

# IMMOBILIUM



## BIV - BULLETIN

### Speciaal verkiezingen

Het BIV: overzicht 1995-2000	2
Het reglement van plichtenleer is goedgekeurd door de Ministerraad !	3
BIV-verkiezingen: omzendbrief	4
BIV-verkiezingen: schema	5
Stel ik mij kandidaat ?	6
De zitpenningen van de mandatarissen	7
Het BIV is geen beroepsorganisatie	8
Het BIV: een uitgebreide gemeenschap van mannen en vrouwen	9-10
Een geslaagde vastgoedtransactie	11
De stagemeeesters	12
Het BIV en de informatica	12
De beroepsinstututen: een originele juridische constructie	13
Het BIV en de internationale economische evolutie	15
De tarieven	15
De noodzakelijke opleiding en de bijkomende vorming	16
Enkele data	20

## Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars - Overzicht 1995-2000



**D**e datum van de stemopneming voor de komende BIV-verkiezingen (de tweede in het bestaan van het Instituut) werd vastgelegd op woensdag 6 december 2000.

Deze verkiezingen voor de BIV-mandaten vormen een belangrijk moment in het leven van ons Instituut, waarvan de bestuurders (de gemandateerden) voor de komende vier jaar worden aangeduid. Dit is dan ook de reden waarom een bijzonder nummer van *IMMOBILIUM* aan deze materie wordt gewijd.

Onze doelstelling is in eerste instantie "de procedure" van deze verkiezingen op nauwkeurige wijze uiteen te zetten, maar ook tevens:

- het geheel van de verwezenlijkingen van de afgelopen zes jaar in de schijnwerper te zetten: een periode tijdens dewelke ons beroep werkelijk de status verwierf die het toekwam;
- te antwoorden op de diverse vragen die herhaaldelijk worden gesteld;
- de verantwoordelijkheden nauwkeurig te omschrijven die de vastgoedmakelaars op zich zullen moeten nemen indien ze zich verkiesbaar stellen, en dit op basis van de verworven ervaring van de uittredende ploeg.

De jaarverslagen en het BIV-bulletin *IMMOBILIUM* hebben ongetwijfeld de vastgoedmakelaars regelmatig en overvloedig geïnformeerd.

In dit extra-nummer wordt getracht een bepaald aantal elementen op een meer originele manier toe te lichten.

Nog een laatste bedenking: het economisch gewicht van de in de vastgoedsector verleende dienstenactiviteiten in de ruimste zin, en de plaats die ze op socio-economisch vlak innemen, werden, behoudens vergissing, nog nooit berekend. Ze moeten evenwel indrukwekkend zijn.

Zou het niet boeiend zijn hieraan een studie te wijden?

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Roger BRACONNIER  
Voorzitter van het BIV

## Bericht inzake het reglement van plichtenleer

### Het reglement van plichtenleer is goedgekeurd door de Ministerraad !

Zoals wij destijds hadden toegelicht in *Immobilium* (september-oktober 1999) dook er inzake het reglement van plichtenleer een "onverwachte struikelblok" op door de schorsing vanwege de Raad van State van dit reglement, waaraan de werkgroep Deontologie en de Nationale Raad zoveel aandacht en zorg hadden besteed.

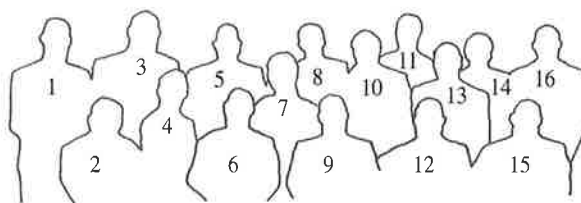
Vandaag echter zijn we zeer verheugd u te kunnen aankondigen dat de Ministerraad op 15 september j.l. de nieuwe versie van het reglement van plichtenleer heeft goedgekeurd. Dit reglement zal zeer binnenkort in het Belgisch Staatsblad verschijnen en het BIV zal nadien het integrale document bezorgen aan alle vastgoedmakelaars.

De nieuwe tekst is dezelfde als de vorige versie met uitzondering van artikel 12 dat werd gewijzigd en de invoeging van een nieuw artikel 19:

- art. 12 : Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur. De in de overeenkomst op te nemen bepalingen, kunnen het voorwerp uitmaken van een richtlijn, eventueel per activiteit.

- art. 19 : De vastgoedmakelaar moet er zich bij zijn opdrachtgever van vergewissen dat de opdracht die hem wordt voorgesteld niet reeds aan een confrater werd toevertrouwd. Indien een confrater gelast werd met een opdracht van dezelfde aard en met betrekking tot hetzelfde goed, moet de vastgoedmakelaar deze laatste hiervan schriftelijk informeren en nagaan welke bezwaren tegen zijn tussenkomst zouden kunnen worden ingeroepen. Hij dient er bovendien voor te zorgen dat de opdrachtgever geen nadelen ondervindt die zouden kunnen voortvloeien uit de tussenkomst van meerdere vastgoedmakelaars.

Deze goedkeuring door de Ministerraad is een historisch moment voor ons Instituut. Wij zullen in de nabije toekomst nog de gelegenheid nemen om uitgebreid hierop terug te komen.



*De Nationale Raad.*



1. J. WALCKIERS - 2. E. WOLFS, plaatsvervangend Regeringcommissaris - 3. J. TACKOEN - 4. A. DE GROOTE - 5. W. VAN COILLIE  
6. J. GOBERT, penningmeester - 7. M. DEPOORTER - 8. A. COPPE - 9. R. BRACONNIER, voorzitter - 10. Fr. BERTOT -  
11. W. CONINX, secretaris - 12. A. BEIRENS, ondervoorzitter - 13. R. CLOSSET - 14. M. ACACIA - 15. G. NELIS - 16. D. de BERGEYCK

Verontschuldigd : Mevr. J. MOENS de FERNIG, Dhrn. A. CLAES, E. MARKEY, L. VAN TUYCKOM en A. WAUTHIER ( Regeringscommissaris )



Brussel, postdatum

Omzendbrief betreffende de verkiezingen voor het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.)

Geachte vastgoedmakelaar B.I.V.,

In uitvoering van artikel 12 en 13 van het koninklijk besluit van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die voor de dienstverlenende intellectuele beroepen zijn opgericht, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 30 november 1998, zullen de verkiezingen (de stemopneming) voor de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep van het B.I.V. plaatsvinden op woensdag 6 december om 10.00 u. ter zetel van het B.I.V., Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel.

De stemgerechtigde vastgoedmakelaars (\*) dienen binnen hun taalgroep volgende leden te verkiezen:

- voor de Nationale Raad : negen werkende en negen plaatsvervangende leden;
- voor de Uitvoerende Kamer : zes werkende en zes plaatsvervangende leden;
- voor de Kamer van Beroep : twee werkende en zes plaatsvervangende leden.

De erkende vastgoedmakelaars B.I.V. die zich kandidaat willen stellen voor één van voormelde mandaten dienen, naast het nodige engagement en verantwoordelijkheidsbesef alsook voldoende beschikbare tijd, aan volgende wettelijke voorwaarden te beantwoorden op de datum van de verkiezingen :

Zij moeten gedurende ten minste drie jaar zijn ingeschreven op het tableau van de erkende vastgoedmakelaars B.I.V. en zij mogen geen enkele tuchtstraf hebben opgelopen, tenzij zij in ere werden hersteld.

Hun kandidatuur moet ondersteund worden door meer dan vijf kiezers behorende tot dezelfde taalgroep als de kandidaat.

De kandidaturen worden aan de voorzitter toegezonden bij ter post aangetekende brief ter zetel van het B.I.V. of worden hem, tegen ontvangstbewijs, afgegeven op de zetel van het Instituut. Zij moeten bij de voorzitter toekomen uiterlijk tegen 3 november 2000. Wanneer de kandidatuur wordt ingediend door een gevolmachtigde, dient deze laatste in het bezit te zijn van een gelegaliseerde volmacht van de kandidaat.

De kandidaatstelling geeft duidelijk aan voor welke functie ze bedoeld is. Zij vermeldt de naam, de voornamen, en de woonplaats van de kandidaat. Zij wordt door hem en door de kiezers die hem voordragen ondertekend. Het is bovendien wenselijk het lidnummer van de kandidaat en zijn kiezers te vermelden.

De kandidaten zullen op de stembrieven gerangschikt worden volgens alfabetische volgorde.

Een kandidatuur kan niet tegelijk gesteld worden voor een mandaat van lid van de Nationale Raad en een mandaat van lid van een Kamer noch voor beide Kamers.

De stemming is niet verplicht. Alle stemgerechtigde erkende vastgoedmakelaars B.I.V. zullen een stembrief met de nodige instructies ontvangen ten minste 15 dagen voor de verkiezingen. Diegenen die geen stembrief ontvangen, kunnen deze op de zetel van het B.I.V. afhalen tot uiterlijk vijf dagen voor de verkiezingen.

Met de meeste hoogachting.

Roger BRACONNIER  
Voorzitter van het BIV

(\*) zijn stemgerechtigd : de op het tableau ingeschreven vastgoedmakelaars, die niet gestraft zijn met schorsing.

# Verkiezingen - BIV

---

Bekendmaking verkiezing in Belgisch Staatsblad en per omzendbrief  
(eind september - begin oktober)



Toekomen van de kandidaturen - bij de Voorzitter - ten laatste op 03 november.  
Voorzitter controleert deze, bijgestaan door de secretarissen van de Kamers.



Versturen stembrieven ten laatste op **21 november**.

Tot vrijdag **1 december** kan men (indien men geen stembrief heeft ontvangen) deze ophalen bij het BIV



Stemopneming op **6 december**.



Bekendmaking uitslag. Publicatie in het Belgisch Staatsblad vóór **6 januari 2001**.



Vanaf publicatie Belgisch Staatsblad kan men binnen 8 dagen beroep aantekenen bij de  
Verenigde Kamers van Beroep.



Verenigde Kamers van Beroep spreken zich, in laatste aanleg, uit binnen 15 dagen na ontvangst van beroep.



Nieuwe Nationale Raad zetelt ten laatste in **februari 2001**  
en verkiest het nieuw Bureau.

## Stel ik mij kandidaat voor de verkiezingen ?

Het BIV is een échte democratische instelling: elke erkende beoefenaar die voldoet aan de wettelijke en reglementaire voorschriften kan zich verkiesbaar stellen voor de verschillende organen.

De vastgoedmakelaars die zich kandidaat wensen te stellen moeten zich evenwel bewust zijn van het feit dat ze, eenmaal ze verkozen worden, geen ere-ambt zullen gaan bekleden, maar een grote professionele last en verantwoordelijkheid zullen dragen. Dat is geen sinecure: het is een opdracht die tijd, toewijding en, in vele gevallen, bepaalde financiële opofferingen vraagt.

**Onderstaand enkele vragen die elke “kandidaat voor een mandaat” zich dient te stellen vooraleer een beslissing te nemen:**

- Volgde ik met belangstelling, vanaf het ogenblik dat ik lid was, de activiteiten van het BIV?
- Las ik met aandacht de “Activiteitenverslagen”?
- Las ik regelmatig het BIV-bulletin “IMMOBILIUM”?
- Ken ik de structuur van het BIV en de onderscheiden bevoegdheden van de verschillende organen?
- Kan ik zonder aarzelen een antwoord geven op de volgende twee vragen: “Wat is het BIV?” en “Wat is de taak van het BIV?”
- Houd ik ervan vergaderingen bij te wonen en deel te nemen aan debatten? Verdraag ik tegen-spraak?
- Ben ik niet bang dat ik me blootstel aan jaloezie, aan kritiek, aan moeilijk te maken keuzen? Ik geef er mij rekenschap van dat ik misschien meer teleurstellingen zal kennen dan voldoening.
- Ben ik mij er goed van bewust dat de uitoefening van een mandaat binnen het BIV tijd vergt, tijdens dewelke ik geen beroepswerkzaamheden kan uitoefenen?
- Ben ik bereid mij onverwachts vrij te maken? Wat zal mijn keuze zijn bij een conflict tussen een zakelijke ontmoeting en een BIV-verplichting?

**Samengevat: ben ik er op voorbereid om te “dienen”?**



*Leden van de Nationale Raad in vergadering.*

## De "zitpenningen" van de mandatarissen van het BIV

De mandaten van de vastgoedmakelaars, verkozen binnen de organen van het BIV, zijn onbezoldigd.

Er werd evenwel beslist - de Regeringscommissaris gaf zijn goedkeuring - "zitpenningen" toe te kennen voor het bijwonen van de vergaderingen en zittingen.

Waarom? Opdat het BIV een echte democratische organisatie zou zijn zoals het hoort.

Inderdaad, de uitoefening van een mandaat binnen het BIV vergt tijd, die noodzakelijkerwijs wordt afgehouden van de tijd die de vastgoedmakelaar normaal wijdt aan zijn beroepsactiviteiten en brengt bovendien kosten met zich mee: verplaatsing naar de zetel van het BIV, briefwisseling, telefoon en fax, documentatie, enz.

Indien deze situatie bijna geen lastige gevolgen heeft voor de vastgoedmakelaars die een behoorlijk inkomen hebben en/of kunnen rekenen op medewerkers, kan ze een rem zijn voor jonge makelaars, voor personen wiens zakencijfer beperkt is of voor hen die ver van de hoofdstad gevestigd zijn.

Welnu, iedereen heeft er belang bij dat een publiekrechtelijke beroepsorganisatie (onder de voogdij van de Minister van Middenstand) zoals het BIV kan rekenen op de medewerking van vastgoedmakelaars die behoren tot alle lagen van het beroep, zodat ze op de beste wijze vertegenwoordigd en verdedigd worden.

Het toekennen van "zitpenningen" bleek een eenvoudige, evenwichtige en billijke oplossing te bieden. De vergoeding voor de aanwezige leden op een zitting, waarvan de duur over het algemeen schommelt rond 4 tot 5 uur, werd vastgesteld op 5.000 fr. bruto. Er werd geen rekening gehouden met de tijd nodig voor de verplaatsing. De zitpenningen zijn onderworpen aan een fiscale afhouding van 38,11%.

De ervaring leerde ons dat de mandatarissen bijgevolg, voor een vergadering op het BIV, een gemiddelde netto-vergoeding ontvangen van 600 BEF per werkuur.

Is dat niet redelijk?

*De Nationale Raad in vergadering.*



## Het BIV is geen beroepsorganisatie

In sommige kringen, en zelfs onder de leden van het BIV, heeft men soms moeite er zich rekenschap van te geven dat ons Instituut geen syndicale organisatie is.

Er bestaat een verklaring voor deze verwarring. Inderdaad, het zijn de twee beroepsverenigingen – de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) en de Unie van Immobiliënberoepen van België (UIB) – die in 1991 een verzoekschrift hebben ingediend dat heeft geleid tot de oprichting van het Instituut, en dit overeenkomstig de wet van 1976.

Maar vanaf de officiële inwerkingtreding, d.w.z. vanaf 1 maart 1995, heeft het Instituut een statuut en een taak die het volledig onderscheidt van de beroepsorganisaties:

- het Instituut is een publiekrechtelijke beroeps-corporatie met rechtspersoonlijkheid (onder de voogdij van de Minister van Middenstand) en staat onder overheidstoezicht op administratief, financieel en budgettair vlak

- de inschrijving is verplicht voor hen die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen en de titel van vastgoedmakelaar wensen te voeren

- elk lid is verplicht de jaarlijkse BIV-bijdrage te betalen

- de doelstellingen zijn nauwkeurig omschreven door de wet en zijn met name de reglementering van het beroep, het opmaken van het tableau van de beoefenaars en de lijst van de stagiairs en het toezicht op de naleving van de toetredingsvoorwaarden, het opstellen van een reglement van plichtenleer en een stagereglement, het aanklagen bij de gerechtelijke

overheid van alle overtredingen van wetten en verordeningen ter bescherming van de titel van vastgoedmakelaar en uitspraken te doen in tuchtzaken.

Samenvattend, beschermt het Instituut zowel de beroepsbeoefenaars als het publiek. Het Instituut heeft geenszins de taak de vastgoedmakelaars te helpen bij de uitoefening van het beroep of dit te promoten.

De beroepsorganisaties zijn privaatrechtelijke instellingen

- waarbij het iedereen vrij staat aangesloten te zijn
- en met de doelstelling:

- het beroep te promoten

- de morele en materiële belangen van de leden te verdedigen

- de leden bij te staan in de uitoefening van hun beroep.

Bijvoorbeeld: op fiscaal vlak optreden ten voordele van de vastgoedmakelaars, het opstellen van modelcontracten, raad geven, inlichtingen verstrekken betreffende de wetten en verordeningen.

### *Besluit:*

- het Instituut, enerzijds, en de beroepsorganisaties, anderzijds, hebben verschillende taken

- elke vastgoedmakelaar moet ingeschreven zijn bij het Instituut, maar het staat iedereen vrij het belang van zijn aansluiting bij een beroepsvereniging te evalueren en hierover te beslissen.

*De Nationale Raad in vergadering.*





# Het BIV : een uitgebreide gemeenschap van mannen en vrouwen

Welke gedachte roept het BIV juist op? Sommigen denken eerder aan een anonieme en verre instelling; anderen aan één van de leidinggevende organen waarmee ze contact hadden, of aan de jaarlijkse BIV-bijdrage, aan "Immobilium", of aan een bureelgebouw, aan Brussel, ....

Daar elk voor zich soms een ander antwoord heeft loont het zeker de moeite op de voorgrond te stellen dat het BIV één grote, concrete en levende gemeenschap is van mannen en vrouwen, die verbonden zijn met de organisatie voor de verdediging van een beroep ten behoeve van het openbaar nut.

In deze gemeenschap bevinden zich met name:

- 8.550\* beoefenaars, de erkende vastgoedmakelaars. Aangezien het vanzelfsprekend onmogelijk is deze allen in een algemene vergadering samen te brengen, heeft de wetgever verkiezingen voorzien, bij geheime stemming, die om de vier jaar de leden de mogelijkheid bieden hun bestuurders te kiezen en derhalve de richting aan te wijzen die zij wensen te geven aan de activiteiten en beslissingen van "hun" Instituut;

- 820\* stagiairs: mannen en vrouwen die aan bepaalde beroepsbekwaamheden voldoen en die een vormingsperiode doormaken;

- ereleden: de erkende vastgoedmakelaars die, na hun beroep eervol te hebben uitgeoefend, voldoen aan bepaalde door de Nationale Raad vastgelegde voorwaarden en die, om welke reden ook, een einde wensen te stellen aan hun activiteiten;

- 35\* occasionele beroepsbeoefenaars: personen gevestigd in het buitenland en die van de Kamers de toelating kregen, tijdelijk, het beroep van vastgoedmakelaar in België uit te oefenen, overeenkomstig het Verdrag van Rome of in functie van een reciprociteitsakkoord. Sinds de officiële inwerkingtreding van het Instituut verleenden de Kamers 98\* toestemmingen;

- 36 leden van de Nationale Raad: vastgoedmakelaars, hetzij 9 Franstalige en 9 Nederlandstalige werkende leden, alsmede 9 Franstalige en 9 Nederlandstalige plaatsvervangers, verkozen voor 4 jaar door hun gelijken bij rechtstreekse en geheime stemming;

- 3 leden van het Bureau: een voorzitter, een ondervoorzitter en een penningmeester aangeduid

door de Nationale Raad, onder zijn leden, tijdens de eerste vergadering volgend op de verkiezingen;

- de regeringscommissaris, bijgestaan door een plaatsvervanger, houdt toezicht op de handelingen van de Nationale Raad en vertegenwoordigt de voorgedijminister, zijnde de Minister van Middenstand.

Momenteel wordt de functie van regeringscommissaris waargenomen door de heer Albert Wauthier, directeur-generaal bij het Ministerie van Middenstand. Zijn plaatsvervanger is de heer Edwin Wolfs, adjunct-adviseur bij hetzelfde Ministerie;

- 12 leden van elke Uitvoerende Kamer, een Franstalige en een Nederlandstalige, elk samengesteld uit 6 vastgoedmakelaars zetelend als werkende leden en 6 plaatsvervangende leden, verkozen door hun gelijken, voor 4 jaar, bij geheime stemming.

Vanaf het volgende mandaat worden de Uitvoerende Kamers voorgezeten door een magistraat of advocaat (sedert ten minste tien jaar ingeschreven op een tableau van de Orde), benoemd door de Koning.

Elke Kamer wordt bijgestaan door een rechtskundig assessor, een advocaat benoemd door de Minister van Middenstand. Deze beschikt niet over stemrecht.

De Franstalige en Nederlandstalige Kamer kunnen "verenigd" zetelen;

- 8 leden van elke Kamer van Beroep, één van elke taalgroep, telkens samengesteld uit 2 werkende en 6 plaatsvervangende leden. Deze 16 vastgoedmakelaars worden verkozen. De voorzitter en ondervoorzitter van beide Kamers, een advocaat of magistraat, worden benoemd door de Koning.

Ook deze Kamers kunnen in bepaalde omstandigheden verenigd zetelen;

- 2 secretarissen die de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep bijstaan. Zij worden aangewezen door de Nationale Raad onder de personeelsleden van het Instituut;

- stagemeeesters : momenteel zijn er 919\* stagemeeesters. Het zijn ervaren vastgoedmakelaars die het beroep effectief uitoefenen en die de stagiairs leiden en begeleiden in het begin van hun professionele loopbaan;

- tien erkende vastgoedmakelaars, één per provincie, maken deel uit van de Commissie Toezicht-Opsporing met als doel de personen op te sporen die onwettig het beroep uitoefenen;

- tien erkende vastgoedmakelaars, eveneens één per provincie, maken deel uit van de Stagecommissie, een Commissie die met name het Stagereglement heeft voorbereid en die waakt over de toepassing ervan;

- de beide Commissies kennen een dubbel voorzitterschap: een voorzitter van de Franstalige en een voorzitter van de Nederlandstalige rol;

Het BIV beschikt over diverse ad-hoc werkgroepen. De werkgroepen behandelen gevarieerde onderwerpen, gaande van deontologie, beroepsvorming, tarifiering, de toekomstmogelijkheden van het beroep op internationaal vlak, enz.

Het is belangrijk de Adviesraad en Redactie te vermelden, die de ondervoorzitter bijstaat in zijn hoedanigheid van verantwoordelijke uitgever van het BIV-bulletin IMMOBILIUM;

- twee rekencommissarissen, leden van het Instituut aangeduid door de Nationale Raad met de opdracht verslag uit te brengen over de boekhoudkundige stukken en de diverse rubrieken van de balans;

*De permanente medewerkers van het BIV met de leden van het Bureau.*

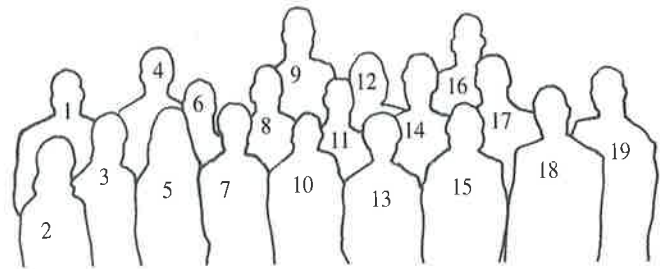
- een bedrijfsrevisor, benoemd door de Nationale Raad en belast met het toezicht op de financiële situatie en de jaarrekeningen;

- tenslotte, de permanente medewerkers van het BIV, die de leidinggevende organen, Commissies en werkgroepen bijstaan en deelnemen aan de goede werking ervan.

Momenteel telt het BIV 19 personeelsmedewerkers. Ze worden aangeworven door het Bureau. Het personeel staat de diverse BIV-organen, commissies en werkgroepen bij in de administratieve uitvoering van de beslissingen.

Het BIV is dus wel degelijk een uitgebreide gemeenschap van personen, die elk hun rol hebben te vervullen, van lid-titularis-kiezer tot deelnemer aan de hoogste en meest delicate verantwoordelijkheden.

\* De laatst beschikbare cijfers op het ogenblik van de redactie.



1. A Bertrand
2. L. Lepère
3. E. Glorieux
4. Fr. Segers
5. A. Roggen
6. C. Teirlynck
7. B. Pitteljon
8. O. Aoust
9. W. Coninx
10. Chr. De Brandt
11. K. Van Camp
12. M. Dubernard
13. M. Tassenoy
14. D. Verrees
15. C. Herbots
16. J. Vansteene
17. J. Gobert
18. R. Braconnier
19. A. Beirens

Verontschuldigd: S. Jonckheere,  
G. Lauwers, P. Vandenbussche

## Een geslaagde vastgoedtransactie

Op het ogenblik dat het Instituut officieel van start ging, dienden de eerste verkozen mandatarissen, de “pioniers” van het BIV, een reeks hoogdringende beslissingen te treffen. Het zoeken en vinden van een geschikte sociale zetel was er één van.

De eerste voorzitter van het BIV, Jean-Marie LEDOUX – waarvan de kwaliteiten van manager dienen onderlijnd – en zijn collegae huurden in 1995 burelen die gelegen waren in de Emile Clausstraat te Elsene-Brussel, met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. De jaarlijkse huurprijs werd vastgelegd op 6,7 miljoen fr.

Al snel bleek echter dat het BIV moest worden ondergebracht in een functioneel gebouw, waar het Instituut zich definitief zou kunnen vestigen.

In oktober 1999 kocht het Instituut een kantoorpand aan van zes verdiepingen gelegen in de Luxemburgstraat 16B (hoek Handelsstraat), in het hart van de zakenwijk. Het gebouw beschikt over parkeergelegenheid voor ca. 25 wagens en is gemakkelijk bereikbaar met de wagen (via de “kleine ring” en de tunnels), maar ook per trein (station Leopoldswijk), per metro en bus.

De aankoopprijs bedroeg 75 miljoen fr.

De totale aanpassings- en renovatiewerken beliepen 30 miljoen fr.

Wij slaagden er tevens in de derde verdieping te verhuren.

Voortaan betalen wij maandelijks 503.000 fr. (afbetalingen over 20 jaar, verminderd met de huur van de derde verdieping), hetzij minder dan de huur van de Emile Clausstraat.

Alles tezamen genomen realiseerde het BIV een buitengewone vastgoedtransactie.



## De stagemesters

Bij de Beroepsinstituten, zoals bij de “Orden” – bijvoorbeeld de Orde der advocaten – hebben de “stagemesters” een belangrijke rol en dragen ze een grote verantwoordelijkheid.

Zij moeten de kandidaat-vastgoedmakelaars vertrouwd maken met en inwijden in de praktijk van het beroep door hen de mogelijkheid te geven de “dagelijkse” realiteit en de deontologie ervan in de praktijk te beleven.

De kandidaturen worden geadviseerd door de Stagecommissie op basis van objectieve criteria en dienen bevestigd te worden door de Nationale Raad. Na de beslissing worden zij opgenomen op de lijst van stagemesters.

De kandidaten moeten beantwoorden aan een aantal criteria, waaronder:

- het beroep van vastgoedmakelaar in hoofdberoep uitoefenen

- minstens 35 jaar oud zijn
- minimum acht jaar beroepservaring hebben
- het beroep uitoefenen vanuit een open kantoor
- geen door de Kamer opgelegde tuchtstraf hebben opgelopen
- een bewijs van goed gedrag en zeden kunnen voorleggen
- geen arbeidsovereenkomst hebben afgesloten met de stagiair.

Een stagemester kan slechts één stagiair op hetzelfde ogenblik begeleiden.

Wanneer een stagemester blijk heeft gegeven van weinig inzet bij het nakomen van zijn verplichtingen, kan hij worden weggelaten van de lijst van de erkende stagemesters. Dit gebeurt door de Nationale Raad, op advies van de Stagecommissie. De betrokken stagemester kan hiertegen in beroep gaan bij de Uitvoerende Kamers. Momenteel zijn er 919 stagemesters.

## Het BIV en de informatica

Elk zichzelf respecterende organisatie dient mee te gaan met de evolutie op het vlak van de communicatie en de informatica.

Niettegenstaande België inzake internet op Europees vlak een nakomertje is, ontkomt ook het BIV niet aan de nood van een eigen website.

Sedert oktober 1998 beschikt het BIV dan ook over een eigen website ([www.biv.be](http://www.biv.be)) en een eigen e-mailadres ([contact@biv.be](mailto:contact@biv.be)).

Deze website heeft een dubbel doel :

1. informatieverbreiding ten behoeve van het publiek inzake het beroep en de titel van vastgoedmakelaar, en inzake het functioneren van het BIV (taken en wettelijke opdrachten)
2. de informatie die specifiek bestemd is voor de vastgoedmakelaar via elektronische weg (intranet-systeem) consulteerbaar maken.

De eerste doelstelling werd reeds verwezenlijkt. Op de BIV-website valt nu voor iedere geïnteresseerde volgende informatie te consulteren:

- doel en werking van het BIV
- inhoud van de beschermingswetgeving inzake het beroep en de titel van vastgoedmakelaar
- alle publicaties uitgegeven door het BIV (jaarverslag, BIV-bulletin, aanbevolen tarieven)
- alle wetgeving inzake de erkenning, de bescherming van de titel en het functioneren van het Instituut.

Op dit ogenblik biedt de website geen extra-toegevoegde waarde buiten het via elektronische weg consulteerbaar maken van de beschikbare informatie.

De tweede doelstelling zal in het najaar 2000 worden gerealiseerd via een intranet-systeem dat slechts toegankelijk is voor de vastgoedmakelaar via een eigen paswoord. Vanaf dat ogenblik wordt gestart met de mogelijkheid tot consultatie van alle wetgeving die relevant is voor de vastgoedmakelaar in zijn dagdagelijkse praktijk. Deze “Juridische databank” zal, op termijn, alle wetgeving bevatten op gewestelijk, federaal en Europees vlak.

Een derde doelstelling voor de toekomst is om, op termijn, alle administratieve formulieren via internet te verspreiden. De realisatie van deze doelstelling hangt mede af van de evolutie van de wetgeving op het vlak van de juridische waarde van de elektronische briefwisseling.



## De beroepsinstututen : een originele juridische constructie

Bij het opstellen van de kaderwet van 1 maart 1976 betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen, heeft de wetgever een originele juridische constructie in het leven geroepen. De doelstelling van de wetgever – en van de auteurs van de daaropvolgende besluiten en verordeningen – was ongetwijfeld evenwicht te scheppen en rechtsmiddelen te voorzien met de grootste waarborg van billijkheid en onafhankelijkheid voor alle belanghebbenden.

Hieruit volgde o.a. een strenge scheiding tussen de bevoegdheden van de verschillende organen van de beroepsinstututen. Door de vragen die aan het BIV worden gesteld, geeft het BIV er zich rekenschap van dat deze structuur, die duidelijk verschilt van de piramidale structuur die wij gewoonlijk kennen, niet altijd goed begrepen wordt. Het betreft vooral de grote autonomie van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep.

Rekening houdend met de kaderwet van 1976, alsmede met de wettelijke en reglementaire bepalingen die volgen, zullen wij trachten de onderscheiden taken van de drie organen toe te lichten.

### DE NATIONALE RAAD

De Nationale Raad (NR), verkozen bij geheime stemming door de stemgerechtigde titularissen, is het stuurorgaan van het BIV. Zijn bevoegdheden zijn aanzienlijk en belangrijk, zowel op gebied van de bescherming van de vastgoedmakelaars als op gebied van de verdediging van de consument.

Elk lid van de Nationale Raad kan punten op de dagorde van de vergaderingen van de NR laten plaatsen. De beraadslagingen van de NR gebeuren achter gesloten deuren en om rechtsgeldig beslissingen te kunnen nemen dienen van elke taalrol minimum 6 mandatarissen aanwezig te zijn. De beslissingen worden genomen met absolute meerderheid van de aanwezige stemmen. Bij staking der stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

De federale regering wordt binnen de Raad vertegenwoordigd door een commissaris, bijgestaan door een plaatsvervanger, beiden benoemd door de Koning op voordracht van de Minister van Middenstand uit de ambtenaren van zijn departement. De Regeringscommissaris kan bij de Minister beroep instellen tegen de uitvoering van elke beslissing van de NR die hij strijdig acht met de wetten en verordeningen of die de solvabiliteit van het Instituut in gevaar kan brengen. Het beroep heeft schorsende kracht. Indien de Minister de nietigverklaring niet heeft uitgesproken binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen van de ontvangst van het beroep, wordt de beslissing van de Nationale Raad evenwel definitief.

### HET BUREAU

Bij de eerste zitting van de NR in zijn nieuwe samenstelling na de verkiezingen, verkiest de NR in zijn midden en bij geheime stemming de drie leden van het Bureau: de voorzitter, de ondervoorzitter en de penningmeester. Om beurt dient de voorzitter van een andere taalrol te zijn.

### DE KAMERS

De leden van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep worden, bij geheime stemming, verkozen door stemgerechtigde leden van het tableau. De zittingen van de Kamers zijn publiek.

De twee Uitvoerende Kamers – de Nederlandstalige en de Franstalige – worden bijgestaan door een rechtskundig assessor, een advocaat benoemd door de Minister.

Na de komende verkiezingen worden de voorzitters van de Uitvoerende Kamers eveneens benoemd door de federale overheid onder de werkende of eremagistraten of advocaten die sedert minstens tien jaar zijn ingeschreven op een tableau van de Orde.

Tegen elke beslissing van de Uitvoerende Kamers, met uitzondering van de arbitrale uitspraken omtrent betwistingen inzake honoraria die definitief zijn, kan beroep worden aangetekend.

De twee Kamers van Beroep, eveneens samengesteld uit verkozen vastgoedmakelaars, hebben als voorzitter en ondervoorzitter een werkend of een eremagistraat of een advocaat die sedert ten minste tien jaar is ingeschreven op een tableau van de Orde, benoemd door de Koning.

De Nationale Raad wijst voor de verschillende Kamers een secretaris aan onder de personeelsleden van het Instituut. De secretarissen wonen de beraadslagingen bij en notuleren de beslissingen.

De twee voornaamste bevoegdheden van de Kamers zijn:

- een “administratieve bevoegdheid”: het tableau van de vastgoedmakelaars en de lijst van de stagiairs op te maken, hetzij de kandidaturen te aanvaarden of te weigeren;
- een “tuchtrechtelijke bevoegdheid”: te waken over de toepassing van de voorschriften van de

plichtenleer en eventueel een tuchtstraf uit te spreken: een waarschuwing, een berisping, een schorsing of een schrapping.

Gezien deze beide specifieke bevoegdheden van de Kamers, het behandelen van de persoonlijke (administratieve of tuchtrechtelijke) dossiers, komen de meeste (kandidaat-)vastgoedmakelaars slechts in aanraking met één of beide Kamers. Vandaar ook dat de meeste personen die in contact komen met het BIV de Kamers verkeerdelijk aanzien als “gans het BIV”.

Tot slot nog enkele, soms verrassende, bijzonderheden die bijdragen tot de specificiteit van het BIV: er bestaat onverenigbaarheid tussen het mandaat van lid van de Nationale Raad en het mandaat van lid van een Kamer. Deze onverenigbaarheid geldt ook voor de kandidatuurstelling. Dit bevestigt de gewenste ondoordringbaarheid tussen de belangrijkste organen van het Instituut.

- Niemand mag meer dan tweemaal een mandaat uitoefenen binnen de Nationale Raad of één van de Kamers. De “aflossing” is onvermijdelijk en waarborgt de inbreng van nieuwe initiatieven en strekkingen.

- Elk lid van de Nationale Raad kan kennis nemen van alle binnenkomende en uitgaande briefwisseling van het Instituut, met uitzondering van die van de Kamers.

- De Nationale Raad vergadert op bijeenroeping van de voorzitter, op verzoek van de Regeringscommissaris of op aanvraag van minstens een derde van zijn leden. Zes leden, van welke taalgroep ook, kunnen bijgevolg een bijeenroeping van de Raad bewerkstelligen.

- De Nationale Raad bepaalt jaarlijks, na de goedkeuring door de Minister, het bedrag van de bijdrage. Indien het lid de bijdrage niet betaalt, kan de Nationale Raad hem voor de bevoegde Uitvoerende Kamer brengen.

- Wanneer de dienst “Opsporing” van het BIV bewijzen heeft verzameld dat personen het beroep onwettig uitoefenen en een dossier hierover heeft opgemaakt, moet de Nationale Raad zijn akkoord geven om één van de volgende maatregelen te treffen: het dossier doorgeven aan de Inspectiedienst van het Ministerie van Middenstand, klacht neerleggen bij het Parket van de Procureur des Konings, een vordering inleiden tot stopzetting van de activiteiten voor de Rechtbank van Koophandel, zich burgerlijke partij stellen in handen van de onderzoeksrechter of overgaan tot rechtstreekse dagvaarding voor de Correctionele Rechtbank.

- De Nationale Raad benoemt de stagemeeesters, na advies van de Stagecommissie. De Nationale

Raad kan personen van de lijst van stagemeeesters weglaten, op advies van de Stagecommissie, wanneer zij blijken te hebben gegeven van nalatigheid bij het nakomen van hun verplichtingen. De betrokkenen kunnen hiertegen in beroep gaan bij de Uitvoerende Kamers.

- Twee vastgoedmakelaars, een Nederlandstalige en een Franstalige, worden op voorstel van de Nationale Raad door de Minister benoemd tot commissaris. Zij mogen geen lid zijn van één der verkozen organen. Ze zijn belast met het nazicht van de echtheid van de boekhoudkundige stukken en de diverse posten van de balans.

- De vonnissen inzake schorsing of schrapping uitgesproken door de Uitvoerende Kamers of de Kamers van Beroep, worden door de secretaris van de betrokken Kamer toegezonden naar de procureur-generaal bij de bevoegde Hof van Beroep.

- Het begrotingsontwerp voor het volgende werkjaar wordt opgemaakt door het Bureau en wordt, na goedkeuring door de Nationale Raad, over-



*Van links naar rechts: Jacques Gobert, penningmeester, Roger Braconnier, voorzitter, Arsène Beirens, ondervoorzitter*

gemaakt aan de voogdijminister tot wiens bevoegdheid de Middenstand behoort. De Minister beschikt over een termijn van 30 dagen om het ontwerp goed te keuren, hetzij zijn opmerkingen over te maken aan de Nationale Raad. In dit laatste geval beschikt de NR over 15 dagen om het begrotingsontwerp aan te passen. Indien de Nationale Raad geen gevolg geeft aan de opmerkingen van de Minister kan deze een begroting opleggen.

- De eindbeslissingen van de Kamers van Beroep – bijvoorbeeld bij weigering van toetreding als erkend lid of bij uitspraak van een tuchtstraf – kunnen door de betrokkene(n) alsmede door de BIV-voorzitter, samen met een juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer, voor het Hof van Cassatie worden gebracht wegens schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen.

## Het BIV en de internationale economische evolutie

Het BIV is natuurlijk een strikt nationale instelling met een bevoegdheid die niet verder reikt dan de eigen landsgrenzen.

Er dient echter opgemerkt dat de wetgever in 1976 zeer bedachtzaam de taak aan de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep heeft opgelegd om de occasionele uitoefening van het beroep (in België) toe te laten van personen gevestigd in het buitenland. En dit overeenkomstig het Verdrag van Rome of in functie van een akkoord van wederkerigheid.

Niemand zou durven te ontkennen dat de economische evolutie die wij heden kennen – meer bepaald wat wij “europeanisering” en “wereldwijde verbreiding” noemen – soms zeer belangrijke gevolgen zal hebben voor de Belgische vastgoedmakelaars.

Eenzijds, kunnen de aanvragen uitgaande van buitenlanders om in België occasioneel het beroep uit te oefenen wellicht sterk toenemen.

Anderzijds, hebben de leden-titularissen van het Instituut er alle belang bij de opportuniteiten, die zich op de internationale markt zullen voordoen en op welke wijze ze er voordeel van zouden kunnen trekken, nauwkeurig te volgen.

Tenslotte, poogt de wetgever een fiscale harmonisering door te voeren, hetgeen een directe weerslag zou kunnen hebben op de activiteiten van onze leden.

Binnen ons Instituut werd de werkgroep “Internationale betrekkingen” belast met het volgen van deze evolutie.

Op initiatief van deze werkgroep, heeft het BIV zich aangesloten bij 4 organisaties die de beroepsbeoefenaars groeperen en die de activiteiten van de Europese Commissie en de internationale evolutie aandachtig volgen:

- FIABCI (Fédération Internationale des Professions immobilières)
- EPAG (European Property Agents Group)
- CEAB (Confédération Européenne des Administrateurs de Biens)
- CEPI overkoepelt EPAG en CEAB.

De leden van het Instituut worden regelmatig op de hoogte gebracht van alle initiatieven en wijzigingen die voor hen van belang zouden kunnen zijn.

## Tarieven

Het BIV ontvangt vanwege vastgoedmakelaars en vanwege particulieren regelmatig vragen met betrekking tot de tarieven voor dienstverlening (erelonen) die de vastgoedmakelaar kan hanteren.

Ten behoeve van deze vraag is het BIV in 1996 gestart met de jaarlijkse publicatie van de brochure “Aanbevolen minimumbarema’s”.

In 1996, 1997 en 1998 werd deze publicatie uitgegeven in brochurevorm, en voor de jaren 1999 en 2000 zijn deze barema’s te consulteren via CD-ROM en op de BIV-website.

Het is evenwel zeer belangrijk om te onderstrepen dat er voor eender welk vrij beroep geen

verplichte tarieven kunnen worden opgelegd. Het opleggen van verplichte tarieven gaat in tegen de regels van de mededinging en dit zowel naar Belgisch als naar Europees recht.

De door het BIV uitgegeven brochure “Minimum aanbevolen tarieven” zijn dan ook strikt indicatief. Het enkele feit op zich van het afwijken van deze tarieven kan daarom ook geen aanleiding geven tot een sanctie. (Merk evenwel op dat abnormaal hoge of abnormaal lage tarieven, zonder objectieve verantwoording, door de Kamers kunnen worden beschouwd als strijdig met de waardigheid van het beroep. Zij oordelen hierover soeverein.)

## De noodzakelijke opleiding en de bijkomende vorming

### 1. De noodzakelijke opleiding

Tot de invoeging van het beschermingsbesluit van 1993 kon elke zelfstandige, die in het handelsregister stond ingeschreven onder « makelaar onroerende goederen », de titel van vastgoedmakelaar voeren en kon elkeen transacties doen m.b.t. bemiddeling en beheer.

Dit alles is gewijzigd door voornoemd K.B. Sederdien dient elkeen te beschikken over een beroepserkenning die wordt verleend (en geschorst of zelfs ontnomen ingeval van zware beroepsfouten) door het BIV.

Deze beroepserkenning wordt verleend op basis van :

- diploma's : opgesomd in het K.B. van 6/09/93, art. 5
- ervaring : voorwaarden opgesomd in de programmawet van 10/02/98.

### 2. De vorming

#### 2a. De bijscholing

Personen die worden opgenomen op de lijst van de stagiairs zonder een specifieke vastgoedopleiding (de diploma's "Ondernemingshoofd vastgoedmakelaar" of "Gegradueerde in vastgoed") maar tot het beroep zijn toegelaten op basis van een ander diploma dat toegang verleent, dienen tijdens hun stageperiode een bijscholing te volgen.

Tijdens deze bijscholing, die toelichting geeft over alle facetten van het beroep van vastgoedmakelaar, zullen de stagiairs hun initiële opleiding kunnen aanvullen met de noodzakelijke vorming m.b.t. de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

#### 2b. De permanente vorming

Eenmaal ingeschreven op het tableau der beoefenaars zijn er, op dit ogenblik, geen bepalingen inzake de permanente vorming. Niettemin is voorzien dat in de toekomst ook de beoefenaars zullen dienen te voldoen aan bepaalde voorwaarden inzake beroepsvervolmaking.

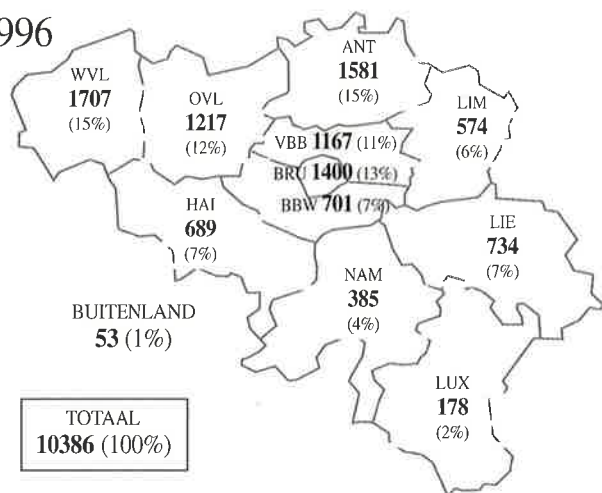
### Aantal vastgoedmakelaars. Evolutie 1995-2000

	dec/95	dec/96	dec/97	dec/98	dec/99	sept/00
<b>Beoefenaars</b>						
NL		5917	5315	5329	5177	5168
FR		4076	3482	3650	3372	3382
<b>Totaal beoefenaars</b>		<b>9993</b>	<b>8797</b>	<b>8979</b>	<b>8549</b>	<b>8550</b>
<b>Stagiairs</b>						
NL		258	375	474	467	446
FR		156	256	353	379	374
<b>Total stagiairs</b>		<b>414</b>	<b>631</b>	<b>827</b>	<b>846</b>	<b>820</b>
<b>Occasionelen</b>						
NL					29	30
FR					7	5
<b>Totaal occasionelen</b>					<b>36</b>	<b>35</b>
<b>Algemeen totaal</b>	<b>12411</b>	<b>10407</b>	<b>9428</b>	<b>9806</b>	<b>9431</b>	<b>9405</b>

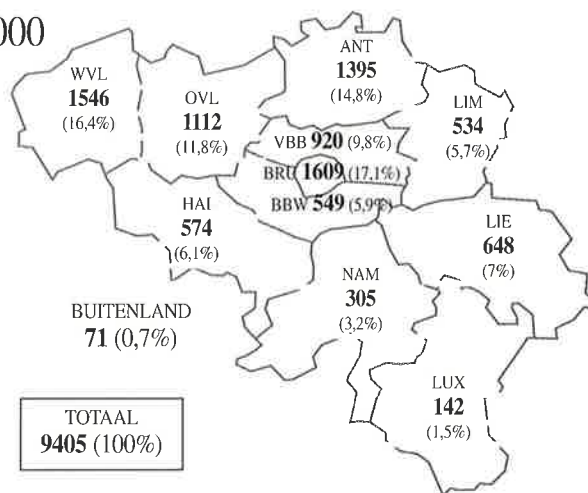


## Verdeling van vastgoedmakelaars per provincie

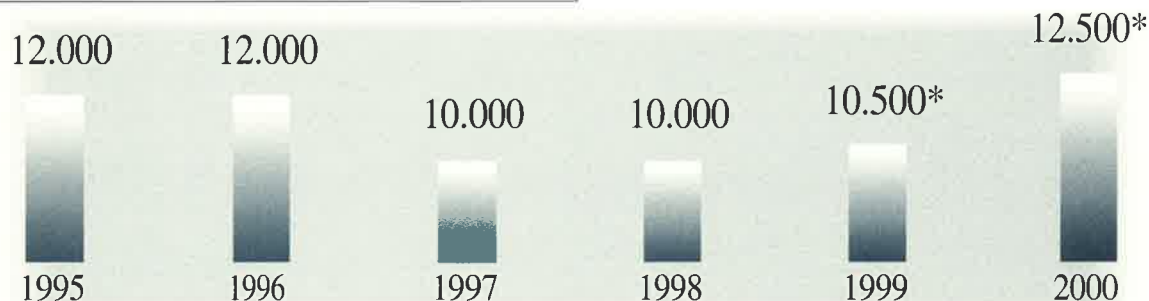
1996



2000



## Evolutie van de bijdrage in BEF



\* Inbegrepen 500 BEF in het kader van de financiering voor de werking van de Cel voor Financiële Informatieverwerking.

## Dossiers onwettige uitoefening 1995-2000

<b>Totaal der klachten</b>	<b>2606</b>
Van ongegronde klachten	1492
Totaal van de gegronde klachten	1114
<b>Aard van de klachten</b>	
Niet-erkende zelfstandigen	35%
Vennootschappen zonder BIV-vastgoedmakelaar	26%
Niet erkende zelfstandigen bij BIV-makelaar	20%
Onwettige syndici of rentmeester	11%
Buitenlanders, notarishuizen	8%
<b>Procedures</b>	<b>221</b>
Inspectie van Middenstand	41
Klacht bij Parket	90
Burgerlijke partijstelling	14
Rechtstreekse dagvaarding	8
Rechtbank van Koophandel	67
Andere (Vrederegerecht)	1

**Uitvoerende Kamers :  
aantal beslissingen in de periode 1995-2000**

	NL	FR	NL/FR
<b>Administratieve dossiers</b>			
Inschrijving op lijst van de stagiairs	1455	1067	2522
Inschrijving tableau van titularissen	508	257	765
Weglating	3373	2306	5679
Occasionele uitoefening	84	14	98
Eretitel	0	1	1
Wederinschrijving titularis	104	93	197
Wederinschrijving stagiair	2	0	2
<b>Tuchtdossiers</b>			
Definitief	87	66	153
Tussenbeslissing	4	10	14
<b>Arbitrage</b>	6	1	7
<b>Adviezen</b>	0	1	1
<b>Totaal</b>	<b>5623</b>	<b>3816</b>	<b>9439</b>

**Verenigde Uitvoerende Kamers :  
aantal beslissingen in de periode 1995-2000**

<b>Administratieve dossiers</b>	
Inschrijving op de lijst van de stagiairs	16
Inschrijving op het tableau van titularissen	4
Weglating	14
Occasionele uitoefening	0
Eretitel	0
Wederinschrijving	0
<b>Tuchtdossiers</b>	0
<b>Arbitrage</b>	0
<b>Advies</b>	0
<b>Totaal aantal beslissingen</b>	<b>34</b>

**Kamers van Beroep :  
aantal beslissingen in de periode 1995-2000**

		NL	FR	TOTAAL
Inschrijving lijst of tableau	wijziging beslissing UK	62	51	113
	bevestiging beslissing UK	30	59	89
	onontvankelijk/ongegrond	8	4	12
	afstand van beroep	1		1
	<b>totaal</b>	<b>101</b>	<b>114</b>	<b>215</b>
Taalrolwijziging	wijziging beslissing UK	1		1
	bevestiging beslissing UK	1		1
	onbevoegd	1		1
	<b>totaal</b>	<b>3</b>		<b>3</b>
Weglating	wijziging beslissing UK	39	49	88
	bevestiging beslissing UK	1	15	16
	onontvankelijk/ongegrond	23	5	28
	afstand van beroep	3	3	6
	<b>totaal</b>	<b>66</b>	<b>72</b>	<b>138</b>
Wederinschrijving	bevestiging uitspraak UK		1	1
	onontvankelijk/ongegrond		1	1
	<b>totaal</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
Occasionele uitoefening	wijziging beslissing UK	0		0
	bevestiging beslissing UK	2		2
	<b>totaal</b>	<b>2</b>		<b>2</b>
Tuchtdossier	wijziging beslissing UK	11	3	14
	bevestiging uitspraak UK	1	8	9
	intermediaire beslissing	1	3	4
	onontvankelijk/ongegrond	1	1	1
	<b>totaal</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>29</b>
Cassatie	<b>totaal</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Totaal beslissingen</b>		<b>189</b>	<b>208</b>	<b>397</b>

## Enkele data

De hieronder vermelde lijst met data, die u gedetailleerd terugvindt in de jaarverslagen van het BIV, heeft een dubbele doelstelling:

- een overzicht geven van belangrijke data m.b.t. het Instituut vanaf haar oprichting;
- onderstrepen op welke wijze het BIV zich, in de loop van de eerste zes levensjaren, van zijn door de wetgever toevertrouwde taken heeft gekwet. (Zie tevens de tabellen en diverse statistieken in dit nummer van IMMOBILIUM.)
- **1 maart 1995** - Officiële installatie van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) bij koninklijk besluit
- **april 1995**:- het BIV is operationeel
  - de Nationale Raad en Uitvoerende Kamers vangen hun werkzaamheden aan.
  - de werkgroepen worden samengesteld.
- **30 augustus 1995** - Oprichting van de Stagecommissie
- **september 1995** - Oprichting van de dienst "Toezicht-Opsporing"
- **november 1996** - Elke titularis ontvangt:
  - een getuigschrift van "erkend vastgoedmakelaar" met vermelding van naam en voornaam en ondertekend door de 3 leden van het Bureau
  - een naambord met het logo van het BIV, de vermelding "erkend vastgoedmakelaar", het erkenningsnummer en de naam en voornaam van de titularis
- **29 juli 1997** - De werkgroep "Deontologie" legt zijn eerste ontwerp van plichtenleer ter goedkeuring voor aan de Nationale Raad die het overmaakt aan de Minister van Middenstand
- **oktober - december 1997** - De rechtbanken spreken de eerste vonnissen uit inzake onwettige uitoefening van het beroep. De Kamers spreken de eerste tuchtstraffen uit (o.a. twee schrappingen).
- **februari 1998** - Verschijning van het eerste tweemaandelijks bulletin IMMOBILIUM, dat wordt toegezonden aan alle beoefenaars en stagiairs.
- **26 mei 1998** - De Nationale Raad geeft goedkeuring voor het project van een geïnformatiseerde juridische databank, die ter beschikking zal worden gesteld van de BIV-vastgoedmakelaars, on-line via een intranet-systeem en off-line via CD-Rom.
- **25 juni 1998** - Nadat ondervoorzitter A. Beirens, sedert januari 1998 en op vraag van voorzitter J.-M. Ledoux, het voorzitterschap tijdelijk waarneemt, wordt de heer Roger BRACONNIER tijdens een buitengewone vergadering van de Nationale Raad verkozen tot nieuwe voorzitter van het BIV.
- **oktober 1998** - Verschijning van een eerste CD-Rom met onder meer een lijst van de erkende vastgoedmakelaars BIV opgemaakt op datum van 31 juli 1998 en toegezonden aan de leden.
- **8 december 1998** - In het kader van de uitbreiding van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld is voortaan ook de vastgoedmakelaar hieraan onderhevig. Een supplement van 500 BEF dient te worden betaald in het kader van de financiering voor de werking van de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI). Dit supplement dient integraal doorgestort aan de CFI door het BIV.
- **23 maart 1999** - Viering te Leuven van de vertegenwoordigers van het BIV met de heer Karel Pinxten, Minister van Middenstand, die aankondigt dat de plichtenleer en het stagereglement van het BIV door de Ministerraad werden goedgekeurd en op 25 maart in het Staatsblad versijnen.
- **25 maart 1999** - Verschijning in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het stagereglement van het BIV.
  - Verschijning in hetzelfde Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het BIV. (Naar aanleiding van een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State, werd een arrest op 24 september 1999 uitgesproken tot opschorting van dit koninklijk besluit.)
- **20 december 1999** - Verhuis van de burelen van het BIV naar de Luxemburgstraat, 16 B te Brussel.
- **woensdag 6 december 2000** - Sluiting van de kiesverrichtingen (10.00 u.) en telling der stemmen voor de verkiezing van de leden van de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep.
- **februari / maart 2001** - Eerste vergaderingen van de nieuw verkozen Nationale Raad en Kamers.

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 15 september 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.

