



BIV - BULLETIN

Is de "Vastgoedprospecteur" een "Vastgoedmakelaar" ?

Wanneer een beroepsgroep wordt gereguleerd kan de interpretatie van de wetgeving, zeker in de beginfase, voor de nodige discussie of verwarring zorgen.

Zo rijst op dit ogenblik de vraag of vastgoedvertegenwoordigers, -correspondenten, -tussenpersonen, -handelsagenten of -aanbrengers, kortom: personen die aan "vastgoedprospectie" doen, al dan niet "vastgoedmakelaar" zijn. De Nationale Raad van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars is unaniem van oordeel dat dit het geval is.

"Vastgoedprospecteurs" zijn zelfstandigen die, op geregelde wijze, potentiële cliënten (kopers/verkopers, huurders/verhuurders, lastgevers/begunstigden) zoeken en doorverwijzen naar vastgoedmakelaars voor wie zij in onderaanneming werken. De vastgoedprospecteur effent m.a.w. het pad voor de vastgoedmakelaar door hem de ingewonnen informatie en de resultaten van zijn opzoeken en contacten over te maken. Hoewel hij niet -noodzakelijk- optreedt bij de concrete totstandkoming van de transacties (aan- en verkoop, verhuur, ruil,...), speelt hij in de voorbereidingsfase van de onderhandelingen een belangrijke en vaak doorslaggevende rol. De "vastgoedprospecteur" is dus wel degelijk een "vastgoedmakelaar".

Drie elementen ondersteunen deze stelling:

1. De reglementering inzake vastgoedmakelaars heeft tot doel de consument de zekerheid te bieden dat hij, voor zijn vastgoedverrichtingen, enkel te maken zal hebben met bekwame en vertrouwenswaardige beroepspersonen die lid zijn van een georganiseerd beroepsinstituut.

2. In artikel 3, 1° van het K.B. van 6 september 1993 is bepaald dat de persoon die zich gewoonlijk bezighoudt "met activiteiten van bemiddelaar met het oog op" vastgoedtransacties, wel degelijk een "vastgoedmakelaar" is. En "prospectie" is niets anders dan een geheel van activiteiten "met het oog op" de totstandkoming van dergelijke transacties.

3. In het kader van hun werkzaamheden kunnen de "prospecteurs" o.m. in kennis worden gesteld van vertrouwelijke, en zelfs geheime, informatie. De potentiële cliënt moet dan ook kunnen rekenen op de grootste discretie. Deze discretie kan enkel worden gegarandeerd als de "prospecteur" onderworpen is aan het wettelijk statuut van "vastgoedmakelaar BIV" en aan de regels van de plichtenleer die deze beroepsgroep moet naleven. Voor het BIV is de situatie dan ook heel duidelijk: "vastgoedprospecteurs" vallen onder het toepassingsveld van het K.B. van 6 september 1993. Zij zijn gehouden om zich in te schrijven op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van stagiairs, bijgehouden door het BIV. De vastgoedprospecteurs dienen dan ook alle daaruit voortvloeiende verplichtingen na te leven.

Elke andere interpretatie komt neer op het tenietdoen van de inspanningen van de vastgoedmakelaars om hun beroepsactiviteit te valoriseren, de consument te beschermen en om hen die een beroep doen op de "vastgoedmakelaar BIV" een maximum aan garanties te bieden.

Voor een
volledige
bescherming
van de cliënt

A. Beirens
Ondervoorzitter

Onwettige uitoefening van het beroep Eerste veroordelingen

De eerste drie veroordelingen werden uitgesproken inzake het onwettig uitoefenen van het beroep en het ten onrechte voeren van de titel van vastgoedmakelaar. Het BIV beschikt hiermee over een belangrijk middel om de wetgeving te doen naleven. Met deze vonnissen kan verder ernstig werk worden gemaakt van één van de belangrijke opdrachten van het BIV: de verdere en algehele sanering van het beroep.

De erkende vastgoedmakelaar én de consument zullen er wel bij varen.

Sedert het K.B. van 6-9-93 mag niemand het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel "erkend vastgoedmakelaar BIV" voeren zonder ingeschreven te zijn op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van stagiairs die door het BIV worden bijgehouden. In geval de vastgoedmakelaar een buitenlander is, dient hij de toelating te hebben bekomen om het beroep occasioneel in België uit te oefenen.

Dit alles is de taak van de Uitvoerende Kamers van het BIV. Ieder die de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefent of onrechtmatig de titel van vastgoedmakelaar voert zonder BIV-erkenning,

kan het voorwerp zijn van correctionele vervolging (Kaderwet van 1 maart 1976). Dit toezicht op het beroep en de opsporing

van de overtreders is de taak van de politionele en de gerechtelijke instanties. Maar de echte impuls voor de toepassing van deze vervolging komt van het BIV, in het bijzonder via de werkzaamheden van de Commissie en de Dienst "Toezicht-Opsporing".

De veroordeling tenslotte is de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken.

Recent werden de eerste resultaten geboekt voor twee rechtbanken van koophandel (Eupen en Leuven) en voor de correctionele rechtbank van Bergen.

1. Op 3 oktober 1997 beval de rechtbank van koophandel te Eupen, op tegenspraak, de stopzetting van de activiteiten van de Duitse vastgoedmakelaar H.F. die in de Belgische Oostkantons gereglementeerde activiteiten uitoefende zonder te beschikken over een erkenningsnummer bij het BIV. Elke nieuwe inbreuk zal worden beboet met een dwangsom van 50.000 fr. Niettegenstaande de veroordeelde tegen deze uitspraak in beroep is gegaan, is dit vonnis uitvoerbaar (vonnis in kracht van gewijsde wat het Beroepsinstituut betreft).

De vordering werd ingediend door twee erkende vastgoedmakelaars. Het BIV trad in deze zaak op als vrijwillig tussenkomende partij.

Correctionele straffen bij onwettige uitoefening

2. Voor de correctionele rechtbank van Bergen werd op 18 december 1997 J.-P. W., bij verstek, veroordeeld voor het onwettig uitoefenen van het beroep in de periode 1995-1997. De correctionele rechtbank veroordeelde hem tot de betaling van een geldboete van 100.000 fr. Indien hij deze boete niet betaalt, riskeert hij een gevangenisstraf van 3 maanden. Dit vonnis is het resultaat van een klacht, op basis van een goed onderbouwd dossier vanwege het BIV, bij de Procureur des Konings van Bergen die de verdachte heeft gedaagd voor de correctionele rechtbank van dit arrondissement.

3. Tot slot, de rechtbank van koophandel van Leuven beval op 3 maart 1998 de stopzetting van de activiteiten van M.C. wegens inbreuk op de wetgeving inzake oneerlijke concurrentie. Hij werd tevens veroordeeld tot het betalen van een dwangsom van 50.000 fr. per dag indien hij zijn activiteiten verder zet. Niettegenstaande hij tegen deze uitspraak nog in verzet kan gaan, is het vonnis op dit ogenblik reeds uitvoerbaar. Deze rechtszaak werd ingesteld door het BIV.

Rol van het BIV inzake toezicht en opsporing

De Kaderwet van 1976 voorziet in correctionele straffen bij onwettige uitoefening van het beroep. Echter, deze wet heeft niet voorzien dat het BIV beschikt over de bevoegdheid om zelf op te treden of om enige inspectieopdrachten uit te voeren. Dit is en blijft de taak van de gerechtelijke overheden. Om deze te helpen in hun opdracht werd in 1995, bij de Nationale Raad, een toezicht- en opsporingsorgaan geïnstalleerd met als taak "erop toe te zien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen" (art. 7 §1,1 van de Kaderwet). Dit leidde tot de installatie van de Commissie "Toezicht-Opsporing". Deze is samengesteld uit 9 leden van de Nationale Raad (afkomstig uit de verschillende provincies). De Commissie vergadert maandelijks en bepaalt de te volgen procedures. Vooraleer over te gaan tot gerechtelijke acties dienen deze te worden bekrachtigd door de Nationale Raad van het BIV. De Commissie wordt bijgestaan door provinciale commissies.

De concrete opsporingsdossiers worden voorbereid en samengesteld door de Dienst "Toezicht-Opsporing". Deze wordt geleid door een diensthoofd-jurist, geassisteerd door twee enquêteurs en twee medewerkers.

Toezicht-Opsporing

- **Nationale Raad**
- **Nationale Commissie (9 leden)**
- **Provinciale commissies**
- **Dienst Toezicht-Opsporing**

De Dienst onderzoekt de klachten, instrueert de dossiers (verzamelt de bewijzen ten laste van de personen die verdacht worden van onwettige uitoefening van het beroep, voert de briefwisseling, ...) en adviseert de Commissie inzake verder gevolg.

Na verificatie van de 1.243 klachten bleken 557 ongegrond. Er was m.a.w. geen inbreuk op de wet zodat er geen enkele reden voorhanden was tot verder onderzoek. De resterende 686 klachten gaven wel degelijk aanleiding tot een verder onderzoek wegens sterk vermoeden van onwettige uitoefening van het beroep.

Deze dossiers hebben betrekking op volgende gevallen:

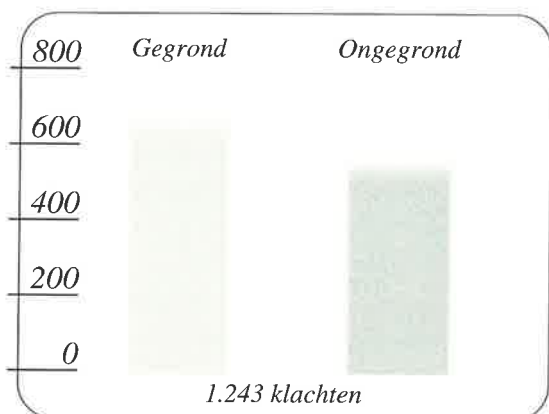
- 33 %:** een niet erkende zelfstandige (die niet voor derden werkt)
- 28 %:** een vennootschap waarbinnen niemand is erkend
- 22 %:** een niet erkende zelfstandige die voor een erkende vastgoedmakelaar werkt
- 12 %:** een onwettige syndicus of rentmeester
- 5 %:** buitenlanders zonder erkenningsnummer, notarishuizen, enz.

De klachten en de resultaten

Indien er een vermoeden bestaat van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar kan iedereen een klacht indienen bij de Dienst Toezicht-Opsporing van het BIV. De klachten en inlichtingen zijn afkomstig van vastgoedmakelaars (in 2/3 van de gevallen), vanwege de zogenaamde nevenberoepen (advocaten, notarissen,...) of vanwege de consumenten. De verstrekte informatie wordt op een vertrouwelijke wijze behandeld.

De Dienst ontving in totaal 1.243 klachten en start eerst een onderzoek naar de gegrondheid van de klacht.

Indien uit het vooronderzoek blijkt dat de klacht gegrond is (bv. : de vastgoedmakelaar blijkt over geen erkenningsnummer te beschikken), dan wordt een uitgebreid opsporingsdossier opgemaakt.



Indien de klacht gegrond is, gebruikt de Dienst in eerste instantie "zachte drukkingsmiddelen" om de overtreder de kans te geven zich in regel te stellen met de wetgeving. Van de 686 gegronde klachten zijn nog 192 in de onderzoeksfase; 369 dossiers (54%) konden reeds op een bevredigende wijze worden afgesloten. De verdachte heeft m.a.w. zijn situatie geregulariseerd (in orde gesteld met de wetgeving) en hiervan de nodige bewijsstukken aan de Dienst toegezonden. Het loutere optreden van de Dienst heeft dus in meer dan de helft van de gevallen geleid tot een snelle en bevredigende regularisatie zonder tussenkomst van de gerechtelijke instanties.

Indien het evenwel niet tot een vrijwillige regularisatie komt kan het BIV, na beslissing van de Nationale Raad, overgaan tot gerechtelijke stappen. De Commissie beschikt daartoe, op dit ogenblik, over vijf types van procedures naargelang de aard van het dossier:

1. In een eerste procedure wordt een beroep gedaan op de Inspectie van het Ministerie van Middenstand die vaststelling kan doen van de overtreding. Vervolgens wordt Proces-verbaal opgesteld ter attentie van het parket dat eventueel een vervolging instelt.

2. In een tweede procedure dient het BIV zelf een klacht in bij de Procureur des Konings.

Het BIV beschikt niet over enig (dwang)middel om de gerechtelijke overheden te doen optreden. Dit in tegenstelling tot de volgende drie acties waarbij het BIV zich burgerlijke partij stelt. In deze gevallen duidt het Instituut een advocaat aan die de rechtszaak inleidt en opvolgt.

3. In een derde procedure dient het BIV een klacht in met burgerlijke partijstelling in handen van de onderzoeksrechter. Hierdoor is het parket gehouden om de zaak voor de raadkamer te brengen. Deze zal de verdachte vervolgens verwijzen -indien er voldoende bewijzen zijn- naar de correctionele rechtbank. De ervaring leert dat deze procedure echter lange tijd in beslag kan nemen.

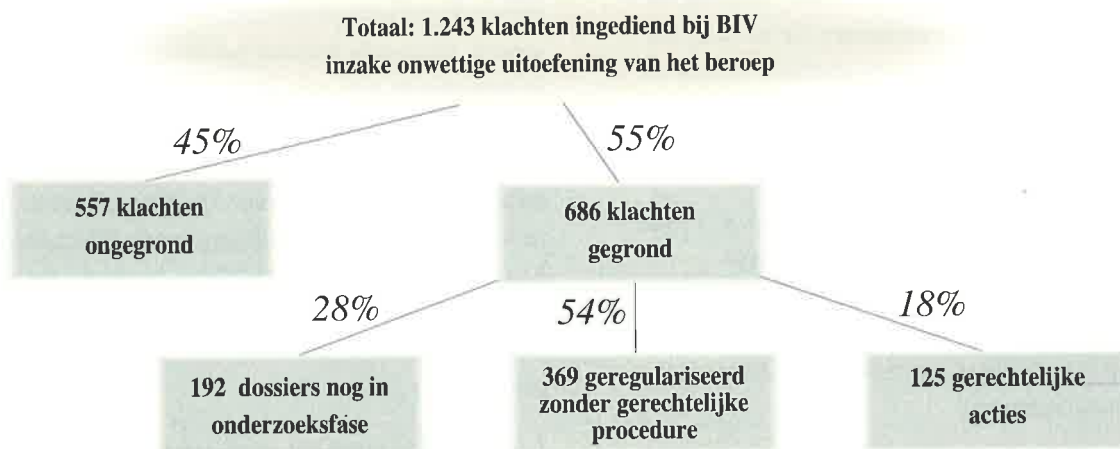
4. In een vierde procedure gaat het BIV zelf over tot een rechtstreekse dagvaarding van de verdachte voor de correctionele rechtbank. Deze procedure is niet altijd opportuun daar de klacht onontvankelijk kan worden verklaard door de rechter.

5. In een vijfde procedure, de meest succesvolle op dit ogenblik, spant het Instituut een vordering in tot staking van de activiteiten voor de rechtbank van koop-handel. Deze laatste actie heeft evenwel geen enkel strafrechterlijk gevolg omdat ze is gebaseerd op de wet op de Handelspraktijken (oneerlijke concurrentie). Indien de rechter de verdachte veroordeelt op basis van deze wet, dan kan hem een dwangsom worden opgelegd bij nieuwe overtredingen.

Door de Nationale Raad werden recent nieuwe prioriteiten vastgelegd in zijn strijd tegen de onwettige uitoefening van het beroep. Bij voorrang zal worden opgetreden tegen onwettige concurrentie vanwege notarishuizen, tegen bepaalde bankfilialen die verdacht worden van bemiddeling bij de overdracht van handelsfondsen en tegen niet erkende zelfstandigen die voor een BIV-erkende vastgoedmakelaar werken.

Tot op heden is het BIV overgegaan tot 125 gerechtelijke acties:

- 19 dossiers bij de Inspectie van het Ministerie van Middenstand
- 67 klachten ingediend bij de Procureur des Konings, waarvan er intussen één heeft geleid tot een correctionele veroordeling (Bergen)
- 10 klachten met burgerlijke partijstelling in handen van de onderzoeksrechter
- 7 rechtstreekse dagvaardingen voor de correctionele rechtbank
- 21 vorderingen tot staking voor de rechtbank van koophandel, waarvan recent 2 veroordelingen werden uitgesproken (Eupen en Leuven).



**De sanering:
een zaak van alle vastgoedmakelaars**

De inspecteurs van het Ministerie van Middenstand en de parketten zijn de enige instanties die wettelijk vaststellingen kunnen doen inzake het onwettig uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar en enkel de correctionele rechtbanken zijn bevoegd deze misdrijven te veroordelen. Helaas moet worden vastgesteld dat de betrokken ambtenaren soms minder bekend zijn met de wetgeving ter zake, dat het gerecht overbelast is en de procedures traag verlopen. Het is daarom ook de taak van de nationale en de provinciale commissies alsmede de Dienst Toezicht-

Opsporing van het BIV om actief ondersteuning te verlenen en ijzersterke dossiers op te stellen voor de gerechtelijke overheden. Het is bovendien ook de morele plicht van elke vastgoedmakelaar om de Dienst te verwittigen indien er een vermoeden bestaat van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. De verstrekte informatie wordt op vertrouwelijke wijze behandeld en de aanklager wordt op de hoogte gehouden van het gevolg dat aan zijn klacht wordt gegeven. Slechts op die wijze kan er daadwerkelijk werk worden gemaakt van een definitieve sanering van het beroep.

Onwettige uitoefening van het beroep: taak van Toezicht/Opsporing

De Dienst Toezicht-Opsporing buigt zich enkel over de klachten inzake het onwettig uitoefenen van het beroep. Voor overtredingen van deontologische aard dient men zich te wenden tot de Uitvoerende Kamers van het BIV, tot wiens bevoegdheid deze materie exclusief behoort. De Dienst zal m.a.w. bijvoorbeeld wel een onderzoek starten tegen een zelfstandige niet-erkende medewerker

die verdacht wordt van makelaarsactiviteiten (= onwettige uitoefening) bij een BIV-erkende vastgoedmakelaar. De Dienst zal dit dossier eveneens overmaken aan de Uitvoerende Kamer. Deze kan dan een tuchtonderzoek starten tegen de BIV-erkende vastgoedmakelaar wegens het vermoeden van een deontologische fout: hij zet immers een niet-erkende zelfstandige aan tot het uitoefenen van beschermde activiteiten.

In een volgend nummer van Immobilium komen wij hier nog uitgebreid op terug.

Deontologie

De werkzaamheden op het vlak van de deontologie zijn in de laatste rechte lijn voor de eindmeet. Er dienen echter nog enkele belangrijke hinderenissen te worden genomen.

De werkgroep deontologie van het BIV vergaderde de laatste maanden aan een versneld tempo. De eerste ontwerpversie, aan de minister voorgelegd in juli 1997, werd volledig herwerkt. In deze tweede versie werd rekening gehouden met de opmerkingen van het kabinet, met het juridisch advies van een gerenommeerd advocatenbureau en met diverse opmerkingen vanwege de vastgoedmakelaars.

De tekst bestaat thans uit twee aparte delen:

- De eigenlijke tekst van de deontologische code: deze bevat alle regels en voorschriften welke de makelaar moeten toelaten zijn beroep op een plichtsvolle wijze uit te oefenen met een afdoende bescherming van de consument;
- Een aantal specifieke "richtlijnen": deze vullen de voormelde regels aan of preciseren ze.

Een aantal cruciale punten moesten nog worden uitgeklaard door het BIV om tot het gewenste resultaat te komen. Deze punten handelden over volgende onderwerpen:

- De persoonlijke verantwoordelijkheid van de makelaar: hierbij stelt zich de vraag of deze materie een "deontologische" dan wel een "burgerlijke" verantwoordelijkheid is.
- Het opstellen van een adequate en gedetailleerde

regeling voor een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een waarborgfonds.

- Het vastleggen van de verplichting inzake de beroepsvervolmaking
- Het definiëren van het begrip beroepsgeheim
- Het uitdiepen en vastleggen van de onverenigbaarheden tussen het beroep van vastgoedmakelaar en een aantal andere beroepen zoals handelaar in vastgoed, promotor, verkavelaar, enz.

Met deze nieuwe tekst van deontologische code beantwoordt de Nationale Raad van het Instituut aan de vereisten zoals deze werden vooropgesteld, rekening houdend met het respect voor de uitgangspunten "vrije handel", "vrije concurrentie en "vrijheid van overeenkomst".

1. De deontologie mag geen keurslijf zijn: zij moet een vrije en gezonde concurrentie toelaten
2. De deontologie moet een norm stellen voor de correcte uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar
3. De deontologische code dient rechtszekerheid te scheppen, voor de vastgoedmakelaar én voor de consument
4. De finaliteit van deze code is de kwaliteitsverbetering van de dienstverlening
5. De verbruiker moet een afdoende bescherming genieten

IMMOBILIUM zal u op de hoogte houden van dit uiterst belangrijke dossier dat essentieel is voor de toekomst van het beroep van vastgoedmakelaar.

De medewerkende echtgenoot en de BIV-erkenning

De wettelijke titel "erkend vastgoedmakelaar BIV" is strikt persoonlijk. Slechts hij of zij die over een BIV-erkenningsnummer beschikt mag het beroep uitoefenen en de titel dragen. Het erkenningsnummer kan daarom ook nooit worden overgedragen aan een ander persoon (niemand mag onder uw nummer beroepsactiviteiten uitoefenen), noch worden ingebracht in een vennootschap. De vennootschap, een juridische entiteit, kan immers onmogelijk voldoen aan het wettelijk opgelegd diplomacriterium en aan de stageverplichting.

Het persoonsgebonden karakter van de erkenning heeft tevens tot gevolg dat, bij stopzetting van de activiteit van vastgoedmakelaar en overdracht van het handelsfonds, de erkenning nooit in de overdracht kan begrepen zijn.

***De BIV-erkenning
is steeds
persoonsgebonden***

Wat nu met de echtgenoot of echtgenote die meewerkt in de zaak?

Is hij of zij verplicht ingeschreven te zijn op het tableau der titularissen of op de lijst van stagiairs om op te kunnen treden als vastgoedmakelaar. Of mag hij/zij toch werken onder het nummer van de echtgenoot-vastgoedmakelaar?

Vier situaties zijn mogelijk:

1. De medewerkende echtgenoot is een bezoldigd werknemer: in dit geval kan hij/zij niet worden ingeschreven daar het KB van 1993 bepaalt dat enkel zelfstandigen in aanmerking kunnen komen als erkende makelaar. Hij/zij kan dan ook nooit als werknemer de titel dragen van vastgoedmakelaar.
2. De medewerkende echtgenoot is zelfstandig helper: overeenkomstig art. 6 van het KB nr. 38 van 27 juli 1967 inzake het sociaal statuut der zelfstandigen wordt iedereen, die een andere zelfstandige bijstaat of vervangt in de uitoefening van het beroep zonder tegenover hem/haar door een arbeidsovereenkomst te zijn verbonden, steeds beschouwd als een zelfstandige. Deze medewerkende echtgenoot moet dus voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in het KB van 1993 en moet dus zelf een erkenningsnummer hebben.
3. De medewerkende echtgenoot is fiscaal ten laste van de andere echtgenoot: in deze situatie zal de erkende vastgoedmakelaar om fiscale redenen een aandeel van zijn inkomsten toebedelen aan hem/haar zonder dat deze

evenwel enige vastgoedactiviteit uitoefent in het kantoor. In dit geval wordt niet geacht dat de medewerkende echtgenoot voor eigen rekening werkt.

4. De medewerkende echtgenoot is vennoot in de vennootschap van de echtgenoot waarin de vastgoedactiviteiten worden uitgeoefend. In dit geval zijn er twee mogelijkheden:

- a. de medewerkende echtgenoot is werkend vennoot (of zaakvoerder of afgevaardigd-beheerder): de echtgenoot dient zich in te schrijven op het tableau of op de lijst van stagiairs
- b. de medewerkende echtgenoot is stille vennoot (of bediende): hij of zij moet niet zijn ingeschreven bij het BIV en kan niet de titel voeren van vastgoedmakelaar.

In de gevallen waar de medewerkende echtgenoot buiten het toepassingsgebied van de wet blijft stelt er zich een probleem bij het overlijden van de andere echtgenoot. De overblijvende echtgenoot heeft dan immers geen erkenning en kan dus onder geen enkel beding de activiteiten verder uitoefenen.

En de medewerkende kinderen?

Behoudens het geval waarin de medewerkende echtgenoot fiscaal ten laste valt van de andere echtgenoot, zijn voorgaande situaties ook van toepassing op de medewerkende kinderen of andere familieleden die de gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen.

Samengevat:

Iedereen die onder het statuut van zelfstandige vastgoedactiviteiten uitoefent, dient individueel ingeschreven te zijn bij het BIV, ongeacht of het in eigen naam is of als werkend vennoot / zaakvoerder van een vennootschap. Hij mag tevens niet werken in het kader van een arbeidsovereenkomst.

Een Beroepsinstituut is geen Beroepsorganisatie...

Sinds 1 maart 1995 ziet het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) erop toe dat de voorwaarden inzake de toegang tot het beroep worden nageleefd en dat inbreuken op de wetgeving tot bescherming van de beroepstitel worden gesanctioneerd. Het behoort tot de voornaamste taken van het BIV om de voorschriften van de plichtenleer en het stagereglement vast te stellen, het tableau van de titularissen en de lijst van de stagiairs bij te houden en tenslotte uitspraak te doen in tuchtzaken ten opzichte van de leden van het Instituut. Slechts over deze materies kan het Instituut adviezen verstrekken aan de vastgoedmakelaars.

Het K.B. van 6 september 1993, onder artikel 2, stelt tot slot duidelijk dat lidmaatschap bij het Instituut verplicht is voor allen die als zelfstandige, in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen.

Daarnaast zijn er de beroepsorganisaties. Deze privé-

beroepsorganisaties werden opgericht ter verdediging van de beroepsbelangen van hun leden en van de vastgoedsector in het algemeen. Zij onderwerpen hun leden eveneens aan een (eigen) deontologische plichtenleer. Zij kunnen verder rekenen op ondersteuning vanwege hun organisatie bij de uitoefening van hun beroep en worden via publicaties op de hoogte gehouden van wat er reilt en zeilt in de Belgische vastgoedsector. Lidmaatschap van deze organisaties is vrij.

In België zijn er drie beroepsorganisaties. Twee ervan zijn erkend door de Hoge Raad van de Middenstand: de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) en de Unie der Immobiliënberoepen van België (UIB). Deze beide organisaties stonden aan de wieg van het BIV. Tot slot is er nog een kleinere organisatie die evenwel niet is erkend door de Hoge Raad van de Middenstand: de Vlaamse Vastgoedfederatie (VVF).

Hoe corresponderen met het Instituut van Vastgoedmakelaars ?

KAMERS

De volgende dossiers worden door de Kamers behandeld:

- Inschrijving lijst stagiairs
- Inschrijving tableau van de beoefenaars
- Weglating
- Taalrolwijziging
- Wederinschrijving
- Eershalve lidmaatschap
- Tuchtdossiers

OPSPORING

5 medewerkers

Vastgoedmakelaars die niet ingeschreven zijn bij het BIV maken zich schuldig aan onwettige uitoefening van het beroep en worden aangemaand zich in regel te stellen.

Indien dit niet vrijwillig gebeurt, kan een juridische procedure worden ingesteld.

Iedereen heeft het recht de lijst van erkende vastgoedmakelaars te raadplegen.

STAGE

2 medewerkers

De dienst stage begeleidt de dossiers van zij die werden opgenomen op de lijst der stagiairs.

UITVOERENDE KAMERS

2 juristen-secretarissen
6 medewerkers

KAMERS VAN BEROEP

1 jurist-secretaris
2 medewerkers

Bij elk dossier kan men in beroep gaan tegen de genomen beslissing.

VERTALINGEN

2 medewerkers.

ONTHAAL EN TELEFOON

2 medewerkers.

ALGEMENE DIRECTIE DIRECTEUR-GENERAAL

Directeur-generaal
1 medewerker

De Directeur-Generaal is verantwoordelijk voor de goede werking en de algemene organisatie van het Instituut. Hij staat in voor de uitvoering van de beslissingen van het Bureau en de Nationale Raad.

SECRETARIAAT BUREAU

2 medewerkers.

Het secretariaat verzorgt de briefwisseling van het Bureau.

BOEKHOUDING

2 medewerkers

De dienst boekhouding verwerkt de bijdrage van de vastgoedmakelaars. De dienst staat tevens de leden van het Bureau bij in het opmaken van de budgettaire planning.

PUBLICATIES

1 medewerker.

Verzorgt de uitgave van de eigen BIV-publicaties zoals Jaarverslag, Compendium, Ledenlijst, Immobiliem en specifieke dossiers.

Teneinde onze diensten in de mogelijkheid te stellen om precieze en zo volledig mogelijke antwoorden te formuleren, vragen wij u met aandrang steeds **schriftelijk** (per brief of per fax) contact te willen opnemen en tevens telkens de eventuele referenties van onze brieven te vermelden.

BIV - Bijdrage en ledenlijst

De erkende vastgoedmakelaar ontvangt vanwege het BIV in januari een aanvraag tot betaling voor de jaarlijkse verplichte bijdrage (art. 6 § 4 van de Kaderwet van 1 maart 1976). De betaling van deze bijdrage, voor 1998 vastgesteld op 10.000 fr., is één en ondeelbaar. Dit houdt in dat, eenmaal het jaar begonnen, de bijdrage voor dat lopende jaar verplicht dient te worden betaald. Indien een erkende vastgoedmakelaar (al dan niet tijdelijk) wenst te worden weggelaten van het tableau der beoefenaars of van de lijst van stagiairs, moet een persoonlijk en schriftelijk verzoekschrift worden ingediend bij de Uitvoerende Kamers. Weglating houdt o.m. in dat deze persoon het volgend jaar geen bijdrage meer hoeft te betalen.

De vastgoedmakelaars die een herinneringsbrief ontvangen dienen, boven op de bijdrage, 2.000 fr. herinneringskosten te betalen.

Verplichte prijsaanduiding

De wet op de Handelspraktijken (14 juli 1991) verplicht elke verkoper van goederen en/of diensten om de tarieven schriftelijk, leesbaar, op een zichtbare plaats en ondubbelzinnig te afficheren. Via het KB van 30 juni 1996 werd deze verplichting van prijsaanduiding nog verder gespecificeerd.

Ook de vastgoedmakelaar is onderworpen aan deze wet. M.a.w.: de vastgoedmakelaar moet voor zijn geleverde diensten de prijs (het ereloon) op een voor de consument zichtbare plaats uithangen d.m.v. een vast bedrag (forfaitair dus) en/of procentueel berekend bedrag (x % van een bepaalde transactie). Bij het niet naleven van deze verplichting voorziet de wet zware geldboetes van 50.000 fr. tot 2.000.000 fr.

De "verklaring op eer"

Een beroepsbeoefenaar (vastgoedmakelaar, boekhouder,...) die tegenover zijn orde of instituut een "verklaring op eer" aflegt, is verondersteld daarin uitsluitend de waarheid te spreken. Aan zijn tuchtoverheden mag hij zich niet veroorloven gegevens achter te houden of feiten te ontkennen die werkelijk gebeurd zijn. Indien nadien zou blijken dat onjuiste verklaringen werden afgelegd, dan stelt hij zich bloot aan tuchtrechtelijke vervolging vanwege het instituut.

Een tuchtdossier kan overigens niet aan het parket worden overgemaakt in het kader van een strafrechtelijke procedure tegen de beroepsbeoefenaar. Zou het parket gebruik maken van dergelijke verklaring op eer, afgelegd in het kader van een strikt confidentiële verklaring voor de tuchtoverheden, dan zou het gehele strafonderzoek nietig zijn.

ERRATUM

In Immobilium nr. 1 op pagina 3 hadden we gemeld dat de leden van U.K., om verkozen te kunnen worden, minimaal 5 jaar dienden te zijn ingeschreven als vastgoedmakelaar. Sedert het KB van 26/10/95 is deze periode teruggebracht tot 3 jaar.

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)
Emile Clausstraat 49, bus 8-9, 1050 Brussel
tel : 02-649.06.11 – fax : 02-649.45.11

IMMOBILIUM is de officiële tweemaandelijks publicatie van het BIV.
De redactie van dit nummer werd afgesloten op 15 maart 1998.

Adviesraad en redactie :
Arsène BEIRENS, Roger BRACONNIER, Achille CLAES, Willy CONINX
(redactiesecretaris), Jacques GOBERT, Raymond NOSSENT (adviseur),
Benoit PROOT en Johan TACKOEN.

Verantwoordelijke uitgever :
A. Beirens, E. Clausstraat 49, bus 8-9, 1050 Brussel.

