

Zesde jaargang • nr. 4

OKTOBER
NOVEMBER
DECEMBER
2003

Afgiftekantoor Brugge |
driemaandelijks

2003

4

IMMOBILIUM

BIV-BULLETIN

Voorwoord

IMMO@SCOOP

Snel, accuraat en op een duidelijke wijze geïnformeerd zijn over de actuele vastgoedwetgeving is een vereiste om het beroep ernstig te kunnen uitoefenen. Slechts op die wijze kan de moderne vastgoedmakelaar aan zijn cliënt de gepaste dienstverlening verzekeren.

Ook uw Instituut heeft hierin een belangrijke opdracht. (De kaderwet bepaalt o.m. dat het BIV als opdracht heeft maatregelen te nemen inzake de beroepsvervolmaking en de bijscholing van zijn leden.)

In het kader van de permanente vorming voorziet het BIV, samen met de diverse onderwijsinstellingen en beroepsorganisaties, in een breed gamma aan cursussen. Tevens blijft het Instituut verder investeren in een gebruiksvriendelijke consultatie van een eigen juridische vastgoeddatabase.

Nieuwste initiatief in de rij is de uitgave van de nieuwe digitale nieuwsbrief "Immo@Scoop". Op geregelde tijdstippen zal deze digitale nieuwsbrief het BIV-lid op de hoogte brengen van belangrijke elementen uit de recente wetswijzigingen inzake vastgoed.

In dit nummer van uw bulletin leest u meer over dit laatste initiatief.

Aan de vooravond van 2004 wil ik u en aan al uw dierbaren namens alle BIV-mandatarissen en personeelsmedewerkers mijn beste wensen aanbieden.

Johan TACKOEN,
Voorzitter.

Beste wensen

2004

BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

10 JAAR K.B. 6/09/93

■ DE BEROEPSBESCHERMING: KORTE HISTORIEK

Wat vooraf ging

Meer dan 30 jaar streefden de vastgoedmakelaars naar een reglementering.

Het eerste pleidooi (en het daaruit voortvloeiende wetsvoorstel tot reglementering van het beroep) dateert uit 1965; dit voorstel verdween evenwel in de parlementaire vergeethoek.

De echte "formele" aanzet tot reglementering werd gegeven met de Kaderwet van 1/03/76 (de zogenaamde wet-Verhaegen, naar de naam van de volksvertegenwoordiger die haar inspireerde). Het duurde evenwel bijna méér dan 10 jaar vooraleer de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten van deze wet werden goedgekeurd.

Een eerste verzoek tot reglementering op basis van de kaderwet werd in 1987 afgewezen door de Hoge Raad voor de Middenstand. Het tweede verzoekschrift uit 1991 was evenwel het goede. Niettemin duurde het nog 2 jaar vooraleer het verzoekschrift uitmondde in het K.B. van 6/09/93 tot bescherming van het beroep en de titel van vastgoedmakelaar (er diende een hele procedurele weg te worden afgelegd: Ministerie van Middenstand, Raad van State, ondertekening door de Koning).

Eenmaal het besluit ondertekend konden de raderen in gang worden gezet (zoals de samenstelling gemeentelijke lijsten van vastgoedmakelaars, organisatie van de BIV-verkiezingen, de noodzakelijke benoemingen van mandatarissen door de Koning en de voogdijminister). Dit alles leidde op 1 maart 1995 tot de effectieve start van het Instituut.

Naast de personen die op basis van verworven rechten ingeschreven waren konden voortaan slechts personen op basis van een toegangverlenend diploma worden ingeschreven als stagiair: zij dienden eerst te voldoen aan hun stageverplichtingen vooraleer zij konden worden opgenomen op het Tableau van de beoefenaars.

(zie Deel I: "De ontstaansgeschiedenis van het BIV", in *Immobiliium* 2003/3)

DEEL II: het BIV in werking (1995-2003)

1. De eerste mandaatperiode (1995-2001)

Uitbreiding van de BIV-organen + nieuwe benoemingen

Het K.B. van 27/11/85 tot de bepaling van de regels inzake de organisatie en werking van de Beroepsinstellingen werd gewijzigd bij K.B. van 26/10/95 (B.S. van 30/11/95).

Dit had ook zijn gevolgen voor het BIV:

- *Voortaan ook de functie van penningmeester:*

Initieel voorzag de reglementering slechts in een Bureau (uitvoerend orgaan met specifieke eigen bevoegdheden) bestaande uit een voorzitter en een ondervoorzitter. Het K.B. van 1995 voorzag voortaan ook in de functie van een penningmeester. Deze heeft o.m. tot taak de roerende goederen van het Instituut te bewaren, de bijdragen en alle aan het Instituut verschuldigde sommen te innen en er kwijting van te geven, het opstellen van de ontwerpen van jaarrekening en de begroting alsook het voorleggen aan de Raad van een driemaandelijks overzicht financiële toestand.

Deze aanpassing aan het K.B. leidde binnen de Raad tot de verkiezing van een penningmeester wat gebeurde op de zitting van 12 december 1995 (B.S. 14/03/96). Dhr. J. Gobert werd verkozen tot eerste penningmeester van het Instituut.

- *Uitbreiding mandatarissen Kamers van Beroep*

Het K.B. uit 1985 voorzag slechts 2 plaatsvervangende leden voor de Kamers van Beroep. Door de wijziging uit 1995 (K.B. 2610/95, B.S. 30/11/95) werd dit aantal opgetrokken tot voortaan 4 leden.

Vervanging eerste BIV-voorzitter

Halverwege de eerste mandaatperiode nam voorzitter Ledoux ontslag om persoonlijke redenen als voorzitter van het BIV.

De Raad benoemde dhr. R. Braconnier als nieuwe voorzitter. (B.S. 5/08/98, p. 25191).

Uitbreiding toegang tot het beroep

Het K.B. van 6/9/93 voorzag, na een in de tijd afgebakende overgangsperiode, dat enkel nog personen met een welbepaald diploma toegang konden



krijgen tot het beroep van vastgoedmakelaar. Een eerste maal werd dit K.B. gewijzigd bij K.B. van 2 mei 1996 m.b.t. de buitenlandse diploma's.

In het kader van het bevorderen van het zelfstandig ondernemerschap voorzag de Programmawet van 10/02/1998 (B.S. 21/02/1998) twee uitbreidingen van de toegang tot het beroep:

- personen die als zelfstandige het beroep gedurende minstens 3 maanden uitoefenden op 13/10/93 (dit is de datum van inwerkingtreding van het KB van 6/9/93), kunnen steeds ingeschreven worden op de lijst van de stagiairs zonder het bewijs te moeten leveren van hun beroepskennis
- personen die op 13/10/1993 gedurende tenminste drie jaar in de loop van de tien voorafgaande jaren (en dus in de periode 14/10/1983-13/10/1993) het beroep hebben uitgeoefend, hetzij als zelfstandige, hetzij in het kader van een arbeidsovereenkomst, kunnen steeds hun inschrijving aanvragen op de lijst van de stagiairs zonder te hoeven voldoen aan de diplomaver-eisten.

Werkzaamheden

Van bij de start van het Instituut togen de mandatarissen aan het werk.

De Kamers behandelden de eerste administratieve aanvragen tot erkenningen en startten de eerste disciplinaire procedures.

Door de Raad werd onmiddellijk overgegaan tot de installatie van commissies en werkgroepen om de opgelegde taken op een functionele wijze te kunnen organiseren, zoals het opstellen van een reglement van inwendige orde (1995), het uitwerken van de plichtenleer en het stagereglement (1999), het reglement inzake de vorming (1996), de organisatie van de opsporing en de vervolging van de onwettige uitoefening, de mede-eigendom, de relaties met de aanverwante en nevenberoepen, ...

Voor de uitgebreide activiteiten van de diverse werkgroepen, commissies en BIV-organen verwijzen we graag naar de BIV-website.

U kunt daar de Jaarverslagen raadplegen en het speciale Immobiliem-nummer 2000/3 over de eerste 5 jaar werking BIV.

De belangrijkste elementen die wij hier willen signaleren zijn:

- K.B. van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer (B.S. 25/03/99)
- K.B. van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het stagereglement (B.S. 25/03/99)
- (K.B. van 28 september 2000 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer (B.S. 21/11/00))

Tegen het reglement van plichtenleer werden bij de Raad van State meerdere verzoekschriften neergelegd tot opschorting –en tot nietigverklaring- van dit K.B. Niettegenstaande de Auditeur bij de Raad van State van oordeel was dat er redenen waren om de verzoekschriften tot schorsing te verwerpen, besliste de Raad van State in een arrest van 24 september 1999 om de toepassing van dit reglement, in afwachting van een uitspraak ten gronde, niettemin op te schorten. De Raad van State besliste bij arrest van 19/04/02 dat enkel artikel 12 van het oude reglement van plichtenleer (goedgekeurd bij K.B. van 3/2/99) te vernietigen. Inmiddels was een nieuw reglement van plichtenleer (K.B. 15/9/00) van kracht (zie hieronder).

De werkgroep Plichtenleer, in opdracht van de Nationale Raad, analyseerde de kritieken vanwege de Raad van State en bracht de nodige wijzigingen aan (wijziging aan artikel 12 en toevoeging van art. 19 van de plichtenleer).

De Ministerraad keurde op 15 september 2000 de aangepaste versie van de plichtenleer goed; het nieuwe reglement werd op 28 september ondertekend door de Koning (B.S. 21/11/00).

Deze beide reglementen, het stagereglement en het reglement van plichtenleer, betekenden een mijlpaal in de geschiedenis van de makelaardij en van het Instituut.

In het reglement van plichtenleer werd schriftelijk vastgelegd wat dient te worden verstaan onder "het waardig uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaars" en het bevatte de ethische code waaraan de vastgoedmakelaars zijn onderworpen. De plichtenleer maakte het mogelijk om als dienstverlener geloofwaardigheid en respect te winnen.

Met het stagereglement werden de rechten en de plichten vastgelegd van de stagiair en van de sta-

gemeester opdat er zou kunnen over gewaakt worden dat de stagiairs in behoorlijke (materiële) omstandigheden zouden kunnen functioneren en dat zij daadwerkelijk de job op het terrein aanleren.

Niet onbelangrijk voor deze eerste periode was tevens:

- de eerste veroordelingen wegens onwettige uitoefening door de Rechtbanken van Koophandel via juridische acties vanwege het BIV
- de opstart van het BIV-bulletin in februari 1998 en de creatie van de website in 1999
- dec. 1999: verhuis naar een definitieve locatie in de Luxemburgstraat te 1000 Brussel

BIV-verkiezingen

Met de een omzendbrief (B.S. 28/09/00) startte de procedure voor de verkiezingen met het oog op de tweede mandaatperiode. De stemopneming voor de mandatarissen gebeurde op 6 december 2000 en de nieuwe mandatarissen namen hun mandaat op op 1 februari 2001 (verkozenen Nationale Raad) en op 1 maart 2001 (verkozenen Kamers).

De eerste mandatarissen zetelden 6 jaar. De nieuwe ploeg mandatarissen zou, door een aanpassing van de K.B. van 27/11/85 door het K.B. van 30/11/98, voortaan slechts 4 jaar per mandaatperiode zetelen.

2. De tweede mandaatperiode (2001-2005)

Mix van ervaring en vernieuwing

De uitslag van de verkiezingen was dusdanig dat de nieuw-verkozen BIV-organen enerzijds waren samengesteld uit een deel ervaring (herverkozen mandatarissen) en anderzijds een deel vernieuwing (nieuw-verkozenen). Deze ideale mix kon aansluiten op het "opbouwwerk" van de verkozenen uit de eerste mandaatperiode om het BIV-huis af te werken, te verbeteren en verder uit te bouwen.

Verkiezing nieuw Bureau en benoemingen Kamers

De nieuw samengestelde Raad verkoos op 30 januari en op 8 februari de leden van het Bureau: Johan

Tackoen werd verkozen tot voorzitter, Guy Nelis tot ondervoorzitter en Winand Van Coillie tot penningmeester.

(dhr. Nelis nam op 1 maart 2003 ontslag als ondervoorzitter, dhr. Jacques Walckiers volgde hem in die functie op bij beslissing (23/01/03) van de Nationale Raad.)

Bij K.B. van 4 maart 2001 werden de voorzitters en plaatsvervangende voorzitter van de Kamers benoemd met ingang van 1 maart voor de duur van zes jaar (B.S. 30/03/01).

Tevens werden bij Ministerieel besluit van 20 februari de juridische assessoren benoemd voor de duur van zes jaar en eveneens met ingang van 1 maart (B.S. 9/03/01).

Bij M.B. van 1 juli 2002 (B.S. 2/8/02) werd tevens de plaatsvervangend juridische assessor benoemd bij de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.

Voorbereidend wetgevend werk

De regels van de plichtenleer bevatten de "algemene principes" van goed professioneel gedrag. Deze regels kunnen conform art. 1, 12° van het reglement verder te worden uitgewerkt of vervolledigd in specifieke richtlijnen.

De vorige Raad had op het einde van zijn ambtstermijn reeds een aantal voorstellen van richtlijnen goedgekeurd en deze voorstellen werden, op verzoek van de voogdijminister, opnieuw voorgelegd aan de nieuw samengestelde Raad. De nieuwe Raad keurde de richtlijnen eveneens goed mits kleine aanpassingen en de voorstellen werden ter bekrachtiging voorgelegd aan de Minister. Deze keurde de richtlijnen 1 tot en met 14 goed bij schrijven van 16/05/01 en de richtlijnen 15 tot en met 17 bij schrijven van 22/02/02.

Conform de bepalingen in de plichtenleer kregen ze kracht van wet door publicatie in *Immobilium*, het officiële BIV-bulletin.

Nieuwe reglementen

- als gevolg van richtlijn 3 inzake de permanente vorming voor titularissen keurde de Raad op 27 september 2001 het "reglement van orde inzake de permanente vorming" goed
- het stagereglement (art. 22) bepaalt dat de sta-



giar dient te worden vergoed voor de prestaties die hij verricht ten behoeve van de stagemeeester; de Minister aanvaarde bij schrijven op 23 april 2002 het advies van 6 december 2001 vanwege de Raad voor een minimumvergoeding van € 520 per maand en stelde een richtlijn op

- op 24 januari 2002 keurde de Raad het reglement goed voor het eershalve voeren van de titel van vastgoedmakelaar
- nieuw reglement van inwendige orde: door de Raad werd een nieuw reglement goedgekeurd wat bij schrijven van 6 mei 2003 door de voogdijminister werd bekrachtigd

Interne herstructurering

Naast het adviserend en voorbereidend werk voor nieuwe wetgeving waren de afgelopen jaren vooral gekenmerkt door een interne herstructurering van de BIV-diensten om de service aan de BIV-leden te verhogen en om de aan het BIV-opgelegde wettelijke taken beter te kunnen uitvoeren.

- Inzake de opdracht "Toezicht -Opsporing" van de onwettige uitoefening van het beroep: heractivering van de provinciale commissies en versterking van de dienst met 2 nieuwe inspecteurs
 - De stage: uitbreiding van het stagesecretariaat met een medewerker en met bijkomende supervisie door een diensthoofd-jurist
 - Structurering van een Dienst Studie en Onderzoek (DSO) voor het leveren van juridisch werk ten bate de organen binnen het BIV en ter ondersteuning van voorbereidend wetgevend werk. Deze dienst huisvest naast een cel Vorming ter ondersteuning van de vormingsverplichtingen voor stagiairs (bijscholing) en titularissen (permanente vorming) ook een cel Economisch Onderzoek. Deze onderzoekt de omvang en de economische waarde van de vastgoedsector die nodig is om onze sector door de overheden en de aanverwante beroepen naar waarde te laten schatten.
 - Communicatie: creatie van een dienst PR die op een meer gestructureerde wijze de BIV-leden en consumenten informeert.
- Naast de opstart van de functie van ombudsman (eerstelijns-info) werd begonnen met organisatie van provinciale infoforums (2x per jaar op 10 lo-

caties) voor een regelmatig contact met de BIV-leden over de voor vastgoedmakelaar belangrijke thema's, het berichtenblad *Immobilium* kreeg een facelift en met de dienst DSO werd gestart met de digitale nieuwsbrief *Immo@Scoop*.

- ...

Inzake de verplichte permanente vorming werden sedert einde 2001 (verplichting tot het volgen van 20u permanente vorming per jaar trad in voege in 2002) reeds 19 vormingaanbieders van cursussen erkend aan Nederlandstalige zijde en 18 aanbieders aan Franstalige zijde.

Tevens werd overgegaan tot de digitalisering van het gehele BIV-archief, zijnde de persoonlijke dossiers van alle vastgoedmakelaars. Met de start van de nieuwe BIV-website (voorzien voorjaar 2004) zal het dan voor de vastgoedmakelaar mogelijk worden om sneller, efficiënter en op een transparante wijze zijn dossier te kunnen raadplegen.

PLICHTENLEER

■ SAMENLOOP AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING EN WAARBORG

Het moet duidelijk zijn dat de verplichte aansprakelijkheidsverzekering (art. 9 plichtenleer/richtlijn 1) en de verplichte waarborg voor gedeponeerde gelden (art. 10 plichtenleer/richtlijn 2) twee verschillende zaken zijn.

Wanneer een vastgoedmakelaar bij twee afzonderlijke instellingen de aansprakelijkheidsverzekering en de waarborg voor gedeponeerde gelden geplaatst heeft, kunnen zich soms problemen van samenloop manifesteren.

In een aantal bijzondere gevallen zal de scheidslijn tussen verzekering en waarborg moeilijk te trekken zijn:

- in de aansprakelijkheidsverzekering is bijvoorbeeld opgenomen de verzekering tegen "verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, uit welken

hoofde ook, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook" (richtlijn 1 § 3.1.2.)

- in de waarborg van de gedeponeerde gelden moeten de "sommen die zij te allen tijde verschuldigd blijven op de hun gedane stortingen of remises of die zij beogen in bewaring te nemen" (richtlijn 2 § 5) gegarandeerd worden.

Beide terreinen overlappen elkaar gedeeltelijk (R. Timmermans, 'Verplichte aansprakelijkheidsverzekering en borgstelling' in De Verzekeringswereld, nr. 2/2002, pag. 9-10).

Om eventuele discussies te vermijden, kan het afsluiten van de verzekeringspolis én de financiële waarborg bij éénzelfde instelling de oplossing bieden.

De vastgoedmakelaar blijft vrij in zijn keuze van instellingen/maatschappijen.

■ PERMANENTE VORMING

Erkenningaanvraag vormingsaanbod

Richtlijn 3 bepaalt dat elke titularis jaarlijks verplicht is 20u permanente vorming te volgen (ook lesgeven of het schrijven van publicaties kunnen in bepaalde mate worden verrekend). In hoofdzaak komen cursussen die door het BIV erkend zijn in aanmerking voor de permanente vorming.

Voor het nieuwe werkjaar 2004 dienden de vorming-aanbieders hiervoor in oktober 2003 het BIV (werkgroep Vorming) op de hoogte te brengen van de thema's die zij wensen te organiseren. Het aanbod werd door de werkgroep getoetst aan het reglement en voorgelegd ter goedkeuring aan Nationale Raad van het BIV.

Het loutere feit van goedkeuring houdt evenwel niet in dat de cursus in de loop van 2004 effectief zal worden georganiseerd, maar enkel dat het thema werd goedgekeurd.

Brochure vormingsaanbod 2004

In aparte bijlage ontvangt u een eerste brochure met het nieuwe aanbod Permanente Vorming 2004. De lijst bevat de themavoorstellen, met de daarbij horende uren waarvoor het thema in aanmerking wordt genomen. In de volgende nummers van de

brochure Permanente Vorming (maart, juni, september) worden enkel de cursussen opgenomen die effectief geprogrammeerd staan (datum en locatie).

Ook op de BIV-website!

De integrale lijst is ook te consulteren op de BIV-website www.biv.be/internet.htm onder de rubriek "Vorming". In tegenstelling tot de brochure (actualisering per drie maanden) biedt de website het voordeel dat de lijst op de website elke maand wordt geactualiseerd.

Voor verdere informatie omtrent de cursussen en inschrijving dient u zich te wenden tot de organisator van de cursussen zelf. U kunt ook aan de vorming-aanbieders uw gegevens overmaken. Op die wijze kunt u steeds op de hoogte worden gehouden van het recentste aanbod.

NIEUWS UIT

DE COMMISSIES

■ STAGE

Erratum

In *Immobilium* 2002/4 (p. 5) werd toelichting verstrekt inzake het verbreken en/of het opschorten van de stageovereenkomst.

In die bijdrage is er helaas een fout geslopen.

In het artikel wordt op een te algemene wijze gesteld dat wanneer er tussen het verbreken van de oude stageovereenkomst en de start van de nieuwe stageovereenkomst niet meer dan 60 dagen verstrijken, deze tussenliggende tijd meetelt voor de berekening van de stageduur.

Dit laatste is enkel en alleen het geval wanneer de stagemeester wordt geschorst of zijn beroepswerkzaamheden dient stop te zetten. Deze regel beschermt de stagiair die anders het slachtoffer zou kunnen worden van omstandigheden die buiten zijn controle liggen.

In alle andere gevallen wordt de periode tussen de oude en de nieuwe stageovereenkomst niet verrekend voor de berekening van de stageduur!



INFOFORUM STAGE

■ ENQUÊTE BIJ STAGEMEESTERS EN BIJ STAGIAIRS

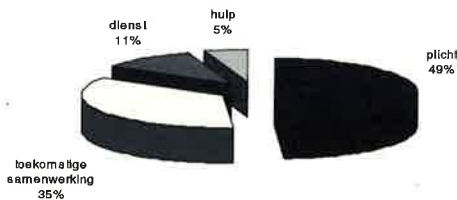
Voorjaar 2003 organiseerde het BIV een enquête bij de circa 750 stagiair en de 950 stagemeeesters. De bevindingen werden voorgesteld tijdens het BIV-najaarsforum over de stage.

Graag geven we enkele resultaten weer uit de enquête:

1. Motivatie vanwege de stagemeeester

Indien hij voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in art. 20 van het stagerement kan elke titularis optreden als stagemeeester. Het BIV wenste te vernemen welke de motieven zijn die titularissen aanzetten om deze begeleidende opdracht op zich te nemen.

Bijna 50% van de stagemeeesters beschouwt het als een "plicht" (of als een "taak") om hun ervaring te delen met jonge stagiairs en hen bij te staan tijdens hun eerste stappen in de uitbouw van hun verdere beroepsloopbaan. Verder ziet bijna 1/3 van de stagemeeesters via hun begeleiding een mogelijkheid van een samenwerking met de stagiair na de stageperiode. 11% van de stagemeeesters geeft aan dat zij deze taak op zich nemen om familie of kennissen een dienst te bewijzen. Tot slot zegt slechts een klein percentage (5%) van de stagemeeesters dat het aanvaarden van een stagiair te maken heeft met het opvangen van een tijdelijke toename van het werkvolume.

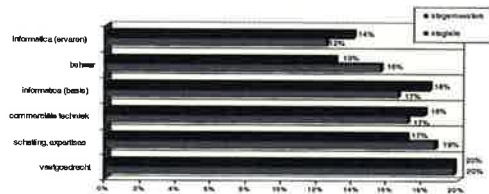


2. Bekwaamheidsdomeinen

Welke bekwaamheids- of kennisdomeinen worden als belangrijk ervaren?

Uit de enquête is gebleken dat de kennis over het

vastgoedrecht als het meest determinerende element wordt beschouwd, en dit zowel door de stagiair als de stagemeeester. Een interessante vaststelling is tevens dat, door de beide groepen, wordt aangegeven dat het beroep van vastgoedmakelaar méér is dan enkel kennis van vastgoedrecht, en dat andere bekwaamheden en vaardigheden zoals informatica (ervaren of basiskennis), kennis van beheer, commerciële vaardigheden en kennis van schattingstechnieken en expertise onontbeerlijk zijn voor de goede uitoefening van het beroep.



3. Diploma's stagiair en voorkeur stagemeeesters

Over welke diploma's beschikken de huidige stagiairs?

Van de huidige stagiairs beschikt bijna 30% over een diploma ondernemersopleiding (Syntra) en meer dan 30% over een grauaatdiploma. Verder is 23% houder van een universitair diploma.

Opvallend hierbij is dat 12% van de stagiairs beschikken over het middenstandsdiplooma aangevuld met een grauaat of universitair diploma.

De stagemeeesters hebben een voorkeur voor stagiairs met een ondernemersdiploma (41%) maar tevens voor personen met een grauaatdiploma (29%) of universitair diploma (19%).

De overige stagemeeester gaven geen voorkeur op.

4. Activiteiten buiten het kantoor van de stagemeeester

Elke stagiair kan en mag vastgoedactiviteiten ontplooiën naast de activiteiten die hij doet in het kader van de stage bij zijn stagemeeester. De beide partijen dienen zich hierover gezamenlijk akkoord te verklaren.

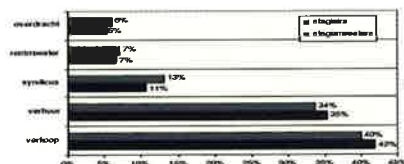
Ongeveer de helft van de stagiairs maakt hiervan gebruik, in het bijzonder door de stagiairs die een deeltijdse stage volbrengen. Van die helft betreft het in 42% van de gevallen activiteiten die zich uit-

sluitend situeren buiten de vastgoedsector (bv. verzekeringen), 31% oefent de activiteiten van vastgoedmakelaar uit en 27% is actief in de vastgoedsector maar niet als vastgoedmakelaar (schatting, expertise, vastgoedhandelaar).

Deze resultaten stemmen overeen met de verwachtingen of wensen van de stagemeesters: 41% van hen is akkoord dat de stagiair eigen activiteiten buiten de vastgoedsector uitoefent, 36% gaat akkoord met activiteiten van vastgoedmakelaar en 23% gaat akkoord dat de stagiair activiteiten uitoefent binnen de vastgoedsector maar in dat geval niet als vastgoedmakelaar.

5. Uitgeoefende activiteiten

Aan de beide groepen werd gevraagd welke activiteiten (en in welke mate) aan bod komen tijdens de stageperiode. De resultaten waren weinig verrassend; ze geven een duidelijk beeld weer van de hoofdactiviteiten van de vastgoedmakelaar.

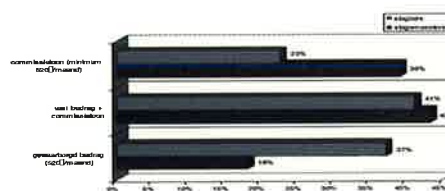


6. De stagevergoeding en de wijze van vergoeding

Bij beslissing van de voogdijminister van 23 april 2002 werd bepaald dat de stagiair voor de diensten geleverd aan zijn stagemeester dient vergoed te worden met een minimale vergoeding van € 520 per maand.

Uit de gegevens is gebleken dat 52% een jaarlijkse bruto-vergoeding ontvangt tussen € 6.240 en € 12.400; 19% ontvangt jaarlijks een vergoeding tussen € 12.400 en € 18.600; 15% tussen € 18.600 en € 24.800 en 11% ontvangt jaarlijks een vergoeding boven € 24.800.

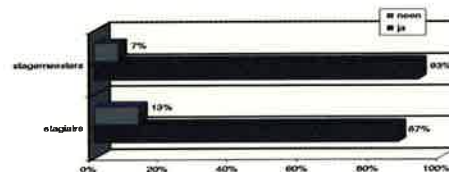
Men kan eveneens een onderscheid vaststellen in de wijze waarop de stagiairs en de stagemeesters deze dienstverlening wensen te vergoeden (ge waarborgd bedrag, vast bedrag + commissieloon of louter commissieloon; in de drie gevallen dient evenwel het minimum van € 520 gewaarborgd te zijn).



7. Verdere samenwerking

Over het algemeen stellen er zich geen problemen tussen de stagiair en de stagemeester hetgeen zich o.m. uit in het lage aantal verbrekingen van stageovereenkomsten (ca. 10%).

De goede relatie tussen beide partijen uit zich ook in het hoge percentage, bij zowel de stagiair als de stagemeester, van de wens tot verdere samenwerking na het beëindigen van de stage.



INTERNATIONALE RELATIES

■ CEPI

Wat?

Het BIV is sedert meerdere jaren lid van CEPI (Conseil européen des Professions immobilières).

De doelstellingen van de internationale Europese organisatie (vzw) zijn zeer divers: het creëren van een "Europese geest" van wederzijds begrip tussen vastgoedmakelaars uit de diverse lidstaten, het informeren van de vastgoedmakelaars over de Europese regelgeving, het zoveel mogelijk harmoniseren van de diverse nationale beroepsreglementeringen, het verstrekken van adviezen bij de totstandkoming van de Europese vastgoedwetgeving, en tot slot het voorbereiden van een Europees statuut van de vastgoedmakelaar dat handelt over de vorming en opleiding, de toegang tot het beroep, de beroepsverzekering zowel als de plichtenleer en dit met respect voor de eigenheid van elk land.



CEPI overkoepelt twee organisaties: EPAG (European Property Agents Group, de makelaars) en CEAB (Confédération européenne des Administrateurs de Biens, de beheerders). De belangrijkste beroepsorganisaties en nationale instituten van de lidstaten van de EU en van de Europese Ruimte maken hiervan deel uit.

Handvest van de kwaliteit

In het kader van de verwezenlijking van hun doelstellingen hebben CEAB (op 22 maart 2002) en EPAG (op 21 maart 2003) elk een "Handvest van de kwaliteit" goedgekeurd.

U vindt beide Handvesten in extenso weergegeven.

Charte de qualité de la prestation

L'on entend par qualité de la prestation :

- connaître et comprendre les besoins du client
- faire preuve de professionnalisme
- fournir des prestations performantes.

Pour atteindre ces objectifs, l'agent immobilier s'engage sur l'honneur, à respecter, en conformité avec les lois nationales en vigueur, les dispositions relatives au mode de prestation de services, lesquelles sont considérées comme des dispositions minimales.

A.- Dispositions générales

1. Agir avec honneur et probité en vertu d'un contrat écrit et d'une détermination convenue à la loi.
2. Agir conformément aux lois en vigueur et aux clauses de contrats spécifiques et autres ainsi que les devoirs et obligations des parties en cause.
3. En cas de conflit entre les parties, faire preuve de discrétion professionnelle et agir dans le respect de l'éthique et de l'impartialité.
4. N'accepter aucune rémunération ni avantage personnel, sous quelque forme que ce soit, autres que ceux fixés contractuellement.
5. Ne tenir aucun bénéfice caché d'une transaction.
6. Ne pas agir pour les deux parties sans que le mandant l'ait autorisé.
7. S'engager à souscrire une couverture en assurance en responsabilité civile professionnelle et à faire garantir financièrement les fonds déposés pour le compte de tiers et ce, conformément aux dispositions légales en vigueur.
8. Respecter scrupuleusement les dispositions du code de conduite de l'CEAB ainsi que de celui de l'association professionnelle nationale.
9. Se soumettre aux règlements professionnels des associations professionnelles (syndicats et unions).

B.- Obligations vis-à-vis du client

1. Assurer avec promptitude et professionnalisme la mission qui lui est confiée par le client.
2. Gérer avec diligence et en toute confidentialité les affaires qui lui sont confiées.
3. Préparer, avec rigueur et objectivité, les solutions les plus appropriées au client.
4. Présenter le client contre toute pratique contraire aux dispositions légales et réglementaires nationales et européennes.
5. Ne pas conclure, en tout ou partie, des opérations qu'il n'est autorisé ou autorisé à conclure.

En outre, il appartient à l'agent immobilier de :

1. Respecter scrupuleusement les dispositions de la directive européenne relative au Mandataire d'Agence.
2. Respecter scrupuleusement le code de conduite relatif à la Mandataire complémente en matière de services électroniques.
3. Appliquer, autant que faire se peut, et respecter les dispositions des décisions, avis, recommandations et directives de la Commission européenne relatives au secteur immobilier.
4. Exposer au client toutes les modalités de travail de la ou des personnes physiques ou morales qui font partie intégrante de l'agence immobilière.
5. S'abstenir de conclure tout acte qui ne soit autorisé que par la commission professionnelle nationale à l'exception de son mandat de la profession.
6. Mettre à disposition au sein de son organisme toute personne susceptible de fournir l'assistance ou l'expertise en la matière de la profession.

C.- Support des normes de qualité

1. Mettre les moyens techniques adéquats de communication et de gestion des affaires afin de tenir régulièrement au client informé de l'état d'avancement des opérations en cours.
2. Fournir une documentation professionnelle à jour et y avoir accès par les moyens techniques les plus appropriés.
3. Mobiliser d'un service de recherche développé et d'un personnel compétent et expérimenté.
4. Tenir une formation continue adéquate.

Cette charte a été adoptée par l'Assemblée générale de l'European Property Agents Group (EPAG) le 21 mars 2003.

Charte de qualité de la prestation

L'on entend par qualité de la prestation :

- connaître et comprendre les besoins du client
- faire preuve de professionnalisme
- fournir des prestations performantes.

Pour atteindre ces objectifs, l'administrateur de biens s'engage sur l'honneur, à respecter, en conformité avec les lois nationales en vigueur, les dispositions relatives au mode de prestation de services, tant en la qualité de syndic que de régisseur de biens immobiliers :

A.- Dispositions générales

1. Agir, sur base d'un contrat spécifique les honoraires, les prestations comprises dans ce contrat ainsi que les prestations supplémentaires.
2. Agir conformément aux lois en vigueur, aux pratiques professionnelles ainsi qu'aux clauses des contrats.
3. Faire preuve de la discrétion professionnelle requise et de la confidentialité la plus complète possible en cas de conflit entre les parties.
4. Respecter scrupuleusement les dispositions du code de conduite de la CEAB ainsi que celui de l'association professionnelle nationale.
5. N'accepter aucune rémunération ni avantage personnel, sous quelque forme que ce soit, autres que ceux fixés contractuellement.
6. S'engager à souscrire une couverture en assurance en responsabilité civile professionnelle et à faire garantir financièrement les fonds déposés pour le compte de tiers.
7. Se soumettre aux décisions des organes professionnels des associations professionnelles.

B.- Obligations vis-à-vis du client

1. Assurer avec promptitude la réalisation et le règlement des factures, taxes et autres paiements relatifs au bâtiment pour compte de tiers.
2. Gérer avec grande attention les affaires d'assurance de l'immobilier et la transmission des valeurs et des plans.
3. Préparer des budgets de fonctionnement rigoureux.
4. Assurer la supervision et le contrôle régulier des installations techniques.
5. Engager et assurer la tenue générale du personnel d'entretien dans le respect des lois et réglementations en vigueur en la matière.
6. Faire exécuter les travaux et opérations nécessaires et en assurer le contrôle.
7. Collecter, sans tarder, toute somme due et prendre les dispositions nécessaires au recouvrement des arriérés.
8. Conclure avec précaution les décomptes et autres des règlements à effectuer par les parties.
9. Tenir scrupuleusement à jour les données des propriétaires et locataires.
10. Assurer en respectant ses mandats dans les obligations avec les administrations publiques et contre toute partie impliquée dans le bien.
11. Analyser avec professionnalisme les incidences d'investissement et être ouvert aux nouvelles opportunités.
12. Organiser efficacement les assemblées générales de copropriétaires en contact spécifique, en établir avec fidélité les procès-verbaux et en réaliser le suivi.
13. Intervenir avec fermeté mais équilibré en cas de non-respect de règlements d'ordre intérieur de l'immeuble.

C.- Support des normes de qualité

1. Mettre les moyens techniques de communication et de gestion adéquats.
2. Fournir une documentation professionnelle à jour (régulations et fonctionnement).
3. Mobiliser d'un personnel technique compétent et expérimenté.
4. Tenir une formation continue adéquate.

Cette charte a été adoptée par l'Assemblée générale de la Confédération européenne des Administrateurs de Biens (CEAB) le 22 mars 2002.

Opgelet: De BIV-plichtenleer zoals aan alle vastgoedmakelaars in België opgelegd omvat ruimschoots alle voorschriften zoals geformuleerd in de beide documenten. Zij leggen m.a.w. geen nieuwe verplichtingen op aan de Belgische vastgoedmakelaars. De goedkeuring van de handvesten getuigen anderzijds wel van de zorg vanwege de leden van de beide organisaties om op Europees vlak de plichtenleer uit te werken en te doen naleven in het voordeel van de consumenten en de vastgoedmakelaars.

Benoemingen

Op zijn zitting van 14 november jl. werd dhr. Winand Van Coillie namens het BIV verkozen tot het man-

daat van penningmeester van EPAG voor de periode van 1 jaar en dat aanvangt op 1 januari 2004. In overeenstemming met de statuten van CEPI, zal dhr. Van Coillie tevens (en automatisch) fungeren als adjunct-penningmeester van CEPI gedurende het jaar 2004. Ook een tweede Belg werd verkozen: namens het CIB werd dhr. S. Winnykamien verkozen tot penningmeester van CEPI en van CEAB.

Jaarverslag CEPI

Het Jaarverslag van CEPI is raadpleegbaar op hun website www.cepi.be. U kunt ook via e-mail (cepi@cepi.be) een digitale kopie (pdf) aanvragen van dit document.

NIEUWE BIV-PUBLICATIE: IMMO@SCOOP

■ Nieuwe BIV-publicatie via e-mail

Het BIV startte onlangs met een nieuwe digitale publicatie: "*immo@scoop*".

Het woordspelletje verrat in de naam van deze elektronische nieuwsbrief spreekt voor zich: het BIV wenst zijn leden per e-mail een snelle blik te gunnen op de vastgoedactualiteit.

Die actualiteit kan slaan op zowel nieuwe vastgoedreglementering, als op nuttige referenties naar bijdragen in vakliteratuur, naar op maat gesneden tips voor de vastgoedmakelaars naar aanleiding van vragen gesteld aan het BIV (dienst DSO), enz...

Immo@scoop is en blijft een elektronisch product voor de BIV-leden dat enkel per e-mail wordt verstuurd. U hebt er daarom alle belang bij dat wij beschikken over uw correcte e-mail adres.

Vanuit de gemailde samenvattende nieuwsbrief werden hyperlinks gecreëerd naar de BIV-website waar de artikels in extenso kunnen worden geraadpleegd.

Elkeen kan de nieuwsbrief ook raadplegen op de BIV-website (www.biv.be) waar een speciale rubriekknop *immo@scoop* werd toegevoegd en voor consultatie van de integrale teksten. Op die wijze krijgen de bezoekers van de BIV-website site ook op die wijze de mogelijkheid om, los van een e-mail, de nieuwe publicatie *immo@scoop* te raadplegen.

BIV-leden met e-mailadres zullen automatisch via mail door het BIV op de hoogte worden gebracht van een nieuw nummer van *immo@scoop*.

VARIA

■ TARIEVEN

Het BIV ontvangt vaak vragen met betrekking tot de barema's voor de berekening van de vergoeding van de gepresteerde diensten vanwege de vastgoedmakelaar. (Een dergelijke brochure werd indertijd door het BIV uitgegeven, maar sedert 1998 is het Instituut hiermee opgehouden.)

De reden hiervoor werd reeds bij herhaling, o.m. in *Immobilium*, toegelicht: het opleggen van (minimum)tarieven gaat in tegen de regels van de mededinging (vrije concurrentie) en dit zowel naar Belgisch recht als naar Europees recht. Vandaar ook dat het BIV gestopt is met de publicatie en verspreiding ervan.

De materie van de minimumerelonen kwam onlangs nog in het nieuws naar aanleiding van de bezwaren die door de Europese Commissie werden aangetekend tegen de ereloonshalen zoals verspreid door de Orde van Architecten. In 1995 kwam de Orde in aanvaring met de Raad voor de Mededinging die verbod oplegde om deze barema's nog verder te hanteren.

De Europese Commissie was recent van oordeel dat zelfs "aanbevolen" tarieven ingaan tegen de Europese verdragen.

We wensen hierbij dan ook nogmaals ten stelligste te benadrukken dat er geen barema's in voege zijn voor de gepresteerde dienstverlening vanwege elke vrije beroeper, waaronder de vastgoedmakelaar. Graag herinneren wij de vastgoedmakelaars aan artikel 13 uit de plichtenleer:

"Het bedrag van het ereloon wordt schriftelijk vastgesteld tussen de partijen. Het ereloon dient de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep te verzekeren. Bij het bepalen van zijn ereloon houdt de vastgoedmakelaar rekening met de complexiteit van de opdracht, met zijn bijzondere kwalificaties en de algemene kosten eigen aan zijn activiteit.

Abnormaal hoge of lage erelonen, zonder objectieve verantwoording en zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord, zijn strijdig met de waardigheid van het beroep.

immo@scoop

vastgoednieuws

nr. 2003/01
11/12/2003



BIV
Brussel - Brussel - Brussel

Monard - D'Hulst
afzenderadres
Houtakker - Brussel - België

Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel - T: 02/505.36.50 - F: 02/503.42.23
immo@scoop@biv.be - www.biv.be



De vastgoedmakelaar mag geen enkele beloning of ander voordeel ontvangen met betrekking tot zijn opdrachten en buiten weten van zijn opdrachtgever."

■ SOLVABILITEIT VAN DE HUURDER: "ZWARTE LIJST VAN HUURDERS" TOEGELATEN

Het Algemeen Eigenaarsyndicaat (AES) startte onlangs met het aanleggen van een referentiedatabank van huurders die al drie maanden geen huur meer betaalden. Hiertegen werd klacht neergelegd bij de rechtbank door bepaalde huurderverenigingen samen met een particuliere huurder.

De voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent verklaarde op 30 oktober in kortgeding de klacht onontvankelijk wat tot gevolg heeft dat de zgn. "zwarte lijst van huurders" volgens de rechter mag blijven.

Ter informatie: hoe zit het overigens met de *informatieplicht en verantwoordelijkheid* van de makelaar inzake de insolventie van de huurder?

Er wordt algemeen aangenomen dat de vastgoedmakelaar niet instaat voor de solvabiliteit van de kandidaat-huurder. Wel dient de makelaar de algemene financiële draagkracht te onderzoeken, en minstens de manifeste insolventie aan de verhuurder-eigenaar kenbaar te maken.

Bij verhuring van residentieel vastgoed, kan de makelaar een loonbriefje vragen. De kandidaat-huurder is niet verplicht dit te geven, maar het spreekt voor zich dat de verhuurder opteert voor een huurder die dit loonbriefje wel kan tonen.

(Voor meer info: zie de website van AES (<http://www.aes-snp.be>) onder de rubriek Actueel, 'Persmededeling vordering huurderbonden afgewezen')

■ RICHTLIJN 2, ARTIKEL 19

Artikel 19 van Richtlijn 2 bepaalt dat, bij wijze van overgangmaatregel, het bedrag van de financiële waarborg beperkt kan worden tot op een zekere hoogte, zijnde: 2,5 miljoen fr. (€ 61.973) voor de

activiteiten van bemiddelaar en 10 miljoen fr. (€ 247.894) voor de activiteiten van beheerder.

Tijdens de vergadering van 11 september 2003, heeft de Nationale Raad, net als vorig jaar, de beslissing genomen om deze overgangperiode met één jaar te verlengen, namelijk tot 31 december 2004.

De Minister heeft deze beslissing goedgekeurd bij schrijven van 27 november 2003.

■ LEDENBIJDRAGE 2004

Artikel 6 §4 van de Kaderwet van Kaderwet van 1 maart 1976 bepaalt dat "de bijdragen worden onderworpen aan de goedkeuring van de Minister tot wiens bevoegdheid de Middenstand behoort".

Bij het afsluiten van de redactie van dit Bulletin beschikte het BIV nog niet over de nodige informatie hieromtrent. De hoogte van de bijdrage wordt aan de Minister voorgesteld in functie van de door de Raad goedgekeurde Begroting 2004.

Het Bureau heeft aan de Raad en aan de Minister een bijdrage van € 326 voor het werkjaar 2004 voorgesteld (zelfde bijdrage als de jaren 2002 en 2003).

Deze som is samengesteld uit:

- € 313 BIV-bijdrage
- € 13 bijdrage aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (K.B. van 13/06/93, gewijzigd door het K.B. van 10/08/98).

In de loop van januari 2004 zullen de vastgoedmakelaars de nodige informatie hierover ontvangen.

Opgelet:

De bijdrage is één en ondeelbaar, en is verschuldigd per 1 januari van ieder kalenderjaar. Personen die het beroep van vastgoedmakelaar niet meer uitoefenen per 01/01/2004 moeten hun "aanvraag tot weglating" indienen vóór 31 december 2003 bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

Wanneer de aanvraag tot weglating na deze datum wordt toegestuurd, zal de betrokkene een factuur bijdrage-2004 ontvangen en blijft de BIV-bijdrage 2004 verschuldigd.

LIJSTEN

Immobilium brengt u elk kwartaal nieuwe lijsten:

- personen ingeschreven op de Lijst van de stagiairs
- personen ingeschreven op het Tableau van de beoefenaars
- wederinschrijvingen op de Lijst van de stagiairs
- wederinschrijvingen op het Tableau van de beoefenaars
- personen die een taalrolwijziging hebben verkregen
- lijst van de stagemeeesters
- de buitenlanders die toestemming hebben verkregen het beroep gedurende 1 jaar in België uit te oefenen
- personen die hun weglating hebben bekomen.

De huidige lijst gaat over de periode van 16/07/03 tot 30/10/03.

Volgende gegevens worden gepubliceerd: postcode en gemeente hoofdvestiging, erkenningsnummer, naam en voornaam.

Opgelet!

Enkel het adres "hoofdvestiging" (daar waar de vastgoedmakelaar het beroep uitoefent) wordt vermeld. Het Instituut baseert zich op de gegevens zoals meegegeven door de vastgoedmakelaar.

Gelieve het BIV te willen verwittigen bij foutieve vermelding. Dit laatste geldt uiteraard ook indien uw gegevens op de website onvolledig zijn en dienen aangevuld te worden.

■ GEGEVENS 24/11/03

- Totaal aantal vastgoedmakelaars: 8.533
- Totaal aantal inschrijvingen op het Tableau van titularissen: 7.709

- Totaal aantal inschrijvingen op de Lijst van stagiairs: 789
- Totaal aantal ingeschrevenen op de Lijst van occasionele uitoefening: 35

- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van stagiairs: 102
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Lijst van de stagiairs: 5
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Tableau van beoefenaars: 51
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Tableau van beoefenaars: 28
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van occasionele beoefening: 10
- Lopende dossiers aanvraag weglating: 62
- Lopende dossiers aanvraag taalrolwijziging: 2

■ INSCHRIJVINGEN OP LIJST VAN STAGIAIRS: PERIODE 16/07/03-30/10/03 (118)

Alle personen die tussen 16/07/03 en 30/10/03 hun inschrijving hebben verkregen op de "Lijst van de stagiairs". (Gesorteerd op het adres waar zij hun activiteiten uitoefenen; gelieve het BIV onmiddellijk op de hoogte te stellen indien de door u verstrekte gegevens niet langer correct zijn).

1000

- 1000 Bruxelles, 502505, GÜNDÜZ Corc
- 1040 Bruxelles, 502517, GEBLER-NEIRYNCK Stéphane
- 1040 Bruxelles, 502431, PIRSON Lydie (weglating sedert 1/10/03)
- 1040 Bruxelles, 502522, VAN ZEELAND Cédric

- 1050 Bruxelles, 502424, MEURIS-DESMET Gaston
- 1050 Bruxelles, 502425, PEETERMANS Yves
- 1060 Sint-Gillis, 502474, VERBEECK Rudy
- 1081 Koekelberg, 502418, EGGERMONT Francisco
- 1090 Bruxelles, 502430, ZAIRI Nizar
- 1150 Bruxelles, 502415, DE LE VINGNE Juliette
- 1170 Bruxelles, 502445, THOMAS Hervé
- 1180 Bruxelles, 502436, BRACIOWITZ Céline
- 1180 Bruxelles, 502439, DE VIRON Christophe
- 1180 Bruxelles, 502416, DERAIVE Bertrand
- 1180 Bruxelles, 502419, HELMAN Bernard
- 1180 Bruxelles, 502422, LIENARD Philippe
- 1180 Bruxelles, 502507, LUENGO-GOMEZ François
- 1300 Wavre, 502509, SCHOUPE Sébastien
- 1301 Bierges, 502443, MARTIN Patricia
- 1310 La Hulpe, 502520, RENDERS Coralie
- 1330 Rixensart, 502438, DE RONGE Christel
- 1370 Jodoigne, 502426, RONSYN Jessica
- 1370 Jodoigne, 502437, DE BONHOME Fabienne
- 1400 Nivelles, 502441, LENOIR Nicolas
- 1410 Waterloo, 502414, DE BRUYN François
- 1420 Braine-l'Alleud, 502417, DEWULF Olivier
- 1480 Tubize, 502506, LECLERCQ Françoise
- 1745 Opwijk, 502495, SCHOUKENS Steven
- 1840 Steenhuffel, 502400, DAELEMANS Anita
- 1980 Zemst, 502452, DECKX Anjuska

2000

- 2000 Antwerpen, 502454, GASTMANS Kevin
- 2000 Antwerpen, 502404, RUELENS Dirk
- 2000 Antwerpen, 502496, SESTOVIC Ljubomir
- 2018 Antwerpen, 502484, DE METS Jan
- 2018 Antwerpen, 502487, DEMUYNCK Peter
- 2018 Antwerpen, 502462, VAN EESTER David
- 2100 Deurne, 502461, SNOEYS Michel
- 2220 Heist-op-den-Berg, 502471, ROSVELDS Philippe
- 2300 Turnhout, 502406, VAN OSTAEYEN Dirk
- 2340 Vlimmeren, 502488, GEYS Andy
- 2570 Duffel, 502458, NAETS Patricia
- 2570 Duffel, 502473, VAN SAET Guy
- 2800 Mechelen, 502401, DUSSART Nadine
- 2800 Mechelen, 502455, HORVATH Rudi
- 2930 Brasschaat, 502498, THUYS Roby
- 2970 's Gravenwezel, 502483, DE BRUYNE Véronique
- 2980 Zoersel, 502485, DE RANTER Karel

3000

- 3000 Leuven, 502457, MATTHYS Veronique
- 3010 Kessel-Lo, 502472, VAN ELSEN Joris
- 3150 Haacht, 502465, VANGOETSENHOVEN André
- 3220 Holsbeek, 502468, VRANCKEN Veerle
- 3290 Diest, 502456, MARTENS Marijke
- 3500 Hasselt, 502480, COLSON Nathalie
- 3500 Hasselt, 502489, GIELIS Rene
- 3550 Heusden-Zolder, 502449, BECKS Marie-An



- 3580 Beringen, 502477, BARRO Alwise
- 3600 Genk, 502460, PAPAZISSIS Aphrodite
- 3620 Lanaken, 502479, CHRISTOFFELS Joke
- 3620 Lanaken, 502402, KEULEN Bert
- 3630 Maasmechelen, 502435, HAENEN Marc
- 3630 Maasmechelen, 502475, WARSON Christel
- 3800 Sint-Truiden, 502399, BAMPES Wendy
- 3800 Sint-Truiden, 502464, VANDERSTRAETEN Bart
- 3850 Nieuwerkerken, 502478, BUNGENEERS Hilde

4000

- 4000 Liège, 502442, MARCHANDT Murielle
- 4020 Liège, 502514, ALEXANDRE Caroline
- 4020 Liège, 502429, VERZWIJVELEN Thierry
- 4040 Herstal, 502408, ARAGHI Luigi
- 4052 Beaufays, 502444, PIERREE Fabienne
- 4300 Wareme, 502440, FRANCOIS Paul
- 4460 Grâce-Hollogne, 502518, JADOT Francis
- 4760 Büllingen, 502502, BETSCH Frédéric
- 4780 Sankt Vith, 502503, HACK Hermann
- 4910 Theux, 502504, DE RECHAIN Mariane
- 4960 Malmedy, 502409, BRELA Caroline

5000

- 5000 Namur, 502510, SISKI Justine
- 5500 Dinant, 502508, MOREAUX Céline
- 5650 Walcourt, 502410, BUREAU Pascale
- 5660 Mariembourg, 502412, CHAPELLE Mael

6000

- 6000 Charleroi, 502428, STILLAVATI Massimo
- 6180 Courcelles, 502516, CORNIL Quentin
- 6280 Gerpinnes, 502411, CAYMAN François
- 6690 Vielsalm, 502515, CAËLS Christian
- 6690 Vielsalm, 502521, SIMONIS Frédéric

7000

- 7000 Mons, 502420, LAMBERT Géraldine
- 7060 Soignies, 502446, VAN DAELE Audrey
- 7181 Arquennes, 502427, STARK Monique
- 7712 Herseaux, 502423, MESTDAG Vincent
- 7812 Mainvault, 502413, DAMIEN Dany
- 7860 Lessines, 502519, MIESEN Peggy
- 7950 Chièvres, 502421, LANNOIJE Vincent

8000

- 8000 Brugge, 502492, LAPEIRRE Diederik
- 8000 Brugge, 502497, STRUBBE Laurence
- 8310 Assebroek, 502463, VAN VOOREN Antoine
- 8430 Middelkerke, 502511, MULIER Kristien
- 8500 Kortrijk, 502486, DELABIE Luc
- 8500 Kortrijk, 502466, VANHOUTTE Tom
- 8501 Heule, 502491, HANSSSENS Stefan
- 8510 Bellegem, 502451, DE VLEESCHAUWER Sarah
- 8550 Zwevegem, 502403, REYNTJENS Jo
- 8670 Oostduinkerke, 502453, FRANCK Frederiek
- 8800 Oekene, 502469, GOETHALS Hans
- 8890 Moorslede, 502470, GRYSPERDT Isabelle

9000

- 9000 Gent, 502481, CORYN Sofie
- 9000 Gent, 502482, CRIEL Bart
- 9000 Gent, 502490, GREEFS Yves
- 9000 Gent, 502493, LIEVENS Annick
- 9000 Gent, 502459, OUSMANE Sandy
- 9000 Gent, 502513, VERNIERS Evelien
- 9100 Sint-Niklaas, 502467, VERECKEN Filip
- 9200 Dendermonde, 502500, VANDERBORGH Harry
- 9230 Wetteren, 502407, VAN DER SCHUEREN Daniel
- 9290 Overmere, 502512, CARMELIET Charles
- 9300 Aalst, 502450, DAEM Tina
- 9870 Machelen, 502434, SCHERPENSEEL Philippe
- 9890 Gavere, 502499, VAN BEVER Anita
- 9968 Oosteeklo, 502494, QUINTENS Peter
- 9971 Lembeke, 502405, SLEGERS Anna

■ INSCHRIJVINGEN OP TABLEAU VAN BEOEFENAARS: PERIODE 16/07-30/10/03 (40)

Alle personen die tussen 16/07 en 30/10/03 hun inschrijving hebben verkregen op het "Tableau van de beoefenaars".
(Gesorteerd op het adres waar zij hun activiteiten uitoefenen (= adres hoofdvestiging); gelieve het BIV onmiddellijk op de hoogte te stellen indien de door u verstrekte gegevens niet langer correct zijn.)

1000

- 1000 Bruxelles, 501967, ENGLEBERT Claude
- 1000 Bruxelles, 501706, MOORTGAT Madeleine
- 1060 Bruxelles, 501931, TURLI Alessio
- 1083 Ganshoren, 501847, USE Paul
- 1150 Bruxelles, 501946, GHYSSEL Joanna
- 1150 Bruxelles, 501953, RALET Marie-Noëlle
- 1150 Bruxelles, 501887, REGOUT Micheline
- 1390 Grez-Doiceau, 501820, DEKEYSER Joëlle
- 1450 Chastre, 501949, DEMEY Nathalie
- 1780 Wemmel, 501764, VAN DER STRAETEN Gerda
- 1933 Sterrebeek, 501861, SMETS Stefan

2000

- 2000 Antwerpen, 501800, REUDINK Tony
- 2250 Olen, 500980, BALIS Walter
- 2382 Poppel, 501730, ROMMENS Barbara
- 2450 Meerhout, 501342, NEVELSTEEN Krista
- 2970 Schilde, 501851, CORDEMANs Cédric
- 2970 Schilde, 501798, KORN Colette

3000

- 3060 Bertem, 501832, VAN COILLIE Lieve
- 3080 Tervuren, 501942, VANDEN WAEYENBERGH Katrien
- 3500 Hasselt, 501865, VANUYTRECHT Theo

4000

- 4000 Liège, 501843, PREVERT Vanessa

5000

- 5020 Namur, 501618, COMPERE Benoît

- 5100 Jambes, 501700, JAUMOTTE Patricia
- 5500 Dinant, 502004, GEORGE Dorothy
- 5530 Yvoir, 501751, HOUBION Nicole
- 5621 Morialmé, 501749, CASIN Maryse

7000

- 7500 Tournai, 501387, BIEVA Jean

8000

- 8000 Brugge, 501718, DEGRAEVE Tom
- 8550 Zwevegem, 501873, DESMET Vincent
- 8792 Desselgem, 501889, SOENS Bernadette
- 8800 Roeselare, 501894, BOUTON Marie-Gabrielle
- 8870 Izegem, 501827, GALLE Fabienne

9000

- 9000 Gent, 501722, GEVAERT Franciska
- 9140 Temse, 501857, MAES Caroline
- 9185 Wachtebeke, 501648, MICHELS Odette
- 9190 Stekene, 501805, VAN HOYE Bart
- 9190 Stekene, 501808, VANTRICHT Philip
- 9200 Dendermonde, 501835, PENSAERT Ilse
- 9230 Wetteren, 501892, ANGLADE Patrick
- 9700 Oudenaarde, 501740, VANDERSTRAETEN Eric

■ **"WEDERINSCHRIJVING TABLEAU": PERIODE 16/07-30/10/03 (9)**

1000

- 1200 Bruxelles, 104974, WATTENBERGH Pierre

- 1360 Thorembais-Saint-Trond, 102373, HENRY Michele

2000

- 2018 Antwerpen, 202683, BOONEN Raoul
- 2950 Kapellen, 202178, GOESAERT Jan

3000

- 3290 Diest, 205841, JANSSENS Marc

8000

- 8300 Knokke-Heist, 204445, GIJS Théo
- 8790 Waregem, 206453, PAUWELS Frank
- 8820 Torhout, 204146, DE GRUYSE Jean
- 8970 Poperinge, 201246, NOLF Danny

■ **LIJST OCCASIONELE UITOEFENING: PERIODE 16/07-30/10/03 (13)**

NEDERLAND

- NL-4881 CT Zundert, 502476, FOESENK Marc
- NL-5521 HZ Eersel, 207357, VAN SANTVOORT Johannes
- NL-5531 EP Bladel, 207419, VOSTERS Petrus
- NL-5552 AD Valkenswaard, 500236, PERUMAL Ushent
- NL-5571 CC Bergeyk, 207417, KUNNEN Henricus
- NL-5581 TP Waarle, 207421, VAN LEEUWEN Pim
- NL-5711 AS Someren, 502107, VAN LEEUWEN Adrianus
- NL-6020 AA Budel, 500785, VAN DER STRAATEN Johannes
- NL-6211 EX Maastricht, 207342, FRANKEN Hendricus
- NL-6211 NW Maastricht, 207416, VAN GERWEN Henricus

DUITSLAND

- D-52066 Aachen, 502447, NELLESEN Karl-Heinz
- D-52393 Hürtgenwald, 502448, BIERLING Roswitha

LUXEMBURG

- L-4760 Petange, 502432, LIPPENS Françoise

■ **AANVAARDE KANDIDATUREN STAGEMEESTER (36): JULI-OKTOBER 2003**

1000

- 1000 Bruxelles, 200909, NOBELS Marie-Louise
- 1040 Bruxelles, 100579, CAMBY Béatrice
- 1050 Bruxelles, 100163, BAREEL Jean-Michel
- 1082 Bruxelles, 105252, AURIEL Pierre
- 1160 Bruxelles, 104761, VANDERMEULEN Jean-Pierre
- 1180 Ukkel, 204719, CHEVROLET Marc
- 1180 Bruxelles, 103343, MILCAMPS Marc
- 1180 Bruxelles, 104494, VAN ACKERE Guy
- 1200 Bruxelles, 100777, COLLIGNON Marcel
- 1200 Brussel, 206102, STROKER Gerard
- 1200 Brussel, 207533, THIENPONT Boudewijn
- 1330 Rixensart, 101437, DEPOPLIMONT Nicole
- 1332 Genval, 100368, BOELS Frédéric
- 1380 Ohain, 100517, BROODKOORN Peter

2000

- 2000 Antwerpen, 203868, HENDRICKX Auguste
- 2018 Antwerpen, 202173, GEUBELS Herman

- 2950 Kapellen, 205919, VERWILGEN Mathieu
- 2970 Schilde, 202232, KIEKENS Armand
- 2970 's Gravenwezel, 200087, VERHULST Johan

3000

- 3080 Tervuren, 103037, LIENART VAN LIDTH DE JEUDE Cédric
- 3590 Diepenbeek, 201194, BUONEN Annie
- 3650 Lanklaar, 207329, VANDENHENDE Martina
- 3930 Hamoir-Achel, 201448, PLOMPEN Zepherijns

4000

- 4000 Liège, 101529, DEVENTER Pol
- 4053 Embourg, 104985, WAUTHIER Patricia
- 4101 Jemeppe-sur-Meuse, 101644, DUBOIS Guy
- 4300 Waremme, 102708, LACROIX Myriam
- 4900 Spa, 101761, ENGLEBERT Jacqueline
- 4910 Theux, 101845, FLAMAND Jean-Luc

5000

- 5170 Profondeville, 104941, WATHELET Daniel

6000

- 6820 Florenville, 102168, GOOSSE Louis

8000

- 8300 Knokke-Heist, 203278, JACOBS Hervé
- 8400 Oostende, 201790, BROUCKAERT Danny
- 8870 Izegem, 205432, WINDELS Gino

9000

- 9320 Erembodegem, 204043, VAN MALDEREN Liliane
- 9800 Deinze, 204444, GEYSSENS Glenn



■ **AANVAARDE
AANVRAGEN
VERLENGING
STAGEMEESTER-
SCHAP (36):
JULI-OKTOBER 2003**

1000

- 1020 Bruxelles, 101580, DIVES Michel
- 1040 Bruxelles, 104622, VAN KENHOVEN Nadine
- 1050 Bruxelles, 100615, CASTERMANS Guido
- 1050 Bruxelles, 100925, DA SILVA BARATA Jean-Claude
- 1050 Bruxelles, 102895, LEGRAND Philippe
- 1050 Brussel, 200335, PELSMAEKERS Frans
- 1050 Bruxelles, 104464, TUCHSZNAJDER Julian
- 1070 Bruxelles, 103924, RENIER Nicole
- 1342 Limelette, 103701, PIERSON Bernard
- 1360 Thorembais-Saint-Trond, 101532, DEVESSÉ Pierre
- 1380 Ohain, 102796, LAUREYS Hélène
- 1740 Ternat, 203593, TIMMERMANS Johan

2000

- 2000 Antwerpen, 206151, AGNEESSENS Johan
- 2200 Herentals, 207242, BUYENS Carl
- 2431 Laakdal, 207231, GEBRUERS Jan
- 2570 Duffel, 206293, MANDELINGS Eduard
- 2800 Mechelen 207037, POELS Dirk
- 2960 Brecht, 205871, BISSCHOPS Ludo

3000

- 3550 Heusden, 200013, SMOLDERS Frank
- 3800 Sint-Truiden, 202698, HOMBROUCKX Stefaan

- 3980 Tessenderlo, 201295, VANDEREYCKEN Lodewijk

4000

- 4300 Wareme, 100464, BOUTSEN Jean-Bernard
- 4300 Wareme, 102583, JOASSIN Jean-Lambert
- 4500 Huy, 103716, PIOT Eliane
- 4684 Haccourt, 105053, WOLFS Claude

5000

- 5377 Heure, 202493, VANDENBOSSCHE Ronny

6000

- 6000 Charleroi, 103693, PIERART Noëlle
- 6150 Anderlues, 100585, CANON José

8000

- 8300 Knokke-Heist, 203333, VAN HAMME Anatole
- 8420 De Haan, 203193, VOLCKERYCK Johannes
- 8500 Kortrijk, 204178, BOUCKENOOGHE Patrick
- 8500 Kortrijk, 204278, THIERS Lieven
- 8800 Roeselare, 205226, WALLAYS Robrecht

9000

- 9300 Aalst, 204001, DE WINNE Peter
- 9968 Oosteeklo, 203847, WAUTERS Greta
- 9990 Maldegem, 204460, VAN RIE Marcus

■ **WEGLATINGEN:
PERIODE 16/07-
30/10/03 (112)**

Lijst van personen die omwille van stopzetting van de beroepsactiviteiten op eigen verzoek werden weggelaten van de Lijst of het Tableau. Zij kunnen niet langer

het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen, noch de titel van vastgoedmakelaar voeren. (Ingeval van overlijden (+) worden de personen amtsshalve weggelaten.)

1000

- 1020 Bruxelles, 101104, DE LEEUW Christian
- 1020 Bruxelles, 104618, VAN INGELGEM Pierre
- 1050 Bruxelles, 502338, GLIKSBERG Serge
- 1050 Elsene, 500143, DE CANNIERE Philippe
- 1050 Ixelles, 103662, PETIT Philippe (+)
- 1080 Bruxelles, 100569, CALLEWAERT Andre (met ingang van 31/12/03)
- 1140 Evere, 102156, GOLDBERG Marcel
- 1150 Bruxelles, 103624, PEELLAERT Monique (+)
- 1160 Auderghem, 500731, HALLEUX Marie-Anne
- 1160 Bruxelles, 101601, DONNAY DE CASTEAU Patrick
- 1170 Watermael-Boitsfort, 100888, CROLS Frederic
- 1170 Watermael-Boitsfort, 105054, WORONOFF Bernard
- 1180 Bruxelles, 103088, LUSON Peter (met ingang vanaf 31/012/03)
- 1180 Bruxelles, 501752, HUEZ Ingrid
- 1190 Bruxelles, 102034, GHYSSELS Marc-Jean
- 1190 Bruxelles, 102899, LEGROS Jean-Claude
- 1190 Bruxelles, 102900, LEGROS Michel
- 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, 206921, LE FEVERE de TEN HOVE Francois
- 1300 Wavre, 501708, WILLET Raphaël
- 1332 Genvat, 103143, MANSVELT Gerald
- 1370 Jodoigne, 502250, LABYE Serge

- 1380 Lasne, 104714, VANDECAUTER Jean-Claude
- 1380 Ohain, 101257, DECORTE Michel (met ingang vanaf 31/12/03)
- 1390 Grez-Doiceau, 104167, SEPULCHRE Patrick
- 1410 Waterloo, 102256, GYSELINCK Daniel
- 1410 Waterloo, 102390, HERMAN Jacques
- 1410 Waterloo, 500946, VERBEECK Lucas
- 1460 Ittre, 102799, LAUWERS Hugues
- 1745 Opwijk, 203806, VERHAEGEN Alfons

2000

- 2000 Antwerpen, 201582, MAENHOUT Paul
- 2000 Antwerpen, 502339, VANASSCHE Ann
- 2018 Antwerpen, 202028, BRACHFELD Philip
- 2018 Antwerpen, 202118, DE SY Maria
- 2110 Wijnegem, 200031, VAN SUETENDAEL Nick
- 2250 Olen, 206304, BEENENS Monique
- 2250 Olen, 206307, HERMANS Francis
- 2280 Grobbendonk, 206424, TORFS Jozef
- 2400 Mol, 207249, GEBRUERS Jan
- 2520 Ranst, 206324, SMEETS Sjoerd
- 2600 Berchem, 202021, BOSSYNS Christiane
- 2610 Wilrijk, 202044, CASSAUWERS Maria
- 2610 Wilrijk, 202540, WOUTERS Patrick
- 2930 Brasschaat, 202317, PLANCKE Gustaaf

3000

- 3001 Heverlee, 205068, UYTTERHOEVEN Dirk
- 3001 Heverlee, 205086, VERLOOY Etienne

- 3550 Hasselt, 201203, MACHIELS Louis
- 3600 Genk, 501184, BAERTS Pascal
(wederinschrijving stagiair vanaf 14/11/03)

4000

- 4000 Liège, 101288, DEHOVRE Jean-Claude
- 4000 Liège, 102858, LECOQ Roland
- 4000 Liège, 104169, SEQUARIS Jean
- 4000 Liège, 104435, TORDEURS Louis
- 4020 Liège, 103169, MARECHAL Joseph
(met ingang vanaf 01/01/04)
- 4020 Liège, 501845, RUIZ DOMINGUEZ Rose-Marie
- 4280 Hannut, 104812, VANOSMAEL Andre (+)
- 4500 Huy, 501914, AMIDI Blérin
- 4520 Wanze, 104068, RUISSEAU Jules
- 4530 Villers-le-Bouillet, 102241, GUILMOT Benoit
(wederinschrijving titularis vanaf 13/11/03)
- 4570 Marchin, 100551, BURTON Michel
- 4650 Grand-Rechain, 500014, DUCKERS Michel
- 4700 Eupen, 500190, DIETZ Jürgen
- 4800 Verviers, 100384, BOLLETTE Jean
- 4837 Membach, 501582, BECKERS Kathleen

- 4841 Henri-Chapelle, 102723, LAHAYE-DEBOUGNOUX Joseph

5000

- 5000 Namur, 103153, MARCHAND Bernard
- 5030 Gembloux, 100731, CLINCKEMAILLIE Christian
- 5030 Gembloux, 501707, SEMAILLE Daniel
- 5170 Lustin, 102458, HOTERMANS Alain
- 5377 Somme-Leuze, 102139, GOFFART Firmin
(met ingang vanaf 29/11/03)
- 5555 Bièvre, 102375, HENRY Philippe
- 5555 Bièvre, 104400, THIRY Luc
- 5660 Couvin, 101586, DOCQ Michel

6000

- 6000 Charleroi, 100532, BRUNIANYN Karl-Heinz
- 6000 Charleroi, 104794, VANHALEWYN Francis
- 6180 Courcelles, 501259, LIEVENS Julienne
(wederinschrijving stagiaire vanaf 13/11/03)
- 6240 Farciennes, 104404, THOMAS Bernard
- 6500 Barbençon, 104918, VOGELEER Olivier
- 6600 Bastogne, 103435, MOUTSCHEN Rene
- 6760 Bleid, 501688, MELEN Alain

- 6987 Rendeux, 102286, HANIN Denis

7000

- 7000 Mons, 101046, DE DONCKER Baudouin
- 7033 Cuesmes, 103090, LUYPAERT Guy
- 7033 Cuesmes, 103091, LUYPAERT Luc
- 7050 Erbisoeul, 501385, SOURIS Pascal
- 7500 Tournai, 101874, FONTAINE Eugene
(met ingang vanaf 31/12/03)
- 7700 Mouscron, 102761, LANNEAU Jean
(met ingang van 31/12/03)
- 7800 Ath, 501697, DONKERWOLKE Anne (+)

8000

- 8420 De Haan, 100577, CAMBIER Reginald
- 8433 Slijpe, 201733, JONCKHEERE Daniel
- 8500 Kortrijk, 502109, ALLAERT Luc
- 8620 Nieuwpoort, 200882, FOUARGE Marianne
- 8660 De Panne, 202874, DEVL00 Johan
- 8680 Koekelare, 200366, VANDEWALLE Chantal
- 8710 Wielsbeke, 204352, VAN THORRE Patrick
- 8730 Beernem, 203445, MOREL Michel
- 8780 Wielsbeke, 207462, VANDAELE Katelijin

- 8800 Roeselare, 205152, DERIEUW Francoise
- 8800 Roeselare, 205154, DERIEUW Monique

9000

- 9000 Gent, 205551, LEMAHIEU Antoine
- 9031 Drongen, 207125, STROBBE Anita
- 9100 Sint-Niklaas, 502154, DE BAERE Griffin
- 9111 Belsele, 203513, GIJBELS Marianne
- 9230 Wetteren, 201263, BONTINCK Maria
- 9300 Aalst, 204038, VANDENBERGH Joseph
- 9500 Geraardsbergen, 205293, DE LAUVRE Marc (+)
- 9570 Lierde, 501181, PORREZ Inge
- 9630 Zwalm, 205536, DE VOS Eric (+)
- 9790 Elsegem, 502159, LAMBERT Tom
- 9930 Zomergem, 501677, GIJSELINCK Tim
- 9940 Ertvelde, 205661, VAN DE VEIRE Gilbert
- 9960 Assenede, 203842, VAN DE KEERE Tom

LUXEMBURG

- L-8832 Rombach, 103741, PIROTTE Pierre

MONACO

- PM-98000 Monaco, 105047, WOLF Charles

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel • Tel.: 02/505.38.50 - Fax: 02/503.42.23 • Site: www.biv.be • pr@biv.be

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 20 november 2003.

Oplage: 9.500 ex.
Nederlandstalig: 5.600 ex.
Franstalig: 3.900 ex.

IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

Adviesraad en Redactie: Johan TACKOEN, Winand VAN COILLIE Jacques WALCKIERS.

Eindredactie: Willy CONINX.

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