



BIV - BULLETIN

Goedkoop is niet altijd beste koop...

Op zijn zitting van 24 januari jl. keurde de Nationale Raad het budget 2002 goed. De heer Rik Daems, BIV-voogdijminister, hechtte voorafgaand zijn goedkeuring aan de daaraan gekoppelde BIV-bijdrage 2002. Deze bedraagt in totaal € 326 (te weten: € 313 BIV-bijdrage + € 13 verplichte deelname bestemd voor de Cel Financiële Informatie, cel anti-witwas).

De aankondiging van een bijdrageverhoging is voor de vastgoedmakelaars niet meteen een aangename boodschap. En toch durven wij u met fierheid het budget 2002 voor te stellen. De verkiezingen hebben duidelijk aangetoond dat de gevoerde slogan "hoog tijd voor verandering" door de absolute meerderheid van de vastgoedmakelaars werd gedragen. Het is deze verandering die wij sinds 1 maart 2001 stap voor stap in het BIV doorvoeren.

In 2001 werd een analyse gemaakt van de BIV-werking. Op basis hiervan werd, samen met het personeel, een herstructurering doorgevoerd die het BIV in staat moet stellen om in de toekomst op een meer actieve wijze een rol te spelen in de organisatie van ons beroep. Bovendien wordt er op toegezien dat alle diensten op de meest efficiënte en effectieve wijze zouden werken, hetgeen resulteerde in het realiseren van sluitende rekeningen in het werkjaar 2001.

De motivatie voor de noodzakelijke bijdrageverhoging is een duidelijke en fundamentele keuze geweest van het BIV. Twee opties waren mogelijk:

- *ofwel beperken wij de werking van het BIV tot het strikte minimum, zijnde het bijhouden van de lijst van stagiairs en het tableau van titularissen, het voeren van tuchtrecht en het opsporen en laten vervolgen wegens onwettige uitoefening;*
- *ofwel trachten wij een BIV uit te bouwen dat in staat is om, met kennis van zaken, een degelijk beleid te voeren inzake de verdere organisatie van ons beroep en dit alzo te begeleiden in een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling.*

Het lijkt ons duidelijk dat de vastgoedmakelaars aandringen op de tweede optie. Deze beleidskeuze is ook het onderwerp van de nieuwe BIV-beleidsnota 2002. (U kunt deze raadplegen op de BIV-website.)

Ter informatie hernemen wij hier enkele elementen uit deze nota.

- *Een actief beleid inzake de stagebegeleiding. Van een eerder passief beleid in het verleden (controlefunctie) naar een actief stagebeleid in de toekomst: het organiseren van regelmatige contacten tussen stagiairs en stagemeesters; het uitbouwen van goed geïnformeerde provinciale commissies; het opstellen en verspreiden van duidelijke informatiebrochures en handleiding voor stagiairs en stagemeesters; het van start gaan met een "matching"-systeem tussen stagiairs en stagemeesters.*

- *Het uitbouwen van een volwaardige studiedienst voor het verzamelen en uitwerken van alle informatie, noodzakelijk voor ons beleid en de begeleiding van ons beroep.*
- *Het verder uitbouwen van onze dienst PR, opdat het BIV in de toekomst vooraan in de rij staat bij het bespreken van nieuwe wetgeving die ons beroep aanbelangt; die kan zorgen dat het BIV bij initiatieven zoals de "vastgoedkruispunt databank" (digitalisering van kadaster, registratie, hypotheek) betrokken partij is.*
- *Verdere aandacht voor de relatie met de nevenberoepen zoals notariaat, architecten, advocaten, enz. Hier zijn zeker tal van problemen op te lossen. Dit kan geen verder uitstel dulden.*

Deze (en andere) nieuwe beleidstaken dienen betaalbaar te blijven. Vooreerst betekent dit ook in de toekomst minutieus toezien op het economisch en efficiënt aanwenden van de middelen. Anderzijds betekent deze keuze ook een verhoging van de BIV-bijdrage met € 40 (1.626 fr., verhoging van 14,6 % in vergelijking met 2001). Dit is geen groot bedrag, zeker indien rekening wordt gehouden met het feit dat de BIV-bijdragen evolueerden van € 310 naar € 273 (+€ 12,5 cel witwasgelden) en het ledenaantal daalde van 12.500 naar 8.900.

Het is deze bijkomende € 40 die het ons mogelijk maakt de initiatieven te ontwikkelen om de gestelde doelstellingen te verwezenlijken. Wij durven dan ook stellen dat wij u een bijzonder hoog rendement kunnen garanderen voor deze kleine investering.

Het gaat hier over de toekomst van ons beroep en dit belangt iedere vastgoedmakelaar aan !

Johan TACKOEN
Voorzitter



Bij wet werd vastgelegd dat de werking van de beroepsinstellingen enkel kan worden gefinancierd via de eigen inkomsten uit de bijdragen vanwege de erkende leden (art. 6 §4, Kaderwet 1/3/76). Deze bijdrage, jaarlijks vastgelegd, werd goedgekeurd door de Minister die o.m. Middenstand onder zijn bevoegdheid heeft, dhr. Rik Daems, voogdijminister van het BIV. De bijdrage werd voor 2002 bepaald op € 326. In dit artikel geven we een overzicht van de bestedingen van deze inkomsten.

Inkomsten

Totaal aan inkomsten begroot: € 3.058.314,27 (123.372.092 fr.)
Van de individuele BIV-bijdrage van € 326 (13.151 fr.) wordt automatisch € 13 (525 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.

Uitgaven

Totaal aan uitgaven: € 3.058.137,45 (saldo budget 2002: € 176,82)
In grote lijnen kunnen de uitgaven worden opgedeeld in de volgende rubrieken:

9,76%	communicatie en vorming	298.597,67- €
23,57%	diensten en goederen (kantoren, kantoor materiaal...)	720.775,21- €
19,83%	werking BIV-organen (Nationale Raad, Bureau en Kamers, commissies en werkgroepen),	606.397,14- €
38,39%	lonen personeel	1.174.023,73- €
4,83%	varia (bankkosten, belastingen, leningintresten gebouw,...)	147.843,70- €
3,62%	Cel Financiële Informatieverwerking (CFI)	110.500,00- €

Totaal 3.058.137,45- €

Beheerscontract

1. Inleiding

De BIV-bijdrage 2002 werd op 21 januari jl. goedgekeurd door Minister R. Daems en vervolgens goedgekeurd door de Nationale Raad (NR) op 24 januari jl.

De ministeriële goedkeuring gebeurde onder de vorm van een "beheerscontract", m.a.w.: tegenover de inkomsten die door het BIV worden gegeneerd dienen door het BIV ook welbepaalde resultaten te worden gegarandeerd.

De inhoud van het beheerscontract loopt parallel met het beleidsplan dat de NR had goedgekeurd op zijn zitting van 6 december 2001. Op basis hiervan werd een ontwerp-begroting 2002 op 17 december door de NR goedgekeurd, die nadien werd voorgelegd aan de Minister. Dit beleidsplan noopte het BIV, gezien (a) de nieuwe taken opgelegd aan het BIV, (b) de nieuwe noodzakelijke investeringen voor een betere werking en (c) het dalend ledenaantal van vastgoedmakelaars, tot een bijdrageverhoging van € 52. De Minister ging integraal akkoord met de inhoud van dit plan. Hij was evenwel van oordeel dat bepaalde noodzakelijke investeringen op meerdere jaren dienden te worden gespreid waardoor de noodzakelijke bijdrageverhoging, in vergelijking met 2001, beperkt kon worden tot € 40.

2. Inhoud beheerscontract

Uitgangspunt van het beheerscontract is dat voor een adequate reglementering van het beroep meer nodig is dan een louter administratief en repressief optreden. Een verant-

woorde deontologische sturing voor het beroep van vastgoedmakelaar vergt een actief en efficiënt optredend en goed gedocumenteerd BIV.

Opdat het Instituut nog meer een echt "Huis van de Vastgoedmakelaar" wordt, dient geïnvesteerd en intern geherstructureerd te worden met als doelstelling:

- een gedegen en snel tuchtrecht;
- een meer gedecentraliseerde werking van de commissies "Stage" en "Toezicht";
- het verzamelen en ten dienste stellen van de noodzakelijke informatie over alle belangrijke materies die het beroep direct aanbelangen (nationaal, internationaal, socio-economisch,...);
- een actief en modern communicatiebeleid (informatieve publicaties en interactieve website);
- een meer actief beleid inzake de stage (het meer op elkaar afstemmen en het vormen van stagemesters en stagiairs); het organiseren van regelmatige contacten tussen stagiairs en stagemesters op lokale ontmoetingsforums om een voortdurende voeling te houden met het locale gebeuren;
- een beter uitgeruste studie- en documentatiedienst: het verzamelen van alle informatie, noodzakelijk voor ons beleid en de begeleiding van ons beroep. In deze dienst worden dan ook twee bijkomende aanwervingen voorzien.
- een degelijke opvolging van de dossiers inzake de aanverwante en nevenberoepen (advocatuur, notariaat,...)

Plichtenleer

2 belangrijke uitspraken door de hoogste rechtscolleges van het land

De tegenstanders van de deontologische regels -gelukkig een minderheid- zullen zich erbij moeten neerleggen. Bijna op hetzelfde ogenblik dat het Hof van Cassatie het bestaan van de niet geschreven deontologische beginselen heeft bevestigd, heeft de Raad van State geweigerd om het koninklijk besluit houdende de plichtenleer te schorsen.

1 Verwerping verzoek tot schorsing van de plichtenleer door de Raad van State

Op 22 oktober 2001 heeft de Raad van State het verzoek tot schorsing van het koninklijk besluit van 28 september 2000 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het BIV verworpen.

Het verzoekschrift werd ingediend door een vastgoedmakelaar die beweerde dat de onmiddellijke uitvoering van de plichtenleer hem een moeilijk en ernstig te herstellen nadeel zou berokkenen. Hij verweet dat artikel 12 van de plichtenleer geschreven overeenkomsten oplegde, terwijl hij doorgaans met mondelinge overeenkomsten werkte. Daarenboven stelde de vastgoedmakelaar in kwestie dat artikel 19 (bepaling inzake de verplichtingen wanneer verschillende vastgoedmakelaars gelast zijn met dezelfde opdracht) tot gevolg heeft dat de overeenkomsten steeds exclusief zullen zijn.

De Raad van State heeft de redenering van deze vastgoedmakelaar niet gevolgd.

In tegendeel, het opleggen van een geschreven overeenkomst staat de vrije concurrentie niet in de weg nu alle vastgoedmakelaars onderworpen zijn aan dezelfde verplichtingen.

Daarenboven oordeelde de Raad van State dat artikel 19 geenszins exclusieve overeenkomsten heeft opgelegd, maar in tegenstelling regels voorziet die gerespecteerd moeten worden wanneer verschillende makelaars een opdracht toevertrouwd krijgen van dezelfde aard en met betrekking tot hetzelfde goed.

De Raad van State heeft dan ook geoordeeld dat de plichtenleer geen nefaste gevolgen voor de vastgoedmakelaar met zich zal meebrengen en heeft daarom het verzoek tot schorsing van de plichtenleer verworpen.

2. Plichtenleer ook zonder geschreven deontologische regels volgens het Hof van Cassatie

Sommige vastgoedmakelaars opperden herhaaldelijk dat de Kamers van het Instituut geen sancties konden opleggen voor handelingen die strijdig zijn met de beginselen van de plichtenleer, indien deze werden gepleegd vóór de inwerkingtreding van het koninklijk besluit houdende de plichtenleer. De voorstanders van deze stelling waren met andere woorden van oordeel dat de vastgoedmakelaar enkel een tuchtsanctie kan oplopen voor feiten die strijdig zijn met een geschreven deontologische regel die -voorafgaandelijk aan de sanctioneerbare gedraging- goedgekeurd werd bij koninklijk besluit.

Het Hof van Cassatie heeft bij arrest van 30 november 2001 deze theorie evenwel formeel verworpen en bevestigde dat de Kamers binnen het Instituut wel degelijk sancties kunnen opleggen zonder geschreven deontologische regels.

Het Hof van Cassatie oordeelde dat er, naast de deontologische regels zoals opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de Koning, eveneens deontologische beginselen bestaan die "plichtsbewustzijn" en "ethische regels" opleggen aan alle vastgoedmakelaars. Beginselen die het "eervol en waardig uitoefenen" van een intellectueel beroep bepalen en die onafhankelijk bestaan naast de deontologische regels opgenomen in een formele tekst.

Daarenboven heeft het Hof, er aan toegevoegd dat, door aan de Nationale Raad de opdracht toe te kennen om deontologische regels op te stellen en de bindende kracht van deze regels afhankelijk te stellen van een bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, de wetgever de beoordelingsbevoegdheid van de tuchtrechtelijke rechtscolleges niet beperkt heeft, ook indien er geen plichtenleer vastgelegd is bij koninklijk besluit.

Men kan niet duidelijker zijn. Er is geen geschreven plichtenleer noodzakelijk voor het sanctioneren van gedragingen die strijdig zijn met de beginselen van eer en waardigheid. De Kamers blijven soeverein in het beoordelen of een gedraging, en dit geval per geval, al dan niet strijdig is met de deontologische beginselen.

Tenslotte maken wij van de gelegenheid gebruik om te herhalen dat het BIV de vastgoedmakelaar wenst te behoeden voor foutieve inlichtingen die her en der kunnen circuleren.

In geval van twijfel kan u zich steeds wenden tot het Instituut opdat u op een betrouwbare en correcte wijze zou worden geïnformeerd.

Informatie aan het publiek vanwege de vastgoedmakelaar

Het BIV ontvangt geregeld vragen over de deontologische verplichtingen van de vastgoedmakelaar om het publiek te informeren over zijn professionele gegevens. Deze verplichting is terug te vinden in diverse artikels van de plichtenleer en in diverse richtlijnen.

In dit artikel vindt u de antwoorden gegroepeerd.

Het kantoor (het lokaal of lokalen waar men cliënteel ontvangt)

- 1) De hoedanigheid van vastgoedmakelaar (+ het BIV-erkenningsnummer) moet duidelijk zichtbaar zijn van buitenaf (art. 26 reglement van plichtenleer).
- 2) De vastgoedmakelaar moet, in het kantoor, duidelijk zichtbaar aanbrengen:
 - een attest van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering, afgeleverd door de verzekeringsmaatschappij, volgens het model opgelegd door de Nationale Raad (art. 7 van richtlijn 1);
 - een certificaat van financiële waarborg (derdengelden), afgeleverd door het waarborgorganisme; het certificaat vermeldt per activiteit de periode waarvoor de waarborg geldt alsook de benaming en het adres van het waarborgorganisme (art. 14 van richtlijn 2).

De advertenties en de publiciteit (artikel 28 van het reglement)

- 1) Uit de advertenties (kleine advertenties) moet duidelijk blijken dat het om een vastgoedmakelaar gaat.
- 2) In de publiciteit (andere dan de kleine advertenties, zoals: vastgoedpanelen, websites,...) moet minstens melding worden gemaakt van de naam van de vastgoedmakelaar of zijn firmanaam.

De documenten voor beroepsgebruik zoals facturen, briefwisseling, contracten,... (art. 27 van de plichtenleer en art. 14 van richtlijn 2)

Volgende informatie moet vermeld staan in alle documenten:

- 1) de naam en de voornaam van de vastgoedmakelaar;
- 2) de titel "erkend vastgoedmakelaar B.I.V." of "stagiair vastgoedmakelaar", afhankelijk van zijn statuut, evenals het erkenningsnummer;
- 3) de naam en het adres van het waarborgorganisme inzake derdengelden, evenals de activiteit(en) (bemiddeling en/of beheer) waarvoor de waarborg geldt;
- 4) de door de wet opgelegde vermeldingen, zoals ondermeer:
 - de naam en vorm van de vennootschap, de firmanaam of, indien er geen is, de naam van de natuurlijke persoon;
 - het inschrijvingsnummer bij het handelsregister, evenals de zetel van de handelsrechtbank waar de inschrijving heeft plaatsgehad;
 - het eventuele BTW nummer;
 - bankrekeningnummer op de facturen.

Indien u over een derdenrekening beschikt (art. 10 al. 2 van de plichtenleer) is het wenselijk het nummer eveneens te vermelden op documenten zoals facturen en briefwisseling.



STAGE: de stagiair is óók een zelfstandige

De stage wordt verricht in het kader van een contract van zelfstandige dienstverlening (cf. art. 8 stagereglement, KB van 3 februari 1999). Stagiair-vastgoedmakelaars zijn verbonden door een stageovereenkomst en niet door een arbeidsovereenkomst met hun stagemeester. Dit betekent dat in de stageovereenkomst (of in de dagelijkse praktijk) tussen de stagiair en de stagemeester geen afspraken mogen worden gemaakt die dit statuut van zelfstandige aantasten.

Recente rechtspraak in een geding in de advocatuur heeft dit nog eens verduidelijkt.

Inleiding

Vorig jaar besloot de arbeidsrechtbank van Brussel (vonnis van 8 december 2000) dat een 'zelfstandige medewerker' (een advocaat-stagiair) in een advocatenkantoor in feite onderworpen was aan een arbeidsovereenkomst. Volgende elementen lieten de rechtbank besluiten dat er een band van ondergeschiktheid bestond: de advocaat-stagiair in kwestie diende zijn aan- en afwezigheden in het kantoor te rechtvaardigen, hij had recht op 20 dagen betaald verlof, hij moest zich voltijds wijden aan de zaken van het kantoor, maandelijks mocht hij hiervoor 140.000 frank factureren, ...

De rechtbank aanzag de advocaat-stagiair in casu als "schijnzelfstandige" waardoor hij recht had op een opzeggingsvergoeding bij de beëindiging van de samenwerking.

Hoewel in voornoemd vonnis het niet relevant was dat de zelfstandige medewerker al dan niet stagiair was, kan men zich toch de vraag stellen of een vastgoedmakelaar met een gelijksoortige situatie kan worden geconfronteerd. Loopt de stagemeester m.a.w. niet het risico, indien hij de overeenkomst met de stagiair-vastgoedmakelaar zou wensen te beëindigen, een opzeggingsvergoeding te moeten betalen aan zijn stagiair?

Wat met de stagiair-vastgoedmakelaar?

Stagiair-vastgoedmakelaars zijn noodzakelijkerwijze ingeschreven als zelfstandige (een BIV-erkenning is niet mogelijk onder een ander statuut). Als zelfstandige is de stagiair met een stagemeester door een stageovereenkomst verbonden, en niet door een arbeidsovereenkomst.

Een stageovereenkomst verschilt essentieel van een arbeidsovereenkomst. De stageovereenkomst beoogt de stagiair een praktische beroepservaring te laten opdoen en heeft niet als doel dat de stagiair in zijn levensonderhoud voorziet door het verrichten van (productieve) arbeid, dit in tegenstelling tot een arbeidscontract. De stage wordt weliswaar onder een zekere vorm van gezag van de stagemeester uitgevoerd, maar de gezagsuitoefening slaat enkel op het aanleren van het beroep en is niet gelijk aan het klassieke werkgeversgezag.

Een stageovereenkomst zal door de rechtbank of door de sociale inspectie niet als een arbeidsovereenkomst kunnen worden gekwalificeerd indien zowel de regels van het stagereglement als de algemene filosofie van het stagemeesterschap worden nageleefd, en dit zowel in de

bepalingen van de overeenkomst als in de werkelijke uitvoering die de partijen eraan geven.

Opgelet!

Dit betekent in de praktijk dat:

- niet mag worden afgeweken van het doel van de stageovereenkomst (conform art. 2 van het stagereglement), te weten: de voorbereiding van de stagiair op zijn inschrijving op het tableau en diens vorming op het vlak van de beroepspraktijk en de plichtenleer;
- de stagemeester persoonlijk de werkzaamheden van de stagiair dient op te volgen; de verplichtingen van de stagemeester kunnen m.a.w. niet worden toevertrouwd aan vennoten of andere medewerkers;
- de stagiair ook daadwerkelijk als zelfstandige medewerker wordt behandeld; hij draagt persoonlijk de verantwoordelijkheid voor de -in het kader van zijn beroep- gestelde daden en hij, conform de bepalingen van art. 22 van het stagereglement, wordt vergoed voor zijn gepresteerde activiteiten zoals neergeschreven in zijn stagedagboek;
- de stagiair zou eveneens over voldoende vrijheid moeten beschikken om zichzelf bij te scholen (is overigens een stageverplichting!) en, in de mate dat als zodanig werd afgesproken, zijn eigen cliënteel op te kunnen bouwen.

Elementen die niet noodzakelijk onverenigbaar zijn met een zelfstandige samenwerking :

- het bestaan van bepaalde afspraken omtrent de wijze van uitvoering van het werk;
- de economische afhankelijkheid van de opdrachtgever in de vorm van de terbeschikkingstelling door de stagemeester van zijn beroepslokale en werkmiddelen;
- het gebruik om prestaties te verantwoorden in verslagen;
- het "de facto" werken voor één opdrachtgever.

De BIV-stageovereenkomst

De BIV-stageovereenkomst bepaalt duidelijk dat de overeenkomst tot doel heeft de stagiair voor te bereiden op zijn

inschrijving op het tableau. De stage wordt weliswaar onder een zekere vorm van gezag van de stagemeester uitgevoerd maar dit gezag heeft enkel betrekking op het aanleren van het beroep. (Zie art. 8 van de stageovereenkomst - BIV-model : "de stagemeester verbindt er zich toe de stagiair een zo breed mogelijke waaier van opdrachten aan te bieden.")

Het BIV heeft haar "model van stageovereenkomst" laten

verifiëren door een extern bureau. Vanuit sociaalrechtelijk standpunt kwamen zij tot de conclusie dat het in overeenstemming is met de wetgeving. Het is echter wel zo dat steeds de reële, concrete wijze van uitvoering van de stageovereenkomst bepalend is om te besluiten of het wel degelijk gaat om een zelfstandige samenwerking tussen de stagiair en zijn stagemeester.

STAGE: bijscholing vastgelegd op 60u

Inleiding

Op verzoek van BIV-voogdijminister R. Daems werd op 30 november 2000 door de NR beslist om elke stagiair, en dit ongeacht het toegangsdiploma, een verplichte bijscholing op te leggen van minimaal 60 u.

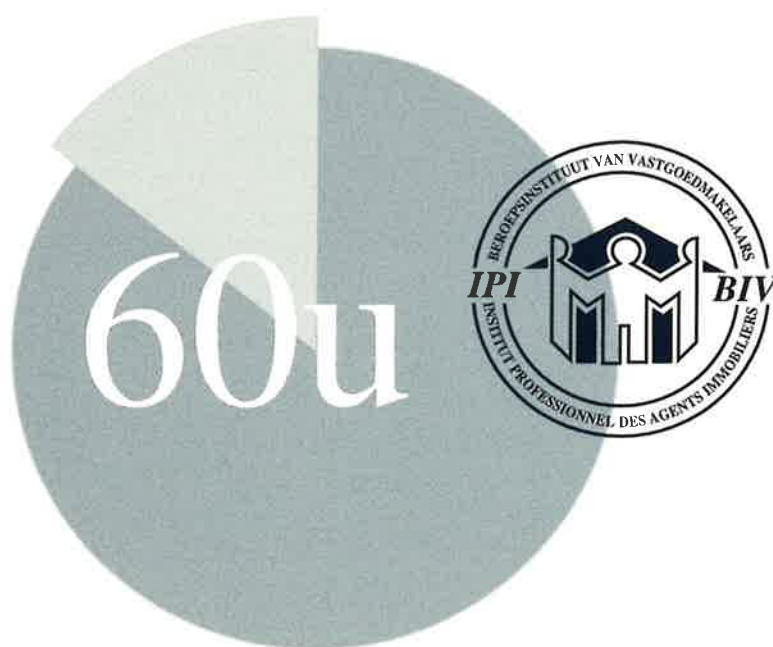
Deze beslissing leidde tot enige kritiek vanwege stagiairs met een vastgoeddiploma. De NR nam deze bemerkingen ter harte daar ook een meerderheid van de leden van de Raad van oordeel was dat dit besluit een onevenwicht in het leven riep. De NR meende dat stagiairs die reeds een diploma in vastgoed hebben behaald (graduaat of middenstandsopleiding) over de adequate opleiding beschikken om het beroep uit te oefenen en daardoor minder nood hebben aan bijscholing, dit in tegenstelling tot stagiairs die niet beschikken over een vastgoeddiploma.

De NR stelde daarom ook voor om de bijscholing op te trekken naar 128u met mogelijke vrijstellingen naargelang het reeds behaalde diploma.

Ministerieel schrijven: 60 u voor elke stagiair

In zijn schrijven van 15 januari jl. wijst de Minister dit nieuwe voorstel van de hand. Aangezien er geen onderscheid kan worden gemaakt tussen de toegangverlenende diploma's (art. 5 van het KB van 6/9/93), mag er geen discriminatie in het leven worden geroepen gedurende de stage. In de huidige stand van de wetgeving betekent dit concreet dat alle stagiairs, onafhankelijk van het behaalde diploma, zonder onderscheid zijn gehouden aan dezelfde regels.

De Minister vervolgt in zijn schrijven dat de stagiairs bovendien niet mogen worden geëvalueerd (examen of test) over de bijscholing. De Uitvoerende Kamers kunnen evenwel een praktisch examen opleggen aan de stagiair, ingeval niet voldoende kan worden aangetoond dat 60 u bijscholing werd gevolgd.



Permanente vorming voor BIV-titularissen

In onze voortdurend evoluerende maatschappij laat de noodzaak tot permanente vorming zich op alle vlakken steeds sterker voelen.

Dat geldt voor alle “zelfstandige beoefenaars van dienstverlenende beroepen” en dus zeker ook voor het beroep van vastgoedmakelaar.

Motivering

De vastgoedmakelaar geniet van een beschermde beroepstitel en van een wettelijke bescherming van de beroepsuitoefening. Deze bescherming is gekoppeld aan:

- (a) diverse drempels (diploma's of beroepservaring) die worden opgelegd vooraleer toegang wordt verleend tot het beroep;
- (b) de plichtenleer waaraan de vastgoedmakelaar zich dient te houden.

Louter afgaande op de beroepstitel (waarvan de kwaliteit, de professionaliteit en de deontologische instelling gewaarborgd wordt door de BIV-erkenning), zou van het cliënteel dan ook mogen worden verwacht dat zij de vastgoedmakelaar het nodige vertrouwen schenken.

De “dienstverlening” vanwege een vastgoedmakelaar is evenwel in hoofdzaak een intellectuele prestatie en vergt daarom ook een geregelde update van de kennis en de actualisering van inzichten en technieken m.b.t. het beroep.

Uit de bepalingen van de plichtenleer volgt verder dat de vastgoedmakelaar persoonlijk aansprakelijk is voor eventuele beroepsfouten. Het vermijden van beroepsfouten vereist dan ook een “levenslang leren” of een “permanente vorming”.

Basis van het reglement inzake de permanente vorming

Art. 16 van het KB houdende de plichtenleer (KB 28/09/00, B.S. 21/11/00) legt aan elke vastgoedmakelaar, ingeschreven op het Tableau van titularissen, de verplichting op om de nodige zorg te besteden aan de beroepsvorming. (De verplichting tot permanente vorming is dus niet opgelegd aan de stagiairs; zij dienen zich tijdens de stageperiode wel bij te scholen, conform de bepalingen van het stagereglement.)

Artikel 16 werd verder toegelicht in richtlijn 3, van kracht sedert 15 juni 2001, waarbij werd gesteld dat “elke titularis per jaar 20 u. vorming dient te volgen op basis van door het BIV vastgestelde vorming”. Het BIV zal de lijst van de erkende vormen publiceren in *Immobilium* en op de website.

Op de zitting van de Nationale Raad van 27 september 2001 werd het “Reglement van orde inzake de beroepsvorming” goedgekeurd. Op basis van objectieve criteria bepaalt dit reglement welke permanente vorming in aanmerking wordt genomen als “geattesteerde BIV-vorming”.

Wat is “vorming erkend door het BIV”?

Enkel de door het BIV geattesteerde vorming kan door de BIV-titularis in rekening worden gebracht.

Om erkend te kunnen worden dient de Nationale Raad (NR) van het BIV zich positief uit te spreken, op basis van objectieve criteria zoals vastgelegd in het reglement, inzake het aanvraagdossier ingediend door een organisator.

Het BIV kent het aantal uren toe per vorming naargelang de inhoud van de cursus. Zo zal een vorming die direct betrekking heeft op de beroepspraktijk voor honderd procent in aanmerking komen; algemene vorming (te weten: zonder direct verband met de beroepspraktijk van vastgoedmakelaar) zal, naargelang het thema, voor 75%, 50%, 20%,... meetellen.

Voorbeeld:

- een vorming van 4 uur over het thema “verkoop-mandaat” telt mee voor 4 u
- een vorming van 4 uur “Frans voor Nederlandstaligen”, “Word”, ... telt mee voor 3, 2, of 1 uur geattesteerde vorming en dit naargelang de betrokkenheid van het thema met de vastgoedsector

Wat wordt beschouwd als vorming?

- de door het BIV geattesteerde vorming: zowel kortlopende als langlopende cursussen (lijst in *Immobilium* en op de BIV-website)
- het schrijven van informatieve publicaties over de vastgoedsector (artikels, boek)
- het geven van les over vastgoed

(Er dient wel onderstreept dat deze laatste twee slechts voor maximum 1/2 van de verplichte 20-uren kunnen meetellen.)

Wat komt niet in aanmerking?

- seminaries met een commercieel karakter (bv. demonstraties of toelichting gegeven door een fabrikant of verdeler van producten of diensten)
- het zetelen in een examenjury
- het verbeteren van examens
- lesvoorbereidingen
- zelfstudie en vakliteratuur



Hoe bewijs ik voldaan te hebben aan mijn vormingsplicht?

Enkel de organisatoren dienen het BIV in januari 2003 een lijst te bezorgen van de titularissen die hebben deelgenomen aan hun cursussen en het totaal van het aantal gevolgte uren. De vastgoedmakelaar dient het door de organisator verstrekte deelnemingsattest evenwel zelf ook bij te houden.

Lesgevers dienen het aantal uren en de thema's over te maken aan het BIV.

Wat als ik niet voldoe aan mijn plicht van 20 uren permanente vorming?

De Uitvoerende Kamers zullen nauwgezet controleren of de titularissen voldoen aan hun vormingsplicht. Indien de bewijzen ontbreken kunnen er disciplinaire sancties worden genomen voor overtreding van art. 16 van het KB van 28/09/2000 houdende de plichtenleer.

Hoe maakt het BIV de erkende permanente vorming bekend?

In dit nummer van Immobilium publiceert het BIV, conform de bepalingen van richtlijn 3, de lijst van het globale aanbod in de beide landstalen. In de volgende nummers wordt het aanbod in de eigen taalrol gepubliceerd. Het gehele vormingsaanbod kan evenwel ook worden geraadpleegd op de BIV-website (www.biv.be, rubriek "vorming").

De door het BIV bekend gemaakte lijst bevat diverse kolommen die de opzoeking dienen te vergemakkelijken:

- 1) kolom 1 : dossiernummer BIV. Er zijn vijf categorieën voorzien:
 - A: cursus telt mee voor 100 %
(bv: 4u vorming = 4u geattesteerde BIV-vorming)
 - B: cursus telt mee voor 75 %
(bv: 4u vorming = 3u geattesteerde BIV-vorming)
 - C: cursus telt mee voor 50 %
(bv: 4u vorming = 2u geattesteerde BIV-vorming)
 - D: cursus telt mee voor 20 %
(bv: 4u vorming = 1u geattesteerde BIV-vorming)
 - LL: langlopende cursus
(cursus > 10u, het aantal geattesteerde uren staat apart vermeld)
- 2) kolom 2: thema-locatie
- 3) kolom 3: inschrijvingsgeld
- 4) kolom 4: totale duur van de vorming
- 5) kolom 5: aantal door BIV geattesteerde uren

Voor meer informatie en voor inschrijving dient u zich steeds te wenden tot de organisator zelf.

Voorbeeld:

NL-1.XYZ

Vormingsstraat 35 - 1000 Brussel - tel: - Fax : -e-mail - website:

Coördinator: Jan Van de Voming

Nr BIV	Thema – locatie - datum	€	Duur	BIV-IP1
A-BIV/cbr/001	Appartementsmede-eigendom (A'pen: 4/03 en Gent 7/03) spreker: R. Timmermans	40	2u	2u

De integrale teksten (art. 16 van de plichtenleer, richtlijn 3 en het Reglement van orde inzake de permanente vorming) zijn consulteerbaar op de BIV-website (rubriek vorming).

Volgende organisaties zijn erkend vanaf 1/01/02:

- aan Nederlandstalige zijde: Centrum voor Beroepsvervolmaking in de rechten, Ehsal-seminaries, Kluwer-Opleidingen, Kulak en Vivo;
- aan Franstalige zijde: Forim, IFPME-Liège, Centre Interuniversitaire de Formation Permanente, CIB-Bruxelles.

Er zijn intussen nieuwe erkenningsaanvragen (o.m. UIB/UPI, Century 21, VVF,...) in behandeling die, na positief advies van de NR, vanaf 1 april BIV-erkende vorming zullen kunnen aanbieden. Gelieve hiervoor regelmatig de BIV-website te consulteren.

Juridische databank en CD-rom

Vanaf 1 juli 2002 zal de juridische databank, samengesteld door het Centrum voor Vastgoedrecht (KULAK-CVR), on-line via BIV-intranet consulteerbaar zijn. Alle vastgoedmakelaars verkrijgen rechtstreeks toegang via een persoonlijk paswoord.

Vanaf eind februari is deel I van de juridische databank reeds gratis bij het BIV verkrijgbaar via CD-Rom.

Inhoud van de CD-ROM

1. Pagina 1: openingsscherm

Openingspagina met een taalrolkeuze (NL of FR)

2. Pagina 2: hoofdmenu

2.1. Voorstelling Centrum Vastgoedrecht (CVR)

Dit bestand bevat o.m. info over het CVR, zoals o.m.: het opzet van de databank, de inhoud van de databank (voorbeeld) en de voorstelling van de medewerkers van het Centrum. Deze rubriek is zowel in het Nederlands als in het Frans (verkorte versie) consulteerbaar.

2.2. Praktische gegevens, bevattende

2.2.1. adressenbestand van de BIV-vastgoedmakelaars (afgesloten op 31/12/01)

2.2.2. adressenbestand van de notarissen

2.2.3. adressenbestand van de deelnemende partners aan de juridische databank (CIB)

2.2.4. adressenbestand van de landmeters

De praktische gegevens zijn zowel in het Nederlands als in het Frans consulteerbaar.

2.3. Juridische databank inzake vastgoed

2.3.1. De consultatie kan gebeuren via verschillende zoekcriteria, zoals "trefwoorden", ofwel via een "zoekscher" (o.a. via de rechtsrubrieken, woorden in de tekst, datum wetgeving, artikel wetboek). Tevens is een combinatie van de verschillende zoekcriteria mogelijk. Op deze CD-ROM is de consultatie van de databank via de trefwoordenlijst uitsluitend in het Nederlands mogelijk. Opzoeken via het zoekscher kunnen zowel in het Frans als in het Nederlands worden gedaan. De databank bevat momenteel meer dan 3.400 documenten. Ongeveer 90% van de documenten is Nederlandstalig, 10% is Franstalig. De Franstalige documenten houden in hoofdzaak verband met administratiefrechtelijke wetgeving inzake vastgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van het Waals Gewest en de Franse gemeenschap. Op de CD-Rom is een korte tweetalige handleiding beschikbaar die toelichting verschaft inzake het gebruik van de zoekcriteria en zoekoperatoren alsmede inzake het inkijken van de resultaten. (Vanaf 1 juli 2002 zal de databank zowel in het Nederlands als in het Frans consulteerbaar zijn op de BIV-website (intranet) en zal de taalpariteit van de inhoud van de databank worden gerespecteerd.)

2.3.2. Op deze CD-Rom werd hoofdzakelijk wetgeving en commentaar behandeld. De inhoud van de databank is opgebouwd rond een trefwoordenlijst die bestaat uit verschillende hoofdstukken die in drie belangrijke categorieën kunnen worden onderverdeeld:

- ▶ de verschillende vastgoedcontracten (zoals bouwen, verkoop, huur,...) en vastgoedactiviteiten (zoals appartementsmede-eigendom, beheer van onroerende goederen en rentmeester,...)
- ▶ de basisprincipes van de rechtsdomeinen die gevolgen kunnen hebben op de vastgoedsector (zoals familierechtelijke, zakenrechtelijke, fiscaalrechtelijke, ...aspecten)
- ▶ relevante wetgeving en reglementeringen die de verschillende vastgoedberoepen reguleren (zoals de architectenwet, KB betreffende de deontologie van de vastgoedmakelaars). In de trefwoordenlijst wordt aangeduid onder welke rubrieken zich momenteel geen documenten bevinden.

2.3.3. Per onderwerp kunnen in de databank acht rubrieken worden behandeld : situering en probleemstelling, commentaar, wetgeving, rechtsleer, rechtspraak, administratieve omzendbrieven, deontologische voorschriften en modelcontracten en standaardformulieren.

2.4. Belangrijke nieuwe informatie

De nieuwsbrief geeft een overzicht van recente en voor de vastgoedsector relevante wetgeving. De nieuwsbrief is zowel in het Nederlands als in het Frans consulteerbaar.

2.5. Informatie -BIV

Dit bestand bevat dezelfde informatie als deze beschikbaar via de website van het BIV. Het betreft gegevens omtrent het Instituut, de plichtenleer, het stagereglement en de publicaties van het BIV. Deze informatie is eveneens consulteerbaar in het Nederlands en in het Frans.

2.6. Taalmenu

Via het aanklikken van dit blokje, keert u terug naar het openingsscherm die u de taalkeuze aanbiedt.

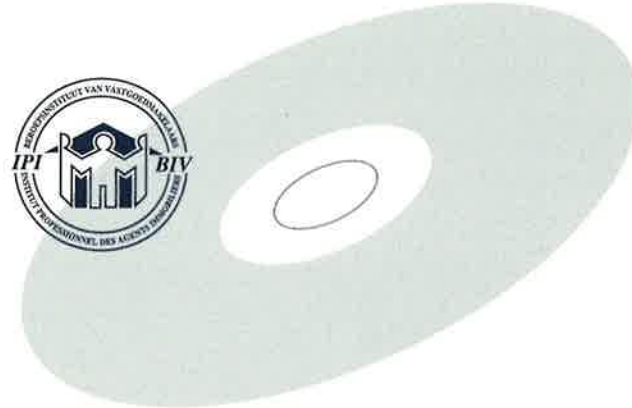
2.7. Help

Deze helpfunctie verschaft nog meer technische toelichting m.b.t. de installatie en het gebruik van de software en voormelde toelichting m.b.t. de inhoud van de CD-ROM.

Tenslotte nog dit: u kunt ons uw commentaren op de CD-Rom meedelen; op die wijze kan rekening worden gehouden met uw opmerkingen voor volgende versies.

Commentaar kunt u via e-mail overmaken aan het BIV (pr@biv.be) of rechtstreeks aan het Centrum Vastgoedrecht (danielle.marien@kulak.ac.be).

U kunt ze ook steeds per post overmaken op volgend adres :
CVR, t.a.v. Daniëlle Mariën,
Saaihalle - Vlamingstraat 33, 8000 Brugge.



Cel anti-witwas

Sedert het KB van 10/08/1998 (van kracht sedert 25 oktober 1998) vallen ook de vastgoedmakelaars onder de wet tot voorkoming van het gebruik van het stelsel voor het witwassen van geld.

In deze wet staan twee elementen centraal: identificatieplicht en meldingsplicht. (Zie hierover ook Immobiliem 1998/5).

Bij schrijven van 14 september jl. verzocht de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) het BIV om de lijst te verspreiden met landen die niet meewerken aan de witwasbestrijding. Cliënten die gevestigd zijn in de landen die op deze lijst voorkomen zullen nauwkeurig worden opgevolgd door de CFI.

Landenlijst: Cook Eilanden, Dominica, Egypte, Grenada, Guatemala, Hongarije, Indonesië, Israël, Libanon, de Marshall Eilanden, Myanmar, Nauru, Nigeria, Niue, de Filippijnen, Rusland, St. Kitts en Nevis, St. Vincent en de Grenadines en Oekraïne.

Type-overeenkomst borgstellingsakte en derdenrekening

In overleg met de Belgische Vereniging van Banken heeft het BIV twee modelcontracten opgesteld:

- borgstellingsovereenkomst
- derdenrekeningovereenkomst

U kunt een exemplaar van deze beide modelcontracten downloaden van de BIV-website. U kunt deze ook schriftelijk bij het BIV aanvragen.

Geen BIV-lidkaarten vanaf 2002

Sedert 1998 werd door het BIV aan de vastgoedmakelaars, die in regel waren met hun bijdrage, een identificatiekaart (formaat bankkaart) bezorgd. Het Instituut heeft evenwel beslist om niet langer BIV-lidkaarten uit te geven.

Deze beslissing werd genomen nadat het BIV hierom door het kabinet van de voogdijminister werd verzocht. Het Kabinet was van oordeel dat de uitgave van dergelijke lidkaarten een te zware financiële belasting was en verder niet strookt met de waardigheid van het beroep. Het enige geldige bewijs als erkende BIV-(stagiair-)vastgoedmakelaar is het officiële BIV-atteest.

BIV-bijdrage 2002

De BIV-vastgoedmakelaars ontvangen aanvang februari de uitnodiging tot betaling van de jaarlijkse BIV-bijdrage voor het jaar 2002. Deze werd door dhr. R. Daems, voogdijminister, vastgelegd op € 326 (€ 313 effectieve BIV-bijdrage en € 13 CFI).

Conform het Huishoudelijke Reglement beschikt de vastgoedmakelaar tot 28 februari de tijd om dit bedrag te vereffenen; na deze maand zal bovenop de bijdrage een bijkomende administratieve kost van € 50 worden aangerekend.

Interessante publicaties

Recent verschenen twee interessante publicaties op de markt inzake vastgoed.

1) Het boek "*Vastgoedmakelaar en electronic commerce*" van de hand van mr. Roland Timmermans onderzoekt de "internetisering" van de vastgoedmakelaardij. Hoe verwerken vastgoedmakelaars het internet in hun bedrijfsproces? Hoe verloopt de toegang tot het beroep via de informaticasnelweg? Waar liggen de kansen bij virtuele bemiddeling? Hoe verloopt het elektronisch beheer van de syndicusportefeuille?

Daarnaast situeert het boek alle virtuele en reële evoluties binnen het speelveld van de plichtenleer van het BIV en kadert het de vastgoedrealiteit binnen de Europese richtlijnen en de Belgische regel- en wetgeving.

De auteur is advocaat en rechtskundig assessor bij de Uitvoerende Kamer van het BIV.

("Vastgoedmakelaar en electronic commerce. Deontologie en cyberlaw.", Roland Timmermans, 2001, uitgeverij Kluwer, 353 p., € 74,24)

2) Naar aanleiding van de 50ste verjaardag van de wet op de handelshuur heeft mr. Bernard Louveaux de publicatie "*Le droit du bail comercial*" (de handelshuur) uitgegeven.

Mr. Bernard Louveaux brengt hierin een overzicht van de handelshuur en dit met inbegrip van de rechtspraak sedert het ontstaan van deze wet.

("Le droit du bail commercial.", Bernard Louveaux, 2001, De Boeck Universit , 760 p., € 105,11)

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

Site: www.biv.be - e-mail: pr@biv.be

IMMOBILIUM is het officiële driemaandelijkse bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 11 februari 2002

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: Guy NELIS, Johan TACKOEN, Winand VAN COILLIE en Willy CONINX (redactiesecretaris).

Verantwoordelijke uitgever: Johan TACKOEN, Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel.

