

IMMOBILIUM



BIV - BULLETIN

Een vruchtbaar 1998 gekend, een voorspoedig 1999 gewenst

1998 zit er helemaal op. Tijd dus voor het BIV om de balans op te maken van het voorbije jaar. Onze belangrijkste prioriteiten waren in 1998 o.m. het definitief op punt stellen van het stagereglement en van de deontologische code. Dit werk was evenwel geen eenvoudige opdracht en de "bevalling" verliep niet steeds rimpelloos.

Niemand heeft zijn inspanningen gespaard om een document op te stellen dat een maximale garantie bood aan de vastgoedmakelaar en aan zijn cliënt. De bescherming van de consument en het respect van de basisregels van het beroep waren de leidraad bij de redactie van beide reglementen.

Deze teksten zijn het resultaat van uitgebreide en opbouwende gedachtewisselingen in de schoot van de werkgroep Deontologie en de Stagecommissie. De resultaten van hun grondige werkzaamheden werden vervolgens minutieus onderzocht door de Nationale Raad en gevolgd door geregelde contacten tussen deze laatste en het Kabinet van onze voogdijminister.

Op 8 december 1998 keurde de Nationale Raad het Stagereglement goed en op 5 januari 1999 zal de Deontologische code ter goedkeuring worden voorgelegd aan diezelfde Raad. De noodzakelijke instrumenten waarop diende gewacht om het beroep te structureren en te kanaliseren zijn nu eindelijk klaar.

Bij de aanvang van dit nieuwe jaar vestigen wij onze hoop op een snelle goedkeuring door de Ministerraad van deze beide teksten die van wezenlijk belang zijn voor ons beroep.

Vastgoedmakelaar:

**onmisbare en
professionele
schakel**

Dankzij de goedkeuring van deze beide Reglementen zal de consument zich in alle vertrouwen kunnen wenden tot de vastgoedmakelaar. M.a.w.: de vastgoedmakelaar is voortaan de onmisbare en professionele schakel inzake de bemiddeling en het beheer van onroerend goed.

In 1998 werden ook de eerste veroordelingen uitgesproken inzake de onwettige uitoefening van het beroep.

De hoven en rechtbanken beschikken hiermee over de noodzakelijke precedents die het hen gemakkelijker maken hun taak uit te voeren.

Voorts betekende 1998 de start van twee nieuwe BIV-initiatieven ten behoeve van de vastgoedmakelaar.

In de eerste plaats startte het BIV met de publicatie van IMMOBILIUM. Met dit officiële tweemaandelijks bulletin is het Instituut er in geslaagd om een geregeld communicatiekanaal te creëren tussen de meer dan 8.500 erkende vastgoedmakelaars en "hun" BIV.

Tevens kon twee maanden geleden worden gestart met de uitgave van een praktische CD-ROM, een viermaandelijks instrument boordevol nuttige informatie die vandaag niet meer mag ontbreken in het kantoor van een modern uitgerust vastgoedmakelaar.

Tot slot kunnen we voor 1999 de start van de juridische databank en de eigen BIV-website aankondigen, het informatie- en communicatie-instrument voor de toekomst. Het Instituut hoopt op deze wijze definitief zijn deuren wijd open te hebben gezet voor de verdere professionalisering van elke vastgoedmakelaar.

Elk begin van een nieuw jaar is een periode van goede intenties. Voor het BIV is dit niet anders. 1999 zal het jaar zijn waarin de verdere uitbouw van onze beroepsgroep zal dienen te gebeuren. Het BIV beschikt hiervoor nu over de noodzakelijke instrumenten om zijn opdrachten naar behoren uit te voeren.

Tot slot willen wij hierbij zeker niet nalaten om u allen een voorspoedig en succesvol 1999 toe te wensen.

Roger Braconnier, Voorzitter

Onbekend is onbemind (Imago-)onderzoek naar de vastgoedmakelaar en het BIV

In opdracht van het BIV organiseerde het onderzoeksbureau SOBEMAP gedurende de maand augustus 1998 een telefonische enquête over (het imago van) de vastgoedmakelaar en over de bekendheid van het BIV.

De resultaten zijn niet echt verrassend maar toch verhelderend; zij bewijzen eens te meer dat oude spreekwoorden nog steeds niet aan waarde hebben ingeboet: onbekend is nog steeds vaak synoniem voor onbemind. Het onderzoek wijst uit dat personen die met een vastgoedmakelaar hebben gewerkt tevreden zijn over zijn dienstverlening.

Het BIV werd opgericht om de titel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar te beschermen. Vanuit die optiek heeft het dan ook de taak om zich te buigen over de promotie en de bekendmaking van zijn doelstellingen bij het publiek, zoals zijn voorzitter R. Braconnier het bij herhaling formuleerde.

Dergelijke acties kunnen slechts ondernomen worden op voorwaarde dat het Instituut op de hoogte is van wat het grote publiek weet en welke mening het op dit ogenblik heeft van de vastgoedmakelaars en van het BIV.

Dat is ook voor het BIV de reden geweest om het bureau SOBEMAP onder de arm te nemen om een bevraging te doen bij het grote publiek.

De resultaten werden toegelicht tijdens een persconferentie op 18 november j.l.

De enquête werd georganiseerd bij een representatief aantal personen verspreid over gans België, gekozen op basis van een wetenschappelijke steekproef en rekening houdend met de leeftijd, het geslacht en de regio van herkomst.

De resultaten van de bevraging bevestigen enerzijds algemeen verspreide indrukken, maar anderzijds brengen zij enkele onverwachte tendensen aan het licht.

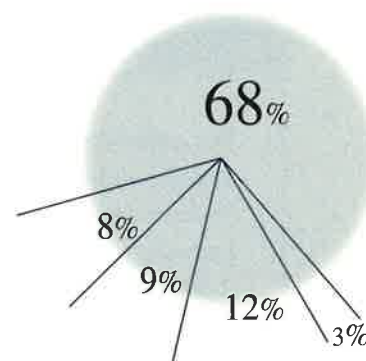
De studie behandelde drie soorten vragen: de evolutie op de vastgoedmarkt, de waardering van de vastgoedmakelaar en de bekendheid van het BIV.

1. De vastgoedmarkt

Vraag : Bent u in de toekomst van plan om een vastgoedtransactie (kopen, verkopen of (ver)huren) te realiseren ?

Antwoord:

- Ja, wellicht volgend jaar: 8%
- Ja, wellicht in de volgende 2 à 3 jaar: 9%
- Ja, in de loop van de volgende 10 jaar: 12%
- Neen, ik ben dit niet van plan: 68%
- Zonder mening: 3%



Besluit:

In totaal heeft 29% van de bevolking plannen om in de toekomst een vastgoedtransactie te doen, waarvan 17% op korte termijn.

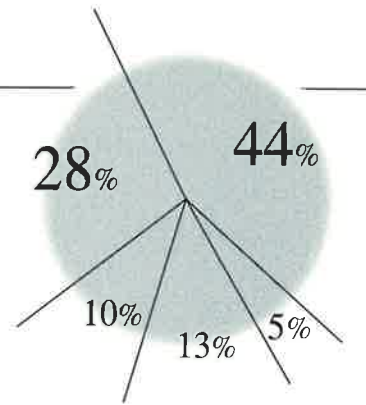
2. De vastgoedmakelaar

De studie wijst uit dat 31% van de Belgen die de laatste 2 jaar een vastgoedtransactie hebben gedaan, een beroep deden op een vastgoedmakelaar.

Vraag: Bent u tevreden over de dienstverlening van uw vastgoedmakelaar ?

Antwoord:

- Heel tevreden: 44%
- Vrij tevreden: 28%
- Noch tevreden, noch ontevreden: 5%
- Vrij ontevreden: 10%
- Helemaal ontevreden: 13%



Besluit:

Deze antwoorden geven aan dat 72% van de personen die met een vastgoedmakelaar hebben gewerkt tevreden zijn over de dienstverlening. Dit neemt niet weg dat bijna een kwart van de ondervraagden niet tevreden waren. Op dat vlak zullen nog bijkomende inspanningen dienen te worden geleverd.

Vraag: Aan de ondervraagden die met een vastgoedmakelaar hebben gewerkt werd hun mening gevraagd over volgende zes criteria:

Antwoord:

	Akkoord	tussen de twee	niet akkoord*
• De vastgoedmakelaar is vriendelijk	66%	15%	14%
• De vastgoedmakelaar is bekwaam	48%	20%	11%
• Hij richt zich tot mensen zoals ik	43%	28%	25%
• Hij legt alles duidelijk uit	38%	25%	32%
• Hij is een onmisbare partner	40%	16%	39%
• Zal op hem een beroep doen bij kopen, verkopen of huren en verhuren	58%	16%	23%

* saldo: weet niet.

Besluit:

De personen die een beroep deden op de vastgoedmakelaar zijn doorgaans tevreden over de dienstverlening.

3. Het BIV

Onderstaand geven wij u samengevat de antwoorden op de diverse vragen over de bekendheid van het BIV:

- 32% van de personen zijn op de hoogte van het feit dat alle vastgoedmakelaars dienen erkend te zijn bij een Instituut dat garant staat voor de opleiding, de bekwaamheid en de professionaliteit van de beroepsgroep
- 3% van deze 32% citeren spontaan de naam Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
- 8% van de Belgische bevolking antwoordt ja op de vraag of ze het BIV kennen.

Besluit:

De lage score inzake bekendheid van het BIV is niet echt verwonderlijk.

Het BIV is een relatief jong instituut dat zich pas sedert 1995 heeft gestructureerd en nog niet veel de gelegenheid heeft gekregen om zich te manifesteren naar de buitenwereld. De publicatie van het Stagereglement en de Deontologische Code zijn dan ook uitstekende gelegenheden om het BIV bekendheid te geven en te wijzen op de rol die het heeft te vervullen.

Laten we tot slot de zaken duidelijk stellen : het zijn in de eerste plaats de vastgoedmakelaars zelf die door de kwaliteit van hun dienstverlening het imago van hun beroepsgroep en van het BIV het best kunnen dienen.

Wet tot voorkoming van het witwassen van geld Nu ook van kracht voor de vastgoedmakelaar

In IMMOBILIUM nr. 3 (p. 7) schreven we reeds dat sedert 25 oktober j.l. ook de vastgoedmakelaar valt onder de wet tot voorkoming van het gebruik van het stelsel voor het witwassen van geld. Twee elementen staan centraal in deze wet: identificatieplicht en meldingsplicht.

Vanwege dhr. Clement, Secretaris-generaal bij de Cel voor Financiële Informatieverwerking, ontvingen wij volgende bijdrage die u meer achtergrondinformatie geeft.

De wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld is het gevolg van de Europese richtlijn 91/308/EEG van 10 juni 1991. Deze wet voert de verplichting in tot samenwerking voor bepaalde ondernemingen en personen met het oog op het opsporen van verdachte verrichtingen waarvan vermoed wordt dat zij verband houden met witwassen van geld afkomstig uit verdachte of criminele bron. Tevens verplicht deze wet om een speciaal daartoe opgerichte autoriteit, de Cel voor Financiële Informatieverwerking, van deze verdachte geldoperaties in te lichten.

Deze wet voorziet in een reeks preventieve maatregelen en administratieve sancties bij niet naleving ervan.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 10 augustus 1998 (B.S. 15 oktober 1998, van kracht vanaf 25 oktober) tot wijziging van de wet van 11 januari 1993, vallen nieuwe beroepen onder de toepassing van de wet, waaronder dat van de vastgoedmakelaars. Deze uitbreiding is het gevolg van studies van internationale instanties die een verschuiving hebben vastgesteld van het witwas-fenomeen: minder via de financiële ondernemingen (die reeds onder de anti-witwasreglementering vallen) en meer via de niet-financiële beroepen. De vastgoedmakelaars vormen inderdaad een kwetsbare beroeps categorie wanneer het gaat om het witwassen van zwart geld in de legale economie.

Daar vastgoedmakelaars volgens artikel 458 van het Strafwetboek geen "bewaarder van het beroepsgeheim" zijn, zijn ze derhalve in dezelfde mate als de financiële ondernemingen onderworpen aan de algemene voorschriften van de wet van 11 januari 1993.

Dit betekent concreet dat de vastgoedmakelaars voortaan volgende verplichtingen dienen na te leven:

- ▶ Zij moeten hun reguliere cliënten indentificeren aan de hand van een bewijsstuk, waarvan een afschrift dient te worden genomen. Voor de occasionele cliënten is deze

identificatie vereist voor elke verrichting vanaf 10.000 ECU (ca. 400.000 fr.) of van zodra er een vermoeden van witwassen bestaat. Deze identificatie omvat volgende gegevens: de naam en de voornaam of, voor rechtspersonen, de firmanaam, het adres of de maatschappelijke zetel van de cliënt. De vastgoedmakelaars moeten redelijke maatregelen treffen teneinde desgevallend de ware identiteit te achterhalen van de personen voor wiens rekening de cliënten handelen.

- ▶ Zij moeten gedurende minstens 5 jaar na het beëindigen van de relatie met de cliënt een afschrift bewaren van de bewijsstukken in verband met de identificatie, alsook van de stukken met betrekking tot de uitvoering van de verrichting.
- ▶ Zij dienen passende maatregelen te nemen om hun werknemers en vertegenwoordigers vertrouwd te maken met de bepalingen van de wet van 11 januari 1993, hetgeen inhoudt dat bijzondere programma's moeten worden voorzien om hen de verrichtingen en feiten te leren onderkennen die met het witwassen van geld verband kunnen houden en hen te onderrichten hoe in die gevallen moet worden gehandeld.
- ▶ Zij zijn verplicht één of meer personen binnen hun onderneming aan te duiden die verantwoordelijk zijn voor de toepassing van de wet van 11 januari 1993. Deze personen zullen belast zijn met het uitwerken van de procedures voor interne controle, informatieverstrekking en -centralisatie om verrichtingen, die met het witwassen van geld verband houden, te voorkomen, op te sporen en te verhinderen.
- ▶ Wanneer vastgoedmakelaars of hun personeel verrichtingen vaststellen die omwille van hun aard of ongebruikelijk karakter verband kunnen houden met witwassen, moeten zij hiervan een schriftelijk verslag opstellen en overmaken aan de hierboven vermelde verantwoordelijke.
- ▶ Wanneer uit de analyse door de verantwoordelijke een vermoeden van witwassen volgt, is de vastgoedmakelaar

(in principe de hierboven vermelde verantwoordelijke, maar ook elke werknemer of vertegenwoordiger indien deze procedure niet kon worden gevolgd), verplicht de Cel voor Financiële Informatieverwerking hiervan op de hoogte te brengen. Deze kennisgeving gebeurt per fax (of in geval van hoogdringendheid telefonisch, gevolgd door een bevestiging per fax of op enige andere schriftelijke wijze). Deze meldingsplicht dient te gebeuren vooraleer de verrichting wordt uitgevoerd. Indien de Cel niet kan verwittigd worden vóór de uitvoering van de verrichting, stellen zij onmiddellijk de Cel op de hoogte na de uitvoering van de verrichting met vermelding van de reden van de mededeling a posteriori. (De wet aanvaardt slechts twee redenen: indien het omwille van de aard van de verrichting niet mogelijk is de uitvoering ervan uit te stellen of indien dit uitstel de vervolging van de begunstigen van het vermoedelijke witwassen zou kunnen beletten.)

- ▶ De vastgoedmakelaars en hun personeel mogen in geen geval ter kennis brengen van hun cliënt of van derden dat informatie werd meegedeeld aan de Cel. Geen enkele rechtsvordering, straf- of tuchtvoeding kan worden ingesteld en geen enkele professionele sanctie kan worden uitgesproken tegen de vastgoedmakelaars, hun personeel en hun vertegenwoordigers wegens een te goeder trouw aan de Cel verstrekte inlichting. Bovendien mag de Cel aan de vastgoedmakelaar alle inlichtingen vragen die zij nuttig acht voor de vervulling van haar opdracht, te beantwoorden binnen de door haar bepaalde termijn.

Het BIV kan, in geval deze verplichtingen niet door de vastgoedmakelaars worden nageleefd, overgaan tot het openbaar maken van de beslis-

singen en maatregelen die het BIV neemt en kan tevens, onverminderd de door andere wetten voorgeschreven maatregelen, een administratieve geldboete opleggen waarvan het bedrag niet minder dan 10.000 fr. en niet meer dan 50 miljoen fr. mag bedragen, dit na de betrokken vastgoedmakelaar in zijn verweer te hebben gehoord. (De geldboete wordt geïnd ten voordele van de schatkist.) Sinds de inwerkingtreding op 1 december 1993 van de Cel voor Financiële Informatieverwerking zijn de behaalde resultaten in de strijd tot voorkoming van witwassen van crimineel geld steeds verbeterd. Dit heeft voornamelijk te maken met de vertrouwensrelatie die kon worden opgebouwd met, in eerste instantie, de financiële ondernemingen. Het aanpassingsvermogen van de criminelen noodzaakt echter een bestendige aanpassing van de wetteksten ter bestrijding van hun activiteiten. Door nieuwe beroepen, waaronder de vastgoedmakelaars, op te nemen in de anti-witwasreglementering beperkt men de bewegingsruimte van de criminele organisaties, terwijl de betrokken beroepssectoren terzelfde tijd tegen pogingen tot witwassen worden afgeschermd.

Voor meer informatie:

*Cel voor Financiële Informatieverwerking
Gulden Vlieslaan 55 bus 1, 1060 Brussel
tel: 02/533.72.11 • fax: 02/533.72.00*

Deze wetgeving maakt enkele zaken duidelijk maar roept evenzeer nieuwe vragen op zoals o.m.: wat indien de vastgoedmakelaar na de goedkeuring van de deontologische code wel onder het beroepsgeheim valt ? Wanneer is er sprake van een "reguliere" cliënt? Worden slechts de contante betalingen bedoeld? Welke bewijsstukken en stukken m.b.t. de uitvoering van de verrichting dienen bewaard? Welke procedures voor interne controle dienen opgesteld? In een volgend Bulletin zullen wij hierop nog uitgebreid terugkomen.

Eigen bijdrage vanwege de vastgoedmakelaars

De uitbreiding tot de sector van de vastgoedmakelaars van de wetgeving tot het voorkomen van witwassen van geld heeft ook financiële gevolgen voor de vastgoedmakelaar. Het K.B. voorziet immers dat de financiering voor de werking van de Cel voor Financiële Informatieverwerking wordt gedragen door de betrokken sector zelf.

Het K.B. van 10 augustus 1998 (B.S. 27/10/98) tot wijziging van het K.B. van 11/06/93 bepaalt dat de erkende vastgoedmakelaar jaarlijks, vóór 31 maart, 500 fr. dient bij te dragen voor de financiering van de werking (art. 5, 1°, §2, 4°).

Het K.B. voorziet verder dat het BIV instaat voor de inning van dit bedrag. Vandaar dat het BIV, bovenop de gewone bijdrage 1999, de gevraagde supplementaire bijdrage van 500 fr. aan de vastgoedmakelaar zal factureren.

Deze 500 fr. wordt door het BIV integraal doorgestort aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking.

Slechts occasionele uitoefening ?

Erkenning blijft noodzakelijk

Onder welke voorwaarden mogen buitenlanders in België het beroep van vastgoedmakelaar occasioneel uitoefenen ?

Vrij verkeer binnen Europa

Eén van de grootste verworvenheden van ons Verenigd Europa is het vrije verkeer van goederen, diensten, kapitaal én personen. Deze rechtsregel houdt o.m. in dat elke EU-onderdaan, die in zijn land het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, bij het BIV zijn erkenning mag aanvragen om in België deze beschermde activiteiten uit te oefenen en om de titel van vastgoedmakelaar te dragen.

Elke lidstaat beschikt evenwel over instrumenten om de eigen nationale wetgeving niet te laten uithollen. Zo is het toegestaan om, onder bepaalde voorwaarden, de onderdanen van andere lidstaten aan hetzij een stage, hetzij aan een bekwaamheidsproef te onderwerpen. Dergelijke proef zal in de nabije toekomst ook in België verplicht kunnen worden gesteld. M.b.t. het beschermd beroep en de titel van vastgoedmakelaar, is art. 3 van de Europese Richtlijn 89/48/EEG van toepassing. Deze richtlijn stipuleert dat de lidstaat (zoals in België), waar de toegang en de uitoefening van het beroep afhankelijk wordt gesteld van het bezit van een diploma, geen toegang mag weigeren aan een persoon wegens onvoldoende kwalificaties:

- indien de aanvrager beschikt over een diploma dat in het land van herkomst wordt vereist om het beroep aldaar te kunnen uitoefenen
- of indien de aanvrager gedurende minimaal twee jaar (in een periode van 10 jaren) dit beroep voltijds heeft uitgeoefend in zijn eigen land en bovendien in het bezit is van een diploma dat voorbereidt tot het beroep (minimaal 3 jaar opleiding) of in het bezit is van een ervaringsattest in het geval het beroep in het land van herkomst niet gereguleerd is.

De procedure

Elke onderdaan van een Europese lidstaat kan een aanvraag indienen tot occasionele uitoefening van het beroep bij de voorzitter van de Uitvoerende

Europa:
*vrij verkeer, ook voor
vastgoedmakelaars*

Kamer. De voorzitter zal de aanvrager een document toezenden dat door de bevoegde autoriteiten dient te worden ingevuld (het zogenaamde ervarings- en uitoefeningsattest) dat aantoonst dat de aanvrager in zijn land het beroep uitoefent. Dit document dient vergezeld te zijn van de nodige getuigschriften en (eventuele) praktijkdiploma's.

Na ontvangst van de noodzakelijke documenten (aangetekend te verzenden) ontvangt de aanvrager vanwege de voorzitter van de UK een uitnodiging (binnen de drie maanden na ontvangst van de aanvraag) voor de openbare zitting waar zijn dossier zal worden behandeld. De aanvrager kan persoonlijk aanwezig zijn of zich eventueel laten vertegenwoordigen door zijn advocaat of door een door hem gemandateerd persoon (erkend vastgoedmakelaar). Binnen de 30 dagen na de beslissing wordt deze officieel en aangetekend betekend aan de aanvrager. De aanvrager moet 5.000 fr dossierkosten bovenop de gewone jaarlijkse BIV-bijdrage betalen.

Maximaal 1 jaar, verlenging mogelijk

De beslissing tot occasionele uitoefening is slechts geldig voor één jaar en kan worden verlengd voor telkens één jaar. Deze moet door de aanvrager (schriftelijk en aangetekend) worden aangevraagd vóór het beëindigen van de toegestane termijn. De UK neemt vervolgens een beslissing inzake de goedkeuring van deze verlenging.

Zoals altijd beschikt de aanvrager over het recht om in beroep te gaan tegen de beslissing van de UK bij de Kamer van Beroep. Hij beschikt hiervoor over dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de UK.

Door de Nederlandstalige UK werd tot op heden aan 24 personen uit de Europese Unie toestemming gegeven om occasioneel het beroep uit te oefenen in België. Aan Franstalige kant werd toestemming verleend aan 7 personen.

Onwettige uitoefening: nieuwe veroordelingen

In IMMOBILIUM nr. 2 (p. 2-5) brachten wij een uitgebreid artikel m.b.t. de eerste drie veroordelingen in het kader van de onwettige uitoefening van het beroep. Het betrof twee uitspraken door de rechtbank van koophandel (Eupen en Leuven) en een uitspraak door de correctionele rechtbank van Bergen. Met deze eerste uitspraken beschikken de rechtbanken over belangrijke precedents waardoor ze nu gemakkelijker uitspraak kunnen doen bij nieuwe klachten die door het BIV worden neergelegd.

Sedertdien werden drie nieuwe veroordelingen uitgesproken met betrekking tot de onwettige uitoefening:

- Aan mevr. Chr. P. werd op 9/6/98 door de rechtbank van koophandel te Leuven verbod opgelegd nog langer de activiteiten van syndicus uit te oefenen, op straffe van een dwangsom van 10.000 fr. per vastgestelde nieuwe inbreuk;
- Aan dhr. T.D.G. werd op 1/10/98 door de rechtbank van koophandel te Antwerpen bij verstek verbod opgelegd de beschermde activiteiten nog verder uit te oefenen op straffe van een dwangsom van 500.000 fr. per nieuwe inbreuk. Dit vonnis is uitvoerbaar; de veroordeelde heeft geen verzet aangetekend;
- Dhr. G.W. werd op 13/10/98 bij verstek veroordeeld door de correctionele rechtbank van Brugge

tot 100.000 fr. boete of 3 maanden gevangenisstraf wegens onwettige uitoefening van het beroep (verzet van de veroordeelde is nog mogelijk).

Tot op vandaag (einde november) werden er 164 rechtsprocedures (mede)ingeleid door het BIV op basis van 146 dossiers (bepaalde dossiers geven aanleiding tot meerdere rechtsprocedures). In zes gevallen werd reeds een veroordeling uitgesproken. Twee vorderingen werden in extremis door het Instituut gestopt omwille van regularisatie van de toestand door de beklagde na de inleidende vordering.

Van de in totaal ontvangen klachten (1618) bleken er 801 (49,5%) gegrond en 817 (50,5%) ongegrond. In 511 dossiers (65%) van de gegronde klachten werd de situatie intussen geregulariseerd zonder dat behoefde te worden overgegaan tot een rechtsprocedure. De overige 184 dossiers zijn op dit ogenblik nog in onderzoek.

Zoals geschetst in hogervermeld artikel kan elkeen (schriftelijk) een verzoek richten tot de dienst Toezicht-Opsporing i.v.m. onwettige uitoefening door een niet erkend vastgoedmakelaar. De dienst zal vervolgens een onderzoek starten dat, bij voldoende bewijsmateriaal, kan leiden tot een klacht of vordering tegen de overtreder.

CD-ROM en INTERNET in 1999

De verspreiding van de in februari 1999 geplande 2e BIV-CD-ROM dient met 2 maanden te worden verdaagd. Reden voor dit uitstel is dat de ca. tachtig in 1998 gestemde wetten m.b.t. de vastgoedsector, onmogelijk kunnen worden verwerkt tegen eind februari. Om te kunnen garanderen dat de 2e CD-ROM alle actuele wetgeving bevat zal deze slechts in bijlage bij IMMOBILIUM 1999/2 worden toegezonden.

Deze tweede CD-ROM bevat volgende onderdelen: de juridische databank, de lijst van erkende vastgoedmakelaars (beoefenaars, stagiairs, vennootschappen, weglatingen), alle BIV-publicaties (activiteitenverslag, barema's, Immobiliem, compendium, modelformulieren).

De verzending van de eerste CD-ROM (november 1998) heeft talrijke positieve reacties uitgelokt. Op dit ogenblik stromen nog steeds geregeld ingevulde vragenlijsten toe bij het BIV. In een volgend Bulletin zullen wij hiervan de besluiten publiceren.

Vanaf februari is ook de nieuwe BIV-internetsite volledig operationeel. Deze site is beperkt toegankelijk voor het grote publiek en zal geheel toegankelijk zijn voor de vastgoedmakelaar-BIV.

De CD-ROM en de BIV-website zijn het ideale middel om de kwaliteit van de dienstverlening van de vastgoedmakelaar-BIV te verhogen en om hem te helpen om zijn beroep te professionaliseren en te moderniseren.

BIV: advies en toelichting, maar slechts inzake BIV-materies

De wetgever heeft duidelijk de taken omschreven waarvoor het BIV werd opgericht. Deze domeinen hebben betrekking op het statuut van het beroep, de titel, de erkenning en de erkenningsprocedure, de onwettige uitoefening, de regels van de deontologie, de stage, de beroepsvorming, betwistingen inzake honoraria. Niettemin ontvangt het BIV vanwege vastgoedmakelaars vrij regelmatig tal van vragen voor juridisch advies omtrent een materie waarvoor het BIV wettelijk niet bevoegd is. Voor dit soort vragen dient men zich te wenden tot zijn advocaat of, indien men lid is, tot zijn beroepsfederatie.

In de nabije toekomst zal de erkende vastgoedmakelaar evenwel de relevante wetgeving, de jurisprudentie en rechtsleer, die van toepassing zijn op zijn beroep kunnen terugvinden in de juridische databank. Deze databank, samengesteld in opdracht van het BIV, zal door de erkende vastgoedmakelaar kunnen worden geraadpleegd op de BIV-website (vanaf februari) of op de viermaandelijke CD-Rom uitgegeven door het BIV.

BIV-bijdrage in 1999

De Nationale Raad heeft tijdens zijn zitting op 8/12/98 de bijdrage 1999 vastgesteld. Deze blijft behouden op 10.000 fr. Bovenop deze bijdrage dient eveneens vanaf 1999 een supplement van 500 fr. te worden betaald in het kader van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld (zie ook het artikel op pagina 5, K.B. 11/06/93, art. 5, 1°, §2, 4°).

In de loop van januari 1999 zal de erkende vastgoedmakelaar vanwege het BIV de jaarlijkse aanvraag tot betaling van de bijdrage 1999 ontvangen.

Het totale bedrag bedraagt in 1999 dus 10.500 fr, te betalen vóór 31 maart a.s. De bijdrage wordt van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling verhoogd met een forfaitair bedrag van 1.000 fr. administratieve kosten (supplementaire werkingskosten) wegens niet-betaling, indien de betaling van de bijdrage niet gebeurd is tegen 1 april 1999.

Indien de bijdrage via een vennootschap wordt gestort is het noodzakelijk steeds uw naam en erkenningsnummer te vermelden.

Huis voor het BIV

N.a.v. van het bericht in IMMOBILIUM nr. 4 ontving het BIV een 50-tal concrete voorstellen. Gelieve te noteren dat de minimale bruto-oppervlakte van het pand 1.200 m² dient te bedragen en niet 1.500 m² zoals eerder vermeld. Tot eind februari '99 kunnen nog voorstellen worden ingediend.

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Emile Clausstraat 49/8-9 - 1050 Brussel • Tel. : 02/649.06.11 - Fax : 02/649.45.11

IMMOBILIUM is het officiële tweemaandelijks bulletin van het BIV.
Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 8 december 1998.
Oplage : 10.500 ex. (Nederlandstalig : 6.200 ex., Franstalig : 4.300 ex.).
IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

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

Verantwoordelijke uitgever: A. BEIRENS, E. Clausstraat 49/8-9, 1050 Brussel.

