

### In dit nummer

- p 2 **Voorwoord**  
*Vertrouwen moeten wij verdienen, samen!*
- p 3 **Opsporing**  
*Onwettige uitoefening: meer controles*
- p 4-6 **Overzicht van de klachten inzake plichtenleer**
- p 7 **Stagereglement**  
*vernieuwingen vanaf 2008*
- p 8 **Erkenning**  
*gebruiksaanwijzing*
- p 9 **Het notariaat en vastgoedbemiddeling**
- p 10-11 **Bij onze burens**  
*De regels voor vastgoedmakelaars in onze buurlanden*
- p 12 **Het BIV, nieuw lid van het VBO**  
*Ons Instituut maakt voortaan deel uit van het grootste verbond van Belgische ondernemingen.*
- p 13 **Vorming**  
*Een verplichting wordt een plezier dankzij de onlineopleiding!*
- p 14-15 **Wie doet wat ?**  
*De personen die bij het BIV werken*
- p 16 **Juridische hotline**  
*gespecialiseerde juristen beantwoorden uw vragen !*

### Onwettige uitoefening

Meer controles



3



4

### Overzicht van de klachten inzake plichtenleer

10



### Vastgoedmakelaar zijn bij onze burens



14

### Wie doet wat ?

De personen die zich elke dag inzetten voor een goede werking van uw Instituut

16



### Juridische hotline

Gespecialiseerde juristen beantwoorden uw vragen !



## VOORWOORD

### VERTROUWEN MOETEN WIJ VERDIENEN, SAMEN!



Ondertekening van een samenwerkingsprotocol voor toegang tot het kadaster

Van links naar rechts:

*Hervé JAMAR,*  
Staatssecretaris voor de  
modernisering van de Financien

*Olivier VIGNERON,*  
Voorzitter van het BIV

*Frank THIERS,*  
Ondervoorzitter van het BIV

Halverwege dit mandaat aan het hoofd van het BIV kan ik niet anders dan vaststellen dat belangrijke knopen werden doorgehakt op het vlak van een versterking van de kwaliteit van de diensten die door ons beroep worden verleend.

De goede contacten met onze toezichthoudende minister, mevrouw Sabine Laruelle, en onze diverse gesprekspartners maakten het mogelijk met succes besprekingen te voeren over fundamentele elementen, zoals de nieuwe versie van ons reglement van plichtenleer en de modelcontracten.

Voorts konden wij met de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie een samenwerkingsakkoord afsluiten dat, zo snel mogelijk de vastgoedmakelaars in staat zal stellen de kadastrale legger en kadastraal plan, de databank van de verkoopwaarden van de onroerende goederen en de databanken van de hypotheeken online te raadplegen.

Onze strijd tegen de uitoefening van de makelaardij door de notarissen is nog niet afgelopen, maar op meerdere punten slaagden wij er toch in vooruitgang te boeken.

De controles tot opsporing van de onwettige uitoefening van ons beroep worden opgevoerd.

De opleiding online geeft ieder van ons de mogelijkheid zijn verplichtingen ter zake vrijuit na te komen.

Met de juridische hotline zal iedereen profijt kunnen halen uit adviezen van deskundigen.

Met onze heel recente toetreding tot de VBO tot slot werden de definitieve fundamenten gelegd voor de geloofwaardigheid van onze sector.

In dit nummer vindt u een heel ruim overzicht van de verwezenlijkingen en aanbevelingen die nodig zijn om ons hoofddoel te bereiken: het vertrouwen winnen van zo veel mogelijk personen.

Vastgoedmakelaar zijn, dat is allereerst communiceren met klanten die ons belasten met een enorm belangrijke taak. Een vastgoed verkopen is geen peulschil, er één kopen is voor de meeste mensen de verwezenlijking van een echte levensdroom. Door u die droom toe te vertrouwen, legt de bevolking zijn dagelijks leven in uw handen. Daarvoor is vertrouwen nodig.

Het is aan ons om dit vertrouwen te winnen. Het Instituut ijvert in die richting en verheugt zich erover dat beetje bij beetje iedereen de hand in eigen boezem steekt. Want zonder deze zekerheid goed werk te hebben geleverd, zouden onze inspanningen vruchteloos blijven.

Wij hopen allemaal te kunnen werken in een geest van gezonde mededinging. Samen zullen wij daartoe komen.

Frank THIERS  
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID  
Penningmeester

Olivier VIGNERON  
Voorzitter



## ONWETTIGE UITOEFENING: MEER CONTROLES

**WIJ KUNNEN HET NIET GENOEG HERHALEN: HET BIV EN HET MERENDEEL VAN ZIJN LEDEN STELLEN ALLES IN HET WERK OM VAN ONZE SECTOR EEN VOORBEELD VAN INTEGRITEIT TE MAKEN.**

*De vastgoedmakelaars krijgen in de ogen van het publiek hoe langer hoe meer een beter imago. Hoewel het Instituut er prat kan op gaan daar een grote rol in te spelen en de komende reclamecampagne dat zal bewijzen, toch komt de verdienste voor de verbetering van de sector aan elk van haar leden toe.*

Er blijven echter zwakke plekken, zoals de onwettige uitoefening van het beroep. Enkele onverzettelijke individuen blijven immers het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen zonder te zijn ingeschreven bij het BIV. Deze laatste heeft beslist deze kwaal radicaal te bestrijden door de opsporingscontroles in het veld op te voeren.

### Beknopte herinnering aan de geldende regels

- De erkenning door het BIV is persoonlijk, wat betekent dat het erkenningsnummer niet mag worden overgedragen aan een ander natuurlijk persoon, noch worden toegekend aan een vennootschap (maar het beroep kan natuurlijk worden uitgeoefend in het kader van een vennootschap – lees in dit BIV-News trouwens “Erkenning: gebruiksaanwijzing”).
- De werknemers vallen niet onder het toepassingsgebied van het reglementeringsbesluit. Zij mogen het gereguleerde beroep uitoefenen voor zover zij bij deze activiteiten onder de daadwerkelijke leiding staan van een erkend vastgoedmakelaar. De werknemer is echter niet gerechtigd de beroepstitel te voeren.

Het komt overigens vaak voor dat een erkende makelaar samenwerkt met een persoon die de activiteit onwettig uitoefent. In dat geval wordt de Uitvoerende Kamer van de situatie op de hoogte gebracht. Op basis van het reglement van plichtenleer mag de vastgoedmakelaar een gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar niet uitoefenen in samenwerking met een persoon die een dergelijke activiteit onwettig uitoefent. Het is al gebeurd dat de Uitvoerende Kamer van het Instituut een makelaar schrapte die tot tweemaal toe erop werd betrapt zo te werk te gaan.

### Waarom stelt de overtreder zich bloot?

Bij elke onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en ingeval de beroepstitel wordt gevoerd zonder de vereiste erkenning kunnen civiele en strafrechtelijke sancties, alsook sancties op het vlak van het handelsrecht worden uitgesproken. De dienst Opsporing van het BIV legt een dossier aan op basis van de klachten die worden ingediend door vastgoedmakelaars en derden, of ook nog op basis van vaststellingen die door de BIV-medewerkers zijn gedaan ten gevolge van het onderzoek van internetsites, advertenties in de kranten of een inspectiebezoek.

Het is altijd de bedoeling de onwettige situatie te regulariseren. Het BIV brengt de verdachte op de hoogte van de verschillende mogelijkheden die hem toestaan zich te richten naar de reglementering die in het beroep van toepassing is.

De overgrote meerderheid van de vastgoedmakelaars kennen natuurlijk de regels van hun beroep en passen ze toe.

Het is echter niet nutteloos ze in herinnering te brengen, niet alleen om te voorkomen dat enkele uitzonderingen ons beroep in de ogen van het publiek bezoedelen, maar ook omdat wij ons beroep kunnen uitoefenen in een geest van beroepsernst en collegialiteit.





## OVERZICHT VAN DE KLACHTEN INZAKE PLICHTENLEER

De overgrote meerderheid van de vastgoedmakelaars oefent het beroep plichtsbewust en eerlijk uit. Jammer genoeg geldt dit niet voor iedereen. Sommigen begaan bewust inbreuken op het reglement van plichtenleer. Anderen zijn overtreders uit nalatigheid, achteloosheid of onwetendheid over het bestaan van een reglementering die inderdaad zeer specifiek is en constant evolueert.

Op grond van deze vaststelling hebben wij de inbreuken geïnventariseerd die het vaakst worden genoteerd en volgens de geldende regels worden vervolgd. Dit is het resultaat van dat werk dat wij u beslist niet wilden onthouden.

Er dient echter te worden opgemerkt, dat de feiten die hier onder de aandacht worden gebracht, diegene zijn welke het vaakst aan de kaak worden gesteld; dit wil natuurlijk niet zeggen dat zij schering en inslag zijn of loe le schrijven zijn aan de meerderheid van de vastgoedmakelaars, zeker en vast niet!

Dit is dus de inhoud van de opgetekende klachten. Het gaat om feiten die door de klagers werden gehekel, maar die daarom niet altijd bewezen zijn.

### **Klantenwerving:**

Vastgoedmakelaars wordt soms verweten dat zij "agressief" eigenaars-verkopers hebben benaderd en zich aan hen hebben opgedrongen:

- door zich te laten doorgaan voor kandidaat-kopers;
- door documenten te laten ondertekenen die door de medecontractanten slecht werden begrepen;
- door de eigenaars mee te delen dat zij handelden zonder enige verplichting voor de eigenaars ... tot wanneer zij hen een ereloon in rekening brachten.

### **Waardering:**

Ook over- of onderwaarderingen van de goederen worden gesignaleerd, wetende dat de kwestieuze vastgoedmakelaars daarvoor niet altijd verantwoordelijk zijn (dit kan ook te wijten zijn aan een eis van de opdrachtgever ...).

### **Tussenkost van andere collega's:**

Sommige klachten zijn afkomstig van vastgoedmakelaars die zich kanten tegen collega's die tussenkomen in strijd met een toegestane exclusiviteit.

Het gebeurt ook dat de vastgoedmakelaar werd geweerd doordat zijn klant de "wet van 7 dagen" toepaste en dit op aansporing van een collega, waarbij laatstgenoemde enkel handelt met de bedoeling om de opdracht in te palmen.

### **Afsluiting van het contract:**

Beknopt, slecht opgesteld, vaag, ... sommige makelaars ontlokken dergelijke klachten. Het gebeurt ook dat een van de mede-eigenaars van een goed een vastgoedmakelaar verwijt dit goed te koop te hebben gesteld in opdracht van een enkele (mede-)eigenaar en niet van alle mede-eigenaars, zonder de eigendomstitels te hebben gecontroleerd. Men vestigt ook de aandacht op het te koop stellen van een goed zonder gewag te maken van bepaalde kenmerken of beperkingen (stedenbouw, erfdienstbaarheden, ...).



#### **Extra ereloon:**

Het betreft hier de bepalingen krachtens welke het ereloon overeenstemt met alles wat boven de prijs ligt die de verkoper "netto in handen" krijgt (men zal zich herinneren dat deze praktijk door de plichtenleer verboden is, want zij is de bron van belangenconflicten in hoofde van de vastgoedmakelaar)

#### **Tussenkomsst zonder opdracht:**

Sommige klachten betreffen vastgoedmakelaars die (met name op het internet) goederen te koop stellen waarvoor zij geen opdracht hebben gekregen.

In het beste geval hebben de verkopers hen toegestaan hun goed te bezichtigen en het voor te stellen aan gegadigden (waarbij zij ermee instemden hen een commissie te betalen indien de verkoop op die manier tot stand wordt gebracht), maar niet om het te koop te stellen en daarvoor reclame te maken, ...

#### **Onvolledige, onjuiste of bedrieglijke reclame:**

Een vastgoedadvertentie moet gewag maken van de hoedanigheid van vastgoedmakelaar en correcte informatie verstrekken. Dit is niet altijd het geval.

Erger nog, sommigen geven een prijs op die niet strookt met die welke door de klant wordt gevraagd.

#### **Onverschilligheid:**

Klachten vanwege klanten die de vastgoedmakelaars verwijten een opdracht te aanvaarden en vervolgens niets meer te doen, waarbij zij zich ermee vergenoegen te wachten tot wanneer het gebouw wordt verkocht om dan hun commissie op te strijken.

De verplichting van maandelijkse informatie, waartoe door een recent koninklijk besluit werd beslist, zou dit euvel moeten verhelpen.

#### **Bezichtigingen:**

Sommigen verwijten de makelaars dat zij bij de bezichtigingen van de te koop gestelde gebouwen blijf geven van onvoldoende professionele instelling (zij zijn gehaast, humeurig, ...) Een dergelijke beoordeling is echter vrij subjectief ...

#### **Akkoorden die worden gesloten zonder de voorschriften van de opdrachtgever na te leven:**

Sommige klanten beklagen zich erover dat hun makelaar hen contractueel verbonden heeft zonder de oorspronke-

lijk gestelde voorwaarden te hebben nageleefd (ontbreken van opschortende voorwaarde, prijsvermindering, ...).

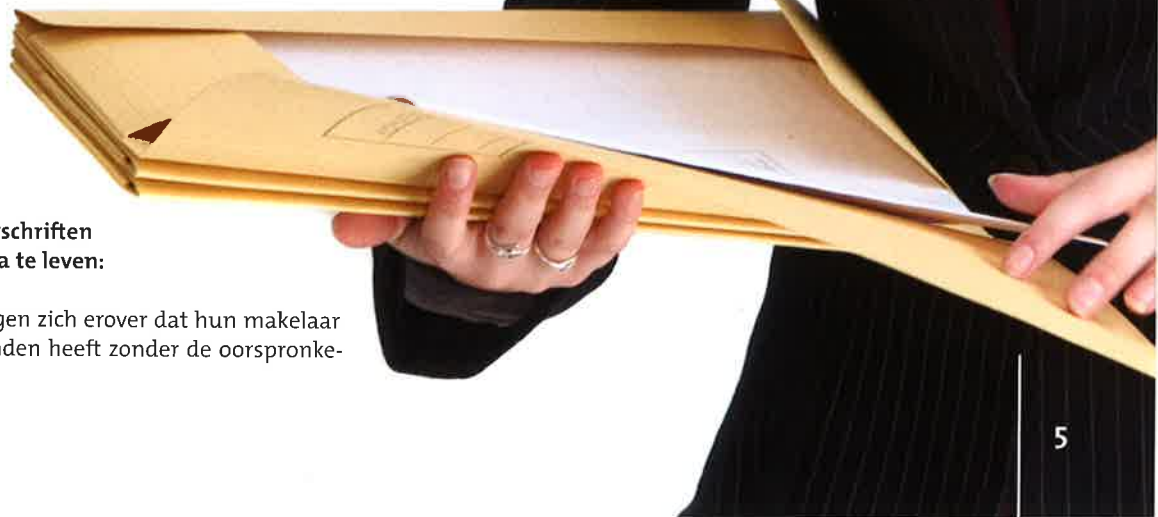
#### **Niet-teruggave van de ontvangen fondsen:**

De klachten betreffende de verduistering van fondsen zijn natuurlijk de zwaarste. Zij blijven echter marginaal.

Talrijker zijn daarentegen de klachten die worden ingediend tegen vastgoedmakelaars die fondsen hebben geïnd bij kandidaat-kopers of huurders die hun kandidatuur hebben ingetrokken en die deze fondsen als vergoeding behouden, zonder hun opdrachtgevers daarvan in kennis te stellen.

#### **Extra ereloon:**

Een aantal van de opgetekende klachten betreffen de syndici die een ereloon hebben geëist dat door de algemene vergadering van de mede-eigenaars niet was voorzien of niet werd aanvaard.





#### **Slechte voorlichting van de mede-eigenaars:**

Een gedeelte van de klachten houdt verband met het ontbreken van follow-up van de dossiers en met een gebrek aan communicatie.

#### **De beslissingen van de algemene vergaderingen worden niet uitgevoerd:**

Klachten vanwege mede-eigenaars betreffen de niet-uitvoering van werken of andere opdrachten die door de algemene vergaderingen zijn beslist.

#### **Onverschilligheid van de syndicus:**

De jaarrekening wordt niet bijgehouden, er worden geen oproepingen voor de algemene vergaderingen verzonden, de verzekeringspremies van de betrokken gebouwen worden niet betaald ... stuk voor stuk klachten die door bepaalde mede-eigenaars worden geuil.

#### **Verduistering:**

Mede-eigenaars beklagen zich erover dat de fondsen van de mede-eigendommen door de syndici voor persoonlijke doeleinden worden gebruikt.

#### **Samenwerking met niet-erkende zelfstandigen:**

Sommige klachten die uitgaan van confraters of van particulieren betreffen het beroep dat door makelaars wordt gedaan op niet-erkende medewerkers, gedelegeerde zelfstandigen, zaakvoerders van vastgoedkantoren aan wie de vervolgte makelaar zijn erkenning "leent" ...

#### **Beroepsverzekering:**

Sommige klagers hebben vragen bij de dekking van de leden van het BIV door een beroepsverzekering.

#### **Geen reactie op de verzoeken om informatie:**

Het gebeurt dat vastgoedmakelaars die in het kader van het onderzoek van een tuchtdossier worden ondervraagd niet antwoorden of de gevraagde informatie niet verstrekken.

## **Sancties**

Waarschuwing, blaam, schorsing of schrapping, stuk voor stuk sancties waarmee de inbreuken op de regels van de plichtenleer kunnen worden bestraft.

Hoewel de gedragingen die een gebrek aan integriteit of rechtschapenheid aantonen natuurlijk ernstig moeten worden bestraft, kunnen de meeste klachten die ter kennis van het BIV worden gebracht, wanneer zij bewezen worden, eerder worden bestempeld als nalatigheid of verkeerde informatie. Tal van hulpmiddelen staan te uwer beschikking om ze te voorkomen. Modelcontracten, online opleiding, juridische hotline ... allemaal middelen om ons beroep onberispelijk uit te oefenen. Aarzel niet om er een beroep op te doen!



## STAGEREGLEMENT

### VERNIEUWINGEN VANAF 2008

De stage, de noodzakelijke stap om toegang te krijgen tot het beroep, is bepalend voor de loopbaan van de vastgoedmakelaar.

Het belang van deze praktijkopleiding is zo groot dat zij strikte voorschriften vereist. Het stagereglement streeft deze doelstelling na.

De toepassing ervan leidde echter tot de vaststelling dat sommige bepalingen dienden te worden aangepast om de doelstellingen van de stage optimaal na te streven.

De nieuwe versie moest ook rekening houden met de recente maatschappelijke ontwikkelingen die beogen de consument nog beter te beschermen. Zij wil ook een hulpmiddel zijn om het beroep op te waarderen en treedt op 1 januari 2008 in werking.

#### Wat zijn de grote vernieuwingen?

- Een betere omschrijving van de verplichtingen van de stagiair en van de stage-meester.
- Verplichting voor de stagiair ten minste het equivalent van 200 stagedagen te presteren tijdens een periode van 1 à 3 jaar.
- Wijziging van de voorwaarden die zijn vereist om stage-meester te zijn (minimum 30 jaar oud, ten minste 4 jaar ervaring ...).
- Op het einde van de stage zal via een praktijkexamen worden geëvalueerd of de stagiair over de nodige bekwaamheden beschikt om het beroep uit te oefenen.
- In geval van ambtshalve nalatigheid wegens het niet voltooiën van de stage binnen de gestelde termijn zal de stagiair zich maar één keer opnieuw mogen inschrijven.
- ...

Het nieuwe stagereglement treedt op 1 januari 2008 in werking.

Ondertussen verstrekt de website van het BIV ([www.biv.be](http://www.biv.be)) u alle informatie over de stages, het reglement, de rechten en verplichtingen van de stagiairs en stage-meesters. Op diezelfde site zijn ook modelformulieren (overeenkomsten, verslagen ...) te uwer beschikking.

Natuurlijk kan u ook bij het personeel van de stagedienst terecht voor elke aanvullende informatie.



## ERKENNING GEBRUIKSAANWIJZING

*De beroepstitel van vastgoedmakelaar en de uitoefening van het beroep, die sinds 1993 beschermd zijn, vereisen een inschrijving bij het BIV.*

Elke persoon die als zelfstandige en voor rekening van derden activiteiten uitoefent als bemiddelaar met het oog op de verkoop, de aankoop, de omruiling, de verhuur of de overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelszaken of activiteiten als beheerder van goederen moet dus erkend zijn door het Instituut.

Het BIV kent enkel natuurlijke personen.

Het is echter mogelijk het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen in het kader van een rechtspersoon (een vennootschap bijvoorbeeld), mits bepaalde regels worden nageleefd waaraan wij in dit BIV-News even willen herinneren.

- Inschrijvingsverplichting: deze verplichting rust op de bestuurders, zaakvoerders en vennoten die de activiteit uitoefenen binnen deze rechtspersoon of die de daadwerkelijke leiding hebben over de diensten waar zij wordt uitgeoefend.
- Indien niet één van de voornoemde personen het beroep uitoefent, noch de diensten leidt waar het beroep wordt uitgeoefend en bijgevolg er niet toe gehouden is bij het BIV te zijn ingeschreven, moet daartoe een bestuurder, een zaakvoerder of een werkend vennoot worden aangewezen.
- Onweerlegbaar vermoeden: de bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten die het beroep uitoefenen of die de diensten leiden waar het beroep wordt uitgeoefend, worden altijd geacht zelfstandigen te zijn, zelfs indien tussen deze personen en de betrokken vennootschap een arbeidsovereenkomst is afgesloten.

Zoals u ziet, volstaat het in een vennootschap dus niet dat één persoon bij het BIV is ingeschreven opdat de anderen daarvan ontslagen zijn.

De erkenningsverplichting beoogt de reglementering van de toegang tot het beroep en de tuchtrechtelijke controle.

Maar zij verleent ook toegang tot bepaalde voordelen, zoals de online opleiding, de juridische hotline, doorlopende informatie over de evoluties van het beroep, ...







## HET NOTARIAAT EN VASTGOEDBEMIDDELING

### GERECHTELIJKE VERWIKKELINGEN

Op 4 april II. heeft de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi zijn vonnis uitgesproken in de zaak waarin het BIV tegen een Henegouwse notaris staat, die representatief is voor zijn confraters die activiteiten van vastgoedbemiddeling uitoefenen.

Het is een gematigd vonnis dat ons helemaal geen voldoening schenkt, aangezien, enerzijds, de rechtbank de vordering van het BIV heeft afgewezen om de notaris een stakingsbevel op te leggen om elke bemiddelingsactiviteit uit te oefenen en, anderzijds, de rechtbank een van onze belangrijkste grieven terzijde heeft geschoven.

Om die redenen, hebben wij beslist om beroep aan te tekenen tegen deze beslissing.

Om dit vonnis en de gevolgen ervan goed te begrijpen, is een kleine terugblik nodig.

Zoals men weet, zijn, behalve de door het BIV erkende vastgoedmakelaars, bepaalde verwante beroepen bij koninklijk besluit ertoe gerechtigd om bemiddelingsactiviteiten uit te oefenen. Dit is het geval met de notarissen waarvan sommigen, vooral in Henegouwen, van deze commerciële activiteit een gebruikelijke praktijk hebben gemaakt.

Het BIV heeft zich tegen deze feitelijke situatie altijd krachtig verzet, ervan uitgaande dat dit oneerlijke mededinging is en vooral een activiteit uitmaakt die onverenigbaar is met de uitoefening van een functie als openbaar ambtenaar.

Bijgevolg werd bij de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi een rechtsgeding aangespannen. De rechtbank verklaarde de eis van het BIV ongegrond en sloot zich aldus aan bij de argumenten van de notarissen die ontkennen handel te drijven en van oordeel zijn dat de opdracht van makelaardij slechts een nevenactiviteit is van hun opdracht om authentieke verkoopakten te verlijden.

Bovendien hecht het vonnis van 4 april niet de minste waarde aan de ontoelaatbare uitoefening van handelsactiviteiten door een vertegenwoordiger van de Staat die rechtstreeks verband houden met zijn officiële opdrachten.

Evenmin als men een ambtenaar van de burgerlijke stand die huwelijken sluit, de toelating zou geven om binnen zijn gemeentelijke administratie een huwelijksbureau te installeren, kan men zich niet indenken dat een notaris zijn situatie, in direct contact met de markt, zou benutten om daarvan profijt te trekken en het wettige beroep te beconcurreren!

In haar conclusie beslist de rechtbank de debatten te heropenen op 23 mei a.s. betreffende de samenhangende vragen, namelijk de eventuele klantenwerving en andere publiciteit vanwege de notarissen op het vlak van de makelaardij.

Deze punten zullen maar worden besproken indien geen beroep wordt ingesteld. Het Bureau zal spoedig aan de Nationale Raad van het BIV voorstellen om tegen dit vonnis hoger beroep aan te tekenen.

Hoewel wij ons niet tevreden kunnen stellen met dit vonnis, moeten wij toch enkele positieve gevolgen van onze rechtsvordering aanstippen:

- zij werd ontvankelijk verklaard tegen het advies van de notarissen in;
- er werd erkend dat de notarissen onderworpen zijn aan de wet op de handelspraktijken;
- de notarissen hebben in hun deontologische verplichtingen voortaan de verplichting opgenomen hun ereloon ten laste van de verkoper te leggen, en niet langer ten laste van de koper, samen met de kosten van de akte. Dit is belangrijk want het was een bron van oneerlijke concurrentie voor de vastgoedmakelaars.

Het is duidelijk dat binnen de federatie van notarissen zelf enige verwarring heerst. In een artikel verschenen in *Le Soir* van 12 april 2007 verklaart Meester Van Beneden zelf namens de notarissen (*vertaling*): "Indien men in België de notarissen afschaft, zou een ander beroep van juridische consulenten worden gecreëerd die vrij ereloon bepalen en met elkaar concurreren. Ook zouden velen geneigd zijn om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Dan zal het moeilijk zijn om neutraal te blijven ten opzichte van de cliënten zoals thans het geval is."

Het is net omwille van die evidentie dat wij beslist hebben beroep aan te tekenen. Uiteraard zullen wij niet nalaten u op de hoogte te houden van het verdere verloop van deze zaak.





## VASTGOEDMAKELAAR ZIJN BIJ ONZE BUREN

België is een klein land en hoe langer hoe meer vastgoedmakelaars hebben hun activiteiten uitgebreid over de landgrenzen heen of zijn geneigd dat te doen. Bij onze burens is het beroep alleen echt gereguleerd in Frankrijk, waar een beroepskaart is vereist. De toegang tot het beroep is echter aan bepaalde voorwaarden onderworpen in Luxemburg (vestigingsvergunning), Duitsland (erkenning) en Nederland (certificatie).

Laten we de regels overlopen die bij onze naaste burens van toepassing zijn.

### In Frankrijk



De beroepskaart is verplicht en de verkrijging ervan is afhankelijk van duidelijk gedefinieerde bekwaamheden. Het beroep uitoefenen zonder over de kaart te beschikken, kan strafrechtelijk worden vervolgd.

Alvorens de kaart te verkrijgen, moet de toekomstige vastgoedmakelaar een activiteitenverklaring afleggen bij de prefectuur.

De beroepskaart, die 10 jaar geldig is, wordt slechts uitgereikt aan de houders van het niveau BAC+3 die een academisch diploma technologie, een BTS (brevet de technicien supérieur = diploma na twee jaar hoger technisch onderwijs) vastgoed of een diploma van het Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, option vente et gestion d'immeubles (Instituut voor economische en juridische studies toegepast op de bouw en de huisvesting, optie verkoop en beheer van gebouwen) hebben behaald.

Zoniet volstaat het baccalaureaat indien en enkel indien de kandidaat-houder zich kan beroepen op 3 jaar bezoldigde uitoefening van het beroep. Bij ontstentenis van het BAC dient men 4 jaar ervaring te hebben als kaderlid of 10 jaar als niet-kaderlid.

Net als bij ons moet in Frankrijk de vastgoedmakelaar zijn burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid dekken. Inzake financiële garantie moet hij een schriftelijke verbintenis overleggen van een speciaal erkende verzekeringsonderneming, van een kredietinstelling of van een onderlinge waarborgmaatschappij.

### In Duitsland



Om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, moet men officieel en wettelijk erkend zijn door de bevoegde lokale administratieve overheid, namelijk de Kamer van Koophandel en Nijverheid van zijn vestigingsplaats.

De erkenningsprocedure bestaat erin na te gaan of de kandidaat ernstig is en of zijn financiële situatie gezond is. Geen enkele beroepsbekwaamheid is vereist, maar men moet een voldoende technische kennis bewijzen. De Kamers van Koophandel en Nijverheid leiden opleidingscentra en academies die voor de sector grondige en doorlopende opleidingscursussen verstrekken.

Er bestaat een beroepsvereniging, het Immobilienverband Deutschland (IVD), waarbij de meeste makelaars zijn aangesloten. Om lid te worden van deze beroepsvereniging moet men het bewijs leveren dat men over de nodige beroepsbekwaamheden beschikt om de activiteit uit te oefenen. Het IVD, dat een gedragscode inzake beroepsethiek heeft uitgewerkt, organiseert een schriftelijke bekwaamheidstest.

Ook in Duitsland is de afsluiting van een beroepsverzekering verplicht. In een reeks gevallen zijn bankgaranties noodzakelijk.



### In Nederland



Tot in 2001 was de titel van vastgoedmakelaar beschermd en iedereen die hem wilde voeren, diende een eed af te leggen.

Sindsdien maakt de wet geen onderscheid meer tussen de vastgoedmakelaars en de bemiddelaars. Het enige onderscheid is de hoedanigheid van bemiddelaar: gecertificeerd of niet-gecertificeerd.

Een geaggregeerd vastgoedmakelaar moet bekwaam, ervaren, betrouwbaar en onafhankelijk zijn.

De certificaties worden toegekend door een stichting, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM). Zij betekent dat een bemiddelaar zich bij de Kamer van Koophandel mag laten registreren, op voorwaarde dat hij aan bepaalde voorwaarden voldoet: hij moet een theoretisch en een praktijkexamen afleggen bij een instelling die gemachtigd is om die examens af te nemen.

Ook daar moet de vastgoedmakelaar een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

### In Luxemburg



Sinds 2004 wordt de toegang tot het beroep er geregeld door een vestigingswet.

Behalve de passende kennis inzake bedrijfsbeheer moet de kandidaat-vastgoedmakelaar voldoen aan beroepsbekwaamheidscriteria om van het Luxemburgse Ministerie van de Middenstand een vestigingsvergunning te krijgen: hij zal moeten slagen voor een bekwaamheidstest waarvan de modaliteiten nog moeten worden bepaald.

In afwachting van een dergelijk reglement geeft het Institut de Formation de la Chambre de Commerce cursussen en organiseert het de examens die de opleiding afronden op basis van en in overeenstemming met de wetsbepalingen.

De vastgoedmakelaar zal moeten aantonen dat hij een verzekering heeft afgesloten die de financiële gevolgen dekt van de burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid met betrekking tot zijn verplichtingen.

## Nuttige sites

### FRANKRIJK :

- Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) :  
<http://www.fnaim.fr/qui/metiers/agent-immobilier.aspx>

### DUITSLAND :

- Immobilienverband Deutschland (IVD) :  
<http://www.ivd.net>

### NEDERLAND :

- Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM) :  
<http://www.svmnivo.nl/nl/42b29374cfe85>

### LUXEMBURG :

- Portaal van de Luxemburgse ondernemingen :  
[http://www.entreprises.public.lu/content/autor\\_etab/act\\_cond\\_compl/index.php?type=creationReprise](http://www.entreprises.public.lu/content/autor_etab/act_cond_compl/index.php?type=creationReprise)

- Institut de Formation de la Chambre de Commerce :  
<http://www.ifcc.lu/>





## **HET BIV, NIEUW LID VAN HET VBO**

### **ONS INSTITUUT MAAKT VOORTAAN DEEL UIT VAN HET GROOTSTE VERBOND VAN BELGISCHE ONDERNEMINGEN.**

Het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO) telt voortaan het BIV onder zijn leden.

De Belgische werkgeversorganisatie heeft dus haar statuten aangepast om daarin de vastgoedmakelaars op te nemen, die voortaan worden geflankeerd door meer dan 30.000 Belgische ondernemingen in het enige representatieve orgaan van de drie nationale Gewesten (het VBO vertegenwoordigt de ondernemingen in zowat 150 federale, Europese en internationale instellingen).

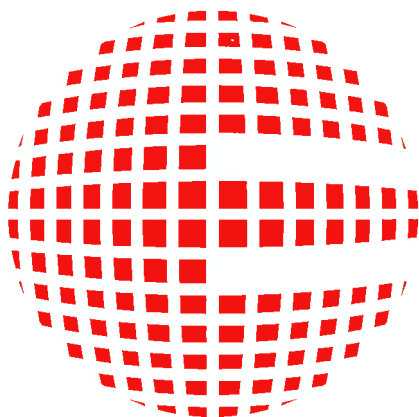
Lid zijn van het VBO, dat is deel uitmaken van een verbond dat op meer dan één vlak ambitieus is, dat ijvert voor het creëren van een optimaal ondernemersklimaat, dat de belangen van zijn leden op federaal, Europees en internationaal niveau promoot en de samenhang bevordert van de boodschap en van de actie van diegenen die ondernemen.

Via ontmoetingen en infovergaderingen, het delen van economische, juridische en fiscale ervaringen met de 33 beroepsverenigingen (d.i. 1,5 miljoen werknemers in de privé-sector!) die het groepeerd, zonder de aangesloten leden en correspondenten mee te rekenen, vormt het VBO een echte troef voor het BIV dat net als eerstgenoemde wil bijdragen tot de groei in ons land met eerbied voor waarden als duurzame ontwikkeling, bedrijfsethiek, goed bestuur, het overleg en zelfregeling.

Een rijkere informatie-uitwisseling, een sterkere onderhandelingspositie, een grotere zichtbaarheid in de economische wereld, de sector van de vastgoedmakelaars had alles te winnen bij een lidmaatschap van het VBO, met een deelname aan sommige van zijn werkgroepen en zijn commissies. Dat is nu gebeurd, tot onze allergrootste tevredenheid.

Als welkomstgeschenk biedt het VBO onze leden twee nummers van zijn maandblad Forward aan (normaal die van september en oktober aanstaande).

Sociaal-economische informatie, uitleg, analyses, Forward richt zich tot de Belgische bedrijfsleiders. Het blad biedt hulpmiddelen om het hoofd te bieden aan de uitdagingen en problemen en kadert in ruime perspectieven om te ondernemen.



**VBO**  
**Verbond van  
Belgische  
Ondernemingen**



## EEN VERPLICHTING WORDT EEN PLEZIER DANKZIJ DE ONLINEOPLEIDING!

[www.e-biv.be](http://www.e-biv.be)  
Vergeet de verplichting  
tot vorming niet!

Op [www.e-biv.be](http://www.e-biv.be) vindt u vanaf nu meer dan 13 uur opleiding online.  
Met een eenvoudige klik krijgt u toegang tot verschillende cursussen die zeer interessant en gebruiksvriendelijk zijn.

Het nieuwe reglement van plichtenleer voor de vastgoedmakelaars legt de verplichting op 20 uur opleiding te volgen, gespreid over twee jaar. De stagiairs die zich vanaf 1 januari 2007 ingeschreven hebben, moeten 4 cursussen volgen: over de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, de plichtenleer van het BIV, de huurovereenkomst en de vastgoedverkoop. Velen onder u moeten er niet toe gedwongen worden om zich geregeld te informeren over de kronkels van ons beroep. Zij zullen niettemin gelukkig zijn te kunnen profiteren van onze onlineopleidingen die in aanmerking worden genomen in het kader van de permanente opleiding. Ze zijn gratis, vlot toegankelijk, gemakkelijk te begrijpen, flexibel, gebruiksvriendelijk en voortaan nog talrijker en gevarieerder. Elk van de opleidingen wordt afgesloten met ludieke oefeningen. Zij geven u de mogelijkheid uw opgedane kennis te testen en de tijd te valideren die u aan uw opleiding zult hebben besteed.

Met enkele klikken kunt u zonder dat u zich hoeft te verplaatsen of ook maar één extra euro dient uit te geven, onze cursussen volgen op uw eigen tempo, aangezien zij 7 dagen per week en 24 uur per dag toegankelijk zijn!

### Hoe toegang krijgen tot de cursussen?

1. Surf naar [www.e-biv.be](http://www.e-biv.be)
2. Klik links op uw scherm om toegang te krijgen tot de opleiding van uw keuze.
3. Geef uw gebruikersnaam (BIV-nr.) en uw wachtwoord (hetzelfde dat u toegang verleent tot het privégedeelte van de site van het BIV).

Telkens als u een cursus hebt beëindigd, dient u opnieuw in te loggen om deel te nemen aan de volgende. Zo kunnen wij de gevolgde opleidingstijd valideren. Op deze manier zult u ook naar believen de stand van uw eigen opleidingstraject kunnen volgen.

*Wij zullen u zeker op de hoogte houden van de nieuwigheden die wij geregeld aan onze cursussen aanbrengen.*

#### Nu reeds:

##### In-Formation, juridische en fiscale actualiteit

**(goed voor minimum 15 minuten opleiding per module)**

Juristen, fiscalisten en andere specialisten volgen de actualiteit van de sector op de voet en stellen kleine informatieve/opleidingsmodules op. Als u deze cursus regelmatig volgt, zult u dus altijd op de hoogte zijn van de recente ontwikkelingen in uw beroep!

##### De cursus over de plichtenleer van het BIV

**(goed voor 6 uur opleiding)**

Deze niet te missen cursus bekijkt van a tot z, in een begrijpelijke taal, alle belangrijke begrippen van het nieuwe Reglement van plichtenleer voor de vastgoedmakelaars.

##### De cursus over de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument

**(goed voor 6 uur opleiding)**

Deze opleiding die al door velen onder u werd gevolgd, is nu bijgewerkt en aangepast aan de actualiteit (Koninklijk Besluit omtrent bemiddelingsovereenkomsten en typecontracten, modelcontracten).

Module 1: Makelaardij en mandaat

Module 2: WHPC

Module 3: De bedingen in het contract

#### Binnenkort:

##### De huurovereenkomst (3 modules):

Gemeenrecht – algemeen, Huurovereenkomst inzake hoofdverblijfplaats en Handelshuur

##### De vastgoedverkoop (7 modules):

Juridische gegevens, Praktische aspecten, Registratierecht, Wet Breyne, Lijfrente, Begrip “meerwaarde”, Witwassen van geld

##### Stedenbouw:

deze cursus zal worden voorgesteld in drie versies, één voor elk gewest van het land.

##### De syndicus





## WIE DOET WAT ?

Op nummer 16B, Luxemburgstraat, zetten 24 personen zich elke dag in voor een goede werking van uw Instituut. Wie zijn zij ? Wat doen zij ? Een voorstelling.



**Colette Herbots**, aan het onthaal, is de eerste persoon die jullie ontmoeten bij het binnenkomen van de kantoren en aan de lijn hebben wanneer jullie het Instituut opbellen.



**Tom Dalemans** is jurist en verantwoordelijk voor de dienst Opsporing (illegale uitoefening van het beroep) en Stage.



**2 inspecteurs** op de dienst Opsporing.



**Marianne Tassenoy** is belast met het administratieve secretariaat van de dienst Onderzoek.



**Olivia Caus** is medewerkster van de dienst Stage en beheert de dossiers van de Nederlandstalige stagiairs en stagemeesters.



**Dilek Kucuc** is eveneens medewerkster van de dienst Stage en beheert de dossiers van de Franstalige stagiairs en stagemeesters.



**Olivier Aoust** is jurist en verantwoordelijk voor de Dienst Studie en Onderzoek; hij is bovendien secretaris van de Franstalige Uitvoerende Kamer en Kamer van Beroep.

**Nationale raad**  
**Uitvoerende kamers**  
Kamer van Beroep  
Stage  
Opsporing  
Vorming  
Communicatie  
Algemene diensten



**Rebecca D'Haeseleer** is jurist op de Dienst Studie en Onderzoek, secretaris van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer, Verenigde Uitvoerende Kamers, Kamer van Beroep en Verenigde Kamers van Beroep.



**Stefaan Jonckheere** is verantwoordelijk voor de Dienst Boekhouding van het Instituut en voor de personeelszaken.



**Anne Roggen** beheert het secretariaat van de Kamers van Beroep en is plaatsvervangend secretaris van de Nederlandstalige en Franstalige Kamer van Beroep.



**Martine Dubernard** is medewerkster van de Dienst Boekhouding.



**Esmeralda François** is jurist aangeesteld voor de verschillende opdrachten van de Uitvoerende Kamers (administratieve en tuchtrechtelijke dossiers) en is plaatsvervangend secretaris van de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamer.



**Steven Lee** is verantwoordelijk voor de Dienst Vorming (met name voor de online vorming) en secretaris van de Nationale Raad.



**Hilde Cuypers** is belast met de Nederlandstalige administratieve dossiers (inschrijvingen, weglatingen,...) en is plaatsvervangend secretaris van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.



**Danielle Verrees** is vertaalster en directiesecretaresse van het Bureau.



**Alain Bertrand** is belast met de Franstalige administratieve dossiers (inschrijvingen, weglatingen,...) en is plaatsvervangend secretaris van de Franstalige Uitvoerende Kamer; hij is bovendien verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van het gebouw waar het Instituut haar zetel heeft.



**Isabelle Vanlathem** is verantwoordelijk voor de Dienst Communicatie en Public Relations van het Instituut.



**Elke Van Holsbeek**, jurist, neemt het secretariaat van de Nederlandstalige tuchtrechtelijke dossiers voor haar rekening en is plaatsvervangend secretaris van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.



**Johan Van De Gucht** neemt de informatica en de website van het BIV voor zijn rekening.



**Elisabeth Pitteljon** neemt eveneens het secretariaat van de Nederlandstalige tuchtrechtelijke dossiers voor haar rekening en is plaatsvervangend secretaris van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.



**Véronique Callewaert** is belast met het onderhoud van de kantoren.



**Giuseppina Giunta**, is belast met het secretariaat van de Franstalige tuchtrechtelijke dossiers en is plaatsvervangend secretaris van de Franstalige Uitvoerende Kamer.



**Lucia Maiello** houdt zich eveneens bezig met het onderhoud van de kantoren.



## JURIDISCHE HOTLINE

### GESPECIALISEERDE JURISTEN BEANTWOORDEN UW VRAGEN !

Vanaf 1 juni staan gespecialiseerde juristen elke werkdag van 10 tot 20u ter jullie beschikking op het nummer **070/211.211**. Als specialisten in vastgoedrecht, beantwoorden zij alle vragen met betrekking tot ons beroep.

Het BIV heeft altijd de wens gehad om al haar leden zo goed mogelijk te informeren. Het instituut zal dat uiteraard blijven doen voor wat betreft haar werking, haar opdrachten, de toelatingsvoorwaarden, de stage, de lopende dossiers binnen het instituut... (02/505.38.50).

Maar het leek haar noodzakelijk zich te verrijken met een nieuwe dienst voor alles wat juridische adviezen betreft, welke jullie dikwijls nodig hebben in een sector die constant evolueert.

Meer nog, ervoor kiezen om beroep te doen op de hotline, is zich garanderen van de objectiviteit van de geleverde inlichtingen, want hoewel het BIV deze dienst bekostigt, heeft ze gekozen voor externen.

Dit nieuwe middel is één van de antwoorden verschaft door het BIV aan diegenen die, terecht, de opmerkingen maken dat om het vertrouwen van het publiek te winnen, je het moet verdienen.

Het beroep van vastgoedmakelaar is meer en meer gespecialiseerd en zoals jullie reeds elders konden lezen in deze BIV News, zijn de gepleegde inbreuken dikwijls het gevolg van gebrek aan informatie.

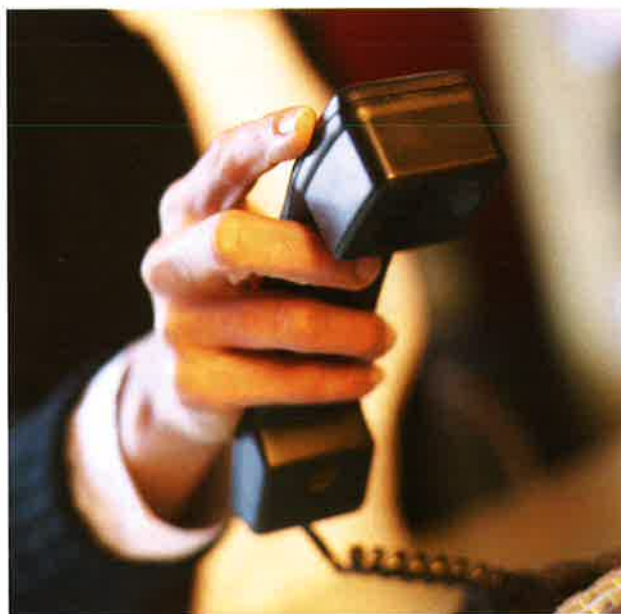
Voortaan zullen jullie voor slechts een kleine meerkost bovenop de prijs van een klassieke telefoonverbinding (\*) via telefoon antwoorden kunnen verkrijgen op al jullie vragen inzake vastgoedrecht en in het kader van jullie professionele activiteiten.

De juristen die jullie deze antwoorden zullen geven zullen enkel via telefoon werken (070/211.211). Zij zullen niet overgaan tot het onderzoeken van documenten, evenmin zullen zij een geschreven advies opstellen.

Door het operationeel maken van deze juridische hotline is weer een stap gezet in de richting van verbetering van de kwaliteit van de door ons beroep voorgestelde diensten.

Wij zijn er zeker van dat jullie samen met ons deze stap zullen zetten, met een zelfde bekommernis om perfectie dat ons drijft en dat de rode draad zal blijven binnen de projecten van de komende maanden.

*(\*) Ter informatie, voor een oproep vanaf een vast toestel : +/- € 0,175 per minuut (en +/- € 0,05 verbindingskosten); voor oproepen vanaf een gsm toestel varieert de kostprijs, zoals voor gelijk welke vorm van oproep, afhankelijk van operator, uur van telefoongesprek (eveneens afhankelijk van de operator),... Voor meer zekerheid nopens dit onderwerp, nodigen wij jullie uit contact op te nemen met jullie operator.*



# 070/211 211

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