

IMMOBILIUM



BIV - BULLETIN

Cijfers en gegevens

In dit bulletin stellen wij u de jaarrekening 1999 voor van het BIV, alsook het Budget-2000.

Op 3 april 2000 hebben de BIV-commissarissen hun verslag, overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen betreffende het boekjaar 1999, aan de leden van de Nationale Raad (NR) overhandigd. Deze rekeningen, door de NR goedgekeurd op 4 april j.l., werden tevens ter goedkeuring voorgelegd aan de Minister van Landbouw en Middenstand dhr. J. Gabriëls, voogdijminister van het BIV.

Het spreekwoord zegt dat cijfers boekdelen spreken.

Echter: achter elk cijfer gaan vele gegevens schuil zonder dewelke het onmogelijk is een reëel inzicht te krijgen in de werking van het Instituut. Vandaar ook dat het BIV gemeend heeft om de nodige duiding te brengen bij de vermelde cijfers.

Tevens vindt u in dit bulletin de gegevens met betrekking tot het budget 2000. In vergelijking met de Resultaten 1999 werden de uitgaven verminderd met 10%. Deze kostenbesparing kon worden gerealiseerd door een vermindering van de frequentie van de zittingen van de diverse organen (Nationale Raad, Uitvoerende Kamer en Kamer van Beroep) en door een vermindering in het personeelsbestand.

De vastgoedmakelaar betaalde in 2000 een BIV-bijdrage van 12.000 fr. bestemd voor het functioneren van het Instituut (+ 500 fr. die integraal wordt doorgestort aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking). Van deze bijdrage zal in het jaar 2000 slechts 11.000 fr. worden besteed; 1.000 fr. zal worden gereserveerd voor de uitgaven in jaar 2001.

Dit gunstig resultaat kon worden bereikt door een uiterst zuinig beheer van de middelen en werd bereikt in samenspraak met de voogdijminister dhr. J. Gabriëls.

Wij zijn er van overtuigd dat met dit zuinig beheer niet zal worden getornd aan de dienstverlening ten bate van het beroep van vastgoedmakelaar en dat de taken van het BIV, als het erkennings- en controle-instituut van de vastgoedmakelaar, hieronder niet zullen lijden.

Zoals reeds in het vorige bulletin werd gemeld, is 2000 een bijzonder jaar voor het BIV. Op 6 december zullen de vastgoedmakelaars gevraagd worden te stemmen voor hun afgevaardigden in de diverse organen van het Instituut. Daar het belang hiervan niet kan worden onderschat, brengen wij reeds in dit bulletin een beknopt overzicht van de wettelijk vastgelegde verkiezingsprocedure.

In een volgend bulletin (september 2000) zal de procedure in extenso worden toegelicht.

Roger Braconnier,
Voorzitter

Werking en taken van de verkozen organen

Tweede BIV-verkiezingen op 6 december 2000

Op 15 december 1994 had de stemopneming plaats voor de eerste verkiezingen van de mandatarissen van de drie BIV-organen: de Nationale Raad (NR), de Uitvoerende Kamers (UK) en de Kamers van Beroep (KvB). Het lopende mandaat werd formeel opgenomen in februari 95 (door de gekozenen van de NR) en in maart 95 (door de gekozenen van de twee UK en twee KvB).

Conform aan de wettelijke bepalingen beëindigt deze eerste mandaatperiode na 6 jaar. De tweede BIV-verkiezingen dienen plaats te hebben tussen de 90e en 60e dag vóór het beëindigen van het eerste mandaat.

Voorzitter R. Braconnier heeft de datum van de tweede BIV-verkiezingen voor de mandaten in de NR en de Kamers vastgelegd op 6 december 2000.

Opmerking: belangrijk is te vermelden dat door een wijziging van de Kaderwet het mandaat voortaan wordt toegekend voor een periode van 4 jaar (i.p.v. 6 jaar zoals bij de eerste verkiezingen).

In het september-nummer van het BIV-bulletin zullen wij in IMMOBILIUM de procedure voor deze komende verkiezingen in extenso toelichten.

In dit bulletin brengen we in eerste instantie een beknopt overzicht van de verkiezingsprocedure en schetsen we de taken van de mandatarissen voor de diverse BIV-organen.

Beknopt overzicht verkiezingsprocedure

De wetgever heeft voorzien in een strikt omlijnende en democratische verkiezingsprocedure:

- Elk BIV-lid dat is ingeschreven op het Tableau van beoefenaars kan deelnemen aan de verkiezingen. M.a.w.: enerzijds is de stemming geen verplichting en anderzijds beschikken stagiairs niet over stemrecht.
- Elk BIV-lid, minimaal 3 jaar ingeschreven op het Tableau kan zich verkiesbaar stellen indien hij bovendien geen tuchtsanctie heeft opgelopen.
- Er bestaat onverenigbaarheid tussen het mandaat van lid van de NR en het mandaat van de UK of van de KvB.
- Elk lid dat zich verkiesbaar stelt dient dit aan het BIV te melden na ontvangst van de omzendbrief m.b.t. de verkiezingsdatum en de uiterste datum voor het indienen van de kandidaturen. Deze omzendbrief wordt uiterlijk twee maanden voor de

verkiezingsdatum toegezonden. De kandidaatstelling vóór het ontvangen van de omzendbrief is ongeldig. De volgorde van de kandidatenlijst wordt bepaald door de datum van ontvangst van de kandidaatstelling. De kandidaatstelling wordt afgesloten één maand vóór de verkiezingsdatum.

- De lijst met kandidaten wordt vervolgens uiterlijk 15 dagen vóór de verkiezingsdatum aan elk kiesgerechtigd BIV-lid overgemaakt. Alle stembrieven dienen uiterlijk ontvangen door het BIV (per post, per drager of zelf afgegeven) op de verkiezingsdag en op het uur zoals aangegeven in de omzendbrief om in aanmerking te worden genomen voor de telling.
- De stemgerechtigden kunnen enkel een stem uitbrengen op mandatarissen van de eigen taalrol.
- De stemming is geheim.

De taken van de drie organen

De taken van de mandatarissen zijn veelomvattend en verschillen van orgaan tot orgaan. De mandatarissen dienen te beschikken over de nodige bekwaamheid om hun taak naar behoren te kunnen uitvoeren en zij dienen blijk te geven van een groot verantwoordelijkheidsbesef. Bovendien wordt geacht dat de mandataris zich voldoende vrij kan maken voor het uitoefenen van zijn mandaat.

De Kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van dienstverlenende intellectuele beroepen voorzagt drie organen met een specifieke taak.

Deze drie organen zijn:

- de Nationale Raad: samengesteld uit 9 Nederlandstalige en 9 Franstalige leden (en 9 plaatsvervangers van elke taalrol);
- de Uitvoerende Kamer: er zijn twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige en een Franstalige, elk samengesteld uit 6 verkozen mandatarissen (+ 6 plaatsvervangers) van de eigen taalrol. De Kamers worden voorgezeten door een magistraat of advocaat.
- de Kamer van Beroep: er zijn eveneens twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige, elk samengesteld uit 2 werkende mandatarissen (+ 4 plaatsvervangers) van de eigen taalrol. De Kamers worden voorgezeten door een magistraat of advocaat.

De mandatarissen dienen te beschikken over de nodige bekwaamheid en het nodige verantwoordelijkheidsbesef

1 De Nationale Raad

Het is de taak van de leden van de Nationale Raad om de algemene voorschriften op te stellen die gelden voor de gehele beroepsgroep der vastgoedmakelaars. Onder deze algemene regels vallen o.m. het opstellen van de voorschriften van plichtenleer (en de richtlijnen) en het stagereglement en de aanpassingen hieraan. Verder dient de NR er op toe te zien dat de toegangsvoorwaarden tot het beroep worden gerespecteerd en dat elke overtreding wordt aangeklaagd bij de gerechtelijke overheden. Het Budget en de Rekeningen behoren eveneens tot de bevoegdheid van de NR.

De NR kiest in zijn midden een Bureau dat, naast eigen specifieke taken en bevoegdheden, de beslissingen van de NR uitvoert en die optreedt in naam van het BIV.

Het toezicht op de handelingen van de NR wordt uitgeoefend door een regeringscommissaris.

De NR vergadert in regel 10 maal per jaar en kan slechts geldig beslissen wanneer minimaal 6 leden van elke taalrol aanwezig zijn.

De leden van de Nationale Raad zetelen tevens in de commissies (Stagecommissie en commissie Toezicht-Opsporing) en in de werkgroepen (notariaat, communicatie, internationale relaties, beroepsvorming, deontologie, tarifiering, mede-eigendom, ...).

Met uitzondering van dossiers inzake honorariumgeschillen (waar de UK in eerste en laatste aanleg een beslissing neemt) kan in beroep worden gegaan tegen elke beslissing van de UK bij de KvB van dezelfde taalrol.

- Uitvoerende Kamer: elke UK telt 6 effectieve en 6 plaatsvervangende mandatarissen. De UK vergaderde gedurende deze eerste mandaatperiode gemiddeld 2x per maand gedurende een volle dag.
- De Kamer van Beroep: elke KvB telt 2 effectieve en 4 plaatsvervangende mandatarissen. De KvB vergadert gemiddeld elke twee maanden gedurende een volle dag.
- De Kamers worden voorgezeten door een magistraat of advocaat.

Vergoeding mandatarissen

Een vastgoedmakelaar is een zelfstandige. Wanneer hij dient te zetelen in een zitting van een BIV-orgaan kan hij op dat ogenblik geen beroepwerkzaamheden uitoefenen en kan hij daarom ook geen inkomsten genereren. Er werd dan ook geopteerd om de BIV-mandataris te vergoeden door middel van zitpenningen. Dit heeft bovendien tot gevolg dat niet enkel de begoede vastgoedmakelaar het zich kan veroorloven om zijn engagement op te nemen als mandataris. Deze maatregel komt dan ook het democratisch gehalte van de verkozen organen zeker ten goede; via deze minimale vergoeding heeft elke vastgoedmakelaar de mogelijkheid om een mandaat op te nemen zonder zwaar financieel verlies.

De zitpenning werd tijdens deze mandaatperiode vastgesteld op 5000 fr./bruto per zitting van vier uur. Concreet komt dit neer op een vergoeding van ca. 600 fr. netto per uur.

2 De Kamers

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen twee soorten Kamers:

- de Uitvoerende Kamers (UK), en
- de Kamers van Beroep (KvB).

Anders dan bij de NR, is elke Kamer taalkundig homogeen samengesteld: er is dus een Nederlandstalige UK en een Franstalige UK, een Nederlandstalige KvB en een Franstalige KvB.

De Kamers buigen zich over individuele dossiers. Dit houdt in dat de Kamers de dossier behandelen van aanvraag tot erkenning (of weglating of wederinschrijving) en de tuchtdossiers.



Besteding van uw biv-bijdragen

De wetgever heeft bij de oprichting van de beroepsinstituten bij wet vastgelegd dat de werking ervan enkel kan worden bekostigd via de eigen inkomsten van de erkende leden (art. 6 §4, Kaderwet 1/3/76). Dit houdt in dat de omvangrijke taken die aan het BIV werden opgelegd dienen gedekt door de jaarlijkse bijdrage vanwege de erkende vastgoedmakelaar.

In dit artikel geven we een overzicht van de bestedingen van deze inkomsten.

Op basis van de rekeningen 1999 zullen we hieronder een schets brengen van de besteding van de middelen.

IN

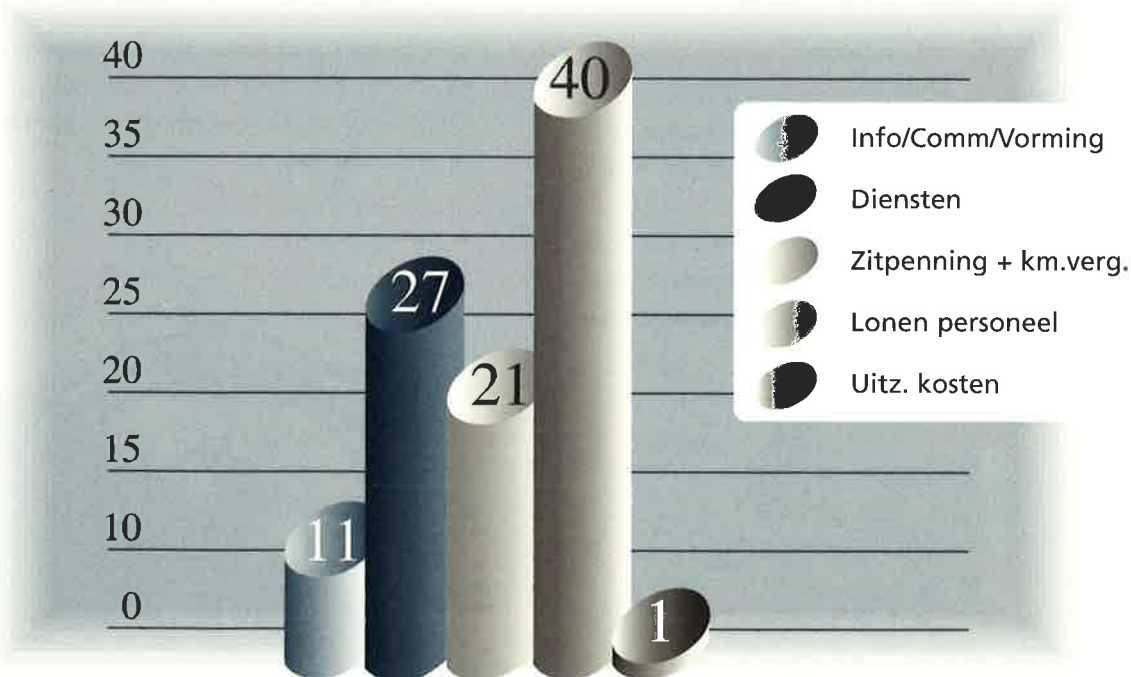
In totaal ontving het BIV aan bijdragen 1999 (aangevuld met achterstallen bijdragen en de bijdrage bestemd voor de Cel voor Financiële Informatieverwerking) een totaalbedrag van 109,5 milj. fr.

Hieronder vindt u in grafiek de begrotingsposten volgens hun procentueel gewicht Rekeningen 1999:

UIT

Om de taken uit te voeren die het BIV wettelijk zijn opgelegd werd in totaal 123,3 milj. besteed (het saldo van 13,8 milj. fr. werd aangezuiverd uit de reserves) aan volgende 5 hoofdrubrieken:

- 1 informatie, communicatie (Immobilium, naam bordes, certificaten, lidkaarten, ledenlijst, jaarverslag, website,...), vorming stagiairs, juridische databank: 13,4 milj. fr. (10,8%)
- 2 diensten en diverse goederen (huur gebouwen, kantoorbenodigdheden, telefoon en portkosten, verzekeringen, kosten boekhouding en informatica, kosten opsporing, bijdrage internationale instanties, doorstorting bijdrage CIF,...): 33,7 milj. fr. (27,3%)
- 3 zitpenningen Nationale Raad, Kamers, commissies, werkgroepen, externe consultants (advocaten en gerechtsdeurwaarders) en kilometervergoeding: 25,8 milj. fr. (20,9%)
- 4 lonen en sociaal secretariaat personeel: 49,3 milj. fr. (40%)
- 5 uitzonderlijke kosten, belastingen en voorheffing: 1,4 milj. fr. (1%)



Van de BIV-bijdrage van 10.500 fr. (geïnd in 1999) werd automatisch 500 fr. doorgestort aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) in het kader van de verplichte bijdrage voor vastgoedmakelaars als gevolg van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld. De resterende 10.000 fr. (m.a.w. de eigenlijke BIV-bijdrage) werd besteed aan volgende rubrieken:

- ▶ **1.080 fr. (10,8%)** van de ledenbijdrage werd besteed aan:
 - de BIV-publicaties – website – CD-Rom: 280 fr.
 - naamborden – getuigschriften – lidkaarten: 50 fr.
 - coördinatie cursussen vorming van de stagiairs: 300 fr.
 - de juridische databank: 450 fr.
- ▶ **2.730 fr. (27,3%)** van de ledenbijdrage werd besteed aan goederen en diensten waarvan de belangrijkste zijn:
 - huur kantoorgebouw, elektriciteit, water, onderhoud, garages: 820 fr.
 - kosten gerechtsdeurwaarders en advocaten voor vordering bijdragen: 380 fr.
 - informatica (hard- en software + onderhoud): 310 fr.
 - kantoorbenodigdheden en -uitrusting: 180 fr.
 - telefoon en postzegels: 240 fr.
 - representatiekosten vergaderingen: 130 fr.
 - internationale bijdragen: 80 fr.
 - verzekeringen: 80 fr.
 - kosten opsporing (verzamelen bewijsmateriaal): 70 fr.
 - varia (boekhouding, vertaalwerk, bibliotheek, opleiding personeel,...): 90 fr.
- ▶ **2.100 fr. (21 %)** van de ledenbijdrage werd besteed voor zitpenningen en verplaatsingskosten voor de mandatarissen voor de zittingen van de Nationale Raad, de 4 Kamers, de 2 commissies en de 6 werkgroepen (in totaal ca. 360 zittingen)
- ▶ **4.000 fr. (40 %)** van de ledenbijdrage werd besteed aan de lonen voor het personeel (23 medewerkers) en de kosten sociaal secretariaat personeel
- ▶ **100 fr. (1%)** van de ledenbijdrage werd besteed aan belastingen en roerende en onroerende voorheffing.

Bovenstaande cijfers en tabel bieden echter weinig inzicht inzake de taken die door de overheid wettelijk worden opgelegd voor de sanering van het beroep en de daaraan verbonden kosten. Vandaar ook dat we de oefening opnieuw doen, maar nu bekeken vanuit de invalshoek “taken”.

Opgemerkt dient dat het om een benaderend becijfering gaat: niet altijd kan even fijn worden afgebakend welke kosten onder welke dienst vallen daar bepaalde personen meerdere taken, en verspreid over meerdere diensten, op zich nemen.

Voor bepaalde rubrieken zijn de kosten dan weer duidelijk te berekenen daar deze kosten afzonderlijk zijn gefactureerd zoals de kosten m.b.t. uw bulletin Immobilium. De totaalcost (personeelskost voor redactie en vertaling, vergaderkost, lay-out, films, druk, portkosten en envelop) bedraagt per lid 160 fr. of 40 fr./nummer. Dit vertegenwoordigt 1,3% van de jaarlijkse bijdrage per lid.

In de onderstaande berekening is ingecalculeerd: de personeelskost, de vergaderkost, relatief aandeel in de rubriek goederen/diensten (informatica, portkosten, kantoren, telefoon,...).

Taken

1 Nationale Raad

De Nationale Raad is het hoogste orgaan dat maandelijks vergadert voor de beraadslaging en beslissingen van algemene aard m.b.t. de gehele beroepsgroep (reglementering), de begroting en de rekeningen, de goedkeuring van de juridische acties inzake onwettige uitoefening en de lijst van stagemesters.

Aandeel Nationale Raad in de ledenbijdrage: 260 fr. (2,6%).

2 Het Bureau

De drie leden van het bureau zijn verantwoordelijk voor de gehele organisatie en het functioneren van het BIV, zoals het dagelijks beheer van het Instituut waaronder het personeelsbeleid, het financieel beheer en het beheer van het BIV-gebouw, het uitvoeren van de beslissingen van de Nationale Raad, de ingaande en uitgaande correspondentie (behoudens deze van de Kamers), het vertegenwoordigen van het BIV en de contacten met de Minister en het Ministerie van Middenstand. Er staan 2 personeelsmedewerkers ter beschikking van het Bureau.

Aandeel Bureau (+ personeelsmedewerkers) in de ledenbijdrage: 1.150 fr. (11,5%).

3 Kamers

De wetgever heeft de taak opgelegd aan de Kamers om op basis van strikte procedurele regels te werk te gaan om de rechten van de makelaar en de consument te beschermen.

In totaal zijn er vier Kamers: een Nederlandstalige én een Franstalige Uitvoerende Kamer, en een Nederlandstalige en een Franstalige Kamer van Beroep. Elk van deze Kamers is samengesteld volgens de bij wet bepaalde verkozen mandatarissen en worden omringd door in totaal 8 secretariaatsmedewerkers (6 voor de beide UK, 2 voor de beide KvB).

Hun taak is het bijhouden van de Lijst en het Tableau: dit houdt in de behandeling van alle individuele administratieve dossiers (inschrijving, weglating, wederinschrijving) en tuchtrechtelijke dossiers. Behoudens geschillen in honoraria zijn alle uitspraken van de UK vatbaar voor beroep voor een KvB.

Aandeel Uitvoerende Kamers in de ledenbijdrage: 2.450 fr. van de bijdrage (24,5%)

Aandeel Kamers van Beroep in de ledenbijdrage: 630 fr. van de bijdrage (6,3%)

4 Commissies

Binnen het BIV zijn er twee commissies actief:

4.1. Commissie Toezicht-Opsporing

Deze commissie behandelt alle klachten inzake onwettige uitoefening, verzamelt de nodige bewijsstukken en maakt een dossier op bestemd voor de Nationale Raad. Deze dienst telt 5 personeelsmedewerkers en maakt gebruik van de diensten van advocaten om onwettige uitoefening aanhangig te maken bij de rechtbanken.

Aandeel werking commissie Toezicht-Opsporing in de ledenbijdrage: 1.500 fr. van de bijdrage (15%)

4.1. Commissie Stage

Deze commissie behandelt de individuele dossier van alle erkende stagiairs; de dienst telt één personeelsmedewerker.

Aandeel werking Stagecommissie in de ledenbijdrage: 370 fr. van de bijdrage (3,7%).

5 Werkgroepen

De werkgroepen bereiden de voorstellen voor die worden voorgelegd aan de Nationale Raad.

Aandeel werking werkgroepen in de ledenbijdrage: 200 fr. (2 %).

Naast dit totaal (6.560 fr.) dient nog te worden vermeld: secretariaat informatie en communicatie + externe raadgevers: 320 fr. (3,2%), boekhouding (2 personeelsmedewerkers): 570 fr. (5,7%), onthaal/klassment/vertalingen: 700 fr. (7%) en de reeds hoger geciteerde posten juridische databank: 450 fr. (4,5%), kosten advocaten en gerechtsdeurwaarders: 380 fr. (3,8%), coördinatie vormingscursussen voor stagiairs: 300 fr. (3 %), publicaties: 280 fr. (2,8%), uitzonderlijke kosten 100 fr. (1%) en varia: 340 fr. (3,4%).

Budget 2000

Voor het werkingsjaar 2000 werd volgend budget goedgekeurd door de Nationale Raad:

IN

110.700.000 fr., samengesteld uit:

- 114.000.000 fr. (BIV-bijdragen en achterstellen BIV-bijdragen vorige jaren)
- -8.600.000 fr. (reserve voor het bijdragejaar 2001)
- 3.500.000 fr. (dossier- en rappelkosten)
- 1.800.000 fr. (diverse opbrengsten)

UIT

110.613.000 fr., samengesteld uit

(voor de detail, zie p. 4):

- 12.388.000 fr. bestemd voor informatie, vorming en communicatie (11,2%)
- 32.410.000 fr. bestemd voor de rubriek goederen en diensten (29,3%)
- 19.410.000 fr. bestemd voor zitpenningen en km.vergoeding (17,5%)
- 41.740.000 fr. bestemd voor lonen en sociaal secretariaat (37,8%)
- 4.600.000 fr. bestemd voor uitzonderlijke kosten 2000 (verhuiskosten en organisatie verkiezingen december 2000) (4,2%)
- saldo 2000: + 87.000 fr.



Professioneel handelen

Kan in een overeenkomst m.b.t. de huur van diensten en met het oog op de verkoop van een onroerend goed, een beding worden ingelast waardoor het ereloon onmiddellijk opeisbaar wordt van zodra de koper een voorschot stort ?

In een recente beslissing beschouwde de Franstalige Uitvoerende Kamer het inlassen van een dergelijk beding strijdig met de regels van de plichtenleer. De beslissing is met de volgende redenen omkleed.

1. De vastgoedmakelaar laat de koper een aanzienlijk risico lopen indien hij reeds een voorschot int zonder te beschikken over een mandaat om het compromis te ondertekenen in naam en voor rekening van de eigenaar-verkoper. De vastgoedmakelaar kan de koper immers niet waarborgen dat hij daadwerkelijk de eigenaar zal worden van het goed, zolang de verkoper niet daadwerkelijk met de verkoop heeft ingestemd.

2. Erger is de situatie waarbij het voorschot contant of door middel van een cheque aan toonder wordt betaald, en dit onmiddellijk wordt beschouwd als zijnde het door de verkoper verschuldigde en betaalde ereloon dat definitief door de makelaar wordt verworven. In dit geval loopt de koper, indien de verkoop niet doorgaat, het risico zijn voorschot te verliezen of, op zijn minst, de grootste moeilijkheden te ondervinden om het terug te krijgen.

3. Heel vaak wordt, op verzoek van de koper, een opschortende voorwaarde ingelast m.b.t. het verkrijgen van een hypothecaire lening. In dit geval loopt de eigenaar het risico het voorschot dat hij geacht werd te hebben ontvangen, te moeten "terugbetalen", terwijl de vastgoedmakelaar het bedrag heeft behouden dat met zijn ereloon overeenstemt.

Volgens de rechtspraak is het commissieloon aan de makelaar verschuldigd (behoudens andersluidend beding) van zodra de overeenkomst door zijn toedoen tot stand is gekomen. Maar in het bovenvermelde geval stipuleert het betwiste beding dat een vastgoedmakelaar een ereloon kan innen vooraleer de onderhandse koopovereenkomst tot stand is gekomen. En dit is precies de deontologische overtreding, vermits de koper een voorschot betaalt voor een goed waarvan hij niet met zekerheid weet dat hij het kan verwerven. Ingeval nadien blijkt dat ofwel de verkoper ofwel de vastgoedmakelaar insolvabel is, riskeert de koper zijn voorschot te verliezen. Een dergelijke toestand is onaanvaardbaar voor de consument die een beroep doet op een vastgoedmakelaar.

De Kamer heeft derhalve geoordeeld dat een dergelijk beding deontologisch niet toelaatbaar is.

Opmerking: de situatie ziet er uiteraard helemaal anders uit indien de vastgoedmakelaar over een mandaat beschikt, aangezien in dat geval geen risico bestaat dat het compromis niet wordt ondertekend (de vastgoedmakelaar is immers gemachtigd het te ondertekenen in naam en voor rekening van de eigenaar).

De eer en de waardigheid van het beroep

In het Bulletin "Astuces & Conseils Immobilier", uitgegeven door Indicator, nr. 2 van 21 januari 2000 verscheen onder de titel "Adviezen" een bijdrage die onjuiste informatie bevatte en die bovendien strijdig is met de eer en de waardigheid van het beroep.

Wat adviseerde dit artikel? Stel dat de vastgoedmakelaar een koper vindt voor een huis dat hij in portefeuille heeft en het compromis met de koper is reeds getekend. Nadien komt er evenwel een andere cliënt die een hogere prijs biedt voor hetzelfde pand. In het tijdschriftartikel stond vooreerst terecht vermeld dat de verkoop is gerealiseerd, en afdwingbaar is, vanaf het ogenblik het compromis is getekend. Echter: de redactie meende evenwel onwaardige adviezen te moeten verstrekken om hier onderuit te komen; enerzijds stelde men dat de vastgoedmakelaar de eerste koper best kon negeren daar deze naar de rechtbank moest stappen en dat dit zeker toch enige jaren zou kunnen aanslepen en dat anderzijds de makelaar het compromis kon verduisteren of vernietigen via zijn papierversnipperaar.

Vermeld artikel heeft het BIV genoopt om fel te reageren via een schrijven aan de uitgever van het blad (met een recht op antwoord) en aan de vastgoedmakelaar die opgenomen was in de redactieraad van dit tijdschrift. In een reactie op het BIV-schrijven vanwege deze vastgoedmakelaar kan worden opgemaakt dat hij niet op de hoogte was van vermeldde bijdrage, geen enkele medewerking hiervoor heeft verleend en zich distantieert van de inhoud van het artikel daar dergelijke praktijken ontoelaatbaar zijn.

Het BIV is van oordeel dat het precies dergelijke onjuiste, ontoelaatbare en onwaardige berichten zijn die de vastgoedmakelaar een slechte reputatie bezorgen. Het BIV dat o.m. als taak heeft te letten op de eer en de waardigheid van het beroep zal steeds zeer streng hiertegen optreden. Dergelijke berichtgeving is allerminst van aard om het vertrouwen van de cliënt in de professionaliteit van makelaar te doen verhogen.

BIV-PUBLICATIES: CD-ROM 2000/I

Bijgaand vindt de vastgoedmakelaar de nieuwe CD-Rom/BIV, bevattende alle door het BIV uitgegeven publicaties. Deze CD-Rom bevat volgende onderdelen:

- Compendium (wetteksten en publicaties tot 1999)
- Jaarverslag 1997 en 1998
- Immobilium jaargang 1 en 2
- Barema's: editie 1998, 1999 en 2000
- BIV-Ledenlijst

De BIV-ledenlijst (afgesloten op 1 juni 2000) bevat volgende onderdelen: de Lijst van stagiairs, het Tableau van beoefenaars en de Lijst van stagemeeesters en dit op basis van het adres "hoofdvestiging". De gegevens van BIV-leden zijn consulteerbaar op naam, op BIV-nummer en op locatie.

Indien deze lijst onjuiste gegevens zou bevatten, gelieve hiervan het BIV schriftelijk te willen informeren.

LEDENLIJST 2000 - JAARVERSLAG 1999

Zoals hierboven geschetst is de ledenlijst BIV (Lijst Stagiairs, Tableau beoefenaars, Lijst stagemeeesters) consulteerbaar via de BIV-website (www.biv.be), on-line, en off-line via bijgaande CD-Rom (deze CD-Rom is enkel beschikbaar voor de vastgoedmakelaar).

Personen die tevens wensen te beschikken over een gedrukt exemplaar van de Ledenlijst 2000 dienen dit schriftelijk aan te vragen bij het BIV. De gedrukte ledenlijst zal beschikbaar zijn vanaf augustus. Ook niet-makelaars kunnen deze versie bestellen (500 fr. + verzendingskosten).

Het Jaarverslag 1999 (activiteitenrapport BIV) is beschikbaar en is schriftelijk aan te vragen bij het BIV.

LIDKAARTEN

De gepersonaliseerde lidkaarten werden eind mei verstuurd aan alle beoefenaars en stagiairs die in regel waren met hun bijdrage 2000.

De stagiairs ontvangen een lidkaart met de vermelding "stagiair". Een nieuwe kaart zal hen automatisch worden toegezonden een maand na de betekening door de UK van hun overgang naar het Tableau van beoefenaars.



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel • Tel.: 02/505.38.50 - Fax: 02/503.42.23

IMMOBILIUM is het officiële driemaandelijks bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 25 juni 2000.

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) en Johan TACKOEN.

Verantwoordelijke uitgever: A. BEIRENS, Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel.