) zal voorlopig de inhoud van de BIV-mail en de BIV-news elkaar deels overlappen, tenzij het handelt om zeer actuele informatie.

Nog niets ontvangen in uw mailbox?

U hebt nog geen exemplaar ontvangen van de BIV-mail?

Verifieer dan op de BIV-website in de rubriek "individuele BIV-fiche" (enkel te consulteren via ingave van uw erkenningsnummer en uw paswoord) of wij over een correct mailadres van u beschikken.

Indien wij nog niet beschikken over uw mailadres of indien het mailadres waarover wij beschikken niet langer correct is, dan kun u dit online via de website aanpassen. Zo bent u verzekerd van steeds snel en accuraat op de hoogte te blijven van belangrijk nieuws voor u!



INFORMATIE OF PROPAGANDA?

Sommige organisaties scheppen er een duivels genoeg in om over het BIV en zijn nieuwe directie geruchten aan te wakkeren die zonder enige grond zijn. We gaan hier geen polemieken voeren.

De situatie komt op het volgende neer: we passen het programma toe op basis waarvan de nieuwe meerderheid werd geïnstalleerd. Dat is alles.

En omdat dit programma voorziet in de afschaffing van bepaalde mechanismen van privé-belangen..., zijn sommige mensen zwaar op hun tenen getrapt! We merken bovendien op dat alle diensten van het BIV correct functioneren, ook al zijn er nieuwe regels van toepassing.

VORMING EN SEMINARIES

BREKEN MET HET VERLEDEN EN VERWARRING VERMIJDEN

Een aantal BIV-leden vragen het BIV welke de relevantie is van bepaalde uitnodigingen die zij ontvangen inzake vorming, seminarie, colloquia, enz.

Sommige uitnodigingen maken inderdaad nog melding van het feit dat ze « goedgekeurd zijn door het BIV » en geldig zijn voor « x-aantal uren », andere vermelden de aanwezigheid van bepaalde BIV-mandatarissen, enz.

Dit alles leidt tot de nodige verwarring. De verantwoordelijkheid voor deze onduidelijkheid ligt dan ook bij de betrokken vormingsorganisatoren zelf.

Het BIV ziet zich verplicht volgende zaken te preciseren en in herinnering te brengen:

1. de reglementen m.b.t. de bijscholing van de stagiairs en m.b.t. de permanente vorming van de titularissen zijn ingetrokken. Voor wat de permanente vorming van de titularissen betreft dient vermeld te worden dat het systeem van de zou evenals het toekennen van vormingsuren niet langer bestaat. De stagiairs hoeven van hun kant niet langer 60 uur bijscholing te volgen.
2. op dit ogenblik heeft het BIV nog aan geen enkele organisatie gevraagd om vorming of evenementen, al dan niet met diner, mee te delen of te organiseren. Elke vastgoedmakelaar bepaalt zelf, in het kader van zijn permanente beroepsvorming, of een cursus hem nuttig lijkt.
3. zelfs indien het BIV niet officieel vertegenwoordigd is op seminars, dan zal de eventuele aanwezigheid van confraters, die door de vormingsorganisatoren worden voorgesteld als leidinggevende persoon binnen bepaalde BIV-organen, zeker een meerwaarde betekenen voor de waarde ervan. Wij bedanken de confraters die vrijwillig hiervoor hun steentje willen bijdragen.
4. wanneer bepaalde vastgoedmakelaars de indruk hebben dat de naam van het BIV nog steeds zou worden misbruikt (via het suggereren van sancties, of met als doel om betaalde of gratis bij te wonen debatten/evenementen goed te keuren), dan moeten wij duidelijk stellen dat het BIV als dusdanig niets te maken heeft met dergelijke praktijken.
5. zoals eerder toegelicht in het artikel in BIV-News nr.1 «Vorming: bestraffing of motivering», wensen wij te benadrukken dat het succes van een vormingscursus eerder dient te worden gemeten aan het voordeel, de aantrekkingskracht en de motivatie die dergelijke vorming bij de vastgoedmakelaar kan teweegbrengen, dan de schrik voor sancties indien de vorming niet zou worden gevolgd.



HANDELSPRAKTIJKEN

CONTROLES VANWEGE DE MINISTER VOOR CONSUMENTENZAKEN

Welke controles?

Op dit ogenblik onderzoekt de "Afdeling Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie", de sector van de vastgoedmakelaars. Dit onderzoek heeft betrekking op de opgenomen clauses in de bemiddelingscontracten (voor verkoop en verhuur), de gehanteerde handelspraktijken en de gebruikte websites. Tevens wordt de affichering van de tarieven gecontroleerd. Dit onderzoek werd gestart op vraag van Minister Freya Van den Bossche. (Zie hierover ook de BIV-mail, nrs. 2005/1 en 2005/2.)

Prijsaanduiding

Volgens de 'economische inspectie' is elke vastgoedmakelaar verplicht om voor zijn geleverde diensten, de prijs (het honorarium) schriftelijk, ondubbelzinnig, goed leesbaar en op een voor de consumenten goed zichtbare plaats (van buitenaf) te afficheren.

Deze prijsaanduiding zou - nog steeds volgens de 'economische inspectie' - zich enkel strekken tot de bemiddelingsactiviteiten (verkoop/verhuur) en niet tot de activiteiten van syndicus of rentmeester.

De tarieven zullen doorgaans een vast bedrag (forfaitair dus) of een procentueel berekend bedrag (x % van een bepaalde transactie) zijn.

Aanvullend wijzen we hierbij ook naar art. 3 van de wet op de Handelspraktijken van 14 juli 1991: *"De aangeduide prijs of het aangeduide tarief moet de door de consument te betalen totale prijs of het totale tarief zijn, waaronder is begrepen: de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taken en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moet worden bijbetaald."*

Concreet: volgens de economische inspectie is het zo dat u als vastgoedmakelaar 3 % (exclusief BTW) commissie rekent op de bekomen verkoopprijs dan zal u, rekening houdend met voornoemde wetsbepaling, 3,63 % dienen te afficheren als tarief, zoniet wordt de 3 % commissieloon aanzien als inclusief BTW.





En wat met uw website?

De dienst Controle&Bemiddeling beroept zich, wat het onderzoek naar de websites betreft, op de Wet van 11 maart 2003 betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij, in het bijzonder op art. 7 van deze wet.

“§ 1.

Onverminderd de overige wettelijke en reglementaire informatievoorschriften zorgt elke dienstverlener van de informatiemaatschappij ervoor dat de afnemers van de dienst en de bevoegde autoriteiten gemakkelijk, rechtstreeks en blijvend toegang krijgen tenminste tot de volgende informatie:

1. *zijn naam of handelsnaam*
2. *het geografische adres waar de dienstverlener is gevestigd*
3. *nadere gegevens die een snel contact en een rechtstreekse en effectieve communicatie met hem mogelijk maken, met inbegrip van zijn elektronisch postadres*
4. *desgevallend het handelsregister waar hij is ingeschreven en zijn inschrijvingsnummer, thans het ondernemingsnummer*
5. *wanneer een activiteit aan een vergunningsstelsel is onderworpen, de gegevens over de bevoegde toezichhoudende autoriteit*
6. *wat geregementeerde beroepen betreft:*
 - a. *de beroepsvereniging of beroepsorganisatie waarbij de dienstverlener is ingeschreven*
 - b. *de beroepstitel en de staat waar die is toegekend*
 - c. *een verwijzing naar de van toepassing zijnde beroepsregels en de wijze van toegang ertoe*
7. *wanneer de dienstverlener een aan de belasting over de toegevoegde waarde onderworpen activiteit uitoefent, het identificatienummer zoals bedoeld in artikel 50 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde*
8. *de gedragscodes die hij desgevallend heeft onderschreven, alsook de informatie over de manier waarop die codes langs elektronische weg kunnen worden geraadpleegd.*

§ 2.

Onverminderd de overige wettelijke en reglementaire voorschriften op het gebied van prijsaanduiding moeten de diensten van de informatiemaatschappij die naar prijzen verwijzen, deze duidelijk en ondubbelzinnig aangeven en meer in het bijzonder vermelden of belasting en leveringskosten inbegrepen zijn.”

Verplichte vermelding op uw website

De website van de vastgoedmakelaar zal ondermeer volgende gegevens moeten bevatten:

- naam van het kantoor
- adres van het kantoor
- telefoon, fax, e-mail adres
- ondernemingsnummer (voor ondernemingen, die geïdentificeerd zijn als BTW-belastingplichtige, dient het ondernemingsnummer te worden voorafgegaan door de vermelding “BTW-BE”. Ondernemingen onderworpen aan de vrijstellingsregeling van BTW voor kleine ondernemingen (art. 56, §2 BTW-Wetboek) mogen de letters BE niet vermelden. In dit geval wordt het ondernemingsnummer enkel voorafgegaan door de vermelding “BTW”. Ondernemingen die niet BTW-belastingplichtig zijn, dienen enkel het ondernemingsnummer te vermelden.)
- adres van toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel
- beroepstitel: “erkend vastgoedmakelaar BIV” of “stagiair-vastgoedmakelaar” (gevolgd door BIV-nummer)
- vermelding van het land waar erkenning is toegekend (België dus)
- verwijzing naar de BIV-plichtenleer – kan via link naar website van het BIV

Oproep aan de vastgoedmakelaars

Graag deden wij beroep op uw ervaringen.

Indien u het bezoek kreeg van de ‘economische inspectie’ zouden wij graag in het bezit worden gesteld van de documenten met betrekking tot voornoemd onderzoek (zoals processen-verbaal, de gelaakte overeenkomsten). Het Instituut wil terzake immers -in samenwerking met een advocatenkantoor- een samenvattende synthese opmaken bestemd voor alle vastgoedmakelaars. De ons toegestuurde documenten worden vanzelfsprekend vertrouwelijk behandeld. U mag deze documenten anoniem maken. Wij danken u alvast voor uw medewerking.



STAGE

WELKE NIEUWIGHEDEN?



Zoals u al hebt kunnen vaststellen, zijn er de laatste maanden talrijke nieuwigheden in voege getreden. Dit geldt ook voor de stage.

Zo behoort de redactie van een nieuw stagereglement tot een van onze eerste opdrachten. In afwachting van de realisatie hiervan is het noodzakelijk gebleken enkele aanpassingen aan te brengen om te komen tot een correcte uitvoering van het huidige, nog in voege zijnde, stagereglement.

Het gaat hier om praktische aanpassingen die we hieronder kort samenvatten.

1. Geen onderscheid tussen de voltijdse en de deeltijdse stage

Zowel het KB van 6/09/1993, dat het beroep en de titel van vastgoedmakelaar reglementeert, als het stagereglement van het BIV bepalen dat de stageduur één jaar bedraagt. Nergens wordt in de wetgeving gespecificeerd dat deze stage voltijds of deeltijds dient te gebeuren.

Maar de stagiair is, en dit geldt evenzeer voor de titularis, vrij om het beroep uit oefenen van vastgoedmakelaar (in het statuut van zelfstandige) in hoofdberoep of in bijberoep. Het stagereglement legt daarom noch een minimum, noch een maximum aantal uren stage per dag of per week op waaraan moet worden voldaan.

De stagecommissie heeft, na het voldoen van de stage, de taak om de kwaliteit van de gerealiseerde stage te evalueren.

2. Duur van stage: 1 jaar, 3 jaar, 1.500 uren?

De stage duurt één jaar en vangt aan vanaf de datum van inschrijving op de Lijst van de stagiairs. Hieruit volgt dat het principe van een deeltijdse stage, met een duurtijd van 1.500u, vandaag niet langer van toepassing is.

De huidige stagiairs die gebruik maken van een deeltijdse stage kunnen echter gerust zijn: de al gepresteerde stageduur wordt in rekening genomen!

Concreet: de (deeltijdse) stagiair die op vandaag de 1.500 te presteren staguren nog niet heeft beëindigd, maar waarvan de stage al langer dan één jaar loopt, kan op een geldige wijze zijn aanvraag indienen bij de Uitvoerende Kamer voor opname op het Tableau van titularissen. De deeltijdse stagiair die nog niet een stage van één jaar achter de rug heeft, zal zijn stage kunnen beëindigen na het volbrengen van een volledig stagejaar.

Een andere precisering dringt zich op: een stage kan onder geen enkel beding worden gespreid over een periode van 3 jaar.

Deze verwarring is het gevolg van de bepaling dat de stagiair beschikt over een periode van maximaal 3 jaar vanaf zijn inschrijving op de Lijst van de stagiairs om bij de Uitvoerende Kamer zijn inschrijving op het Tableau van titularissen te vragen. Deze bepaling heeft geen enkele invloed op het feit dat de stage zelf eindigt na een termijn van één jaar.

Bovendien, artikel 16 van het stagereglement voorziet dat wanneer de aanvraag tot opname op het Tableau niet binnen de periode van 3 jaar wordt aangevraagd, de stagiair wordt geacht te hebben afstand gedaan van zijn statuut van (stagiair-)vastgoedmakelaar.



Daarom is ook belangrijk om, eenmaal de stage beëindigd, niet langer te wachten om de aanvraag voor opname op het Tableau aan te vragen!!

Het is tenslotte belangrijk om, vooraleer de inschrijving te vragen tot opname op het Tableau, het stagedossier te vervolledigen.

Inderdaad: het advies van de Stagecommissie, na het volbrengen van één jaar stage, zal afhangen van de elementen in uw stagedossier.

3. Welke rapporten moet een stagiair opstellen?

De stagiair moet driemaandelijks een gedetailleerd stage-rapport aan de Dienst Stage overmaken met een overzicht van de activiteiten die hij heeft uitgevoerd of waaraan hij heeft meegewerkt. Bij dit rapport worden bijlagen gevoegd die de beschreven activiteiten aanvullen, zoals: facturen, ereloonnota's en andere bewijzen van vergoedingen.

Een modelformulier van dit driemaandelijks rapport vindt u terug op de BIV-website (onder de rubriek de stage – formulieren – voorgesteld model van driemaandelijks stage-rapport.) Deze verplichting van een driemaandelijks rapport is van toepassing op alle stagiairs, de deeltijdse stagiair is dus niet langer, zoals voorheen, gehouden om week-rapporten over te maken.

4. Interne stage/externe stage: moet de stagiair zijn stage volbrengen op het kantoor van de stagemeeesters?

Geenszins!!

Er bestaat ter zake geen enkele verplichting. De externe stage is m.a.w. toegestaan, voor zover de stagemeeester op regelmatige basis de werkzaamheden van de stagiair opvolgt.

5. Is er een verplichting tot bijscholing voor de stagiairs?

De Nationale Raad heeft op 16 juni 2005 het reglement van inwendige orde inzake de bijscholing voor stagiairs ingetrokken. Het Instituut werkt nu aan een project van vorming over de thema's van de handelspraktijken en de bescherming van de consument. Deze cursussen zijn bestemd voor zowel stagiairs als voor titularissen. Niettemin wensen wij u art. 16 van de plichtenleer in herinnering te brengen dat voorziet dat de vastgoedmakelaar (stagiair en titularis) de nodige zorg besteedt aan zijn beroepsvorming. Hiertoe is het toegestaan om welke vorming dan ook te volgen die u voorgesteld en aangeboden

wordt door de diverse vormingsorganisatoren.

De stagiairs die al bijscholing zouden hebben gevolgd worden verzocht om hiervan de nodige attesten te bezorgen aan het BIV. Deze zullen worden toegevoegd aan hun stagedossier.

6. Moet de stagemeeester de stagiair vergoeden?

Indien de stagiair daadwerkelijk diensten presteert ten bate van de stagemeeester is deze laatste uiteraard gehouden om de stagiair te vergoeden en zich daarom te houden aan de ministeriële richtlijnen op advies van de Nationale Raad.

De minimumvergoeding per maand werd vastgelegd op € 520, excl. BTW.

Er is geen vergoeding voorzien wanneer de stagiair geen prestaties levert ten bate van de stagemeeester.

7. Hoeveel stagiairs mag een stagemeeester begeleiden?

De stagemeeester mag slechts één enkele stagiair begeleiden.

Niettemin kan de stagemeeester een aanvraag tot afwijking bij de stagecommissie indienen wat hem toe kan laten een bijkomende stagiair te begeleiden.

8. Stagemeeester: welke erkenningvoorwaarden?

De erkenningvoorwaarden om te worden ingeschreven op de lijst van de stagemeeesters worden nauwkeurig opgesomd in het art. 20 van het stagerglement.

Een nieuw modelformulier voor het stellen van de kandidatuur als stagemeeester werd bovendien goedgekeurd door de Nationale Raad op 16 juni 2005. Dit formulier bevat, niet meer en niet minder, het geheel van opgesomde voorwaarden zoals voorzien door de wet.

Het formulier kan worden gedownload van de BIV-website (onder de rubriek: de stage – formulieren – aanvraagformulier kandidaat-stagemeeester).



OPSPORING

DE WERKING VAN DE DIENST OPSPORING

1. Taak van de Dienst Opsporing

De taak van de Dienst Opsporing bestaat uit het opsporen van de personen die zonder wettelijke toelating (BIV-erkenning) het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of onrechtmatig de titel ervan voeren.

Op basis van klachten vanwege vastgoedmakelaars of derden of op basis van vaststellingen gedaan tijdens inspectieonderzoek van de BIV-medewerkers, stelt de Dienst Opsporing een dossier op en informeert de betrokken personen van de te nemen maatregelen met het oog op het regulariseren van hun situatie (aanvraag tot erkenning als vastgoedmakelaar, stopzetting van de activiteiten,)

2. Wanneer is er sprake van onwettige uitoefening?

De omschrijving van wat verstaan wordt onder de titel en de activiteiten van vastgoedmakelaar staan beschreven in art. 3 van het K.B. van 6 september 1993:

"Oefent de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van dit besluit uit, hij die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met:
1° activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;
2° activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:
a) ofwel het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten;
b) ofwel het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom.

Volgens het art. 4 van het zelfde K.B. vallen niet onder de toepassing van dit besluit:

*"1° de persoon die één van de in artikel 3 bedoelde activiteiten uitoefent op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie;
2° de persoon die bij de uitoefening van een van dezelfde activiteiten slechts zijn familiepatrimonium beheert of het patrimonium waarvan hij mede-eigenaar is, of het patrimonium van de vennootschap waarvan hij aandeelhouder of vennoot is".*

3. Welke zijn de uitgevoerde controles?

De vaststelling van illegale activiteit kan vele vormen aannemen:

- onderzoek van de klachten
- verificatie of de voormalig erkende vastgoedmakelaar zijn activiteiten niet verder zet gedurende een schorsingsperiode of na zijn weglating of zijn schrapping van de BIV-Lijst of het BIV-Tableau
- verificatie of personen die geweigerd werden als BIV-lid, en dus geen toegang tot het beroep verkregen, de activiteiten toch uitoefenen
- controles van advertenties in de geschreven pers of op het internet.



4. Openen en verloop van het dossier?

Na het openen van een dossier wegens het uitoefenen van illegale vastgoedactiviteiten, verloopt een dossier in verschillende stappen.

Allereerst zal er op de Dienst een vooronderzoek starten om na te gaan of er in het betreffende geval werkelijk géén erkenning is en of er al dan niet al een dossier tegen de betrokkene werd geopend in het verleden.

Het dossier wordt vervolgens aangevuld met de nuttige informatie (documenten toegezonden door diegene die de klacht hebben neergelegd, contacten met vastgoedmakelaars uit de betrokken regio, opzoekingen op internet, visitekaartjes, foto's, ...)

De betrokkene wordt daarna geïnformeerd over het toepassingsgebied van de reglementering en er wordt hem op gewezen dat wij over gegevens beschikken die laten vermoeden dat het beroep van vastgoedmakelaar op illegale wijze wordt uitgeoefend.

Vaak blijkt uit de correspondentie of uit inspecties ter plaatse dat diegene die zonder erkenning werkt, bediende is van een BIV-erkend makelaar, zijn eigen patrimonium beheert, als mede-eigenaar syndicus is, of dat de erkenningaanvraag van de betrokkene in behandeling is.

In al deze gevallen wordt aan de Opsporingscommissie voorgesteld om het dossier af te sluiten.

Wanneer de betrokkene niet meewerkt wordt hij in gebreke gesteld en zal de Dienst Opsporing het dossier voorleggen aan de Opsporingscommissie, die eventueel een voorstel bij de Nationale Raad van het BIV kan indienen, om over te gaan tot een juridische actie.

Na het bekomen van een gunstig resultaat (bevel tot staking van de activiteiten, penale veroordeling, ...) verifieert de Dienst Opsporing of dit vonnis al dan niet wordt nageleefd. In dat geval worden dwangsommen geëist indien er nieuwe inbreuken worden vastgesteld.

Op dit ogenblik werden al 4.503 opsporingsdossiers geopend, waarvan een deel nog steeds in behandeling is.

FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

BENOEMING VAN EEN NIEUWE VOORZITTER

Bij koninklijk besluit van 13 juli 2005, in voege getreden op de dag van zijn publicatie in het Belgisch Staatsblad (9 augustus 2005), werd de heer Frédéric Gilson, substituut van de Procureur des Konings, voor een periode van 6 jaar benoemd tot voorzitter van de Franstalige Uitvoerende Kamer.

Deze benoeming is het gevolg van het ontslag, aanvang 2005, van de vorige voorzitter de heer Bernard Dozin.

We maken er u opmerkzaam op dat dit koninklijk besluit, in overeenstemming met de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de juridische en feitelijke overwegingen bevat die de Koning hebben aangezet om dhr. Gilson te benoemen.

O.m. het ontbreken van een opgelegde motivering bij de benoeming van zijn voorganger heeft er toe geleid dat de Franstalige Kamer van Beroep de uitgesproken beslissingen van de Franstalige Uitvoerende Kamer bekritiseerde.





MAKELAARDIJ EN NOTARISSEN

BINNENKORT JURIDISCHE ACTIES

Zoals eerder aangekondigd zal het BIV juridische acties starten tegen bepaalde notarissen die aan vastgoedmakelaardij doen (onderhandse verkoop) buiten het kader van hun opdracht als openbaar ambtenaar (onverdeeldheid, successie, scheidingen, gedwongen verkoop, enz....)

De uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar is een commerciële activiteit en dus een activiteit die door de aard wettelijk verboden is aan de notaris (of het te individuele titel of via tussenpersoon verloopt). (Wet van 16 maart 1803, art. 6 houdende de organisatie van het notariaat.)

Het BIV is zich bewust van bepaalde nadelige gevolgen van het uitoefenen van de notariële makelaardij voor zowel de vastgoedmakelaars als zijn klanten en kandidaat-kopers.

We citeren volgende voorbeelden:

- de problematiek van het ontbreken van het vorderen van BTW
- het verbod dat soms contractueel wordt voorzien om beroep te doen op een vastgoedmakelaar
- het te vaak ontbreken van duidelijkheid m.b.t. de identiteit van de persoon die werkelijk gevraagd wordt het honorarium van de notaris te betalen
- het te vaak ontbreken van het nodige professionalisme op het vlak van de presentatie en de commercialisering van het goed.

Een van de taken van het BIV is te waken over het naleven van de toegangsvoorwaarden om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Dit impliceert eveneens, en vooral, de concrete medewerking van vastgoedmakelaars die erop toezien dat de toelatingsvoorwaarden gerespecteerd worden en dat het beroep gevaloriseerd wordt.

De acties die door het BIV worden geleid baseren zich in hoofdzaak op informatie die we al in ons bezit hebben en die door de betrokken vastgoedmakelaars werd overgemaakt aan de Dienst Opsporing (bemiddelingscontract, mandaten, advertenties, kooporders, opties, compromis....). **Indien u ook over bewijskrachtige documenten beschikt, gelieve ons deze dan dringend toe te zenden (opsporing@biv.be).**

Het BIV zal zijn verantwoordelijkheid nemen en zal uw belangen verdedigen En daarvoor rekenen we op uw steun.



VERWANTE BEROEPEN

DE LANDMETERS-EXPERTEN

De Nationale Raad heeft het Bureau opgedragen om alle nodige maatregelen te treffen teneinde te voorkomen dat de landmeters-experten de activiteiten van vastgoedmakelaar zouden uitoefenen zonder vooraf ingeschreven te zijn bij het BIV.

Inderdaad, onze voorgedijverheid wenst de landmeters-experten vrij te stellen van een dergelijke inschrijving wanneer ze het beroep van vastgoedmakelaar slechts in bijberoep uitoefenen (bovendien zouden ze niet gehouden zijn een stage te volbrengen).

Recente contacten hierover met het Kabinet van de voorgedijminister lijken er op te wijzen dat hun voornaamste zorg erin bestaat om de akkoorden, die werden aangegaan en onderhandeld met de vorige mandatarissen - en dit blijktbaar in de marge van het BIV zelf -, te bevestigen.

De kans is echter gering dat het initiatief van de Minister, dat ongunstig is voor de vastgoedmakelaars en voor de consument, de

beroepsgroep van vastgoedmakelaars onverschillig zal laten. Daarom ook dat we geen andere keuze hebben dan om, op korte termijn, hiermee naar de Raad van State te trekken, des te meer omdat dit initiatief in tegenspraak is met de kaderwet (1976) betreffende de toegang tot het beroep.

Intussen zullen wij er bij de overheden blijven aandringen om de vastgoedmakelaars en de landmeters-experten te onderwerpen aan dezelfde plichtenleer en dezelfde disciplinaire overheid, en dit zowel in hun eigen belang als in het belang van de consument.

Zouden deze laatste het immers kunnen aanvaarden dat de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar niet onderworpen is aan een erkenning door het BIV, die toch de "professionele" beroepsorde is gespecialiseerd in deze materie, onder het voorwendsel dat de uitoefening van het beroep slechts in "bijberoep" zou gebeuren (en daarenboven, op welke wijze geëvalueerd en door wie?)



ARREST VAN DE RAAD VAN STATE VAN 4 MEI 2005

WAT NU?

Zoals al medegedeeld in BIV-News nr. 1, alsook in het eerste nummer van de digitale nieuwsbrief BIV-Mail, werd de BIV-plichtenleer gedeeltelijk vernietigd door de Raad van State (arrest d.d. 4 mei 2005 - Belgisch Staatsblad 8 augustus 2005).

Zoals u eerder hebt kunnen lezen, hebben de richtlijnen dus geen dwingend karakter. Dat geldt dus ook voor de richtlijnen die voorzien hadden in het lastenboek betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en het lastenboek betreffende de financiële waarborg van de gedeponeerde gelden, alsook voor de richtlijn die verplichtingen oplegde betreffende het aantal te volgen opleidingsuren voor titularissen.

We moeten echter wel opmerken dat 'het principe' van de verplichte burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering, de financiële waarborg en de verplichte beroepsvorming nog altijd geldig is op grond van het huidige reglement van plichtenleer, weliswaar met meer vrijheid voor de vastgoedmakelaar.

1. Verzekering

"De vastgoedmakelaar is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en deze van de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van zijn erkenning door een verzekeringspolis te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze." (cf. art. 9 BIV-plichtenleer)

Als vastgoedmakelaar dient u een burgerlijke beroepsaansprakelijkheidspolis te onderschrijven maar u bent volledig vrij wat de inhoud van de polis betreft (bv. minimum dekking, bedrag van de waarborgen, vrijstelling, ...).

2. Borgstelling

"...De vastgoedmakelaar is verplicht om alle gelden en waarden van derden, die hijzelf en de rechtspersonen die gebruik maken van zijn erkenning bewaren of zullen bewaren, te laten waarborgen door de borgstelling te bekomen van een financiële instelling of verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze, en dit ten voordele van bedoelde derden. Deze verplichting slaat slechts op de gelden en waarden ontvangen in het kader van de gereglementeerde activiteiten van de vastgoedmakelaar..." (cf. art. 10 BIV-plichtenleer)

Indien u – of de rechtspersoon waarbinnen u optreedt - gelden of waarden van derden bewaart dan dient u deze te laten waarborgen door een borgstelling te bekomen via een financiële instelling of verzekeringsmaatschappij naar uw keuze. Wat de inhoud van de polis betreft beschikt u over meer vrijheid (bv. hoe grootheid van de vrijstelling, ...).

3. Permanente vorming

"De vastgoedmakelaar besteedt de nodige zorg aan zijn beroepsvorming." (cf. art. 16 BIV-plichtenleer)

Het is aan u om deze verplichting uit te voeren op de manier die u het beste vindt voor de uitoefening van uw beroep. De klemtoon ligt daarbij voortaan op de grootst mogelijke vrije keuze voor de vastgoedmakelaar.

4. Opmerking

Het Instituut is thans bezig de plichtenleer integraal te herzien.

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.

WWW.BIV.BE

Alle informatiebulletins zijn eveneens consulteerbaar op de BIV-website (www.biv.be).

Onze website wordt meer en meer een instrument om vaak te consulteren.

Aarzel niet om er gebruik van te maken, net als alle andere hulpmiddelen die u ter beschikking worden gesteld.



DE SYNDICUS

BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSSFEER:

MAG DE SYNDICUS DE LIJST VAN NOMINATIEVE AFREKENINGEN MEEDELEN AAN HET GEHEEL VAN DE MEDE-EIGENAARS?



Meerdere BIV-leden hebben het Instituut de vraag gesteld of de syndicus, in relatie tot de bepalingen van de wetgeving inzake de privacy van gegevens, een naamlijst aan het geheel van de mede-eigenaars mag bezorgen die elk van hun nominatieve afrekeningen bevat. Ook de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer heeft het Instituut ter zake om advies gevraagd.

De discussie over deze problematiek staat in verband met het art. 4 van de wet van 8 december 1992 ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer op het gebied van de behandeling van persoonlijke gegevens (*). Als gevolg van dit artikel dienen de persoonlijke gegevens m.a.w. gerechtvaardigd en niet overdreven te zijn voor het doel waarvoor ze zijn verkregen.

Met andere woorden stelt zich dus de vraag welk doel het dient en waarvoor het relevant is om dergelijke lijst van nominatieve afrekeningen te bezorgen aan het geheel van mede-eigenaars, temeer daar dergelijke lijst persoonlijke gegevens bevat.

Volgens de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is de relevantie van het meedelen van een dergelijke lijst, op een systematische en automatische wijze, niet vanzelfsprekend wanneer het overmaken van deze lijst zou worden gebruikt voor alleen de beheerscontrole en de boekhouding, uitgevoerd door de syndicus. Of waar deze controle in hoofdzaak wordt uitgevoerd door de raad van beheer of door commissarissen die hiervoor specifiek zijn gemandateerd door de algemene vergadering.

Het BIV heeft aan de Commissie laten weten dat het niet helemaal overtuigd is van dit laatste argument, zelfs al is dit anderzijds ook niet geheel fout.

Inderdaad is het zo dat de beslissing om een raad van beheer op te richten door de wet vrij wordt overgelaten aan de bevoegdheid van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-7, § 1er, 1°, c, van het Burgerlijk Wetboek). Dit maakt dat, anders dan in het geval van de algemene vergadering en de syndicus, dit geen verplicht orgaan is en vandaar ook niet noodzakelijkerwijs overal wordt geïnstalleerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Dit geldt ook voor de "rekencommissarissen" of andere controleurs, waarvan louter het bestaan, en als gevolg daarvan ook de taken, niet voorzien zijn door de wet.

Zelfs indien de vereniging beslist heeft over te gaan tot de installatie van een raad van beheer, dan nog kunnen de taken die aan dit orgaan zijn toegekend niets afdoen van de rechten/bevoegdheden van de algemene vergadering om te syndicus te controleren en ook, en zelfs vooral, de financiële stand van zaken te verifiëren ten overstaan van elk van de mede-eigenaars.

Tot slot heeft het Instituut de Commissie eraan herinnerd dat de syndicus wettelijk gezien de enige verantwoordelijke is voor het beheer (art. 577-8, § 5, BW) en enkel rekenschap



verschuldigd is aan de algemene vergadering. Een eventuele goedkeuring van zijn beleid door de raad van beheer, of ook: het ontbreken van enige opmerking geformuleerd door deze laatste, verleent de syndicus geen kwijting voor zijn daden.

Vandaar dat het BIV de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer heeft gewezen op het feit:

- dat volgens het BIV het meedelen van een naamlijst van de nominatieve afrekeningen aan de vereniging van mede-eigenaars beantwoordt aan een dubbel doel: enerzijds aan de algemene vergadering (en dus aan elk van de leden) toelaten kennis te nemen van de financiële en boekhoudkundige situatie –inclusief de persoonlijke situatie– van de vereniging van mede-eigenaars en, anderzijds, toe te laten dat de syndicus wordt ontheven van zijn verantwoordelijkheid
- dat dit dubbele doel ons voldoende reden was om toe te laten dat de syndicus aan alle mede-eigenaars de individuele stand van zaken van zijn leden van de vereniging kan mededelen

Om deze materie ten gronde te kunnen bespreken met de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, heeft het Instituut een overleg met de Commissie voorgesteld in de loop van de maand september. Tot op heden hebben wij nog geen bevestiging hieromtrent ontvangen. (Tengevolge van de publicatie van dit artikel in BIV-Mail 2005/3 heeft het Bureau van het BIV, en wellicht ook enkele onder u, een schrijven per mail ontvangen vanwege een confrater waarin hij zijn standpunt uiteenzet en waarin hij in het bijzonder bevestigt dat “de verantwoordelijken van het BIV de probleemstelling niet goed omljnd hebben”. U hebt wellicht bij de lectuur ervan kunnen vaststellen dat dit schrijven, in realiteit, geen nieuwe elementen aanbrengt in deze discussie. Het zal hem ten andere wellicht ontgaan zijn dat het bericht enkel tot doel had de BIV-leden te informeren over het bestaan van een gedachtewisseling tussen de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het BIV. Er werd m.a.w. ter zake nog geen standpunt ingenomen, noch door de Commissie, noch door het Instituut.)

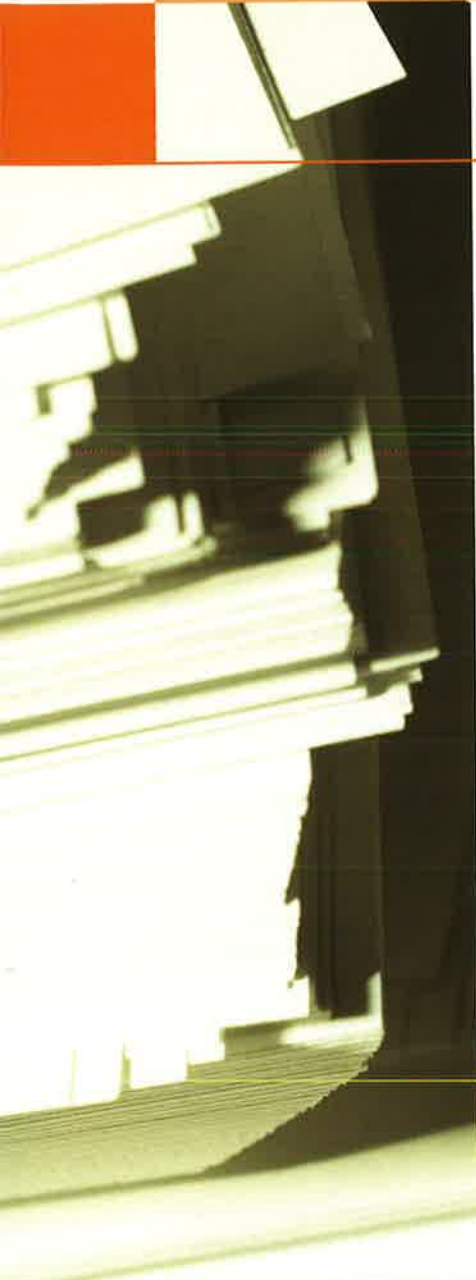
Wij zullen niet nalaten u te informeren over de evolutie in dit dossier, wat ook het resultaat hiervan moge zijn. Intussen kunt u ons, indien u dat wenst, uw eventuele ervaringen of voorstellen terzake overmaken ter aanvulling van dit dossier.

(*)

§ 1. *Persoonsgegevens dienen:*

- 1° *eerlijk en rechtmatig te worden verwerkt;*
- 2° *voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden te worden verkregen en niet verder te worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden. Onder de voorwaarden vastgesteld door de Koning na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, wordt verdere verwerking van de gegevens voor historische, statistische of wetenschappelijke doeleinden niet als onverenigbaar beschouwd;*
- 3° *toereikend, terzake dienend en niet overmatig te zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt;*
- 4° *nauwkeurig te zijn en, zo nodig, te worden bijgewerkt; alle redelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de gegevens die, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt, onnauwkeurig of onvolledig zijn, uit te wissen of te verbeteren;*
- 5° *in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, niet langer te worden bewaard dan voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of verder worden verwerkt, noodzakelijk is. De Koning voorziet, na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, in passende waarborgen voor persoonsgegevens die, langer dan hiervoor bepaald, voor historische, statistische of wetenschappelijke doeleinden worden bewaard.*

§ 2. *Op de verantwoordelijke voor de verwerking rust de plicht om voor de naleving van het bepaalde in § 1 zorg te dragen.*



HERVERDELING VAN DE SOCIALE LASTEN DE SYNDICI EN DE RENTMEESTERS DIE AFHANGEN VAN HET PC-323 HEBBEN ER OOK RECHT OP !

De Paritaire Comités 218 en 323

Elke onderneming in België valt onder een welbepaald paritair comité (opgericht voor een welbepaalde bedrijfstak). De vastgoedondernemingen behoren tot 2 mogelijke paritaire comités: ofwel onder het PC-218 (Aanvullend Paritair Comité voor de Bedienden) ofwel onder het PC-323 (Paritair Comité voor het Beheer van Gebouwen).

De vastgoedondernemingen (werkgevers en werknemers) die zich hoofdzakelijk toespitsen op de verkoop en de verhuur van onroerend goed (en waarbij de activiteiten van syndicus of rentmeester bijkomstig zijn) vallen onder PC-218.

Het PC-323 is van toepassing voor vastgoedondernemingen (werkgevers en werknemers) waarvan de ondernemingsactiviteiten hoofdzakelijk bestaan uit één of meer van volgende 3 activiteiten: het beheer van een vereniging van mede-eigendom, het beheer van eigen onroerend vermogen (ander dan in mede-eigendom) of de activiteit van syndici van vereniging van mede-eigenaars of van rentmeesters van onroerende goederen, erkend als vastgoedmakelaars door het BIV. Voor het personeel van de syndici werd bepaald dat zij slechts onder de bevoegdheid van PC-323 vallen, voor zover meer dan 50% van het personeel zich bezig houdt met het beheer van gebouwen. Is dit niet het geval, dan blijft het personeel vallen onder PC-218.

Ter informatie:

Tot 2002 was het PC-323 enkel van toepassing voor huisbewaarders van flatgebouwen (conciërges). Sindsdien werd dit PC uitgebreid met de werkgevers en werknemers (arbeiders en bedienden) uit bovenvermelde 3 sectoren.

Voor meer info inzake de paritaire comités en, meer specifiek, het PC-323:
<http://meta.fgov.be/pc/pce/pcep/nlcepn.htm> en www.pc323.be

De vergissingen van de RSZ

Normaliter zou de wijziging van paritair comité geen enkele invloed mogen hebben op de herverdeling van de sociale lasten. Deze "herverdeling" heeft tot doel de sociale lasten voor de KMO te verlichten (via het verlenen van een vermindering van de werkgeversbijdragen sociale zekerheid); ter compensatie van deze vermindering zijn de grote ondernemingen gehouden tot een hogere bijdrage.

Echter diende in 2004 tot ieders verrassing te worden vastgesteld dat de vastgoedondernemingen die vallen onder het PC-323, en dit in tegenstelling tot de vastgoedondernemingen die vallen onder PC-218, niet in aanmerking kwamen voor deze herverdeling. De RSZ had het PC-323 "vergeten" op te nemen in de lijst.

Daar het hier dus handelt om een manifeste fout van de RSZ, is deze laatste gehouden om de ondernemingen die vallen onder PC-323 te laten genieten van deze herverdeling. Indien uw vastgoedkantoor hieronder valt doet u er goed aan uw sociaal secretariaat te verwittigen om de nodige stappen te ondernemen.



Op hoeveel heb ik recht?

De berekening hiervoor is nogal onduidelijk en helemaal niet eenvoudig.

Volgende gegevens zijn evenwel terug vinden op de website van de RSZ.

Op 1 juli van elk jaar berekent de RSZ het tegoed ten voordele van de betrokken werkgever ten belope van 11,50% van de bijdragen voor sociale zekerheid (zowel de werkgevers- als de werknemersbijdrage) en van de bijdragen bestemd voor de tak van de bedrijfsziektes die verschuldigd zijn voor elk van de 4 trimesters van het vorige burgerlijke jaar.

De berekening gebeurt echter niet op het totaal van de bijdragen die verplicht zijn aan de RSZ gedurende de referentieperiode. Volgende bijdragen zijn uitgesloten:

- de bijdrage van 10,27% bestemd voor de jaarlijkse vakantie voor handarbeiders
- de bijdrage bestemd voor de arbeidsongevallen
- de bijdrage in het kader van de loonmatiging
- bepaalde specifieke bijdragen, zoals het betaald educatief verlof, de bijdragen voor het fonds van sluiting van bedrijven,

Bovendien is het bedrag van het aldus berekende krediet beperkt tot:

- € 359,45 per trimester wanneer het bedrag van de bijdragen die in aanmerking komen gelegen is tussen € 5.453,66 en € 26.028,82 ;
- € 272,68 per trimester wanneer het bedrag van de bijdragen die in aanmerking komen hoger is dan € 26.028,82.

(Bron: http://www.onssrsz1ss.fgov.be/Onssrsz/NL/Ige/brochures/consult_home.htm)

Concreet: over hoeveel geld gaat het ?

In het geval van een klein vastgoedkantoor met 2 bedienden schommelt het ontvangen krediet € 1.437 per jaar. Een toch niet te verwaarlozen bedrag.

Wat te doen ?

De oplossing is niet moeilijker dan de situatie in welke de syndici en de rentmeesters werden geplaatst... Maar: indien u in aanmerking komt beschikt u over de mogelijkheid om de gelden te recupereren.

Het is echter slechts mogelijk indien u hierom zelf verzoekt en er dient rekening te worden gehouden dat de berekening manueel gebeurt door de diensten van de RSZ.

Indien u met een sociaal secretariaat werkt moet u deze verzoeken tussen te komen bij de controlediensten van de RSZ. Indien u zelf instaat voor uw personeelsadministratie dient u zich zelf tot deze dienst te richten.

In het geval van een klein vastgoedkantoor zijn, zoals hierboven geschetst, de eerste pogingen met de sociale secretaria-ten van start gegaan in januari 2005 en de verschuldigde kredietnota voor het jaar 2004 werd in juli 2005 ontvangen. We mogen veronderstellen dat het in de toekomst sneller kan worden afgehandeld....



VORMING

NIEUW INITIATIEF !

De Nationale Raad heeft, op voorstel van het Bureau, een nieuw initiatief goedgekeurd, namelijk een vorming « op afstand », via internet.

Het BIV had zijn kandidatuur gesteld bij Formadis (formation à distance), een vormingsproject dat hoofdzakelijk door het Europees Sociaal Fonds wordt gesubsidieerd. Het « Labset », een universitair centrum te Luik gespecialiseerd in het gebruik van nieuwe technieken in de vormingssector, zal optreden als organisator, en dit in een samenwerking met de ULB (Université libre de Bruxelles).

Onze kandidatuur werd intussen aanvaard !

In de praktijk komt het er op neer dat vanaf 23 september a.s. (inauguratiedatum), en dit gedurende 1 jaar, het BIV-personeel een training krijgt om vorming via internet te organiseren én over de wijze waarop dergelijke vorming efficiënt, makkelijk toegankelijk, interessant en zinvol kan worden gemaakt ... voor u !

Het concept van afstandsvorming (« e-learning ») zal het mogelijk maken om informatie, 7 dagen op 7 en 24u op 24, voor u ter beschikking te stellen.

Onder het waakzame oog van de computer, zal de informatie steeds geüpdatet worden en zal het de actualiteit op de voet volgen. Het systeem zal toelaten om consultaties « à la carte » te doen naargelang uw behoeften, uw voorkennis en uw beschikbare tijd.

Deze lessen op afstand (uiteraard in het Nederland en het Frans) vervangen niet de vormingslessen die in klassikaal verband worden georganiseerd (conferenties en seminaries), maar ze vormen er eerder een aanvulling op.

Wij zullen u op de hoogte houden wanneer deze nieuwe dienstverlening van start zal gaan

BIV

HET BIV IN CIJFERS

Sinds 2002 publiceert het BIV in zijn bulletin de nieuwe inschrijvingen m.b.t.:

- de "Lijst van de stagiairs" (+ wederinschrijvingen)
- het "Tableau van titularissen" (+ wederinschrijvingen)
- de "Lijst van de stagemeeesters"
- en tevens de lijst van de personen die het beroep hebben verlaten (weglatingen).

Deze lijsten zijn voortaan te raadplegen op de www.biv.be onder de rubriek "Lijst vastgoedmakelaars".

Gegevens op 31/08/2005

- N- Totaal aantal vastgoedmakelaars: 8.270 (op 07/01/05: 8.224)
- Totaal aantal op het Tableau van titularissen: 7.394 (op 07/01/05: 7.321)
- Totaal aantal op de Lijst van stagiairs: 826 (op 07/01/05: 856)
- Totaal aantal op de Lijst van occasionele uitoefening: 50 (op 07/01/05: 47)

- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van stagiairs: 136
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Lijst van de stagiairs: 5
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Tableau van beoefenaars: 81
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Tableau van beoefenaars: 26
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van occasionele beoefening: 22
- Lopende dossiers aanvraag weglating: 86
- Lopende dossiers aanvraag taalrolwijziging: 2

IDEËNBUS

Hebt u ideeën die u met ons wil delen, voorstellen die u wenst over te maken (over het functioneren van het BIV, de plichtenleer, verdediging van het beroep, enz...)? Aarzel dan niet om deze per brief of mail (t.a.v. het Bureau) over te maken.

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
E-mail : info@biv.be

BIV-NEWS is het informatiebulletin van het BIV.

Vrije verspreiding mits bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever:

Frank Thiers,

Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel