

In dit nummer

- p 2 **Voorwoord**
Ontwerp-KB inzake de voorwaarden van bemiddelingscontracten
- p 3 **Plichtenleer**
De NR keurt de nieuwe plichtenleer goed
- p 3 **Aanverwante beroepen**
Advies van de Raad van State
- p 4 **FAQ**
Uitoefening van het beroep in het kader van een vennootschap
- p 5 **Overlijden R. Geudens**
- p 6-7 **Vorming**
Waar en wanneer ik wil...
- p 8-10 **Verplichting tot opzoeking en informering**
De consument heeft recht op informatie
- p 11 **Vlaams gewest**
Verjaring van bouw misdrijven: eindelijk meer duidelijkheid
- p 12-13 **Brussels en Waals Gewest**
De verkoop van een gebouw dat bezwaard is met een stedenbouwkundig misdrijf
- p 14-15 **Lezersenquête**
Resultaten
- p 16 **BIV - lijsten**

Ontwerp-KB inzake de voorwaarden van bemiddelingscontracten

De stand van zaken.



2



3

Plichtenleer

De NR keurt nieuwe plichtenleer van het BIV goed.



3

Aanverwante beroepen

Advies van de Raad van State.



4

Uitoefening van het beroep in kader van een vennootschap

Laten we enkele misverstanden ophelderen.



6

Vorming

De site e-learning is operationeel.



Het BIV-bureau
Van links naar rechts:

Frank THIERS

(ondervoorzitter)

Olivier VIGNERON

(voorzitter)

Hugues de BELLEFROID

(penningmeester)

VOORWOORD

ONTWERP VAN KONINKLIJK BESLUIT INZAKE DE VOORWAARDEN VAN BEMIDDELINGSCONTRACTEN: BIV-STANDPUNT DUIDELIJK EN JURIDISCH ONDERBOUWD

„These are crucial times for mankind”, zei Churchill aan de vooravond van de landing in Normandië.

We willen niet overdrijven maar het is duidelijk dat het cruciale weken en maanden zijn voor ons beroep.

Drie maanden geleden werden we onverwacht geconfronteerd met een ontwerp van koninklijk besluit (KB) van de hand van minister van Consumentenzaken Freya Van den Bossche. Op dat ogenblik werkten we aan een nieuwe plichtenleer en tevens, in nauw overleg met onze voogdijminister mevrouw Sabine Laruelle, Testaankoop en het Kabinet van minister Van den Bossche, onderzochten we de mogelijkheden van een aanbevolen typecontract op het gebied van vastgoedbemiddeling.

Dit ontwerp van KB van minister Van den Bossche, dat tot doel heeft het bemiddelingscontract voor verkoop of verhuur te reglementeren tussen een vastgoedmakelaar en een consument, is onaanvaardbaar voor het BIV.

Daarvoor hebben we uitstekende argumenten.

Ten eerste is het duidelijk dat de minister zich enkel en alleen heeft laten leiden door de consumentenorganisaties en daardoor alleen maar rechten aan de consument wil toewijzen. In elk geval is het principe van gelijkwaardige rechten en plichten tussen vastgoedmakelaar en consument niet gerespecteerd.

Daarnaast wil de minister een hele serie verplichtingen opleggen aan enkel de vastgoedmakelaars en niet aan andere beroepspersonen die eveneens tussenkomen als vastgoedbemiddelaar, wat een bron is van discriminatie en van oneerlijke concurrentie.

Het BIV is zich, als vertegenwoordiger van een belangrijke economische sector, bewust van de gevoeligheden en de noodzaak van duidelijke rechten en plichten. Voor vastgoedmakelaars maar ook voor onze klanten.

Daarom delen we de mening van juridische deskundigen dat een KB niet de juiste juridische weg is om een aantal hangende dossiers hals over kop te ordenen. Daarom pleiten we voor een oplossing via een wet, waarin we de nodige juridische waarborgen kunnen inbouwen voor alle partijen.

Het is nu afwachten wat onder meer de Raad van State over dit ontwerp van koninklijk besluit te melden heeft. In elk geval moet het KB nog opnieuw de federale ministerraad passeren.

Voor alle duidelijkheid: onze onenigheid met de minister van Consumentenzaken is geen persoonlijke aangelegenheid voor het BIV. We opteren enkel voor een objectieve en evenwichtige aanpak van dit dossier.

Het BIV en de diverse beroepsorganisaties kunnen zich niet inbeelden dat het ontwerp van KB ongewijzigd de ministerraad zou passeren.

Vanuit dit perspectief hebben we nu al, samen met vertegenwoordigers van diverse vastgoedorganisaties, een onderhoud gehad met de heer Didier Reynders, Minister van Financiën en voorzitter van de Franstalige liberalen. Hij deelt onze overtuiging dat een wet noodzakelijk is die op een evenwichtige wijze dezelfde verplichtingen oplegt aan alle vastgoedbemiddelaars (en niet aan slechts de vastgoedmakelaars). In dezelfde context hopen wij ook de voorzitters van de andere politiek partijen te kunnen ontmoeten.

U mag er zeker van zijn dat uw Instituut de onderhandelingen met standvastigheid verder zal zetten.

Frank THIERS
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID
Penningmeester

Olivier VIGNERON
Voorzitter



PLICHTENLEER

NATIONALE RAAD KEURT NIEUWE DEONTOLOGIE GOED

De Nationale Raad heeft de nieuwe deontologische code van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars goedgekeurd.

Het uitwerken van een nieuwe plichtenleer voor de vastgoedmakelaars gebeurde in diverse fases.

Een voorontwerp van code werd uitgewerkt en in november 2005 online geplaatst op de BIV-website en voorgelegd aan alle vastgoedmakelaars die hun opmerkingen, suggesties en eventuele kritieken konden kenbaar maken.

Deze opmerkingen en commentaren werden vervolgens onderzocht door een ad-hoc werkgroep die geïnstalleerd werd door de Nationale Raad.

Rekening houdend met deze ontvangen bemerkingen heeft de werkgroep een nieuwe tekst uitgewerkt die vervolgens werd voorgelegd aan de Nationale Raad.

Tijdens de zittingen op 21 en 24 april heeft de Nationale Raad het ontwerp besproken, in het bijzonder in het licht van de ontvangen adviezen van de advocaten die door het Instituut waren geconsulteerd. Op 24 april werd de nieuwe code ten slotte gestemd en goedgekeurd door de Nationale Raad.

Deze stemming betekent nog niet dat dit hoofdstuk hiermee is afgerond. De door de Raad goedgekeurde tekst werd overgemaakt aan onze voogdijminister van Middenstand Sabine Laruelle. Ze legt de nieuwe code voor aan de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en de KMO.

Naar alle waarschijnlijkheid zou de nieuwe code definitief moeten goedgekeurd worden door de Federale Ministerraad tegen het einde van juli 2006 en gepubliceerd in de loop van het 2e semester van dit jaar. Het is pas daarna dat het nieuwe reglement van plichtenleer van kracht kan worden.

AANVERWANTE BEROEPEN

ONVERWACHT WENDING IN HET DOSSIER VAN DE AANVERWANTE BEROEPEN... UITOEFENING VAN ACTIVITEITEN VAN VASTGOEDMAKELAAR DOOR NOTARISSEN, LANDMETERS-EXPERTEN, ARCHITECTEN, BOEKHOUDER EN ADVOCATEN : DE RAAD VAN STATE HEEFT EEN ADVIES VERLEEND OVER HET PROJECT VAN DE MINISTER VAN MIDDENSTAND

In de vorige editie van BIV-Nieuws (2006/1, p. 5) hebben we u geïnformeerd over een ontwerp koninklijk besluit, ingediend door onze voogdijminister, dat een wijziging voorstelt van de voorwaarden om de activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen door de beoefenaars van andere gereguleerde beroepen, en dit vrijgesteld van BIV-erkenning.

Wij hebben er toen al op gewezen dat dit ontwerp-KB voor het BIV moeilijk te aanvaarden was.

Even het geheugen opfrissen:

dit ontwerp maakt het mogelijk dat de uitoefening van (bepaalde) vastgoedactiviteiten in bijberoep kan worden uitgeoefend door landmeters-experten, architecten, boekhouders, advocaten, ... en tevens ook door notarissen zonder dat, voor deze laatste beroepsgroep, de uitoefening zou beperkt moeten blijven tot een nevenactiviteit.

De Raad van State heeft nu recent zijn advies uitgebracht over dit ontwerp-KB. Volgens dit advies kan aan boekhouders en advocaten niet worden toegestaan de gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen omdat het de beide beroepen verboden is om, zelfs in bijberoep, commerciële activiteiten uit te oefenen.

Deze beroepen dienen dan ook te worden uitgesloten van het

ontwerp-KB.

Merkwaardig genoeg heeft de Raad van State niet dezelfde redenering gehanteerd met betrekking tot de notarissen. Nochtans mag deze beroepsgroep evenmin commerciële activiteiten uitoefenen (art. 6,6° van de wet op de organisatie van het notarisambt) waardoor ze eigenlijk ook zouden moeten worden uitgesloten van het vernoemd ontwerp-KB.

M.a.w.: de coherentie in de besluitvorming zou er de Raad van State moeten hebben toe geleiden om de notarissen niet toe te laten om activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen, zoals ze ook gedaan hebben voor de boekhouders en de advocaten.

Hoe dan ook zal het BIV zijn besprekingen in een constructieve sfeer verder zetten met onze voogdijminister om tot een aanvaardbare oplossing te komen.

Gelet op de huidige stand van zaken spreekt het voor zich dat wij de activiteiten van vastgoedbemiddeling door de notarissen niet kunnen aanvaarden omdat, gelet op de monopoliepositie die zij innemen, dit hen in de gelegenheid stelt misbruik te maken van hun dominante positie in het kader van vastgoedonderhandelingen.

U zult uiteraard op de hoogte worden gehouden van de nieuwe ontwikkelingen in deze materie.



FAQ

UITOEFENING VAN HET BEROEP IN HET KADER VAN EEN VENNOOTSCHAP

Er heersen nog steeds bepaalde misverstanden op het gebied van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar in het kader van een vennootschap en over de inhoud van de beroeps erkenning.

We zetten hieronder een aantal zaken op een rijtje.

De BIV-erkenning is steeds persoonlijk...

Art. 3 van het K.B. van 6 september 1993 somt de activiteiten op die voorbehouden zijn aan BIV-erkende vastgoedmakelaars:

“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.”**

Iedereen die onder ‘zelfstandig statuut’ dit gereguleerde beroep wenst uit te oefenen dient dus ingeschreven te zijn bij het BIV, ongeacht het feit of men deze activiteit uitoefent in hoofd- of in bijberoep.

De erkenning is m.a.w. steeds een persoonlijke erkenning!

... en overdracht is uitgesloten

Het directe gevolg hiervan is dat het BIV-erkenningsnummer niet kan worden overgedragen aan een ander fysiek persoon, noch ingebracht kan worden in een vennootschap. Elke persoon die onder ‘zelfstandig statuut’ activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefent moet individueel bij het BIV ingeschreven zijn (en dit ongeacht of het voor eigen rekening is, dan wel als werkend vennoot, vennootschapsorgaan of zaakvoerder).

Een BIV-lid kan wel werkzaam zijn in meerdere kantoren. Derden kunnen echter geen gebruik maken van zijn erkenningsnummer.

Als er binnen een vennootschap andere personen zijn die -onder zelfstandig statuut- het beroep van vastgoedmakelaar wensen uit te oefenen, dan dienen zij op hun beurt bij het BIV te zijn ingeschreven, tenzij zij er tewerkgesteld zijn als bediende. Bedienden vallen immers buiten het toepassingsgebied van het KB. Binnen een kantoor mogen zij de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen voor zover zij onder leiding, gezag en toezicht staan van een BIV-vastgoedmakelaar. Deze dient er ondermeer over te waken dat zijn bediende in zijn beroepsactiviteiten zich naar de wet en naar de plichtenleer gedraagt. De bediende mag bovendien niet de titel van vastgoedmakelaar voeren.

Ook werken met een zelfstandige ‘inkoper’ zonder BIV-erkenning is onwettig!

Veel vastgoedmakelaars stellen tevens de vraag of ze mogen samenwerken met een “zelfstandige inkoper” die niet beschikt over een BIV-erkenning. Dit is evenwel uitgesloten. Bij herhaling (en met de zelfde argumenten) hebben diverse rechtbanken van Koophandel gesteld dat geen beroep mag worden gedaan op een zelfstandige ‘inkoper’, ook niet wanneer deze geen overeenkomsten ondertekent. (U kunt dit ook nalezen in het



artikel verschenen in het BIV-bulletin 1998/2, te consulteren op de BIV-website, onder de rubriek Publicaties.)

De reden hiervoor is dat het beroep van vastgoedmakelaar immers wordt gedefinieerd aan de hand van drie specifieke facetten:

- de opdrachtgever die zich in verbinding stelt met de bemiddelaar en met hem een contract afsluit
- de bemiddelaar die op zoek gaat naar een kandidaat-cocontractant voor de opdrachtgever
- het samenbrengen van deze partijen door de bemiddelaar.

Het afsluiten van een contract tussen de opdrachtgever en de bemiddelaar maakt m.a.w. deel uit van de aan BIV-vastgoedmakelaars voorbehouden activiteiten.

Door 'prospectors' met voorgetekende exemplaren van bemiddelingsovereenkomst op de baan te sturen, staat de erkende vastgoedmakelaar volgende verantwoordelijkheden af aan een niet-erkende zelfstandige medewerker:

- de benadering van een kandidaat-verkoper (zijnde het eerste contact met een klant)
- de bepaling van de vraagprijs.

Tot slot herhalen we dat de begeleiding van potentiële kopers bij het bezoeken van vastgoed en het beantwoorden van telefonische oproepen, buiten het kantoor in strikte zin, deel uitmaken van de onderhandelingen. Ze zijn daarom ook voorbehouden aan de erkende vastgoedmakelaars of diens bedienden.

Een persoon die de beschermde vastgoedactiviteiten uitoefent, zonder erkend te zijn, riskeert drie sancties:

1. civielrechtelijk: alle door zijn tussenkomst gesloten overeenkomsten kunnen nietig worden verklaard
2. handelsrechtelijk: elke belanghebbende kan de stopzetting van de activiteiten laten bevelen door de voorzitter van de rechtbank van koophandel
3. strafrechtelijk: een persoon die op illegale wijze de gereguleerde beroepsactiviteit van vastgoedmakelaar uitoefent kan worden gestraft met een gevangenisstraf en/of een geldboete.

Deontologische inbreuk vanwege BIV-makelaar

Verder vestigen wij de aandacht op het feit dat, volgens de rechtspraak van de Uitvoerende Kamers, de erkende makelaar een fundamentele deontologische inbreuk begaat indien hij toelaat dat niet-erkende zelfstandigen het beroep uitoefenen via het lenen van haar/zijn naam (en dus de erkenning) en/of de handtekening.

Dit gaat in het bijzonder in tegen het "persoonlijk karakter van de erkenning", zijnde de fundamentele plicht van de erkende vastgoedmakelaar om persoonlijk de verantwoordelijkheid te dragen voor elke gestelde daad en de plicht -maar ook en vooral het recht van de erkende makelaar- om de daadwerkelijke leiding waar te nemen van de vennootschap(en) die gebruik maken van zijn persoonlijke erkenning. Door toe te laten dat niet-erkende personen gebruik maken van zijn handtekening en erkenning om het beroep uit te oefenen, zou de BIV-makelaar de bescherming van zijn eigen beroep uithollen.

BIV/Dienst Studie en Onderzoek

OVERLIJDEN RUDY GEUDENS



Op 6 juni j.l. overleed collega-vastgoedmakelaar Rudy Geudens op 54-jarige leeftijd.

Hij was in 1995 de initiatiefnemer van de Belgische tak van de Century-21 keten en de drijvende kracht achter de uitbouw van deze keten (het netwerk telt op dit ogenblik ca. 118 kantoren). Dhr. Geudens was er algemeen directeur.

Wij bieden zijn familie en naasten onze oprechte blijken van medeleven aan voor het veel te vroege heengaan van een gerespecteerd collega.



VORMING

WAAR EN WANNEER IK WIL....

De website « e-learning » is operationeel en de eerste cursus met betrekking tot de Wet op de Handelspraktijken staat online.

Tot wie richt zich deze cursus?

Deze cursus is **verplicht**: voor alle stagiairs die ingeschreven zijn vanaf 1 juni 2006.

Deze cursus is **vrijblijvend**: voor alle andere BIV-leden (titularissen en occasionele).

Wij herinneren er u niettemin aan, conform het artikel 16 van de nog in voege zijnde plichtenleer, dat elke vastgoedmakelaar gehouden is "de nodige zorg te besteden" aan zijn beroepsvorming. De vastgoedmakelaar is evenwel vrij te kiezen welke cursussen hij wenst te volgen en hoeveel tijd hij hieraan wenst te besteden.

Indien u wil dat een of meerdere van uw kantoormedewerkers zich inschrijven op dit vormingsproject, aarzel dan niet om een mail te zenden aan steven.lee@biv.be met de vermelding van de naam, voornaam en het mailadres opdat wij uw kantoormedewerker(s) de nodige login-gegevens kunnen toekennen en doormailen.

Welke voordelen biedt deze online cursus?

De voordelen zijn samen te vatten in enkele trefwoorden: eenvoudig, flexibel en gebruiksvriendelijk, ... U zult zich op een zeer eenvoudige wijze, waar u zich ook bevindt (op kantoor, bij u thuis, ...) en op ieder uur van de dag, kunnen inloggen op de site van e-learning. Bovendien staat het u vrij om de cursus te onderbreken wanneer u dat wenst en te hernemen op ieder moment het u uitkomt.





U zult tevens uw kennis van de materie kunnen toetsen met behulp van de oefeningen die de cursus aanvullen. Het resultaat van deze test wordt niet meegedeeld aan het Instituut. Verder wordt er een online-forum geopend waar u met de medecursisten overleg kunt plegen en waar u ook terecht kunt voor het stellen van vragen aan of het uitwisselen van uw inzichten met de auteurs-experten van de cursus.

Tot slot zult u, in de loop van het tweede semester, kunnen deelnemen aan workshops die door het BIV worden georganiseerd en waar u met uw vragen terecht kunt bij juristen die gespecialiseerd zijn in vastgoedrecht.

Maar opgelet: enkel de BIV-leden die zich hebben ingeschreven op de online-cursus kunnen hieraan participeren. De bedoeling van deze ontmoetingen, die op meerdere plaatsen in het land worden georganiseerd, is dat u vragen kunt stellen en concrete gevallen kunt uiteenzetten (en niet de hele materie doorneemt die al uitvoerig online is uiteengezet).

Hoe toegang krijgen tot de cursus?

Niets is meer eenvoudig om toegang te krijgen tot de e-learning site; het volstaat dat u surft naar de volgende website: www.e-biv.be.

Klik vervolgens de rubriek "juridisch" aan, links op het scherm, om toegang te krijgen tot de online-vorming (scherm 1).

Vervolgens klikt u op de link "Handelspraktijken" om toegang te krijgen tot de eerste vormingscursus (scherm 2)

Hierna zal u gevraagd worden naar uw identificatienummer (= BIV-erkenningsnummer) en naar uw paswoord (dit is het zelfde als uw paswoord dat toegang verleent tot het gedeelte van de BIV-website dat voorbehouden is aan de vastgoedmakelaars). We zullen u binnenkort overigens een herinneringsmail toezenden met deze login-gegevens. (scherm 3)

Wat met de Duitstalige leden?

Zoals voorzien zal er binnenkort ook een Duitstalige versie online worden geplaatst voor de Duitstalige BIV-leden. Dit zal wellicht gerealiseerd worden in de loop van de komende vakantiemaanden.

Wat kost u deze vorming?

Uw deelname aan dit vormingsproject kost u geen enkele bijkomende cent...

Het prijskaartje dat verbonden is aan dit vormingsproject zal integraal door het Instituut worden gedragen (zonder hierdoor uw BIV-bijdrage te verhogen) en dit dankzij een gezond beheer van de inkomsten en uitgaven van het Instituut.



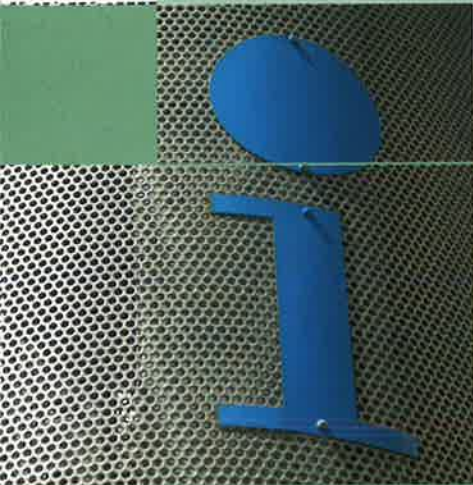
scherm 1: introductiepagina www.e-biv.be



scherm 2: Vorming "Wet op de handelspraktijken"



scherm 3: ingeven persoonlijke coördinaten



DE VASTGOEDMAKELAAR ONDERZOEKS- EN INFORMATIEPLICHT

De consument heeft recht op de noodzakelijke informatie.... Een aantal bepalingen van diverse aard verwijzen dan ook naar de onderzoeks- en informatieplicht van de vastgoedmakelaar.

I. TUCHTRECHT

Een uitdrukkelijke bepaling met betrekking tot onderzoeks- en informatieplicht van de vastgoedmakelaar is niet voorzien in de huidige plichtenleer.

Wel wordt in artikel 3 van de BIV-plichtenleer verwezen naar de Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument (WHPC).

Tevens stelt artikel 14 van dezelfde plichtenleer dat de vastgoedmakelaar voor elke zaak een dossier moet samenstellen dat "zo volledig mogelijk" moet zijn. Er wordt echter geen detaillering gegeven wat een "zo volledig mogelijk dossier" verplichtend moet inhouden.

II. BURGERLIJK RECHT

1. Federaal

De tussenpersonen bij onroerendgoedtransacties (de vastgoedmakelaars dus) moeten rekening houden met de bepalingen uit de Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument (WHPC).

Zo moet het verbod op misleidende en bedrieglijke reclame uit de artt. 22-23 worden gerespecteerd. Tevens rust op de vastgoedmakelaar de algemene informatieplicht die eveneens in de art. 30 en art. 1, 6°, c van de WHPC is opgenomen. Hij moet met andere woorden de kandidaat-koper behoorlijk en nuttig voorlichten betreffende de kenmerken van het onroerend goed en de verkoopvoorwaarden.

2. Regionaal

2.1 Vlaanderen

Zie pagina's 9-10

2.3 Wallonië

De informatieverstrekking in de precontractuele fase is geregeld in art. 152 van Decreet van 27 november 1997 tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium:

"In de openbaarmaking betreffende de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van een huurpacht of opstal op onroerende goederen, moet de notaris, de verkoper of zijn lasthebber de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze goederen ondubbelzinnig vermelden daarbij gebruik makend van de in artikel 25 bedoelde benamingen.

Deze personen moeten eveneens uitvoerig melding maken van de geldende vergunningen of stedenbouwkundige attesten betreffende de te verkopen goederen."



2.2.3. Brussels Gewest

Gelijkaardige bepalingen zijn er ook voor het Brusselse Gewest voorzien:

- Artikel 281 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 09/04/2004 stelt:
"Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, moet in de hieraan verbonden reclame de meest recente en de meest nauwkeurige stedenbouwkundige bestemming van dit goed ondubbelzinnig aangeven met gebruik van de benamingen voorzien in de verschillende bestemmingsplannen en, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 110 (Reclame met betrekking tot een verkavelingvergunning mag niet worden gemaakt tenzij men melding maakt van de gemeente waar het goed gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.). Hij/Zij preciseert of het goed opgenomen is in een aan het voorkeurecht onderworpen perimeter, of ze het voorwerp zijn van een beschermingsbesluit of een inschrijving op de bewaarlijst, een besluit tot instelling van de procedure tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst of een besluit tot inschrijving in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten."
- Art. 300 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening stelt verder dat:
"Volgende handelingen gelden als misdrijf:

3° hoe dan ook inbreuk plegen op de voorschriften van de bijzondere bestemmingsplannen, van de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingvergunningen en de stedenbouwkundige of reclame te voeren die niet overeenstemt met de bepalingen van artikel 281."

- Art. 306 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening tot slot stelt dat:
"Met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en een geldboete van 2,50 tot 7,500 euro of met één van deze straffen alleen worden gestraft, zij die één van de bij artikel 300 bepaalde misdrijven hebben begaan. De straffen zijn echter een gevangenisstraf van vijftien dagen tot zes maanden en geldboete van 500 tot 15.000 euro, of één van deze straffen alleen, indien de schuldigen aan de in het artikel 300 omschreven misdrijven, personen zijn die wegens hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur stellen, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen opstellen. Hetzelfde geldt voor degenen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden. De misdrijven begaan bij het gebruik van een grond voor het opstellen van een vaste of verplaatsbare inrichting, kunnen ten laste worden gelegd van degene die ze heeft opgesteld, alsook van de eigenaar die de opstelling heeft toegestaan of gedoogd. Alle bepalingen van het eerste boek van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn van toepassing op bovenbedoelde misdrijven evenals op die welke in de artikelen 300, 301 en 304 zijn omschreven."

VLAAMSE GEMEENSCHAP

INFORMATIEPLICHTEN VERKOOP/VERHUUR ONROEREND GOED.

Op 8 mei 2006 verstuurde het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap/Afdeling Bouwinspectie een schrijven aan het BIV met het dringende verzoek de inhoud van het Decreet Ruimtelijk Ordening (DRO) ter kennis te brengen van de leden. De Inspectie kondigt desbetreffend aan om na 1 juni 2006 systematisch proces-verbaal op te stellen bij overtreding. Het betreft de informatieplichten m.b.t. de stedenbouwkundige status van een onroerend goed.

Wat houdt dit decreet in?

Het decreet van 18 mei 1999 m.b.t. de organisatie van de Ruimtelijke Ordening (kortweg: DRO), voorziet specifieke informatieverplichtingen voor de publiciteit rond te koop of te huur (voor meer dan 9 jaar) aangeboden onroerende goederen. Daarnaast moeten ook in de onderhandse akten een aantal basisgegevens m.b.t. de stedenbouwkundige status van het onroerend goed worden opgenomen.

Deze verplichting is slechts van toepassing in de gemeenten die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister; de lijst van deze gemeenten verschijnt driemaandelijks in het Staatsblad. Op dit ogenblik beschikken 9 gemeenten over de vermelde registers: 3 West-Vlaamse gemeenten (Avelgem, Wevelgem en Zwevegem),

2 Oost-Vlaamse gemeenten (Denderleeuw en Evergem), 3 Antwerpse gemeenten (Hoogstraten, Niel, Stabroek) en 1 Vlaams-Brabantse gemeente (Vilvoorde). Zoals gemeld wordt deze lijst van gemeenten driemaandelijks uitgebreid en geactualiseerd.

Opgelet: de informatieverplichtingen zijn enkel van toepassing op de overeenkomsten die gesloten zijn en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat na de inwerkingtreding (= vanaf 31e dag na publicatie). Dit houdt in vanaf 1 december 2005 (1e lijst daterend van 31 oktober 2005: de gemeenten Denderleeuw, Niel en Hoogstraten) en vanaf 11 maart 2006 (2e lijst daterend van 7 februari 2006: overige 6 gemeenten).

Het decreet richt zich niet enkel tot de verkopers maar tevens tot de vastgoedmakelaars.



a) Informatieplicht m.b.t. overeenkomsten (Artikel 141 DRO)

Iedereen die een onderhandse akte opmaakt van verkoop of van verhuring (voor meer dan 9 jaar) van een onroerend goed, en ook van een vestiging van erfpacht of opstal, moet vermelden of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt. Tevens moet in de akte de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed vermeld zijn (met de benamingen zoals gebruikt in het plannenregister).

De vastgoedmakelaar (en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteiten dergelijke onderhandse akten opmaken) moeten artikel 99 van dit decreet integraal overnemen in de akte.

b) informatieplicht m.b.t. de publiciteit (Artikel 142 DRO)

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt (voor meer dan 9 jaar), inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op een andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter bewerkstelligt, dient in zijn publiciteit volgende elementen te vermelden:

- of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed (volgens de benamingen zoals gebruikt in het plannenregister)
- of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht zoals vermeld in artikel 146 of 149 t/m 151 en iedere in de zaak aangewezen beslissing
- of er op het goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 63
- of voor het goed een verkavelingvergunning van toepassing is

(De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.)

Sancties en aangekondigde inspecties met proces-verbaal

Het niet naleven van de informatieverplichtingen is een misdrijf dat gesanctioneerd wordt met zware boetes en/of gevangenisstraf.

Daarnaast zal de vastgoedmakelaar zich blootstellen aan schadeclaims vanwege de kopers die hierdoor schade zouden oplopen. Conform de bepalingen uit het strafwetboek is het ook mogelijk dat de vastgoedmakelaar samen met de verkoper hoofdelijk worden veroordeeld tot het geheel van de geleden schade van de koper.

De Afdeling Bouwinspectie van de Vlaamse Gemeenschap heeft, bij steekproef, vastgesteld dat de vastgoedmakelaars uit de betrokken gemeenten de voorschriften inzake publiciteit niet of nauwelijks naleven. De Inspectie kondigt ook aan om na 1 juni 2006 systematisch proces-verbaal op te stellen bij overtreding.

WELKE INFORMATIE VINDT U OP DE BIV-WEBSITE?

Op de BIV-website vindt u voortaan onder de rubriek het BIV/Varia een nieuwe rubriek Informatieplicht met info over de wetgeving in de drie gewesten.



VLAAMS GEWEST

VERJARING VAN BOUWMISDRIJVEN: EINDELIJK MEER DUIDELIJKHEID

Er is de laatste jaren in Vlaanderen nogal wat onduidelijkheid en onzekerheid rond de verjaring van bouwmisdrijven. Zelfs de rechtspraak en rechtsleer waren verdeeld. De wildste verhalen deden de ronde, tot uiteindelijk het Arbitragehof duidelijkheid bracht... Al moet gezegd dat daarvoor twee arresten nodig waren.

Probleemstelling

Niet alleen het bouwen zonder vergunning maar ook het instandhouden ervan is een misdrijf. Dit betekent dat het misdrijf blijft bestaan zolang het niet-vergunde gebouw er staat en zolang het niet vergund wordt. Dit bracht soms onrechtvaardige en schrijnende toestanden mee zoals de verplichting voor nietsvermoedende kopers van een woning om die volledig of deels te doen afbreken wegens een reeds tientallen jaren bestaande bouwovertreiding.

Vandaar ook het nut van het invoeren van een verjaringstermijn.

Wetgeving wijzigt ... maar onduidelijkheden niet geheel van de baan

Bij het Vlaams decreet van 4 juni 2003 werd de strafbaarheid van het instandhouden van een stedenbouwkundig bouwmisdrijf grondig gewijzigd.

Belangrijk onderdeel van die wijziging was de invoering van een verjaringstermijn van 5 jaar voor alle illegaal uitgevoerde werken en handelingen, behalve wanneer zij:

- gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied
- hinder veroorzaken voor de omwonenden
- een ernstige inbreuk vormen op de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften.

Echter: het Arbitragehof verklaarde in haar arrest van 22/7/2004 de laatste twee (van de hierboven vernoemde) voorwaarden ongrondwettelijk.... Wie dacht dat daarmee duidelijkheid was gebracht kwam bedrogen uit want een deel van de rechtspraak en ook de Inspectie van Stedenbouw waren van oordeel dat het Arbitragehof de volledige verjaringsregeling had vernietigd. Tot het Hof van Cassatie in haar arrest van 23/11/2004 oordeelde dat het Arbitragehof enkel de uitzonderingen ongrondwettelijk had verklaard en niet de verjaringsregeling zelf.

Arbitragehof hakt definitief knoop door

Bij een nieuw arrest van 19/1/2005 wordt door het Arbitragehof de knoop definitief doorgehakt. De twee voormelde uitzonderingen worden definitief vernietigd zodat alle bouwmisdrijven voortaan verjaren na verloop van 5 jaar, behalve als ze gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden (zoals bos- en natuurgebied).

Belangrijk nog om te vermelden is dat bij dit arrest het Arbitragehof eveneens oordeelde dat de 'Hoge raad voor het Herstelbeleid' (opgericht door het decreet van 4 juni 2003 om de rechters te adviseren over bouwovertreidingen van vóór 2000) voortaan bevoegd wordt voor alle bouwovertreidingen. Daarmee

wordt de Stedenbouwkundige Inspectie onrechtstreeks onder voogdij geplaatst.

De bij het decreet van 4 juni 2003 ingevoerde spildatum van 1 mei 2000 wordt dus eveneens vernietigd. Dit heeft als gevolg dat thans voor alle bouwmisdrijven, zowel deze van voor als na 1 mei 2000, het voorafgaande advies van de 'Hoge Raad van het Herstelbeleid' vereist wordt in het kader van de herstellordering.

Het verhaal is echter nog niet helemaal ten einde...

100% zekerheid dat alle problemen hiermee van de baan zijn bestaat hieromtrent vooralsnog niet omdat de hierboven uiteengezette problematiek verband houdt met het strafrechtelijke aspect. Er is ook nog een burgerlijk aspect en in burgerlijke zaken gelden verjaringstermijnen die, naar gelang het geval, liggen tussen 5 en 20 jaar. De Stedenbouwkundige Inspectie is recent in een aantal gevallen een burgerlijke in plaats van een strafrechtelijke procedure begonnen om de afbraak te verkrijgen.

Het laat zich echter uitschijnen dat de rechtspraak de visie van Stedenbouw niet volgen zal.

Intussen zijn er al twee arresten (23 maart 2005 en 13 april 2005) waarbij de correctionele kamer van het Hof van Beroep van Antwerpen zich heeft uitgesproken over het lot van de herstellordering wanneer de verjaring van het bouwmisdrijf -en daarmee ook de verjaring van de strafvordering- werd vastgesteld. In beide zaken werd de beklagde vervolgd wegens het uitvoeren en instandhouden van wederrechtelijk opgerichte bouwwerken. De voorwaarden om tot een verjaring te besluiten waren telkens vervuld zodat in beide gevallen geen strafsancie meer diende uitgesproken te worden.

Restte dus nog de beoordeling over de gevraagde herstellordering. Het Hof van Beroep heeft in beide gevallen geoordeeld dat er geen aanleiding meer bestaat om in te gaan op de eis tot herstellordering gezien er geen strafsancie meer geldt.

In het arrest van 13 april 2005 stelt het Hof van Beroep zelfs uitdrukkelijk dat het de bewuste wil van de decreetgever was om geen herstellmaatregelen meer mogelijk te maken als gevolg van de verjaring van het bouwmisdrijf en/of de strafvordering. Het Hof stelt dat het onlogisch zou zijn om dergelijke herstellmaatregelen te bevelen in geval de oprichting van een bouwwerk strafrechtelijk verjaard is.

Deze uitspraken van het Hof zijn zeker belangrijk.

Eenzijds omdat verduidelijkt wordt dat de verjaring van het bouwmisdrijf niet noodzakelijk samenvalt met deze van de herstellordering. Anderzijds omdat het Hof oordeelde dat zelfs indien de herstellordering nog niet verjaard is deze niet meer kan worden ingewilligd, ingeval het bouwmisdrijf verjaard is.

*Henk De Loose / Sylvie Vandenabeele
(Advocatenkantoor Moeykens, De Loose & Martens bvba)*



BRUSSELS EN WAALS GEWEST

DE VERKOOP VAN EEN GEBOUW DAT BEZWAARD IS MET EEN STEDENBOUWKUNDIG MISDRIJF

Het BWRO en het WWROSP

De bepalingen die van toepassing zijn op het gebied van stedenbouw bepalen de handelingen en werken waarvan de verwezenlijking onderworpen is aan de voorafgaande afgifte van een bouwvergunning. (Voor de lijst van deze handelingen en werken waarvoor een bouwvergunning is vereist, zie: artikel 98 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BWRO, en artikel 84 van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium in het Waalse Gewest, WWROSP.)

De bouwvergunning

Het feit dat men handelingen en werken uitvoert zonder voorafgaand een bouwvergunning te verkrijgen vormt een misdrijf (artikel 300 van het BWRO / artikel 154 van het WWROSP). In geval van een stedenbouwkundig misdrijf kunnen de administratieve overheden een strafprocedure instellen tegen de dader van het misdrijf en diverse straffen uitspreken (bijvoorbeeld: het herstel in de vorige staat).

Er dient te worden opgemerkt dat het handhaven van de handelingen en werken die in strijd met de wet werden uitgevoerd, eveneens een misdrijf vormt. Concreet betekent dit dat de koper van een gebouw, waarin voordien werken werden verricht die in strijd waren met de wet, eveneens zou kunnen worden vervolgd niettegenstaande hij deze werken niet heeft verricht (artikel 300, 2° van het BWRO / artikel 154, 3° van het WWROSP).

In de praktijk

Bij de verkoop van gebouwen wordt in de praktijk vaak het bestaan vastgesteld van stedenbouwkundige misdrijven.

Zo komen bij wijze van voorbeeld de volgende gevallen vaak voor:

- een gebouw dat opgetrokken werd zonder bouwvergunning (bijvoorbeeld: het bouwen van een bijgebouw achter het hoofdgebouw)
- inrichting van een extra woonruimte zonder dat daarvoor een bouwvergunning is verkregen in een gebouw dat reeds was ingedeeld (bijvoorbeeld: verdeling van een eengezinswoning in verscheidene appartementen of inrichting van een onafhankelijke studio in een eengezinswoning)
- wijziging van bestemming van een gebouw, zonder dat daarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verkregen (bijvoorbeeld: verbouwing van een woongebouw tot kantoren)
- wijziging van bestemming van een terrein, zonder dat daarvoor een bouwvergunning is verkregen (bijvoorbeeld: aanleg van parkeerterreinen binnen een huizenblok in de zogenaamde zone voor koeren en tuinen).

Maatregelen tot bescherming van de koper

De stedenbouwkundige bepalingen voorzien in diverse maatregelen tot bescherming van de koper, voor zover evenwel de koper van een gebouw door deze bouwmisdrijven zou kunnen worden benadeeld en voor zover hijzelf strafrechtelijk zou kunnen worden vervolgd omdat hij de werken heeft gehandhaafd die in strijd met de wet zijn (zie verder).

Maatregelen tot bescherming van de koper betreffende de informatie die bij de verkoop moet worden verstrekt:

- *in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:* artikel 281 van het BWRO bepaalt dat iedereen die een gebouw verkoopt, de stedenbouwkundige bestemming van dit gebouw moet opgeven. Deze bepaling is dus eveneens van toepassing op de reclame die door de vastgoedmakelaars wordt gemaakt.
- *in het Waalse Gewest:* artikel 152 van het WWROSP bepaalt dat de verkoper of zijn lasthebber de stedenbouwkundige bestemming van het gebouw moet opgeven en melding moet maken van de stedenbouwkundige vergunningen die voor dit gebouw werden afgegeven.



Aangezien deze bepaling enkel verwijst naar de verkoper en zijn lasthebber, lijkt zij niet van toepassing op de reclame die door de vastgoedmakelaars wordt gemaakt wanneer zij als makelaar optreden. Zij zullen deze bepaling wel moeten naleven indien zij handelen in het kader van een verkoop-mandaat.

Bij het opstellen van een verkoopcompromis bepalen de stedenbouwkundige wetgevingen overigens ook dat de stedenbouwkundige bestemming van het gebouw moet worden opgegeven, alsook een verklaring van de verkoper die vermeldt dat voor het gebouw een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt.

Aangezien de vastgoedmakelaar vaak verkoopcompromissen opstelt, zal hij een bijzondere aandacht besteden aan deze verplichting.

Verkrijgen van de vereiste informatie

Bij de verkoop van een gebouw waarvoor hij de opdracht heeft gekregen moet de vastgoedmakelaar, als beroepspersoon op het gebied van vastgoed, de nodige inlichtingen inwinnen over de stedenbouwkundige situatie van het gebouw.

Nadat hij de documenten heeft onderzocht die hem door de verkoper zijn bezorgd, en in geval van twijfel (bijvoorbeeld: indien hij belast is met de verkoop van een oud gebouw en hij bij zijn bezichtiging vaststelt dat recentelijk een bijgebouw werd gebouwd, terwijl de verkoper hem geen verduidelijkingen kan geven betreffende het al dan niet verkregen hebben van een stedenbouwkundige vergunning hiervoor), zal hij eventueel de nodige informatie kunnen krijgen bij de gemeentebesturen, om na te gaan of de stedenbouwkundige situatie van het gebouw wettelijk is (door de bestaande situatie van het gebouw en de uitgereikte vergunning(en), en de plannen die op de gemeente beschikbaar zijn, met elkaar te vergelijken).

We moeten hier echter opmerken dat de precieze omvang van de verplichtingen van de vastgoedmakelaar op het gebied van het inwinnen van informatie en de controle van de wettelijkheid van de stedenbouwkundige situatie van het gebouw tot dusver slecht gedefinieerd is. (Voor een grondig onderzoek van deze kwestie, verwijzen we naar de interessante bijdrage van L. COLLON, "Le statut juridique de l'agent immobilier", Larcier, 2004, pagina's 218 en volgende.)

Men moet dus omzichtig te werk gaan en, gelet op de algemene evolutie van de rechtspraak op het gebied van de informatieplicht van de beroepspersonen, geven we de vastgoedmakelaars de raad om de verplichte stedenbouwkundige controles te verrichten.

Veiligheidshalve moet de vastgoedmakelaar in zijn contracten een beding opnemen dat als volgt luidt: "De verkoper bevestigt dat het gebouw voldoet aan de toepasselijke bepalingen op het gebied van stedenbouw en dat geen enkele van de handelingen of werken werd verwezenlijkt zonder dat daarvoor voorafgaandelijk de vereiste administratieve toestemmingen werden verkregen".

Het ligt echter voor de hand dat indien de vastgoedmakelaar het bestaan van een bouwmisdrijf vaststelt, hij dan zowel de verkoper als elke kandidaat-koper daarvan in kennis moet stellen. Zoniet zou hij een fout begaan en zou hij daarvoor aan-

sprakelijk kunnen worden gesteld.

Wanneer de vastgoedmakelaar geconfronteerd wordt met het bestaan van een stedenbouwkundig misdrijf waarmee het te verkopen gebouw is bezwaard, zal hij de verkoper de nuttige raad kunnen geven om de noodzakelijke stappen te ondernemen om de situatie te regulariseren. Daartoe zal hij vooraf moeten uitmaken of de regularisatie mogelijk is. Dit kan door na te gaan of de handelingen of werken, die in strijd met de wet werden verricht, verenigbaar zijn met de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige bepalingen die op het betrokken gebouw van toepassing zijn.

Annulering van de verkoop

Tot slot stippen wij aan dat de verkoop zou kunnen worden herroepen indien het gebouw is bezwaard met een stedenbouwkundig misdrijf.

Artikel 308, lid 4 van het BWRO en artikel 155, § 7 van het WWROSP bepalen immers dat de rechtbank op verzoek van de koper de verkoop kan vernietigen van een gebouw dat is bezwaard met een stedenbouwkundig misdrijf.

De verkoop zou eveneens kunnen worden vernietigd op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (door ervan uit te gaan dat de instemming van de koper ongeldig was, of door ervan uit te gaan dat de verkoop betrekking had op een onwettig voorwerp, of ook nog door ervan uit te gaan dat het verkochte gebouw was aangetast door een verborgen gebrek).

Gelet op het bestaan van dit risico moet de vastgoedmakelaar bijgevolg zijn advies- en informatieplicht ten volle uitoefenen.

*Frédéric VAN DEN BOSCH
Advocaat
fvdb@avocatsjanssens.be*





LEZERSENQUÊTE BIV-NEWS

**GEEN SPECTACULAIRE RESULTATEN,
WEL RICHTINGGEVEND EN INSPIREREND!**

Elke vastgoedmakelaar had de mogelijkheid om zich uit te spreken over de vorm en de inhoud van het (sedert 2005) vernieuwde bulletin "BIV-News". Massale reacties heeft dit niet teweeg gebracht, wat ook niet onze verwachting was. Maar het heeft ons wel gestrekt in onze overtuiging dat we op de goede weg zijn en dat we een blijvende aandacht moeten schenken om uw informatieblad te verbeteren en aan te passen.

In totaal hebben 233 personen gereageerd, zijnde zo'n kleine 3%.

1. Hoe vindt u BIV-News

	Ja	Neen	Soms	Blanco
	%	%	%	%
Interessant	75	0	17	8
Nuttig	72	1	22	6
Volledig	19	22	37	22
Duidelijk	81	2	6	12
Mooi	64	3	9	23
Beknopt	63	4	15	19

Uw reacties waren overwegend positief tot zeer positief.

Volgens de respondenten is het bulletin interessant, nuttig, duidelijk, mooi en beknopt.

M.b.t. tot de kwalificatie "mooi" werd opgemerkt dat dit niet echt van belang was omdat het vooral de inhoud is die primeert. Wij zijn niettemin van oordeel dat het altijd aangenamer is om "van een mooie tafel te eten": daarom ook zijn we van oordeel dat de inhoud méér zal worden gelezen wanneer het bulletin een aangename lay-out heeft.

Een lezer was van oordeel dat het bulletin er "te mooi was en te duur uitzag". Gezien een optimalisering van de werkwijze én door betere afspraken met de leveranciers zijn we er echter in geslaagd om een bulletin uit te geven dat goedkoper is, maar gevarieerder van "look", dan de vorige versie van uw bulletin ImmoBilium.

We ontvingen verder ook een opmerking over het feit dat het kleine lettertype de leesbaarheid soms in de weg staat. Aan deze opmerking willen we zeker de nodige aandacht schenken.

Het Bulletin scoorde niet erg goed op de kwalificatie "Volledigheid": slechts 19% ging hiermee akkoord, 22% was hier niet mee akkoord en 37% slechts gedeeltelijk.

In het tweede deel van de enquête kreeg u de kans om zich uit te spreken over welke thema's uw voorkeur wegnemen en hoe het bulletin eventueel "vollediger" kan worden gemaakt.



2. Welke vaste rubrieken?

	Ja	Neen	Blanco
	%	%	%
1. Juridische info inzake vastgoed	91	3	6
2. Info inzake stedenbouw en RO	75	9	16
3. Fiscale info	69	17	14
4. Vorming	58	18	24
5. Opsporing onwettige uitoefening	48	25	27
6. Mede-eigendom	44	28	28
7. Ideeënbus	55	17	28
8. Rubriek "Wist u dat...?"	77	6	17
9. Stage	23	41	36
10. Lijst nieuwe leden	33	38	29
11. Toegang tot het beroep	32	33	35
12. Interviews met persoonlijkheden	24	41	35
13. Info over vastgoedsector	88	3	9

Gezien zijn wettelijke opdracht zal het BIV uiteraard de vastgoedmakelaars blijven informeren over de hoofdopdrachten van het Instituut. Alhoewel deze rubrieken geen hoge scores behaalden zal het BIV daarom ook in de toekomst in uw bulletin berichten over de wetgeving op het gebied van de toegang tot het beroep (belang: wie mag allemaal het beroep uitoefenen?), de stage (belang: de begeleiding en vorming van de toekomstige generatie) en de opsporing (belang: de strijd tegen de oneerlijke concurrentie).

Uit de resultaten valt af te leiden dat de vastgoedmakelaar duidelijk geïnformeerd wil zijn op het vlak van vastgoedrecht, stedenbouw en RO, fiscale info en algemene info over de sector. Verder leert de enquête dat informatie over vormingsmogelijkheden verre van slecht scoort. (In dit bulletin kunt u bovendien lezen wat het BIV inzake de e-learning start in de loop van de maand juli.)

Tot slot kan worden vastgesteld dat de News-lezer graag ook een rubriek wenst met korte en interessante info: "Wist u dat...?" in de stijl van een "Tips & adviezen" en verder ook voorstander is van een vorm van Ideeënbus in het bulletin. Naast de antwoordmogelijkheden op het enquêteformulier werd door bepaalde respondenten ook gesuggereerd om BIV-News op internet te plaatsen en om sowieso méér info op de website te plaatsen. Hierop kan worden geantwoord dat alle publicaties steeds online te raadplegen zijn op de BIV-website en dat momenteel wordt gewerkt aan een inhoudelijke restyling van de website.

3. Besluiten?

Zoals gezegd is het slechts een beperkte momentopname van de opinie van de vastgoedmakelaar-lezer. Niettemin geven de resultaten voldoende de richting aan die de makers van uw bulletin zullen aanzetten om in de toekomst BIV-News nog te verbeteren. O.m. via het publiceren van korte berichten in een heldere taal van meerdere onderwerpen die in verband staan tot de vastgoedsector en dit in een totale informatieaanpak waarbij ook de BIV-website een belangrijk onderdeel is.

U hebt nog niet gereageerd en wenst dit voortsnog te doen?

U vindt de enquête op de BIV-website of u kunt ook steeds een bericht zenden aan de dienst Communicatie van het BIV.

BIV-enquête

Help ons om BIV-News te verbeteren!

1. Hoe vaak leest u BIV-News?

nooit

zelden

in om

regelmatig

altijd

2. Hoe vindt u BIV-News?

interessant JA NEEN SOMS

nuttig

watting

duidelijk

goed

behoort

3. Had u graag vaste rubrieken in BIV-News?

Indien ja, welke?

1. Juridische informatie inzake vastgoedrecht JA NEEN

2. Fiscale informatie

3. Stedenbouw en ruimtelijke ordening

4. Vorming

5. Opsporing onwettige uitoefening

6. Mede-eigendom

7. Ideeënbus

8. Rubriek "Wist u dat...?"

9. Stage

10. Lijst nieuwe leden / wijzigingen

11. Toegang tot het beroep

12. Interviews met persoonlijkheden

13. Informatie over de vastgoedsector

Alvast bedankt voor uw welwillende medewerking

Fax mij terug op nr. 02/503.42.23

Stuur mij terug naar BIV - Luxemburgstraat 110 - 1000 Brussel



BIV – DE CIJFERS

Administratieve beslissingen Kamers

Tijdens het eerste kwartaal 2006 (1/01/06 -> 31/03/06) werden door de Kamers in totaal 516 administratieve beslissingen genomen (196 door de Franstalige en 320 door de Nederlandstalige).

Deze beslissingen hadden betrekking op:

- de inschrijving op de "Lijst van de stagiairs" (179 nieuwe stagiairs erkend)
- de inschrijving op het "Tableau van titularissen" (152 personen gingen over van het statuut van stagiair naar het statuut van titularis)
- de wederinschrijving als stagiair (4 personen)
- de wederinschrijving als titularis (28 personen)
- de personen die het beroep mogen uitoefenen op occasionele wijze (19 beslissingen (nieuw of verlenging bestaande) inzake in het buitenland gevestigde makelaars die voortaan het beroep ook in België uitoefenen)
- de lijst van de personen die het beroep hebben verlaten (134 weglatingen)

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

Gegevens op 01/06/2006

Statistieken	- Totaal aantal vastgoedmakelaars:	8.423	(op 31/03/06: 8.427)
	- Totaal aantal op het Tableau van titularissen:	7.520	(op 31/03/06: 7.488)
	- Totaal aantal op de Lijst van stagiairs:	859	(op 31/03/06: 896)
	- Totaal aantal op de Lijst van occasionele uitoefening:	44	(op 31/03/06: 43)
	- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van stagiairs:	125	
	- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Lijst van de stagiairs:	4	
	- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Tableau van beoefenaars:	58	
	- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Tableau van beoefenaars:	28	
	- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van occasionele beoefening:	18	
	- Lopende dossiers aanvraag weglating:	78	
- Lopende dossiers aanvraag taalrolwijziging:	3		

JAARVERSLAG 2005

Conform art. 41ter van het K.B. van 27/11/85 (BS 30/01/86) dient het BIV op uiterlijk op 30 juni van elk jaar een activiteitenverslag te publiceren en te bezorgen aan voogdijminister mevrouw Sabine Laruelle.

Het jaarverslag 2005 brengt een overzicht van de activiteiten en zittingen van de Nationale Raad, de Stagecommissie en de Commissie Opsporing en de diverse werkgroepen. Het geeft tevens een overzicht van de administratieve en tuchtbeslissingen van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep.

Dit Jaarverslag 2005 is intussen gepubliceerd en kan worden geconsulteerd op de BIV-website onder de rubriek Publicaties/Jaarverslag.

Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars (BIV)

Oprichting 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