

### In dit nummer

- p 2 **Voorwoord**  
*Naar een verhoging van de dienstbaarheid en de waardering van ons beroep ...*
- p 3-4 **Plichtenleer**  
*Raadpleging van de vastgoedmakelaars*
- p 5-6 **Economische inspectie**  
*Het BIV reageert*
- p 7 **Vorming**  
*Op weg naar een nieuw, doeltreffend, soepel en geïntegreerd vormingssysteem*
- p 8-9 **Hoe verloopt een opsporingsdossier?**  
*Toelichting van de Dienst Opsporing*
- p 10 **Vragen bij kandidaatstelling stagemester**  
*Wat bij weigering van stagemesterschap?*
- p 11 **Digitale toegang tot kadaster**  
*E-government op maat van de vastgoedmakelaar*
- p 12-13 **Energielelabel gebouwen**  
*Nieuwe Europese richtlijn...*
- p 13 **Deontologische code notarissen**  
*Notarismedewerkers en vastgoedactiviteiten*
- p 14 **Rookverbod kantoren**  
*Wat vanaf 01/01/2006*
- p 15 **Anti-witwaswetgeving**  
*Nieuwe toelichtingsnota voor vastgoedmakelaars*
- p 16 **Statistieken**

### Beste wensen voor 2006

Naar een verhoging van de dienstbaarheid en waardering van ons beroep



2



3

### Raadpleging vastgoedmakelaars

Alle vastgoedmakelaars werden uitgenodigd om hun advies te geven over het voorontwerp van de nieuwe plichtenleer.



7

### Vorming

Op weg naar een nieuw, doeltreffend, soepel en geïntegreerd vormingssysteem

5



### Economische inspectie

Het BIV reageert op onaangepaste wetten en aanbevelingen zonder enige bindende kracht



8

### Dienst Opsporing

Hoe verloopt een opsporingsdossier?



2005-2006

## NAAR EEN VERHOOGING VAN DE DIENSTBAARHEID EN DE WAARDERING VAN ONS BEROEP

2006 zal het jaar worden van de lancering en de verdere uitbouw van essentiële projecten die belangrijk zijn voor het bestaan en de verdere ontplooiing van ons beroep: een nieuwe plichtenleer, de hervorming van de toegang tot het beroep en tot de stage, de modernisering en de harmonisering van de teksten die het beheer van uw Instituut bepalen, de organisatie van diverse vormingssessies (waarvan de deelname inbegrepen zit in uw BIV-bijdrage), de versterking van de Dienst Opsporing m.b.t. onwettige uitoefening en de strijd tegen de onwettige concurrentie (het "groen licht" voor acties tegen bepaalde notarissen werd al gegeven), het op punt stellen van een systeem van collectieve verzekering...

En zoals dit het geval is voor alle belangrijke zaken die in eerste instantie u aangaan, zult u, conform onze engagementen en onze filosofie, steeds nauw betrokken worden bij de realisatie ervan, net zoals u ook betrokken werd bij de totstandkoming en uitwerking van de nieuwe plichtenleer.

Net zoals dit het geval is bij alle projecten vragen grote werken een bepaalde voorbereiding, de nodige tijd tot het bijschaven en onderzoek.

Uw Instituut heeft zich in 2005 o.m. toegelegd op de herstructurering van de Stagecommissie en de Commissie Opsporing en heeft hun werkwijze versoepeld, en op het afschaffen van de bestaande reglementen m.b.t. de bijscholing van de stagiairs en de permanente vorming van de titularissen.

Wij willen niet beweren dat alles nu perfect is, temeer daar we op vandaag nog steeds dienen rekening te houden met teksten en bepalingen uit het verleden die niet de onze zijn.

Uw suggesties en ideeën zullen steeds met de nodige zorg worden onthaald.

Niettegenstaande we er ons bewust van zijn dat de vele hervormingen en realisaties de nodige tijd zullen vergen (door het spel van de democratie, van het institutionele systeem en het verschil in cultuur), willen we niettemin bevestigen dat wij deze zullen doorvoeren.

En dit zal gebeuren via overleg en met de nodige luisterbereidheid en, zoals we al hebben aangetoond, met de onophoudelijke zorg om de verstandhouding tussen de individuen te verbeteren, enerzijds via een stijlverandering die we reeds hebben doorgevoerd in de correspondentie en contacten met onze diensten, en anderzijds, via een meer menselijke aanpak bij de behandeling van de dossiers, rekening houdend weliswaar met sommige bepalingen.

Na afloop van dit overgangsjaar waarin ons beroep er duchtig van langs kreeg en het doelwit was van denigrerende campagnes die wij altijd en zonder opgeven zullen blijven bestrijden, en op de drempel van een jaar van concrete projecten en realisaties waarvan wij hopen dat ze het Instituut meer dienstgericht zullen maken, houden wij eraan u te bedanken voor uw vertrouwen en zullen wij steeds onthouden dat fierheid niet kan worden afgedwongen maar dat zich dat verdient.

Wij wensen ook in het bijzonder onze dank te uiten tegenover het personeel van het Instituut. In de loop van de tijd hebben we hen leren kennen en tevens beter leren waarderen; dagelijks, en dit boven de interne ideologische conflicten heen, streven zij hetzelfde doel na, te weten: ter beschikking staan van u.

Samen met hen willen wij u onze beste wensen aanbieden voor het nieuwe jaar, vol van geluk en succes.

Frank THIERS  
Ondervoorzitter

Erik DECKERS  
Penningmeester

Olivier VIGNERON  
Voorzitter



## PLICHTENLEER

# RAADPLEGING VAN DE VASTGOEDMAKELAARS

*Alle vastgoedmakelaars werden uitgenodigd om hun advies te geven over het voorontwerp van de nieuwe plichtenleer.*

**Op 1 december besliste de Nationale Raad op verzoek van leden en verenigingen de periode gedurende welke het voorontwerp van de nieuwe plichtenleer kon worden geraadpleegd te verlengen tot 31 december. Laat u dus niet onbetuigd.**



De uitwerking van dit voorontwerp heeft verschillende makelaars, bestuurders en beheerders, alsook interne en externe juristen in de pen doen kruipen.

De tekst geeft uiting aan een reeks essentiële principes met een democratische inslag, zoals onder meer:

- **Rechtszekerheid ten aanzien van willekeur, discriminaties en twijfels.**

Overeenkomstig ons ideaal en ook de expliciete wil van de wetgever ligt de nadruk op de afschaffing van vage opvattingen en formules (zoals de aantasting van de eer of de waardigheid van het beroep) die het mogelijk maken vastgoedmakelaars te vervolgen en te veroordelen zonder dat zij de zekerheid hebben zorgvuldig bedachte regels te hebben geschonden of regels die werden aanvaard door de personen belast met het uitwerken van de regels van de plichtenleer, in casu de Nationale Raad.

Met andere woorden, waarom zou een makelaar kunnen worden bestraft voor feiten die plotseling als verkeerd zouden worden beschouwd op het vlak van de beroepsethiek zonder dat dit voordien gebeurde door de beroepsmensen belast met het uitwerken van de regels die geacht worden als basis te dienen voor de sancties?

Wat zou meer globaal het belang zijn van een plichtenleer indien men hoe dan ook kan vervolgen en veroordelen zonder verwijzing naar een nauwkeurige en door iedereen gekende tekst?

Het is dan ook niet verrassend dat het huidige voorontwerp lang is. Het beoogt dan ook zoveel mogelijk situaties en problemen die men in het beroep tegenkomt. Sommige bepalingen ervan hebben, met het oog hierop, een pedagogische waarde (een sanctie kan niet worden begrepen indien zij geen opvoedende functie heeft met verwijzing naar gedrag dat in de ogen van de meeste mensen ontoelaatbaar is).

Dit doel is onlosmakelijk verbonden met de stabiliteit waarnaar moet worden gestreefd door een tekst die bestemd is om jarenlang als verwijzing te dienen.

- **Evenwicht en naleving van de diverse belangen die op het spel staan.**

De tekst probeert een evenwicht te creëren tussen de verschillende partijen die tussenkomen bij een vastgoedtransactie, beroepsmensen en consumenten.

De tekst is helemaal geen afspiegeling van egoïstische verzuchtingen of eenzijdige standpunten, maar houdt rekening met de belangen van zowel de enen als de anderen, in materies waar de actualiteit en de nationale en vooral supranationale strekkingen inzake consumentenbescherming en vrije mededinging hoe langer hoe meer uitgesproken en dwingend blijken.

De plichtenleer heeft ook bepaalde grenzen die niet mogen worden overschreden: zij kan geen rechtstreekse verplichtingen ten opzichte van derden bevatten of daarin voorzien. Daaraan werd passend herinnerd door de Raad van State in zijn arrest van 4 mei 2005 waarmee de hoge rechtbank de door de huidige code voorziene verplichting heeft geschrapt van schriftelijke contracten en met een rechtstreeks dwingende inhoud voor de opdrachtgevers. Daarmee gaf de Raad dus de talrijke vastgoedmakelaars gelijk die dit standpunt al jarenlang bij hoog en laag verdedigden. (Men zal zich ook het arrest herinneren van de Raad van State van 19/04/2002 waarbij de exclusiviteitsverplichting werd geschrapt die voorzien was door het vroegere artikel 12 van de code).

Het is dus volstrekt logisch dat de tekst van het voorontwerp, rekening houdend met deze grens, bijvoorbeeld de verdiensten van een schriftelijk contract aanprijst en aanbeveelt, zonder er daarom van uit te gaan dat een mondelinge opdracht een deontologische fout is.

- **Erkenning van het beroep – Opvoeding**

De plichtenleer vormt een moreel en professioneel referentiekader.

Het vrij uitgebreide karakter van de tekst vormt daarvan de garantie voor de huidige of potentiële klanten van vastgoedmakelaars, alsook voor hun medecontractanten, door ze de verplichtingen en specificiteiten te tonen waaraan het beroep is onderworpen, dat wil zeggen elementen die de grootheid ervan uitmaken en getuigen van de meerwaarde ervan.

&gt;&gt;



- **Collegialiteit – Moraliteit – Procedure**

Het voorontwerp legt vooral de nadruk op de betrekkingen tussen collega's, voert, in het kader van tuchtprocedures, beschermingsmaatregelen in (omzetting van de algemene principes die van toepassing zijn inzake strafzaken – rechten van de mens, rechten van de verdediging) en beoogt een reeks situaties of belangenconflicten te voorkomen waarmee lasthebbers of verantwoordelijken van het Instituut geconfronteerd zouden kunnen worden.

Wij geven er ons rekenschap van dat het voorontwerp dat u wordt voorgelegd niet volmaakt kan zijn en dat is net de reden waarom wij met belangstelling uw opmerkingen, aanmerkingen en suggesties lezen.

Hoewel het voor ons moeilijk is ze allemaal online te beantwoorden, kunnen we u toch verzekeren dat we ze volledig lezen en dat we een bijgestuurde versie zullen opstellen die aan de Nationale Raad en aan de toezichthoudende minister zal worden bezorgd.

Sommige gestelde vragen vloeien ook voort uit de inhoud en de verstaanbaarheid van sommige bepalingen: wij zullen proberen, ze in de mate van het mogelijke, te vereenvoudigen of nog beter uiteen te zetten.

Wij willen niet uit het oog verliezen dat, hoewel de toekomstige code ook bestemd is voor juristen, met inbegrip van onze potentiële rechters, zij natuurlijk door iedereen moet worden begrepen.

Daarom zullen wij door middel van een opleiding, onder andere via afstandsonderwijs, proberen de eventuele schemerzones te verlichten waarop u zou stoten en een antwoord te geven op de vragen en reacties die u ons welwillend toezond.

Wij hopen dat de nieuwe code tegen de lente van 2006 klaar zal zijn en dat we tegelijk aan de beroepsmensen, het publiek en de overheid een referentie- en samenbundelende tekst kunnen bezorgen die gebaseerd is op een ideale combinatie van democratie, respect en professionalisme.





## ECONOMISCHE INSPECTIE

# HET BIV REAGEERT OP ONAANGEPASTE WETTEN EN AANBEVELINGEN ZONDER ENIGE BINDENDE KRACHT

Wij zullen hier geen polemiek voeren over de kwestie van de politieke of persoonlijke beweegredenen en achtergronden die ten grondslag liggen aan het instellen, op initiatief van de Minister van consumentenzaken, van het onderzoek dat van juli tot oktober 2005 binnen de sector plaatsvond en geleid heeft tot zware, doorgaans ongegronde beschuldigingen of scherpe aantijgingen waarvan de gevolgen -zowel voor de beroepsmensen als voor de particulieren- telkens rampzalig zijn.

Wat vaststaat is dat de grootste verwarring heerste binnen de ministeriële diensten die belast waren met het verrichten van de controles. Deze diensten waren onvoldoende voorbereid en geïnformeerd over de juridische grondslagen van het onderzoek en vooral over de verplichtingen en specifieke kenmerken van de sector.

Bijgevolg werden tal van processen-verbaal opgesteld waarbij melding werd gemaakt van vermeende overtredingen op de wetgeving betreffende onrechtmatige bedingen (het onrechtmatige karakter van een situatie is vaak een kwestie van persoonlijke interpretatie) en, erger nog, op aanbevelingen van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen die gedeeltelijk verkeerd of betwistbaar zijn en die bovendien geen verplicht karakter hebben.

Het hoeft ons in deze context dan ook niet te verbazen dat voor gelijkaardige praktijken bepaalde confraters de les werd gelezen terwijl anderen werden gerustgesteld. En het is dus ook niet verwonderlijk dat inspecteurs, nadat ze hun processen-verbaal hadden opgesteld, de koppen bij elkaar staken om van gedachten te wisselen over de gegrondheid van de vastgestelde feiten en de daaraan verbonden beschuldigingen, of om hun verschillende benaderingen van de problematiek en de bezwaren die door de betrokken vastgoedmakelaars werden geopperd met elkaar te vergelijken en te stroomlijnen.

Het wetenschappelijke karakter van deze methode is vergelijkbaar met die van een politieagent die willekeurig een auto langs de kant van de weg zou doen stoppen zonder een flagrante overtreding te hebben vastgesteld om zich ondertussen bij zijn collega's of in een bibliotheek te bevragen over het bestaan van een eventuele inbreuk.

Wij kunnen ons dan ook alleen maar verheugen over de recente interpellatie (zie kader p. 6) door een parlementslid van de betrokken Minister en daarbij het nietszeggende antwoord betreuren (dat hier eveneens wordt gepubliceerd) vanwege genoemde Minister. Een minister van wie trouwens geweten is dat zij recentelijk, ter gelegenheid van een openbare vergadering betreffende de bezwaren die werden uitgelokt door het

advies van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen, tot eenieders verbijstering verklaarde dat het recht er weinig toe deed.

Wij zijn dan ook niet verbaasd over de gemakkelijke demarche - waartegen wij ons echter blijven afzetten - die vooral voor heel wat rechtsonzekerheid zorgde en die erin bestaat mensen te brandmerken op een ongenueanceerde wijze en vooral zonder rekening te houden met de prerogatieven van diegenen die tot taak hebben geschillen te beslechten en definitief te verklaren wat recht is, zijnde: de rechters.

Wij verzoeken u kennis te nemen van het communiqué dat uw Instituut heeft gepubliceerd ten gevolge van de in de media verspreide uitlatingen van de Minister van consumentenzaken, als ook van de even heftige als passende reactie van onze toezichthoudende minister in de krant L'Echo van 25/11/2005, waar zij haar collega beschuldigt van "populisme". Wij danken haar oprecht om ons op deze wijze te hebben gesteund.

De integrale tekst van haar interview en die van ons perscommuniqué kunnen worden ingekeken op de website van het BIV [www.biv.be](http://www.biv.be) (zie homepage).

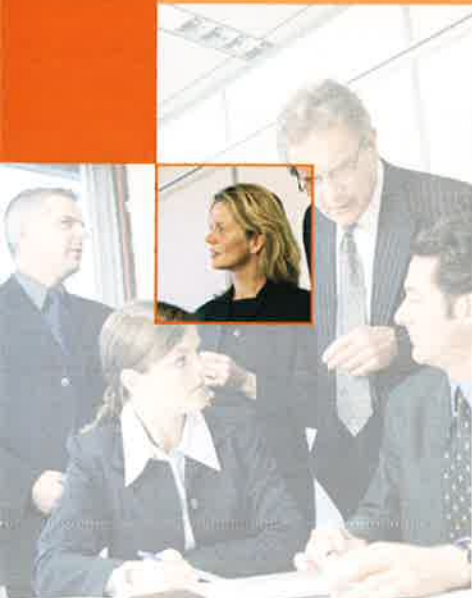
Om u op de hoogte te houden van de juridische aspecten en gevolgen van de problemen die voortvloeien uit de recente onderzoeken, het advies van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen en de uitwijdingen daarover in de media, herinneren wij u eraan dat we in 2006 starten met een opleiding over de overeenstemming tussen de gedragingen en desbetreffende contracten van de vastgoedmakelaars en de reglementering betreffende de handelspraktijken en de consumentenvoorlichting.

Deze opleiding zal worden gegeven door middel van een syllabus waaraan thans de laatste hand wordt gelegd en die opgesteld wordt door Meester Frédéric Van Den Bosch, een advocaat die gespecialiseerd is in vastgoedrecht en die aan het hoofd staat van het team van de juristen die op nationaal vlak moeten optreden als opleiders.

Verre van te hebben geprobeerd een volledige en logge cursus vastgoedrecht op te stellen, wilde hij in hoofdzaak een vereenvoudigd, gebruikersvriendelijk en praktisch werkinstrument verschaffen dat uiteraard moet worden gepreciseerd en bijgewerkt volgens de actualiteit en de juridische evolutie, onder andere via afstandsopleiding.

Wij zullen u op de hoogte houden van de evolutie van dit dossier.

*vervolg p 6*



*Parlementaire vraag (17/11/2005) vanwege mevr. Anne Barzin aan de vice-eerste minister en minister van Begroting en Consumentenzaken, mevr. Freya Van den Bossche, over de "verklaringen over de vastgoedsector"*

*Voorzitter:* Mevr. Barzin, de vice-eerste minister is afwezig omwille van ziekte. Aanvaardt u dat dhr. Tuybens haar vervangt?

*Anne Barzin:* "daar heb ik geen probleem mee."

"Mijnheer de voorzitter, mijnheer de staatssecretaris, beste collega's; wij hebben via de pers dinsdag vernomen dat Minister Van den Bossche zinnens is een grote zuivering te doen van de vastgoedsector. In een audit die door de Minister aan de Economische Inspectie werd gevraagd, zou blijken dat 4/5 van de vastgoedmakelaars de wet van 14 juli 1991 op de handelspraktijken en de rechten van de consumenten niet respecteert.

Het BIV heeft op deze verklaringen gereageerd en heeft de minister laten weten dat veel van de vastgestelde gebreken geen inbreuken waren op de wet maar wel op bepaalde aanbevelingen die geen kracht van wet hebben.

Daarom had ik u volgende vragen willen stellen:

Hoeveel van de 8.500 vastgoedmakelaars die we in België tellen werden gecontroleerd in het kader van deze audit? Welke inbreuken werden gecontroleerd? Handelt het hier om inbreuken op de wet van 1991 of om inbreuken op de aanbevelingen zoals geformuleerd door de Commissie Onrechtmatige Bedrijven? Heeft de Minister reeds maatregelen getroffen tegen de overtreders? Tot slot hebben we via de pers vernomen dat er sedert anderhalf jaar een overleg gaande is tussen de minister en vertegenwoordigers van de sector en die afgebroken werden zonder resultaat: wat waren hiervan de redenen?"

*Bruno Tuybens, staatssecretaris:* "Mijnheer de voorzitter, het is belangrijk te onderlijnen dat de sector op de hoogte was gebracht van de inspectie, en dat voorafgaand een overleg had plaats gehad.

De Algemene Directie "Controle en Bemiddeling" heeft 528 willekeurige gekozen vastgoedmakelaars gecontroleerd. Het is correct dat van de 430 vastgoedkantoren, 81,4%, niet in regel was. De inbreuken die vastgesteld werden hebben betrekking op volgende zaken: de afwezigheid van een indicatie van totaalprijs en van een duidelijk, van buiten uit, zichtbare prijslijst en andere onregelmatigheden.

De opinie van de minister van Consumentenzaken is heel duidelijk. Zij denkt dat een correcte prijsaanduiding evenwichtige voorwaarden essentieel zijn voor de consument en de basisrechten van de consument uitmaken. Het onderzoek toont aan dat er vandaag geen correct evenwicht bestaat en dat daarnaast ook enkele algemeen gehanteerde handelspraktijken in de sector niet door de beugel kunnen. Vandaar dat we de sector, door gebruik te maken van de officiële waarschuwingsprocedure, de mogelijkheid geven om zich aan te passen aan de geldende wetgeving. Indien bij de opvolgingscontroles blijkt dat zij zich niet conform de waarschuwing opstellen, zullen er effectief verdere sancties komen. De opvolgingscontroles zijn trouwens nu aan de gang.

Het is bovendien zo dat er op heden nog een aantal bijkomende inbreuken worden aangeduid door diverse consumenten. Ook die verdienen een verdere nazorg."

*Anne Barzin:* "Ik dank u voor uw antwoord, mijnheer de staatssecretaris. Ik wil u niettemin herinneren dat er een groot verschil bestaat tussen een inbreuk op een wet en gebreken op aanbevelingen die geen kracht van wet hebben. Het ministerie zou hiervoor meer aandacht moeten hebben.

Zeker, wanneer de vastgoedmakelaars niet in regel zijn met de wetgeving dienen ze hiervoor te worden gesanctioneerd; dat is normaal en zelfs elementair. Anderzijds, men mag niet alle vastgoedmakelaars met schande overladen en in diskrediet brengen, dit gaat toch wel wat te ver.

Ik vraag dat men aan de leden van de Kamer het bewuste inspectierapport overmaakt om ons in staat te stellen een beter idee te vormen van dit document."

*De voorzitter:* "Dhr. staatssecretaris zal dit verzoek overmaken aan de minister."

*Nvdr.: Zoals men kan vaststellen is de staatssecretaris stil gebleven inzake het zogenaamde verplichtend karakter van de aanbevelingen...*

U kunt het perscommuniqué van het BIV (16/11/05) en het interview met Minister S. Laruelle in het dagblad l'Echo (25/11/05) consulteren op onze website via de homepage of op volgende links: BIV-reaktie :

[http://www.biv.be/web/biv/web/nl/instituut/Perscommuniqu%C3%A9%20BIV%20161105\\_NL.pdf](http://www.biv.be/web/biv/web/nl/instituut/Perscommuniqu%C3%A9%20BIV%20161105_NL.pdf)

Interview S. Laruelle: [http://www.ipl.be/web/biv/web/fr/instituut/l-Echo\\_251105.pdf](http://www.ipl.be/web/biv/web/fr/instituut/l-Echo_251105.pdf)



## VORMING

# OP WEG NAAR EEN NIEUW, DOELTREFFEND, SOEPEL EN GEÏNTEGREERD VORMINGSSYSTEEM

De vastgoedmakelaar moet op de dag van vandaag van alle markten thuis zijn en beschikken over tal van vaardigheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende en efficiënte uitoefening van zijn beroep.

Daaruit vloeit de behoefte voort om zich permanent bij te scholen.

De uiteindelijke beslissing over de doorvoering van dit project zal door de Nationale Raad worden bekrachtigd.

Het BIV zal de organisatie van de vorming op zich nemen, alsook de financiering van verschillende essentiële sessies. Deze deelname aan sommige sessies zal inbegrepen zijn in de jaarlijkse ledenbijdrage.

Deze cursussen zouden verplicht worden gesteld voor de stagiaires en vrijblijvend zijn voor de titularissen.

Het geleidelijk aan opstarten van BIV-vorming vervangt geenszins de bestaande vorming. Het staat iedereen vrij om vormingssessies of seminaries te volgen bij andere opleidingsverstrekkers.

De onderwerpen die worden behandeld door het BIV zijn de volgende:

- De contracten van de vastgoedmakelaars en de handelspraktijken
- De nieuwe plichtenleer

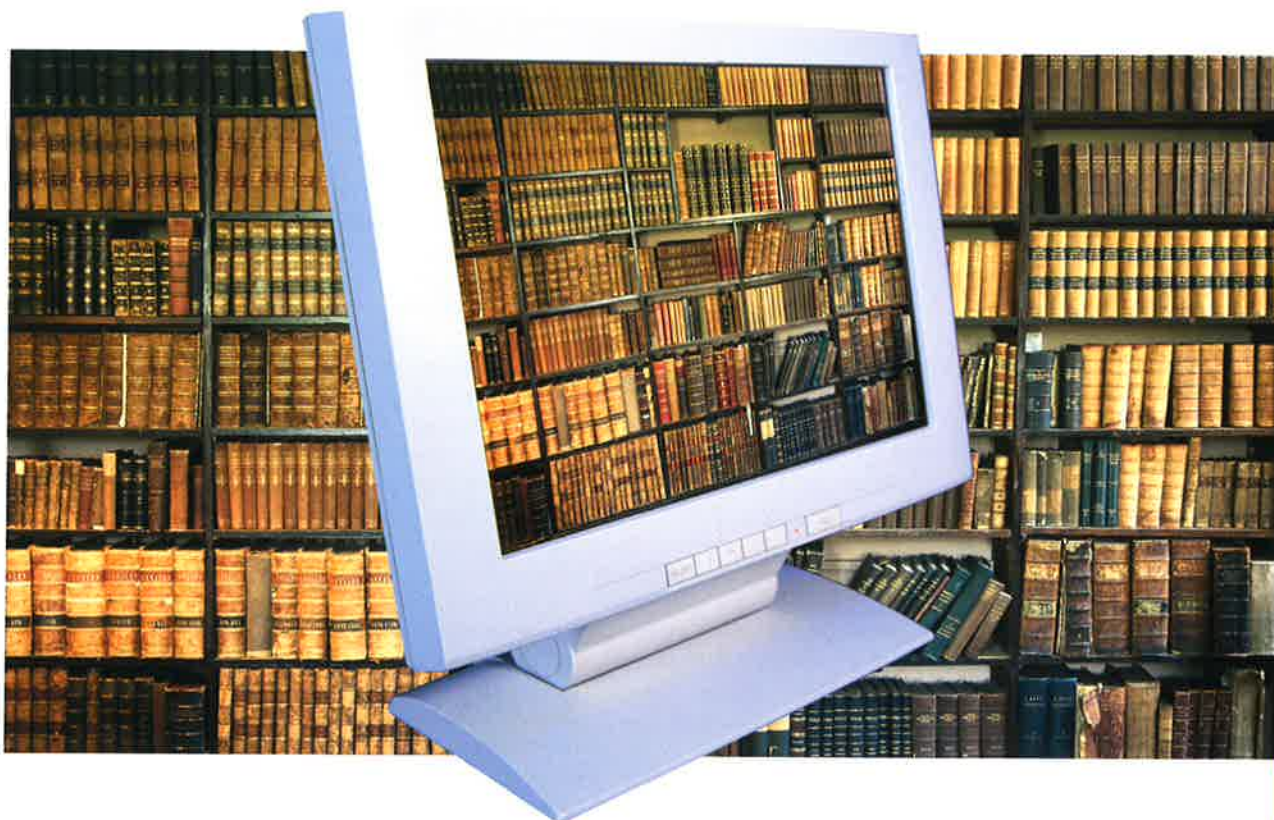
Vervolgens zullen andere onderwerpen worden ontwikkeld.

Het BIV stelt twee typen cursussen voor:

- ofwel in de opleidingszalen gevestigd in uw regio
- ofwel via geïndividualiseerde, vereenvoudigde en gebruiksvriendelijke opleidingen, via het internet en uw PC.

Het concept van e-learning via uw PC heeft als voornaamste voordeel dat u een vervolmakingcursus kunt volgen naar gelang uw beschikbaarheid en wens. Met andere woorden kunt u zich op het ogenblik wanneer het u past, en via een internetconnectie, op de website van het BIV aanmelden en kennis maken de interactieve inhoud van de cursus.

De on-line sessies, die in de loop van 2006 zullen worden georganiseerd, worden tijdens het eerste semester uitgetest met de medewerking van sommige vastgoedmakelaars. Indien u geïnteresseerd bent in de deelname aan deze testfase, kunt u tot eind januari 2006 contact opnemen met Maud Stiernet (maud.stiernet@ipi.be).





## DIENT OPSPORING

# HOE VERLOOPT EEN OPSPORINGSDOSSIER?

*In uw vorige BIV-News kon u al lezen hoe de dienst Opsporing werkt.*

*Om het allemaal een beetje concreter te maken zullen we aan de hand van een typedossier de verschillende stappen toelichten die deze dienst volgt om onwettige beoefenaars te dwingen tot het stopzetten van hun wederrechtelijke activiteiten.*

*Om redenen van privacy van de betrokken onwettige beoefenaar worden geen identiteitsgegevens opgenomen.*

### Ontvangst klacht

Op 27/07/04 ontvangt de dienst Opsporing van het BIV een klacht tegen persoon X wegens vermoeden van het uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar zonder BIV-erkenning of -machtiging. De klacht vermeldt duidelijk de naam en het adres van deze persoon. Onze inspecteur gaat na of X al dan niet ingeschreven is bij het BIV. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Op 2/08/04 komt nog een klacht binnen. Deze klachtlegger meldt dat de onwettige beoefenaar over een website beschikt. Meteen neemt de inspecteur een outprint van deze website.

Op 13/08/2004 vertrekt een brief vanuit het BIV naar de betrokkene met toelichting over de bestaande reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar en met de vraag of hij meent dat hij zich in een uitzonderingsbepaling bevindt waarbij de reglementering niet op hem van toepassing is.

Intussen werden beide klachtleggers al geïnformeerd dat X niet teruggevonden werd op de lijst van stagiairs of op het tableau van beoefenaars, noch de toestemming heeft verkregen om het beroep van vastgoedmakelaar in België occasioneel uit te oefenen.

### BIV-onderzoek

Op 18/08/04 voert de inspecteur een inspectie uit op de maatschappelijke zetel van de betrokken vennootschap. Hier treft hij echter geen vastgoedactiviteiten aan.

Aangezien een antwoord vanwege X uitblijft, wordt er op 22/09/04 een herinneringsbrief verstuurd, deze keer aangetekend met ontvangstbewijs. Ondertussen blijft de website van betrokkene actief. Het volledige aanbod, dat overigens zeer omvangrijk is, wordt nogmaals afgeprint om in een latere fase als bewijs te kunnen dienen. Bovendien heeft de dienst Opsporing ook heel wat advertenties met publiciteit verzameld.

### Interne BIV-procedure

Gelet op de omvang van de vastgestelde onwettige uitoefening en de duidelijke bewijzen in deze zaak wordt dit dossier ter behandeling voorgelegd op de vergadering van de Commissie Opsporing op 12/10/04. Deze Commissie stelt aan de Nationale Raad voor om een vordering tot staking in te stellen (in het kader van een versnelde procedure).

Het BIV blijft klachten ontvangen en volledigheidshalve wordt betrokkene, bij gebrek aan antwoord op onze eerste 2 brieven, in gebreke gesteld op 15/10/04.

Ondertussen zijn we ook in het bezit gekomen van een stuk waarop een BIV-nummer vermeld staat. Dit nummer behoort toe aan een erkende makelaar.

Veiligheidshalve schrijft de dienst opsparing op 28/10/04 de betrokken erkende makelaar aan met verzoek zijn visie omtrent voorliggende situatie te geven.

Op 6/12/04 komt er pas een antwoord vanwege de erkende makelaar waarin hij zich verontschuldigt voor zijn laattijdige reactie en tegelijk mededeelt dat hij de zaak aan zijn advocaat heeft overgemaakt voor nader onderzoek. Voorts zou hij spontaan op de zaak terugkomen.





Wij ontvingen echter geen verklaring vanwege de erkende makelaar, noch vanwege zijn raadsman.

Uit een nauwkeurig onderzoek van de statuten van de betrokken vennootschap blijkt dat de erkende makelaar van wie het nummer gebruikt wordt, geen deel uitmaakt van de vennootschap. Volgens onze gegevens is X immers de enige zaakvoerder.

Op 25/11/04 komt de Nationale Raad bijeen en keurt het voorstel van de Commissie Opsporing goed om een vordering tot staking aan te spannen tegen X en zijn vennootschap.

#### **BIV start procedure**

Na ontvangst van het proces-verbaal van de Nationale Raad, waarin de goedkeuring voor het opstarten van een dergelijke procedure uitdrukkelijk wordt vermeld, maken de leden van het Bureau op 13/01/05, in uitvoering van de beslissing van de Nationale Raad, het dossier over aan onze raadsman voor dagvaarding.

Op 18/01/05 worden de klachtleggers geïnformeerd over de beslissing van de Nationale Raad om naar de rechtbank te stappen.

Onze advocaat bezorgt ons op 27/01/05 een ontwerp van dagvaarding. De dienst Opsporing formuleert haar opmerkingen op 3/02/05 en stelt onder meer de vraag naar de territoriale bevoegdheid van de rechtbank.

Na een discussie hieromtrent, wordt uiteindelijk gedagvaard op 18/02/05. De zaak staat geagendeerd op 10/03/05, doch tegenpartij laat haar besluiten pas op 9/03/05 in de late namiddag aan onze advocaat kennen.

Om op deze besluiten te kunnen antwoorden dient onze raadsman noodgedwongen uitstel te vragen. Ondertussen onderzoekt ook de dienst Opsporing de besluiten van tegenpartij en informeert de advocaat over de opmerkingen hieromtrent.

De conclusietermijn worden als volgt geregeld: het BIV dient te besluiten tegen 1/04/05, de tegenpartij tegen 1/05/05. Daarna kan het BIV nog antwoorden op die besluiten tot

15/05/05 en daarna krijgt ook tegenpartij nog tot 31/05/05 de tijd om te antwoorden.

#### **De uitspraak van de rechtbank van koophandel**

De zaak wordt behandeld op 2/06/05.

Op 30/06/05 velt de rechtbank van koophandel zijn vonnis: onze vordering wordt toelaatbaar verklaard en de onwettige uitoefening in hoofde van X en zijn vennootschap wordt bewezen geacht.

X en zijn vennootschap worden veroordeeld tot de stopzetting van hun vastgoedactiviteiten in hun hoedanigheid van bemiddelaar voor eigen rekening of voor rekening van derden of in het kader van deelname met derden aan de aankoop, verkoop, verhuur, ruil of afstand van de zakelijke onroerende rechten en handelsfondsen, en dit op het geheel van het Belgische grondgebied tot zij beschikken over een erkenningsnummer bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Ze worden ook veroordeeld tot het betalen van een dwangsom van € 2.500 per dag en per inbreuk, vastgesteld na één maand vanaf de dag volgend op de betekening van het vonnis.

De gerechtsdeurwaarder gaat op 5/09/05 over tot betekening van het vonnis en vanaf 5/10/05 kan het BIV een dwangsom eisen voor elke inbreuk die de betrokkenen begaan.

Na 5/10/05 konden we geen verdere inbreuken vaststellen. Zo blijkt uit onderzoek dat het internetadres dat gediend heeft voor de illegale uitoefening van het beroep, momenteel buiten gebruik is.

#### **Besluit**

Onze procedure voor de rechtbank heeft betrokkene ertoe aangezet zijn activiteiten stop te zetten. Voorts is er voldoende afschrikking naar de toekomst toe. De dwangsom die boven het hoofd van X hangt weerhoudt hem om nog vastgoedactiviteiten te ontplooiën zonder de vereiste erkenning.

**Dit praktijkvoorbeeld illustreert de noodzaak van de dienst Opsporing binnen het BIV.**

Wij herinneren eraan dat de efficiëntie van de dienst Opsporing afhankelijk is van de informatie verstrekt door particulieren en beroepsmensen. De behandeling van dossiers hangt, binnen de grenzen van het budget, dus af van de relevantie van deze informatie. Wat ook de prioriteiten zijn op vlak van opsporing, onze voortdurende bezorgdheid is deze om een einde te stellen aan diverse ondraaglijke vormen van oneerlijke concurrentie, schadelijk zowel voor beroepsmensen als voor het publiek.

We herinneren u ook aan enkele elementaire reflexen die geacht worden uw hoedanigheid en uw meerwaarde van vastgoedmakelaar aan te duiden, zoals: het systematisch vermelden van uw erkenningsnummer en het toezicht op het gebruik ervan.

Alvast dank voor jullie medewerking.



## STAGE

# VRAGEN GESTELD BIJ SOMMIGE KANDIDAATSTELLINGEN TOT STAGEMEESTER

Waarom nodigt de stagecommissie mij uit wanneer ze toch van plan is om mij te weigeren?

### Voorwaarden tot opname op de Lijst van de Stagemeesters

Het bestaande stagereglement (goedgekeurd bij K.B. van 3/02/99, B.S. 25/03/99) legt 5 voorwaarden op waaraan beoefenaars van het beroep, ingeschreven op het tableau, moeten voldoen alvorens te kunnen worden aanvaard als stagemeester.

We zetten deze voorwaarden nog even op een rijtje:

1. het beroep van vastgoedmakelaar in hoofdberoep uitoefenen en minstens 35 jaar oud zijn;
2. geen door de Kamer opgelegde tuchtstraf opgelopen hebben;
3. effectief het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen en minimum 8 jaar ervaring hebben als vastgoedmakelaar in hoofdberoep;
4. een bewijs van goed gedrag en zeden kunnen voorleggen en niet het voorwerp zijn van een negatieve beoordeling vanwege de stagecommissie;
5. geen arbeidsovereenkomst afgesloten hebben met de stagiair.

### Waarom word ik uitgenodigd door stagecommissie bij weigering tot stagemeesterschap?

De praktijk van het uitnodigen van kandidaat-stagemeesters heeft te maken met de voorschriften van het stagereglement (dat in werking trad aanvang 1999). Dit reglement voorziet immers dat de stagecommissie de kandidaat-stagemeester slechts mag weigeren, of de reeds erkende stagemeester pas mag schrappen, als deze gehoord werd door de stagecommissie.

Deze bepaling heeft ongetwijfeld tot doel de betrokkene de kans te geven zich te verdedigen en de nodige argumenten of verduidelijkingen aan te brengen die de commissie van het tegendeel kunnen overtuigen. Deze bepaling heeft slechts nut in een beperkt aantal gevallen.

Om dit te verduidelijken kunnen we de wettelijke voorwaarden onderbrengen in 2 categorieën:

1. Sommige voorwaarden berusten op vaststaande feiten die door een toelichting vanwege de kandidaat-stagemeester niet zullen veranderen. Dit is bv. het geval voor de leeftijd van minimum 35 jaar (1°), het oplopen van een definitieve tuchtsanctie (2°) en het bestaan van een arbeidsovereenkomst met de stagiair (5°).  
In deze gevallen zal de stagecommissie een negatief advies uitspreken en kan een mondelinge verheldering vanwege de kandidaat-stagemeester hier niets aan veranderen. Om echter de wet te respecteren dient de stagecommissie u in dit geval op te roepen om u te horen.  
In sommige gevallen kan de behandeling van het dossier gewoon worden uitgesteld: het dossier zal op de eerstvolgende vergadering voorkomen indien de voorwaarde bv. van de leeftijd of het aantal jaar ervaring binnenkort wordt vervuld.
2. Mondelinge toelichting door de kandidaat-stagemeester bij de voorwaarde van 8 jaar ervaring in hoofdberoep (3°) of bij het bewijs van goed gedrag en zeden (4°) kan daarentegen wel nuttig zijn en het advies van de stagecommissie beïnvloeden.



Indien de stagecommissie u uitnodigt om gehoord te worden in het kader van een aanvraag tot stagemeeesterschap zijn er verschillende mogelijkheden:

- *Een toelichting is niet nuttig aangezien u niet voldoet aan de voorwaarden die berusten op vaststaande feiten:*
  - u verschijnt en dit verandert niets aan uw zaak.
  - u verschijnt niet en dit heeft evenmin invloed op uw dossier.
- *Een toelichting kan nuttig zijn en mogelijks het standpunt van de stagecommissie wijzigen.*
  - u maakt gebruik van uw recht om gehoord te worden en u verschijnt dus persoonlijk of u laat zich vertegenwoordigen op de voorgestelde zitting.
  - u kiest ervoor uw argumenten schriftelijk uiteen te zetten. Dit zal gelijkgesteld worden met uw recht om gehoord te worden. Deze oplossing bespaart u ook onnodig tijdverlies om zich te verplaatsen tot op de

zetel van het Instituut.

- u verschijnt niet. In dit geval zal wordt geacht dat u verzaakt aan uw recht om gehoord te worden.

#### **Nieuw Stagereglement in voorbereiding**

Deze onpraktische regeling vloeit, zoals gezegd, voort uit de actuele voorschriften van het stagereglement.

Het BIV is zich hiervan bewust en zal, vanaf 2006, de nodige stappen ondernemen om het huidige reglement op verschillende punten aan te passen, zodanig dat sommige tegenstrijdigheden worden opgeheven en dat de toegang tot het statuut van stagemeeester wordt vereenvoudigd, zonder echter de vereiste controles uit het oog te verliezen. De Dienst Stage zal ondertussen met deze problematiek rekening houden bij het oproepen van kandidaat-stage-meesters.

## **E-GOVERNMENT**

# **DIGITALE TOEGANG TOT HET KADASTER?**

### **Wat?**

Het kadaster is een federale instelling die behoort tot de Federale Overheidsdienst Financiën. Waar vroeger het accent lag op hun fiscale taak (namelijk het bepalen van het kadastrale inkomen van onroerend goed) wordt nu ook meer de patrimoniale opdracht benadrukt.

Sinds de fusie met de registratie en de domeinen in 1998 tot de AKRED (Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen) beschikt ze immers over een grote databank van de gebouwde en ongebouwde eigendommen.

Enige tijd terug werd de AKRED omgedoopt tot FOD Financiën Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

### **Kadastrale uittreksels**

Het kadaster is vooral bekend omdat zij de kadastrale uittreksels verlenen, nodig voor de bouwaanvragen, het verkopen van eigendommen, de bodemattesten, enz. Onderzoek inzake de eigendomstoestand kan vergemakkelijkt worden door het aanvragen van een kadastraal uittreksel waardoor men de volledige identiteit van de eigenaars kent, in zoverre de kadastrale bestanden volledig bijgewerkt zijn.

Bovenal stelt het kadaster de basis vast waarop de onroerende voorheffing wordt geheven, namelijk van ieder perceel bepaalt zij het kadastraal inkomen (van belang ook voor het tarief registratierechten).

De kadasterplannen en sommige informatie, bijgehouden door de federale administratie van het kadaster, is tegen betaling beschikbaar en kan bekomen worden hetzij per briefwis-

seling, hetzij op de provinciale kantoren van het kadaster.

Omdat de consument recht heeft op deze informatie moet de vastgoedmakelaar die dan ook op een vlotte, eenvoudige manier kunnen geven.

### **Belang voor de vastgoedmakelaar**

De vastgoedmakelaars hebben er echter alle belang bij om deze informatie ook online vanuit hun kantoor te kunnen raadplegen via een beveiligde toegang. Het volstaat niet om telkens méér te verlangen van een vastgoedmakelaar; men moet hem ook de middelen aanreiken.

Het BIV is dan ook vragende partij opdat alle vastgoedmakelaars digitaal toegang zouden krijgen tot het kadaster.

De eerste stappen werden terzake ondernomen bij de betrokken administraties.

Wordt vervolgd.



## NIEUWE EUROPESE RICHTLIJN

# ENERGIELABEL VOOR GEBOUWEN

## OP KOMST

### Nieuwe Europese richtlijn

Om de beschikbare energiebronnen van de planeet te beschermen en de opwarming van ons klimaat (of hebt u dat niet gemerkt deze zomer...) tegen te gaan, hebben het Europese Parlement en de Raad een richtlijn uitgegeven met betrekking tot de "energieprestatie" van gebouwen (Richtlijn 2002/91/EG van het Europees Parlement en de Raad van 16/12/2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen, Publicatieblad nr. L001 van 04/01/2003, blz. 65-71).

Deze richtlijn schrijft voor dat ieder gebouw dat verhuurd of verkocht wordt moet beschikken over een energiecertificaat, en dit in principe vanaf januari 2006.

De wettelijke, reglementaire en administratieve maatregelen die nodig zijn om zich in regel te stellen met de richtlijn zullen ten laatste op 4 januari 2006 van kracht moeten worden. Omdat rationeel energiegebruik behoorl tot de bevoegdheid van de gewesten zijn ook zij verantwoordelijk voor de omzetting van deze Europese richtlijn in gewestrecht.

### Het nieuwe "Energie-label"

Het energieprestatie-certificaat bevat enerzijds een energielabel dat informeert over de energetische kwaliteit van het gebouw. Anderzijds worden ook energiebesparende maatregelen opgesomd die zich op korte termijn terugverdienen.

Het energieprestatie-certificaat legt geen eisen op aan het gebouw, maar informeert de eigenaars en de gebruiker van het gebouw over de energetische kwaliteit van het gebouw door middel van een energielabel. Naast een energielabel bevat het energieprestatie-certificaat ook een opsomming van de energiebesparende maatregelen die zich op korte termijn terugverdienen.

Bij de verkoop en de verhuur van een gebouw stelt de eigenaar een energieprestatie-certificaat ter beschikking. Hierdoor kunnen de potentiële kopers en/of huurders de te koop of te huur aangeboden gebouwen op basis van hun energetische kwaliteiten vergelijken. Een gebouw met een 'goed' energielabel heeft immers een lager energieverbruik en dus een lagere jaarlijkse energiefactuur. Het label geeft de energie-efficiëntie aan. Zo kan een klein gebouw in slechte staat nog altijd een slecht label krijgen. Anderzijds kan een enorm groot gebouw met een goede isolatie en een goed installatie een A-label krijgen.

In het kader van hun voorbeeldfunctie dienen ook publieke gebouwen (overheidsgebouwen, ziekenhuizen) over een energieprestatie-certificaat te beschikken. Het wordt op een voor het publiek zichtbare plaats uitgehangen.

Het "Energie-label" wordt, in navolging van het al eerder ingevoerde bodemattest, een bijkomend basisdocument bij het vastgoedbeheer en de verkoop van onroerende goederen, en bijgevolg een bijkomend aandachtspunt voor de vastgoedmakelaars.

### Stand van zaken in het Vlaamse Gewest

Op 22 juli ll. heeft de Vlaamse Regering het stappenplan voor de invoering van het energieprestatie-certificaat voor gebouwen goedgekeurd, waardoor dit in Vlaanderen gefaseerd gebeurt in de periode 2006-2009.

Het energieprestatie-certificaat, dat vanaf 2006 verplicht is, moet worden opgemaakt door een gekwalificeerde of erkende energiedeskundige. Een onderzoek dat de minister van Energie heeft laten uitvoeren, heeft echter uitgewezen dat het voor Vlaanderen niet haalbaar is om tegen 2006 over voldoende erkende energiedeskundigen te beschikken. De Vlaamse Regering heeft daarom beslist een beroep te doen op de in de richtlijn voorziene uitstelperiode. De bijkomende drie jaar biedt de mogelijkheid om het energiecertificaat in Vlaanderen gefaseerd in te voeren.



Het door de Vlaamse Regering uitgewerkte stappenplan ziet er als volgt uit:

- 1 januari 2006: invoeren van het energieprestatie-certificaat voor nieuwe gebouwen, gelijktijdig met de invoering van de nieuwe Vlaamse energieprestatie-regelgeving, zodat de bijkomende administratieve vereisten tot een minimum worden beperkt;
- 2008: invoeren van een energieprestatie-certificaat voor gebouwen voor publieke dienstverlening en bij verkoop van woongebouwen;
- 2009 invoeren van een energieprestatie-certificaat bij verkoop van niet-woongebouwen en bij verhuur van woon- en niet- woon gebouwen.

Het energieprestatie-certificaat biedt, volgens minister Peeters, de mogelijkheid om op termijn financiële voordelen

zoals een verlaging van de onroerende voorheffing of subsidies voor investeringen in hernieuwbare energietoepassingen (zonnepanelen, zonneboilers, warmtepomp) aan de energetische kwaliteit van gebouwen te koppelen.

#### Stand van zaken in het Waalse en Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

Volgens de door ons genomen inlichtingen is de concretisering van deze Europese Richtlijn nog steeds in onderzoek bij het Waalse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Er zijn verschillende denkpijlers mogelijk. Het Waalse Gewest bekijkt momenteel de mogelijkheid om de Vlaamse regelgeving over te nemen i.v.m. nieuwe constructies. Inzake de certificatie van bestaande gebouwen is nog geen beslissing over de wijze van aanpak.

## DEONTOLOGISCHE CODE DER NOTARISSEN

### DE NOTARISMEDEWERKERS

# (WERKNEMERS EN ZELFSTANDIGEN) MOGEN BUITEN HUN WERKUREN GEEN ACTIVITEITEN VAN VASTGOEDMAKELAAR UITOEFENEN

*Het Koninklijk Besluit van 21 september 2005 tot goedkeuring van de deontologische code vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 november j.l.*

In artikel 29 van deze code wordt bepaald dat: "De notaris kan aan zijn medewerkers niet verbieden een bijkomende beroepsactiviteit uit te oefenen buiten hun werkuren. Het arbeidscontract of het medewerkingscontract met een zelfstandig werknemer moet evenwel de uitoefening uitsluiten van beroepsactiviteiten zoals vastgoedagent, krediet- of verzekeringsmakelaar of vastgoedpromotor, alsook het regelmatig opstellen van aangiften van nalatenschappen."

(Opmerking: In de Franstalige versie van de Code wordt melding gemaakt van "(...) l'exercice de professions telles qu'agent immobilier, (...)"; dit wordt in de Nederlandstalige versie niet vertaald als "vastgoedmakelaar", maar wel (verkeerdelijk) als "vastgoedagent".)

Dit wil m.a.w. zeggen dat de notarissen verplicht zijn om hun medewerkers, in bediendestatuut of in het statuut als zelfstandige, te verbieden om buiten de kantooruren activiteiten uit te oefenen van vastgoedmakelaar.

Uit inlichtingen genomen bij de Nationale Kamer van notarissen bleek dat dit verbod enkel geldt voor de uren die de medewerker presteert buiten de werkuren bij de notaris.

Deze bepaling heeft ook tot gevolg dat het aan de notarissen verboden is om personen onder hun medewerkers te hebben die, buiten de uren die ze voor hen presteren, activiteiten uitoefenen van vastgoedmakelaar.

Omgekeerd neigt deze tekst ertoe om de notaris, en zijn medewerkers voor zover het "tijdens de kantooruren is", toe te laten het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, terwijl de wet (art. 6, 6° van de Wet tot regeling van het notarisambt - de Wet Ventôse) het aan de notaris verbiedt om, zelf of door een tussenpersoon, handel te drijven.

Wij zullen niet nalaten om u op de hoogte te houden van de maatregelen genomen door het BIV inzake deze reglementering.



## ROOKVERBOD IN KANTOREN MET PERSONEEL

### WAT VANAF 1 JANUARI 2006?

In het kader van het federaal plan ter bestrijding van het tabaksgebruik en de bescherming van de werknemers tegen tabaksrook werd op 19/01/05 een K.B. goedgekeurd (B.S. 2/03/05) dat op 1 januari 2006 van kracht wordt.

#### Een zoektocht voor een evenwicht tussen vrijheid en gezondheid

Het K.B. bepaalt dat vanaf 1/01/06 de werkgever gehouden is om zijn personeel het recht te garanderen dat zij hun werkzaamheden kunnen verrichten in rookvrije lokalen.

Dit rookverbod is zeer verregaand en slaat op alle gesloten ruimtes in het kantoor of bedrijf. Niet enkel heeft het betrekking op de lokalen waar de werknemers daadwerkelijk hun functie uitoefenen (de burelen), maar ook de inkomhal, de gangen, de trappen, de liften, de gesloten parkeergarages. Bovendien slaat dit verbod ook op de voorzieningen in het gebouw zoals: de keuken(s), de toiletten en de refter.

U werkt zonder personeel? Dan geldt er geen rookverbod daar dit K.B. enkel ter bescherming dient van het personeel. Dit mag u uiteraard niet verhinderen om de bescherming uit te breiden naar uzelf en, indien van toepassing, op uw cliënteel.

#### U bent een onverbeterlijke roker?

Dan kunt u voortaan buiten in de kou gaan staan zoals je wel vaker ziet in de kantoorwijken, of op de open parkeerruimtes, de open koer,...

De werkgever kan ook beslissen om een rookruimte te voorzien in de gebouwen voor het personeel, maar hij is hiertoe niet verplicht. Dit lokaal dient afdoende verlucht te kunnen worden. De werkgever doet er goed aan om de regels van de toegang (frequentie en duur van de rookpauzes) tijdens de werkuren tot dit rooklokaal vast te leggen in overleg met de werknemers. Bij voorkeur worden de regels opgenomen in het Arbeidsreglement.

#### OPGELET: ook een vastgoedkantoor, toegankelijk voor het publiek, is een "openbaar gebouw" waar een rookverbod geldt!

De FOD Volksgezondheid herinnert, in een schrijven van 23/08/05, het BIV aan het K.B. van 15 mei 1990 tot het verbieden van het roken in bepaalde openbare plaatsen.

Dit besluit bepaalt dat:

*"het is verboden te roken in gesloten plaatsen die toegankelijk zijn voor het publiek en die deel uitmaken van inrichtingen of gebouwen waar al dan niet tegen betaling, aan het publiek diensten worden verstrekt (...).*

*De beheerders van de plaatsen waarin (...) het roken verboden is, brengen in deze plaatsen één of meerdere rookverbodstekens aan ..."*

De FOD Volksgezondheid heeft het BIV laten weten dat zij bij herhaling hebben vastgesteld dat de meeste makelaarskantoren deze regelgeving overtreden en dat de conforme pictogrammen in de lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek ontbreken. Onder publiek wordt verstaan: klanten, potentiële klanten, kopers, verkopers, personen die inlichtingen wensen,....

Tot slot vermeldt de FOD in hetzelfde schrijven dat hun diensten in de nabije toekomst controles zullen gaan uitvoeren waarbij waarschuwingen en/of boetes zullen worden gegeven aan de overtreders.

Wij weten niet of ze deze controles zullen uitoefenen na het afronden van de inspectie uitgevoerd door de Diensten die afhangen van het Ministerie ter bescherming van de consument ...



## ANTI-WITWASWETGEVING

# NIEUWE TOELICHTINGSNOTA VAN DE CEL VOOR FINANCIËLE INFORMATIEVERWERKING (CFI) VOOR DE VASTGOEDMAKELAARS

### Wat is CFI?

De anti-witwaswet (wet van 11/01/1993) voert de verplichting in tot de medewerking van bepaalde ondernemingen en personen met het oog op het opsporen van verdachte verrichtingen waarvan vermoed wordt dat zij verband houden met het witwassen van geld afkomstig uit verdachte of criminele bron.

De wet voorziet tevens in de oprichting van een administratieve autoriteit met rechtspersoonlijkheid: de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI). Deze Cel staat in voor het verwerken en het verstrekken van informatie met het oog op de bestrijding van het witwassen van geld. De ondernemingen en de personen die aan de anti-witwaswet onderworpen zijn (waaronder dus ook de vastgoedmakelaars), lichten de CFI in van verdachte geldoperaties.

### Ook van toepassing op de vastgoedmakelaars

Sinds 25 oktober 1998 is deze wet eveneens van toepassing op de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, én sinds 2 februari 2004 ook op de vastgoedmakelaar-beheerder (rentmeester en syndicus).

De vastgoedmakelaars nemen overigens gedwongen deel aan de financiering van het CFI: via de jaarlijkse bijdrage aan het BIV betaalt elke vastgoedmakelaar een supplement dat bestemd is voor de CFI (in 2005 bedroeg het bedrag € 13,29 per vastgoedmakelaar).

### Sancties bij niet-naleving

Om de bestrijding van het witwassen van geld te kunnen realiseren voorziet deze wet in een reeks preventieve maatregelen waarbij de identificatieplicht en de meldingsplicht centraal staan. Bij niet-naleving kunnen administratieve sancties worden opgelegd.

### Nieuwe toelichtingen

De CFI heeft het BIV gevraagd om aan alle vastgoedmakelaars de toelichtingnota van 3 november 2005 ter kennis te brengen. Mede in uw eigen belang raden wij alle vastgoedmakelaars aan de toelichtingnota (= samenvattend overzicht van de reglementering) grondig door te nemen.

- De toelichtingnota beslaat 11 pagina's en is beschikbaar via de website van de CFI:  
<http://www.ctif-cfi.be/nl/toelicht/vastgoed/031105vastg-mak.pdf>
- Het 'model van melding' beslaat 4 pagina's en is eveneens beschikbaar via de website van de CFI:  
<http://www.ctif-cfi.be/nl/meld/modelartikel2.pdf>

De vastgoedmakelaar die geen toegang zou hebben tot het internet kan op eenvoudig verzoek de toelichtingnota alsook het model van toelichting bij het BIV opvragen.

### Actualisering landenlijst

Los van de hierboven aangehaalde toelichtingnota van 3 november 11. heeft de Cel voor Financiële Informatieverwerking het BIV tevens verzocht alle vastgoedmakelaars in kennis te stellen van de toelichtingnota van 7 november 2005, zodat de vastgoedmakelaars de nodige instructies kunnen naleven. Het betreft een actualisering van de lijst van landen en gebieden die niet meewerken aan de witwasbestrijding.

Samengevat verzoekt de CFI de vastgoedmakelaars om bijzondere aandacht te besteden aan de zakenrelaties en verrichtingen waarin natuurlijke en rechtspersonen, financiële instellingen inbegrepen, zijn betrokken die in Nigeria of Myanmar zijn gevestigd.

Wanneer die verrichtingen geen duidelijk economisch of wettig motief hebben, moeten – in de mate van het mogelijke – hun achtergrond en bedoeling worden onderzocht. Over het resultaat van dat onderzoek moet een schriftelijk verslag worden opgesteld. De binnen het vastgoedkantoor aangestelde verantwoordelijke voor de witwaspreventie, moet – indien hij weet of vermoedt dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld – dit verslag ter kennis brengen van de CFI, in beginsel zelfs vóór de verrichting wordt uitgevoerd.

De integrale toelichtingnota hieromtrent kan je terugvinden op de site van de CFI:

<http://www.ctif-cfi.be/nl/toelicht/vastgoed/071105vastgoed.pdf>.

De website bevat een actueel en duidelijk overzicht van de materie.

Voor meer informatie:

Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI)  
Gulden Vlieslaan 55 bus 1  
1060 Brussel

Tel.: 02/533.72.11

Fax: 02/533.72.00

Email: [info@ctif-cfi.be](mailto:info@ctif-cfi.be)

Website: [www.ctif-cfi.be](http://www.ctif-cfi.be)



## STATISTIEKEN

### Administratieve beslissingen Uitvoerende Kamers

Tijdens het derde kwartaal 2005 werden door de Uitvoerende Kamers 239 administratieve beslissingen genomen (137 door de Franstalige en 102 door de Nederlandstalige) met betrekking tot:

- de "Lijst van de stagiairs" (84 nieuwe stagiairs erkend)
- de wederinschrijvingen als stagiair (3 personen)
- het "Tableau van titularissen" (94 personen gingen over van het statuut van stagiair naar het statuut van titularis)
- de wederinschrijvingen als titularis (7 personen)
- de personen die het beroep mogen uitoefenen op occasionele wijze (4 nieuwe in het buitenland gevestigde makelaars kunnen voortaan het beroep ook in België uitoefenen)
- de lijst van de personen die het beroep hebben verlaten (47 weglatingen)

Deze kwartaallijsten zijn te raadplegen op [www.biv.be](http://www.biv.be) onder de rubriek "Lijst vastgoedmakelaars".

### Gegevens op 01/12/2005

- Totaal aantal vastgoedmakelaars: 8.377 (op 07/01/05: 8.224)
- Totaal aantal op het Tableau van titularissen: 7.468 (op 07/01/05: 7.321)
- Totaal aantal op de Lijst van stagiairs: 860 (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: 150
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Lijst van de stagiairs: 5
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Tableau van beoefenaars: 66
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Tableau van beoefenaars: 31
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van occasionele beoefening: 22
- Lopende dossiers aanvraag weglating: 77
- Lopende dossiers aanvraag taalrolwijziging: 2

## BESCHIKT HET BIV OVER UW CORRECTE EN ACTUELE GEGEVENS?

Bij herhaling stellen wij vast dat niet alle vastgoedmakelaars het BIV op de hoogte brengen van adreswijzigingen (domicilie en/of kantoorgegevens). Bepaalde briefwisseling en noodzakelijke informatie komt hierdoor niet terecht.

Met aandrang vragen wij dan ook dat elke wijziging van de adresgegevens (wettelijke woonplaats, kantoorgegevens, gegevens vennootschap(pen)) aan het Instituut worden overgemaakt. De kantoor- en vennootschapsgegevens kunnen door u zelf online via de BIV-website worden aangepast na ingave van uw erkenningsnummer en paswoord.

Graag hadden wij ook onze oproep herhaalt om te kunnen beschikken over uw e-mailadres. Op die wijze zult u ook steeds kunnen beschikken over actuele informatie via BIV-Mail.

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:

Frank Thiers

Luxemburgstraat 16 B  
1000 Brussel