

Zevende jaargang • nr. 1

JANUARI  
FEBRUARI  
MAART  
2004

Afgiftekantoor Brugge |  
driemaandelijks

2004

1

# IMMOBILIUM

## BIV-BULLETIN

### VOORWOORD

Het BIV werd gecreëerd bij het K.B. van 6/09/93 om o.m. het beroep te reglementeren en de deontologische beroepsuitoefening te controleren ten bate van de vastgoedmakelaar en de consument.

Het Instituut is daarom ook geen autonoom instituut dat instaat voor de behartiging van de belangen van de vastgoedmakelaar. Het Instituut dient de bestaande en voor de sector geldende wetgeving toe te passen. Verder is elke beslissing vanwege het Instituut ter reglementering van het beroep steeds onderworpen aan de ministeriële goedkeuring en, in de meeste gevallen ook, aan de ondertekening door de Koning. Een dergelijke ministeriële goedkeuring is trouwens ook vereist als het gaat om de besteding en de bestemming van de jaarlijkse BIV-bijdrage.

Gezien de grote verantwoordelijkheid die onze voorgijverheid ter zake draagt, was het voor ons dan ook opportuun en wenselijk om mevrouw Sabine Laruelle, federaal minister bevoegd voor Middenstand en Landbouw en voorgijminister van het BIV, uit te nodigen voor een toespraak op het Instituut n.a.v. de nieuwjaarsreceptie.

Wij zijn alleszins verheugd dat de Minister meer dan begaan is met onze bekommernissen en wensen voor de sector. Wij hopen dan ook ten stelligste deze goede verstandhouding in de toekomst te kunnen verder zetten en te kunnen verdiepen.

Johan TACKOEN,  
*Voorzitter.*



BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

## VOOGDIJMINISTER TE GAST BIJ BIV

Mijnheer de Voorzitter,  
Mijnheer de Regeringscommissaris,  
Dames en heren,

Het is met veel genoegen dat ik de uitnodiging voor uw nieuwjaarsreceptie heb aanvaard. Mijn allerbeste wensen voor 2004, in het bijzonder voor de toekomst van uw beroep en uw Instituut.

Weet dat u in mij steeds een gesprekspartner zult vinden die aandacht zal hebben voor uw bekommernissen, alsook een hevige verdedigster van de beoefenaars van vrije beroepen en van de vastgoedmakelaars in het bijzonder.

Alvorens het onderwerp aan te kaarten van de vrije beroepen en dat van uw Instituut, zou ik het toch even willen hebben over de Ministerraad die vorig weekend plaatsvond te Gembloux. Essentiële vooruitgang werd geboekt voor de zelfstandigen en, daarom, voor de beoefenaars van vrije beroepen. Het is niet mijn bedoeling om hier de lijst te overlopen van maatregelen die werden genomen om het sociaal statuut van de zelfstandigen op te waarderen; de pers heeft deze voldoende belicht.

Toch zou ik even willen terugkomen op twee fundamentele punten, de herwaardering van de minimumpensioenen en de verhoging van de vergoeding inzake arbeidsongeschiktheid.

Tijdens de akkoorden van Gembloux, als ik mij op deze wijze mag uitdrukken, heb ik namelijk de goedkeuring bekomen van de regering om een essentiële stap te zetten naar de verwezenlijking van een historische aanspraak van de zelfstandigen: de convergentie van het bedrag van hun minimumpensioen met dat van de loontrekkenden.

Het minimumpensioen van de zelfstandigen zal aldus op jaarbasis, gespreid vanaf 2004 tot 2007, verhogen met een gemiddelde van € 30 per maand, hetgeen een vermeerdering betekent van 20%.

Op het vlak van de vergoedingen inzake invaliditeit en arbeidsongeschiktheid is de doorbraak ook daar



essentieel aangezien de uitkeringen die aan de zelfstandigen werden toegekend op het zelfde niveau werden gebracht als de uitkeringen die aan de loontrekkenden worden toegekend.

U hebt het begrepen, de herwaardering van het sociaal statuut is en blijft één van mijn belangrijkste bekommernissen tijdens deze legislatuur.

De verbetering van het sociaal statuut is een essentiële zaak voor de beoefenaars van de vrije beroepen. Vandaag is het niet meer aanvaardbaar dat ondernemersroepingen vanaf het begin de kop worden ingedrukt omwille van de zwakte van het statuut en van de sociale bescherming voor de zelfstandigen. Het gaat hier om de toekomst!

Dan zou ik het nu willen hebben over een onderwerp dat me nauw aan het hart ligt: de toekomst van de vrije beroepen in België.

De toekomst van de vrije beroepen geschiedt eveneens via de erkenning van hun eigenheid. Onafhankelijkheid, zelfstandigheid, verantwoordelijkheid, gedragscode, beroepsgeheim; dat is wat u kenmerkt en het onderscheid maakt met anderen.



De vrije en intellectuele beroepen hebben niet altijd de aandacht gekregen die ze verdienen. Nochtans is één zelfstandige op vijf een beoefenaar van een vrij beroep. Bovenop de herwaardering van het sociaal statuut van de zelfstandigen of van andere aspecten van interprofessionele aard (de algemene verbetering van de administratieve omgeving waarbinnen de ondernemingen en de zelfstandigen evolueren), moet mijns inziens de specificiteit van uw beroep in de politieke gedachte worden geïntegreerd indien men wenst tegemoet te komen aan uw noden en aan uw verwachtingen, Deze specificiteit, die u dierbaar is, moet in aanmerking worden genomen en worden erkend en het mag zeker geen voorwendsel zijn voor uitsluiting van de vrije beroepers.

Zo zal ik bijvoorbeeld bijzondere aandacht schenken aan het feit dat het openbare financieringsapparaat waarvoor ik de verantwoordelijkheid draag, namelijk het participatiefonds, toegankelijk zou zijn voor de beoefenaars van vrije beroepen.

Het lijkt me evident dat uw sector (als schepper van economische activiteit, van rijkdom, van zelfstandige tewerkstelling en van creatie van jobs in dienstverband) in aanmerking zou komen voor financiering die de toegankelijkheid vergemakkelijkt tot het risicokapitaal zoals ontwikkeld door het participatiefonds.

Zeer spoedig zal ik een nieuw fonds installeren, het zogenaamde «starterfonds», met als doelstelling bijkomende middelen (€ 65 miljoen) in te zamelen om nieuwe ondernemersprojecten te financieren. Twee soorten leningen zullen worden beoogd door deze uitbreiding van actiemiddelen van het parti-

patiefonds. De STARTEO-lening voor de starters (tot 4 jaar activiteit) en de OPTIMEO-lening bestemd voor zelfstandigen, vrije beroepen en KMO's tijdens hun fase van groei, relance of overname.

Ten slotte houd ik eraan u te zeggen hoe fel de samenwerking met uw vertegenwoordigers mij onontbeerlijk lijkt om mij te helpen een specifiek en voluntaristisch beleid voor de vrije beroepen te voeren.

Deze samenwerking bestaat al, omdat, en daar mag u gerust in zijn, overleg en dialoog sleutelwoorden zijn in mijn wijze van werken.

Meer in het bijzonder wat het BIV betreft, waarmee mijn medewerkers en ikzelf intensieve contacten onderhouden, zou ik enkele voorbeelden willen geven en bepaalde dossiers aanhalen waarover wij ons momenteel buigen.

Ik weet dat het uw wens is dat er wijzigingen worden aangebracht aan de kaderwet van 1976 om een minimale regionale vertegenwoordiging binnen de Nationale Raad te waarborgen.

Bovendien denken wij na over een herziening van het koninklijk besluit van 1985 tot instelling van een disciplinaire procedure.

Daarenboven heeft uw Instituut mij tijdens een bijeenkomst op 15 januari ll. voorgesteld de lijst van toegangverlenende diploma's te herzien en deze aan te passen aan de werkelijkheid. Het spreekt vanzelf dat ik niet alleen zal blijven luisteren naar uw voorstellen, maar tevens de werkzaamheden die eruit voortvloeien zeer aandachtig zal volgen.

Zoals u ziet staan de deuren van mijn kabinet open voor u. Mijn medewerkers en ikzelf luisteren naar u. Ik wens niet wetten op te stellen om wetten op te stellen en hervormen om te hervormen maar wel acties tot een goed einde te brengen die een antwoord bieden op uw verwachtingen en die blijk geven van gezond verstand en de samenhang die onontbeerlijk is voor elk beleid op lange termijn.

Ik dank u voor uw aandacht en hoop dat 2004 voor u een jaar van geluk en voorspoed zal zijn.

Sabine Laruelle  
Minister van Middenstand en Landbouw  
Brussel, 22/01/04

## UIT DE BIV-ORGANEN

### ■ NATIONALE RAAD

Wegens plaatsgebrek kon in het vorige Bulletin geen verslag worden gebracht van de zittingen van de Nationale Raad (NR).

We zetten dit graag recht met een korte samenvatting van de zittingen op achtereenvolgens 11 september, 20 november, 1 december 2003 en 22 januari 2004.

### Onwettige uitoefening van het beroep

Op voorstel van de Commissie Toezicht/Opsporing werden 28 dossiers goedgekeurd voor het opstarten van juridische actie tegen personen die het beroep uitoefenen op zelfstandige basis zonder beroeps-erkenning vanwege het BIV.

In 17 dossiers werd een procedure gestart bij de Rechtbank van Koophandel voor stopzetting, in 10 gevallen stelde het BIV zich burgerlijke partij en inzake 1 dossier werd klacht neergelegd bij het Parket.

### Stagemeesters

Op advies van de Stagecommissie werden 108 dossiers goedgekeurd inzake de erkenning tot stagemeester.

In totaal werden over de periode juli-december 42 nieuwe stagemeesters aanvaard, in 35 gevallen werd een nieuwe verlenging bekomen van 5 jaar, 16 bekwamen de weglating van de lijst van de stagemeesters en 15 aanvragen werden onontvankelijk verklaard wegens het niet voldoen aan de criteria om erkend te worden als stagemeester.

### Uitvoerende Kamers

Conform de bepalingen van het Reglement van Inwendige Orde (art. 3, zie *Immobilium* 2003/2) dient de Raad de formulieren goed te keuren die worden gebruikt door de Uitvoerende Kamers. Het betreft de formulieren inzake de inschrijving op

de lijst van de stagiairs, de inschrijving op het Tableau der beoefenaars, de occasionele uitoefening, de wederinschrijving, taalrolwijziging en de weglating van lijst of tableau. Deze formulieren werden besproken en goedgekeurd op de zittingen van 20 november en 1 december.

### Permanente vorming

De Raad keurde de lijst goed van de thema's en vormingsorganisaties die in aanmerking komen voor de cursussen inzake de verplichte permanente vorming 2004.

Aan Franstalige zijde werden 23 cursusorganisatoren erkend (242 onderwerpen); aan Nederlandstalige zijde werden 18 cursusorganisatoren erkend (382 onderwerpen). De brochure "Erkend cursusaanbod Permanente Vorming 2004" werd aan alle vastgoedmakelaars einde 2003 bezorgd en is ook te consulteren op de BIV-website.

De Raad doet ook een oproep opdat interessante cursussen, die nog niet in aanmerking komen voor de permanente vorming, aan het BIV worden medegedeeld.

### Boekhouding

Op de zitting van 20 november werd de Begroting 2004 goedgekeurd en de bijdrage-2004 vastgesteld op € 326 (313 bijdrage + 13 bijdrage voor CFI). Deze bijdrage is sedert 2002 onveranderd gebleven. Conform de wettelijke bepalingen van het Instituut dient de voogdijminister hierover haar goedkeuring te geven. Dit gebeurde bij ministerieel schrijven van 23 december 2003.

### BIV-website

Door het BIV werd in september 2003 een wedstrijd uitgeschreven voor de aanmaak van een nieuwe website. 50 bedrijven (27 Nederlandstalige, 12 Brusselse en 11 Waalse bedrijven) schreven in op basis van een ruim verspreid lastenboek.

Na 4 selectierondes bleven 4 gegadigden over: NSDS, Marlon, Score Media en Lodestar. De opdracht werd definitief toevertrouwd aan het bedrijf NSDS te Hasselt.



In een volgend Immobiliem zullen wij hier uitgebreid op terug komen.

## ■ UITVOERENDE KAMERS

### Benoemingen

Op 19 januari 2004 verscheen in het B.S. het K.B. inzake de benoeming van de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de Uitvoerende Kamer van de Nederlandse taalrol en van de Uitvoerende Kamer van de Franse taalrol van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Dit besluit, dat het K.B. van 4 maart 2001 opheft, heeft uitwerking met ingang van 10 januari 2003 en heeft volgende inhoud:

- Guido De Palmenaer, vrederechter te Oostende, wordt voor een termijn van zes jaar benoemd tot voorzitter van de Uitvoerende Kamer van de Nederlandse taalrol van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.
- Theo De Beir, advocaat aan de balie te Brussel, wordt voor een termijn van zes jaar benoemd tot plaatsvervangend voorzitter van dezelfde kamer.
- Bernard Dozin, advocaat aan de balie van Namen, wordt voor een termijn van zes jaar benoemd tot voorzitter van de Uitvoerende Kamer van de Franse taalrol van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.
- Marc-Phillippe Tordoir, advocaat aan de balie te Brussel, wordt benoemd voor een termijn van zes jaar tot plaatsvervangend voorzitter van dezelfde kamer.

## INFOFORUM

### ■ VOORJAARSFORUM 2004

Elk jaar organiseert het BIV twee forums in alle provincies. Ook dit jaar is dit niet anders. Het BIV-Infoforum loopt telkens van 14u tot 17u (m.u.v. Brussel) en telt mee voor 3u in het kader van de verplichte permanente vorming voor titularissen. Het voorjaarsforum heeft plaats in de periode tussen 4 mei en 3 juni a.s.

*Drie thema's zullen worden toegelicht:*

- de witwas-wetgeving in functie van het beroep van vastgoedmakelaar
- de procedure voor de verkiezingen van de BIV-mandatarissen
- evolutie van de tuchtdossiers bij de Uitvoerende Kamers

*Data Nederlandstalige forums:*

- vastgoedmakelaars uit provincie West-Vlaanderen: Oudenburg, donderdag 6 mei
- vastgoedmakelaars uit provincie Antwerpen: Edegem, vrijdag 14 mei
- vastgoedmakelaars uit provincie Oost-Vlaanderen: Gent, dinsdag 18 mei
- vastgoedmakelaars uit provincie Limburg: Hasselt, dinsdag 25 mei
- vastgoedmakelaars uit provincie Vlaams-Brabant + NL Brussel: Horst, woensdag 9 juni

*Data Franstalige forums:*

Namen: 4 mei, Luik: 12 mei, FR Brussel: 2 juni, Waver: 4 juni, Charleroi: 14 juni.

## DIENST STUDIE EN ONDERZOEK

### ■ BIJKOMENDE TAKEN VOOR DIENST STUDIE EN ONDERZOEK

De dienst 'Studie en Onderzoek' (DSO) ging van start in april 2001. Tot de belangrijkste taken van de DSO behoren ondermeer de juridische adviesverlening en bijstand aan de verschillende BIV-organen (zoals Nationale Raad, bureau, Stagecommissie, Dienst Boekhouding, Dienst opsporing ...). Tevens verzorgt deze dienst het secretariaat van een aantal werkgroepen zoals "Internationale Relaties", "Plichtenleer", "Permanente Vorming en Bijscholing".

Onlangs werden de taken van de DSO verder uitgebreid.

### Economische Cel

De *Economische Cel* is een afdeling binnen de dienst 'Studie en Onderzoek', die reeds vorig jaar werd opgestart en als taak heeft de vastgoedsector samen te vatten in cijfers en trends. Sinds 1 januari 2004 is Katy Van Camp (voorheen secretaris van de stagecommissie) belast met het organiseren en coördineren van allerhande projecten, ideeën en enquêtes (hiervoor wordt gerekend op de medewerking van de BIV-leden). Om een feedback te kunnen geven naar de vastgoedmakelaars zal *Immobilium 2004/2* van dit jaar aangevuld worden met een economisch rapport, met de eerste bevindingen van de Economische Cel.

Het BIV plant na de zomer een forum over de activiteiten van deze afdeling.

### Juridische databank

Begin oktober 2003 trad Jan Grillet in dienst als coördinator voor de *Juridische databank*. Deze databank wordt reeds geruime tijd aangeboden via de website maar miste tot op vandaag zijn doel-

publiek. Van de coördinator wordt verwacht dat hij de databank een facelift geeft en omvormt naar een transparant en gebruiksvriendelijk informatie-instrument. De toegevoegde waarde van de juridische databank ligt hierin dat enkel gefilterde vastgoedinformatie wordt aangeboden ("de bomen en het bos"-principe); dat de plichtenleer van de vastgoedmakelaar (zowel regels als rechtspraak) wordt opgenomen; dat commentaarfiches op een eenvoudige manier de juridische hangijzers toelichten en dat de praktijkgerichte antwoorden en memo's van de dienst DSO (die ondermeer in *Immobilium* verschijnen) consulteerbaar blijven ook na hun publicatie.

### BIV@scoop

Door het centraliseren van de juridische BIV-informatiestroom bij de dienst DSO was het maar een kleine stap om de [biv@scoop](mailto:biv@scoop) op de rails te zetten. Van zodra de nieuwe BIV-website is gelanceerd (lente 2004) zal de scoop in een nieuwe aantrekkelijke vormgeving worden gestoken en zal dit digitaal bulletin u niet langer als een bijlage bij een e-mail worden toegezonden. De scoop blijft ook gewoon consulteerbaar op de BIV-website.

Wie de elektronische nieuwsbrief *biv@scoop* nog niet mocht ontvangen kan zijn/haar e-mail adres overmaken aan [scoop@biv.be](mailto:scoop@biv.be).

### ■ PERMANENTE VORMING

#### Algemeen

Iedere vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars, is jaarlijks gehouden minimaal 20 uur vorming te volgen (art.16 van het reglement van plichtenleer en BIV-richtlijn 3). Voor de permanente vorming komt enkel die vorming in aanmerking welke goedgekeurd is door het BIV (Nationale Raad). Het erkende vormingsaanbod wordt in een aparte brochure driemaandelijks, samen met *Immobilium*, verspreid alsook wordt het aanbod maandelijks op de BIV-website aangepast ([www.biv.be](http://www.biv.be), rubriek Vorming). Een thematische indeling van het aanbod is voorzien tegen najaar 2004, waardoor het zoeken wordt vereenvoudigd.



## Ter herinnering

### 1. Individuele en gemotiveerde afwijking

Op vraag van een aantal vastgoedmakelaars -dewelke in het buitenland of die in een zeer gespecialiseerd marktsegment actief zijn- en rekening houdend met de vaststelling dat sommige organisatoren nog geen aanvraag tot erkenning bij het BIV hebben ingediend, is in de mogelijkheid voorzien dat de vastgoedmakelaar (onder een aantal strikte voorwaarden) een individuele en gemotiveerde afwijking aan het BIV kan vragen voor een nog niet door het BIV-erkende cursus.

Deze individuele afwijking voor het volgen van een gespecialiseerde cursus dient *voorafgaandelijk* en *schriftelijk* te worden aangevraagd. De aanvraag dient vergezeld te zijn van een gedetailleerde opgave van: het onderwerp, het aantal te volgen uren, de instelling die de opleiding organiseert en een overzicht van de 40 uur permanente vorming die de vastgoedmakelaar in de voorbije 2 jaar heeft gevolgd. De gedetailleerde aanvraag tot individuele afwijking wordt voorgelegd voor advies aan de werkgroep permanente vorming. Na ontvangst van het advies van de werkgroep beslist het Bureau over de gevraagde afwijking. (zie ook *Immobilium 2003/3*)

### 2. Overgang van stagiair naar titularis

De vastgoedmakelaars die in de loop van het jaar hun inschrijving op het tableau van de beoefenaars van het beroep bekomen, genieten van een zekere vrijstelling in het jaar waarop zij op het tableau worden ingeschreven.

Concreet zal de vastgoedmakelaar die in het eerste, tweede of derde trimester op het tableau komt, respectievelijk minstens 15, 10 of 5 uur permanente vorming voor dat jaar moeten volgen. De vastgoedmakelaar die in het laatste trimester op het tableau wordt ingeschreven, dient voor dat jaar niet aan de vormingsplicht voor titularissen te voldoen. (zie ook *Immobilium 2003/3*).

## VARIA

### ■ NAAMSWIJZIGING DIGITALE BIV-PUBLICATIE: BIV@SCOOP

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

Met deze digitale nieuwsbrief wenst het BIV 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...

Na het verschijnen van het eerste nummer werden we op de hoogte gebracht van het feit dat er reeds een initiatief onder een zelfde naam was opgestart. Om mogelijke verwarring te vermijden werd beslist om de naam van onze nieuwsbrief te wijzigen in *BIV@scoop*.

Elkeen kan de nieuwsbrief ook raadplegen op de BIV-website ([www.biv.be](http://www.biv.be)) waar een speciale rubriekknop *BIV@scoop* werd toegevoegd voor consultatie van de integrale teksten.

### ■ CFI

#### Wetswijziging witwassen van geld

Sedert 25 oktober 1998 valt de vastgoedmakelaar onder de toepassing van de witwaswet.

In het staatsblad van 23 januari 2004 verscheen een wetswijziging van de witwaswet die in werking trad op 2 februari 2004.

Drie nieuwigheden zijn van belang voor de makelaars.

De wet is voortaan van toepassing op alle vastgoedactiviteiten en dus ook op deze van de rentmeester en de syndicus. De wet had voorheen enkel betrekking op de activiteiten van bemiddelaar met het oog op verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen.

Indien de cliënt een *vennootschap of een trust* is wordt de identificatieplicht van de makelaar uitgebreid tot de natuurlijke personen die de rechtspersoon bezit of controleert; de eenvoudige vermelding van firma, adres of maatschappelijke zetel volstaat daarom niet meer. De bevoegdheid van de vertegenwoordigers om de rechtspersoon rechtsgeldig te kunnen verbinden moet eveneens worden nagekeken.

Een nieuw hoofdstuk wordt ingelast met als titel "*Beperking van de betaling in contanten*". Het nieuwe artikel 10 *bis* van dit hoofdstuk bepaalt dat bij de verkoop van een onroerend goed de prijs enkel mag worden vereffend door middel van *overschrijving of cheque*, uitgezonderd voor een bedrag tot 10% van de prijs van de verkoop, en voor zover dat bedrag niet hoger is dan € 15.000. De verkoopovereenkomst en -akte moeten het *nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag overgedragen werd of zal worden*. De makelaar en de notaris *moeten* de hierboven vermelde bepalingen op hun volledigheid controleren en hebben een *rapporteringplicht aan de CFI* indien er onvolledigheden en of nalatigheden worden vastgesteld.

### Myanmar op zwarte lijst voor alle financiële verrichtingen

Wegens de ernstige tekortkomingen die werden vastgesteld in de wetgeving van Myanmar, wordt de plicht tot kennisgeving uitgebreid tot alle financiële verrichtingen en feiten waarin natuurlijke of rechtspersonen zijn betrokken die gedomicilieerd, geregistreerd of gevestigd zijn in Myanmar.

De GAFI, het internationale orgaan dat opgericht werd om de witwassen in te dijken, maakte een lijst op van landen die niet meewerken in de strijd tegen het witwassen. Negen landen prijken er nu op de lijst: het gaat om de Filippijnen, Egypte, Oekraïne, Indonesië, Nigeria, Nauru, de Cook-Eilanden, Guatemala en Myanmar.

(Voor meer toelichting verwijzen wij graag naar BIV@scoop-0401 op de BIV-website.)

### ■ EXCLUSIEVE EN NIET-EXCLUSIEVE MAKELAARS-CONTRACTEN

Bij de makelaarscontracten dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de exclusieve en de niet-exclusieve contracten. Een exclusieve opdracht aan de makelaar houdt in dat de makelaar, en hij alleen, de opdracht mag uitvoeren. Sinds het van kracht worden van het koninklijk besluit van de plichtenleer van het BIV van 28 september 2000 maakt elke opdracht het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur (plichtenleer, art. 12).

### Nieuwe bepaling in de plichtenleer: actieve opsporingsplicht

Sinds 1 december 2000 is de vastgoedmakelaar gehouden zich bij zijn opdrachtgever te vergewissen dat de opdracht die hem wordt voorgesteld niet reeds aan een confrater werd toevertrouwd (plichtenleer, art. 19). Indien een confrater inderdaad gelast werd met een opdracht van dezelfde aard en met betrekking tot hetzelfde goed, moet de vastgoedmakelaar deze laatste hiervan schriftelijk informeren en nagaan welke bezwaren tegen zijn tussenkomst zouden kunnen worden ingeroepen. Hij dient er bovendien voor te zorgen dat de opdrachtgever geen nadelen ondervindt die zouden kunnen voortvloeien uit de tussenkomst van meerdere makelaars.

Reeds voor de inwerkingtreding van het reglement van plichtenleer besliste het Hof van Beroep te Luik dat de professionele verkoper, die een overeenkomst met een particulier sluit, verplicht dient na te gaan of er geen voorafgaande alleenkoopplastgeving bestaat (Luik 24 juni 1993, JLMB 1994, p. 1285). Op die wijze vermijdt hij als derde medeplichtig te worden aan eventueel contractbreuk tussen de oorspronkelijke partijen. De rechtspraak nam reeds aan dat een vastgoedmakelaar, die zich schuldig maakt aan medeplichtigheid bij contractbreuk, verplicht kan worden om, samen met de opdrachtgever, de oorspronkelijke makelaar schadeloos te stellen (Mons 27 juli 1997, J.T., 1997, p. 203).

De makelaar heeft daarom een actieve opsporingsplicht, die ertoe strekt om na te gaan of een collega





eveneens met de opdracht gelast werd. Hij dient in dat geval de collega te contacteren om tot afspraken te komen. (zie ook: BIV-dossier rechtspraak beslissingen nrs. 10 en 11 (dossier 2003/2) en beslissing nr. 27 (dossier 2004/1)).

### Goede afspraken maken goede vrienden

Komen de makelaars vooraf niet tot een collegiale samenwerking, dan bestaat het gevaar dat de ene een bindend compromis heeft afgesloten met één partij, de andere makelaar tegelijkertijd met een andere partij, hetgeen de cliënt in moeilijkheden brengt.

Voordeel van deze werkwijze bestaat er in dat het makelaarsloon voorwerp zal zijn van één sluitende regeling, bestaande in een gelijke of in een ongelijke verdeling van het loon.

In geval van geschil over het te verdelen makelaarsloon tussen co-exclusieve makelaars kan, bij gebreke van voorafgaande regeling, desgevallend aan de Uitvoerende Kamer van het BIV advies worden gevraagd.

### Bedoeling van exclusieve opdrachten

De doelstelling van een exclusieve opdracht bestaat er in *'de réserver au courtier une période pendant laquelle il pourra seul offrir en vente et ainsi rentabiliser les investissements et démarches par lui consentis en vue d'une telle réalisation; pendant cette période, le client doit s'abstenir de vendre directement, sauf à indemniser le courtier'* (Mons, 28 octobre 1996, J.L.M.B., 1997, p. 798)

Meer dan eens laten de opdrachtgevers de vastgoedmakelaar zaaien en, na rijping van het verkoopproces, zelf alleen willen maaien met uitsluiting van de makelaar. Zulke houding is niet alleen onrechtvaardig maar ook onbillijk omdat de investeringen en de inspanningen van de tussenpersoon op die wijze niet vergoed worden.

De exclusiviteit is daarom een maatregel die ertoe strekt van de opdrachtgever respect af te dwingen voor de opdracht tijdens de gehele duur van de opdracht. De exclusiviteit houdt voor de opdrachtgever een verbod in om zelf, voor eigen rekening of door toedoen van een derde, te bemiddelen of te

laten bemiddelen. Schendt de opdrachtgever dit beding, dan kan hij tot schadeloosstelling tegenover de makelaar worden veroordeeld.

### Nadelen bij niet-exclusieve opdracht

Werken met meerdere makelaars heeft tot gevolg dat er meerdere sleutels voor de plaatsbezoeken nodig zijn.

Welke vastgoedmakelaar heeft de elektriciteit vergeten uit te doen?

Wie heeft de deur niet gesloten, het licht of de ramen niet goed gesloten? ...

Bij bemiddeling tot overdracht van een onroerend goed door meerdere makelaars zullen zij zich allen tot OVAM moeten richten tot het bekomen van bodemattest. Dit impliceert bijkomende kosten.

Borden van verschillende vastgoedmakelaars kan aanduiden dat het onroerend goed moeilijk verkoopbaar is. Potentiële kopers durven wel eens afhaken.

Als verschillende makelaars dezelfde opdracht hebben is het bijvoorbeeld ook niet uitgesloten dat het pand op dezelfde dag aan verschillende kopers werd verkocht. Dan rijst de discussie wie nu de uiteindelijke koper is.

Een vastgoedmakelaar zonder exclusieve opdracht zal minder inspanningen doen omdat hij doorgaans het ereloon zal moeten delen. Hierdoor gaat soms veel kostbare tijd verloren. Soms zal de makelaar toch proberen zo snel als mogelijk te verkopen, maar dan kan dit ten koste gaan van nuttige informatie, zoals de solvabiliteit van kopers.

### Samengevat

Een eigenaar die zijn goed aan meerdere makelaars toevertrouwt wordt doorgaans minder goed gediend en loopt het risico om meerdere makelaars te moeten betalen. Het is zowel in het belang van de opdrachtgever dat hij voor een bepaalde termijn met één vastgoedmakelaar werkt, alsook in het voordeel van de vastgoedmakelaar omdat op die wijze discussie betreffende het ereloon vermeden wordt.

## ■ MOET DE VASGOEDMAKELAAR "ZIJN" TARIEVEN AFFICHEREN?

Het BIV ontvangt vanwege vastgoedmakelaars, maar ook vanwege particulieren, regelmatig vragen met betrekking tot de tarieven voor dienstverlening die de vastgoedmakelaar kan hanteren.

Reeds meerdere malen maakten wij u -via *Immobilium*- er attent op dat er geen verplichte tarieven kunnen worden opgelegd. Het opleggen van verplichte tarieven gaat in tegen de regels van de mededinging en dit zowel naar Belgisch als naar Europees recht. Op 9 februari 2004 publiceerde de Europese Commissie een rapport over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening. In dit rapport heeft de Europese Commissie aangegeven dat zelfs het handhaven van aanbevolen erelontarieven een inbreuk op het mededingingsrecht kan uitmaken.

Thans is er een procedure hangende tegen de aanbevolen tarieven van de orde van Architecten (uitspraak wordt verwacht tegen de zomer van 2004). Gelet op het voorgaande heeft het BIV dan ook beslist om -als voorzorgsmaatregel- de aanbevolen tarieven van haar website te verwijderen totdat er meer juridische zekerheid is.

Sinds enkele maanden voert de 'Dienst Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie' (verder: 'economische inspectie') controles uit inzake affischering van tarieven. Eind januari 2004 hadden de BIV-diensten terzake een gesprek met de 'economische inspectie'.

Volgens de 'economische inspectie' is elke vastgoedmakelaar verplicht om voor zijn geleverde diensten, de prijs (het ereloon) schriftelijk, ondubbelzinnig, goed leesbaar en op een voor de consumenten goed zichtbare plaats (van buitenaf) te afficheren (cf. *Immobilium* 1998/2, pag. 8).

Niet iedereen is het eens met het standpunt van de 'economische inspectie'. Wie een discussie met de 'economische inspectie' echter wil vermijden doet er evenwel goed aan zijn tarieven te afficheren.

Deze prijsaanduiding zou -nog steeds volgens de 'economische inspectie'- zich enkel strekken tot de bemiddelingsactiviteiten (verkoop/verhuur) en niet

tot de activiteiten van syndicus of rentmeester.

De tarieven zullen doorgaans een vast bedrag (forfaitair dus) of een procentueel berekend bedrag (x% van een bepaalde transactie) zijn. Het past hier ook te wijzen op art. 3 van de wet op de Handelspraktijken van 14 juli 1991: "*De aangeduide prijs of het aangeduide tarief moet de door de consument te betalen totale prijs of het totale tarief zijn, waaronder is begrepen: de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taksen en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moet worden bijbetaald.*"

Concreet: stel dat u als vastgoedmakelaar 4 % (exclusief BTW) commissie rekent op de bekomen verkoopprijs dan zal u -rekening houdend met voornoemde wetsbepaling- 4,84 % dienen te afficheren als tarief, zoniet wordt de 4 % commissieloon aanzien als inclusief BTW.

*De prijsaanduiding zou er als volgt kunnen uitzien:*

### TARIEF

Bemiddeling bij verkoop van onroerend goed:  
... % (à ... %) op bekomen verkoopprijs.

Bemiddeling bij verhuur van onroerend goed:  
- voor huurtermijn van één jaar of meer:  
... % van de jaarhuurprijs  
- voor huurtermijn van minder dan één jaar:  
... % pro rata temporis

Het bedrag van het ereloon dient sowieso schriftelijk te worden 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.

De vastgoedmakelaar mag geen enkele beloning of ander voordeel ontvangen met betrekking tot zijn opdrachten en buiten weten van zijn opdrachtgever. De vastgoedmakelaar mag enkel van zijn opdrachtgever een ereloon ontvangen, tenzij anders-



luidende bepaling die ter kennis wordt gebracht aan de partijen, of die tussen deze laatsten worden overeengekomen. (cf. art. 13 en 30 BIV-plichtenleer – goedgekeurd bij KB van 28 september 2000).

## ■ LANDMETERS EXPERTEN TOCH VASTGOEDMAKELAARS?

In het B.S. van 6 juni 2003 werden de 2 wetten van 11 mei 2003 gepubliceerd m.b.t. het beroep en de titel van landmeter-expert.

De "*Wet tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert*" bepaalt dat personen die het beroep wensen uit te oefenen en de beroepstitel wensen te voeren voortaan houder moeten zijn van een bepaald diploma of getuigschrift, zij moeten een eed hebben afgelegd en tenslotte ingeschreven zijn op het tableau bijgehouden door de Federale Raad van landmeters-experten.

Deze Federale Raden werden opgericht bij de tweede "*Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten*". (zie hierover ook *IMMOBILIUM* 2003/1, pag. 10)

In artikel 9 van het oorspronkelijke wetsontwerp van de *wet tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert* stond vermeld dat de landmeters-experten werden vrijgesteld van een inschrijving bij het BIV als zij tevens activiteiten van vastgoedmakelaars uitoefenen. Tegen een dergelijke uitholling van de beroepsbescherming van de vastgoedmakelaars maakte het Instituut zijn grieven bekend aan de bevoegde parlementaire commissie Bedrijfsleven. Als gevolg hiervan, en met de uitdrukkelijke steun vanwege voormalig minister Rik DAEMS, verdween dit artikel 9 uit de wettekst. Het gewraakte en geschrapte artikel 9 dreigt evenwel, via een achterpoortje, opnieuw binnen te sluipen via artikel 20 uit het voorontwerp van *K.B. van plichtenleer van de landmeter-expert*. Dit bewuste artikel voorziet dat ondermeer als landmeter-expert opereert: "de beroepsbeoefenaar die op zelfstandige basis en voor rekening van derden (...) de gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen, in toepassing van artikel 4,1<sup>o</sup> van het K.B. van 6/09/93".

Dit betekent dat de landmeters-experten niet onderworpen zullen zijn aan een inschrijving bij het BIV en daardoor ontsnappen aan de controle van het BIV bij de uitoefening van de activiteiten van makelaars. Het artikel 20 van het ontwerp van deontologie voorziet wel een onderwerping aan de BIV-plichtenleer maar de controle hierover zou uitgevoerd worden door de Federale Raad van landmeters-experten.

Deze gang van zaken valt enigszins te betreuren, des te meer omdat voormalig minister Daems destijds aangaf dat een oplossing voor dit probleem enkel kon gebeuren na grondig overleg tussen de vastgoedmakelaars en de landmeters-experten. Het BIV werd evenwel niet meer betrokken bij de voorbereidende werkzaamheden van het ontwerp-K.B. van plichtenleer voor de landmeters-experten.

Op 15 januari 2004 heeft het BIV terzake een gesprek gehad met het kabinet van de Minister van Middenstand. De afgevaardigde makelaars binnen de Hoge Raad voor Zelfstandigen en KMO hebben begin februari 2004 schriftelijk hun opmerkingen betreffende het ontwerp van KB overgemaakt. Mogelijks zal de Hoge Raad het BIV in deze materie horen.

## ■ BIV-DOSSIER 2004/1: BIV-RECHTSPRAAK

Zoals aangekondigd in het voorwoord van het eerste dossier 'BIV-rechtspraak' (september 2003) geeft het BIV tweemaal per jaar een dossier uit met interessante rechtspraak, in het bijzonder de tuchtrechtspraak van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep.

Ook vonnissen en arresten inzake onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden hierin opgenomen.

In bijlage vindt u het tweede dossier "BIV-rechtspraak", over de periode september 2003-februari 2004.

## 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 01/11/03 tot 25/01/04. 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 meegedeeld 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 te worden aangevuld.

### ■ GEGEVENS 01/02/04

Totaal aantal vastgoedmakelaars: 8.491

- Totaal aantal inschrijvingen op het Tableau van titularissen: 7.674
- Totaal aantal inschrijvingen op de Lijst van stagiairs: 781
- Totaal aantal ingeschrevenen op de Lijst van occasionele uitoefening: 36
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van stagiairs: 115

- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Lijst van de stagiairs: 4
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Tableau van beoefenaars: 20
- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Tableau van beoefenaars: 35
- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van occasionele beoefening: 18
- Lopende dossiers aanvraag weglating: 204
- Lopende dossiers aanvraag taalrolwijziging: 3

### ■ INSCHRIJVINGEN OP LIJST VAN STAGIAIRS: PERIODE 01/11/03-25/01/04 (141)

Alle personen die tussen 01/11/03 en 25/01/04 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

- 9600 Ronse, 502644, CALLEBAUT Kurt
- 1000 Bruxelles, 502396, BEHIELS Thierry
- 1000 Bruxelles, 502627, CHARLES Marc
- 1030 Brussel, 502622, WINNEPENNINCKX Filip
- 1040 Bruxelles, 502524, BOUCAU Jean-Louis
- 1040 Bruxelles, 502526, BOUCHE Alexandre
- 1040 Bruxelles, 502534, PARENT Katty
- 1050 Bruxelles, 502625, BOCCARD Chantal
- 1050 Bruxelles, 502637, MASKENS Thomas
- 1050 Bruxelles, 502639, RAGOEN Maria-Louisa
- 1050 Bruxelles, 502632, DUFER Eric
- 1060 Bruxelles, 502629, DEFISE Grégory
- 1080 Brussel, 502650, HERMANS Klaas
- 1080 Brussel, 502574, VANDEN BULCKE Paul
- 1080 Bruxelles, 502588, DUVAUCHEL Luc
- 1140 Bruxelles, 502596, ZACCARIA Bruno
- 1150 Bruxelles, 502600, SIMONETTI Xavier
- 1180 Bruxelles, 502537, RUSSO Michele
- 1160 Bruxelles, 502593, SAINT-REMY Georges
- 1170 Bruxelles, 502638, PHILIPPART Martine
- 1180 Bruxelles, 502586, DEHASPE Nicolas
- 1180 Bruxelles, 502581, BOUSMANNE Cédric
- 1180 Bruxelles, 502633, FASTRES Gabrielle
- 1180 Bruxelles, 502640, RENARD Julie
- 1180 Bruxelles, 502531, LEVIE Paul-Henri
- 1200 Brussel, 502558, GOETHALS Matthieu
- 1200 Bruxelles, 502626, BRAGARD Virginie (met ingang vanaf 08/02/04)
- 1200 Bruxelles, 502529, GERIN Vincent
- 1200 Bruxelles, 502582, BRANS Philippe
- 1200 Bruxelles, 502527, DE VILLENFAGNE François
- 1300 Wavre, 502539, SPITALE Angelo
- 1342 Limelette, 502592, PARENT Vincent
- 1360 Thoremabais-Saint-Trond, 502528, GALANT Nadia
- 1380 Lasne, 502636, HUBINON Jean-Christophe
- 1400 Nivelles, 502641, WARGNIES Jennifer
- 1410 Waterloo, 502584, CUVELIER Ann-Françoise
- 1410 Waterloo, 502530, GOURMET Jean-Pierre
- 1500 Halle, 502565, ROSENS Bram
- 1500 Halle, 502567, VAN DEN BOGAERT Peter
- 1541 Sint-Pieters-Kapelle, 501249, VANDORMAEL David
- 1730 Asse, 502570, VAN HOVE Johan
- 1730 Asse, 502543, BALLY Robert
- 1740 Ternat, 502616, VANDEWEYER Dirk

- 1740 Ternat, 502646, DE KIMPE Xavier
- 1785 Merchtem, 502611, MORIS Isabelle
- 1850 Grimbergen, 502551, DE MAEYER Laetitia
- 1851 Humbeek, 502619, VRANCKEN Jan
- 1880 Kapelle-op-den-Bos, 502604, COOREMANS Sandy

#### 2000

- 2000 Antwerpen, 502560, JANSSENS Jan
- 2000 Antwerpen, 502569, VAN DONINCK Hedwig
- 2000 Antwerpen, 502658, ROKSNOER Frank
- 2018 Antwerpen, 502549, DE BRUYCKER Vanessa
- 2018 Antwerpen, 502612, POEL Ria
- 2020 Antwerpen, 502618, VERBEECK Yann
- 2240 Zandhoven, 502623, YSEWIJN Melisenda
- 2360 Oud-Turnhout, 502547, CRETEN Hanne
- 2500 Lier, 502548, DE BELDER Christine
- 2600 Berchem, 502666, VANDENBULCKE Luk
- 2600 Berchem, 502606, DEFORCHE Kasper
- 2610 Wilrijk, 502661, THIBAUT Michel (met ingang vanaf 08/02/04)
- 2610 Wilrijk, 502662, VAN REETH Julie
- 2800 Mechelen, 502615, VAN WINGHE Sfen
- 2850 Boom, 502603, BRAET Demelsa
- 2850 Boom, 502601, AERTS Rudiger
- 2950 Kapellen, 502660, SCHEPENS Christophe
- 2950 Kapellen, 502652, IMPENS Kurt
- 2960 Sint-Job-in-'t-Goor, 502545, BUYTAERT Ines
- 2980 Zoersel, 502602, BERQUIN René

#### 3000

- 3000 Leuven, 502544, BUYST David
- 3000 Leuven, 502556, FORIER Dirk
- 3000 Leuven, 502562, LAEREMANS Katrien



- 3061 Leefdaal, 502605, DE GREEF Thomas
- 3070 Kortenberg, 502614, STERCKX Alain
- 3140 Keerbergen, 502620, WEYMANS Hans
- 3140 Keerbergen, 502610, HENDRICKX Steven
- 3210 Linden, 502667, VANDEVELDE Willem
- 3290 Diest, 502573, VANAUDENHOVE Pascale
- 3400 Landen, 502645, DAENEN Filip
- 3530 Helchteren, 502608, GORISSEN Jan
- 3580 Beringen, 502557, GILLISSEN Guy
- 3590 Diepenbeek, 502613, PONET Jo
- 3600 Genk, 501184, BAERTS Pascal
- 3800 Sint-Truiden, 502577, VANWEDDINGEN Stefan
- 3930 Hamont-Achel, 502571, VAN NECK Johanna
- 3960 Bree, 502566, RUTTEN Kristof

#### 4000

- 4000 Liège, 502538, SIMKAY Franck
- 4000 Liège, 502635, HALBARDIER Bertrand
- 4040 Herstal, 502532, LICOPS Pierre
- 4040 Herstal, 502536, ROMIC Ante
- 4051 Vaux-sous-Chèvremont, 502634, GILLARD Jannick
- 4101 Jemeppe-sur-Meuse, 502540, WISLOKUSOWA Tania
- 4101 Jemeppe-sur-Meuse, 502533, NAÏTLAMINE Rachid
- 4171 Poulseur, 502630, DEKETELE-KESTENS Yvon
- 4280 Hannut, 502589, MATHY Laurent
- 4430 Ans, 502642, GERARD Muriel
- 4550 Nandrin, 502628, CHATELAIN Frédéric
- 4920 Sougné-Remouchamps, 502587, DEHEZ Nathalie

#### 5000

- 5000 Namur, 502535, POLLET Jessica
- 5000 Namur, 502541, ZEKI Adnan
- 5030 Gembloux, 502585, DEBART Béatrice

- 5300 Thon, 502591, MOENS Paul

#### 6000

- 6997 Erezée, 502525, BONJEAN Denis

#### 7000

- 7000 Mons, 502595, VAN DAELE Annie
- 7012 Flénu, 502590, MARY Alain
- 7100 La Louvière, 502594, TACAL Cemal

#### 8000

- 8020 Oostkamp, 502655, MEULEMAN Mattias
- 8211 Zedelgem, 502617, VANHOUTTEGHEM Koen
- 8300 Knokke, 502564, MEERT Mathias
- 8300 Knokke, 502561, JANSSENS Marleen
- 8300 Knokke, 502664, VANDAMME Alexander
- 8300 Knokke-Heist, 502657, ROCHER Sofie
- 8400 Oostende, 502659, SCHAUBROECK Karel
- 8420 De Haan, 502668, VERBEKE Aline
- 8500 Kortrijk, 502647, DESMET Tom
- 8500 Kortrijk, 502669, VERVAEKE Pierre
- 8540 Deerlijk, 502568, Taelman Peter
- 8552 Moen, 502575, VANDENDORPE Vincent
- 8560 Wevelgem, 502580, SEYNHAEVE Ivan
- 8600 Vladslo, 502563, MASUREEL Luc
- 8620 Nieuwpoort, 502609, GRYPONPREZ Céline
- 8670 Koksijde, 502552, DECOCK Sofie
- 8800 Roeselare, 502578, VERDUYN Kris
- 8800 Roeselare, 502579, WALLAYS Luk
- 8820 Torhout, 502651, HUYS Stephanie
- 8820 Torhout, 502559, GRYSON Sofie

#### 9000

- 9000 Gent, 502643, BRACKE Mathieu
- 9000 Gent, 502656, ORTEGAT Geoffroy
- 9000 Gent, 502624, LENAERTS Tom

- 9000 Gent, 502653, KEPPENS Frank
- 9000 Gent, 502576, VANDER LINDEN Sander
- 9052 Zwijnaarde, 502663, VAN STRAETEN Willem
- 9230 Wetteren, 502649, HAESERYN Carine
- 9290 Overmere, 502607, DIERICK Bert
- 9300 Aalst, 502553, DEKLIPPEL Tim
- 9320 Aalst, 502550, DE CREMER Melissa
- 9700 Oudenaarde, 502654, MESSIAEN Lieve
- 9800 Deinze, 502648, GOEDERTIER Annik
- 9800 Deinze, 502554, DOSSCHE Sabine
- 9840 De Pinte, 502555, EGGERMONT Dieter
- 9870 Zulte, 502572, VAN ROBAYS Sylvie
- 9900 Eeklo, 502621, WILLEMS Ulrik

### ■ WEDERINSCHRIJVING OP LIJST VAN DE STAGIAIRS: PERIODE 1/11/03-25/01/04 (3)

#### 1000

- 1190 Forest, 500460, BARBE Erwin

#### 6000

- 6180 Courcelles, 501259, LIEVENS Julienne
- 6970 Tenneville, 501323, VAN DEN DOOREN Frédéric

### ■ INSCHRIJVINGEN OP TABLEAU VAN BEOEFENAARS: PERIODE 01/11/03-25/01/04 (100)

Alle personen die tussen 01/11/03 en 25/01/04 hun inschrijving hebben verkregen op het "Tableau van de beoefenaars".

(Gesorteerd op het adres waar zij hun activiteiten uitoefenen (= adres hoofdvestinging); gelieve het BIV onmiddellijk op de hoogte te stellen indien de door u verstrekte gegevens niet langer correct zijn.)

#### 1000

- 1000 Brussel, 501992, VAN DEN VEEGAETE Nicole
- 1000 Bruxelles, 501622, ENTHOVEN Fabrice
- 1030 Brussel, 502039, VANMALDEGHEM Peter
- 1030 Bruxelles, 103465, NAVEZ Luc
- 1030 Bruxelles, 502012, VAN EERDEWEGH Marc
- 1040 Etterbeek, 501878, COPPIN Alexandre
- 1050 Bruxelles, 501970, KLEYKENS Laurent
- 1050 Bruxelles, 502013, WOLVESPERGES Arnaud
- 1050 Elsene, 501943, VIAENE Kristien
- 1070 Bruxelles, 502006, KEYMOLEN Michel
- 1080 Brussel, 501990, PUTTEMAN Marc
- 1120 Bruxelles, 501997, DISSY Alain
- 1180 Bruxelles, 501404, PEETERS Josette
- 1180 Bruxelles, 502078, DE BRAKELEER Candice
- 1180 Bruxelles, 502092, VAN CALOEN DE BASSEGHEN Ghislain
- 1180 Bruxelles, 502138, IVEN Isabelle
- 1180 Uccle, 502598, de BRABANDERE Alain
- 1190 Bruxelles, 502000, COLTOF Daniel
- 1200 Bruxelles, 501922, GUTIERREZ SETOCA Maria-Leonilde
- 1300 Wavre, 501484, LEDEGANCK Marie
- 1301 Bierges, 502599, FLAMENT Guy
- 1330 Rixensart, 502080, DEMIR Elvide
- 1342 Limelette, 502076, PARDON Marie-Hélène
- 1380 Ohain, 501987, LAUREYS Philippe
- 1410 Waterloo, 501817, HAUSTRATE Joffroy
- 1410 Waterloo, 502054, DE RAAD Speijer
- 1410 Waterloo, 501000, COLLIN Stéphane
- 1560 Hoeilaart, 502133, DE MONTJOYE Hervé
- 1670 Pepingen, 501824, COCHEZ Wim

- 1700 Dilbeek, 502665, de THEUX Francis
- 1780 Wemmel, 502022, DE NEVE Wouter
- 1840 Londerzeel, 501806, VAN WEMMEL Guy
- 1850 Grimbergen, 501984, DEMEULEMEESTER Anne
- 1853 Strombeek-Bever, 501854, KURRIS Jan
- 1861 Wolvertem, 501635, DAEMS Joris
- 1910 Kampenhout, 501796, HERMANS Marc
- 1950 Kraainem, 500172, BRILLON John

**2000**

- 2000 Antwerpen, 501961, VALCKE Stéphane
- 2018 Antwerpen, 501985, FREUND Dorothea
- 2018 Antwerpen, 501991, STERN Joseph
- 2235 Westmeerbeek, 501643, HAEPERS Kristoff
- 2300 Turnhout, 501935, DRUYTS Roel
- 2310 Rijkevorsel, 502073, WALBERS Beatrix
- 2340 Beerse, 501744, WILLEMS Steven
- 2560 Kessel, 501666, BERKVENNS Werner
- 2610 Wilrijk, 502108, VERSWYVER Constant
- 2630 Aartselaar, 501544, DE SMET Koen
- 2800 Mechelen, 501959, NYS Steven
- 2845 Niel, 501989, POLESZCZUK Cindy
- 2850 Boom, 502065, COSTERMANS Christophe
- 2920 Kalmthout, 501437, PAULUS Patricia
- 2970 's Gravenwezel, 502041, VERCAMMEN Myriam
- 2980 Zoersel, 502040, VERBRUGGE Eddy

**3000**

- 3001 Heverlee, 501902, JUSTENS Ann
- 3210 Lubbeek, 502032, PEETERS Bride
- 3290 Diest, 501728, PETERS Philip
- 3360 Bierbeek, 501672, DETIEGE Ward
- 3530 Houthalen, 501656, VANMONTFORT Kurt

- 3550 Heusden-Zolder, 501602, KUSTERS Fabienne
- 3620 Lanaken, 502019, CHRISTOFFELS Vanessa
- 3830 Wellen, 501731, SCHOELS Gerrich
- 3830 Wellen, 501661, VOGELS Werner
- 3941 Eksel, 501912, VAN LIESHOUT Carl
- 3950 Bocholt, 502069, POETS Toon
- 3990 Peer, 502067, EERDEKENS Wim

**4000**

- 4000 Liège, 502058, ROMEDENNE Gérard
- 4460 Grâce-Hollogne, 502003, FRANCE Béatrice
- 4684 Haccourt, 502091, PENAY Laurence
- 4800 Verviers, 501973, RAWAY Boris
- 4821 Andrimont, 501978, HOUBION Vincent

**5000**

- 5030 Gembloux, 501311, DONY Olivier

**6000**

- 6120 Ham-sur-Heure, 501460, VAN HOUTEN Eric
- 6210 Les Bons Villers, 102203, GREGOIRE Jean-Claude
- 6980 La Roche-en-Ardenne, 502011, VAN DER LINDEN Anne

**7000**

- 7041 Havay, 501926, PODRECCA Dominique
- 7100 La Louvière, 501241, SCARAMOZZINO Domenico
- 7500 Tournai, 502053, DEPREAY David
- 7780 Comines, 501816, DAMBRINE Nathalie
- 7830 Graty, 500465, MELIN Jean-Louis

**8000**

- 8000 Brugge, 502030, MUYLLE Sven
- 8200 Brugge, 501981, BARBIER Marie-Christine
- 8300 Knokke-Heist, 502025, DRUYTS Patricia
- 8400 Oostende, 501905, PEUTEMAN Ronny
- 8400 Oostende, 502035, STANDAERT Veerle

- 8400 Oostende, 501623, RAMOUDT Didier
- 8500 Kortrijk, 502018, CARRON Gerland
- 8630 Veurne, 501645, MALY Patrick
- 8670 Koksijde, 501373, VERHAEGHE Wim

**9000**

- 9000 Gent, 502119, HANSSSENS Hilde
- 9050 Gentbrugge, 502024, DHONT Frederik
- 9090 Melle, 501471, WALLEYN Dorothee
- 9190 Stekene, 501160, FERKET Eberhard
- 9200 Dendermonde, 501667, BUYSE Annick
- 9240 Zele, 501936, ENGELBEEN Bob
- 9255 Buggenhout, 502028, GOOSSENS Sharon
- 9300 Aalst, 502042, VERMEERSCH Rebecca
- 9451 Kerksken, 501859, MICHELS Mieke
- 9810 Nazareth, 501829, HEYMANS Ilse
- 9830 Sint-Martens-Latem, 501679, MONBALLIU Jean-Pierre
- 9831 Deurle, 501825, DE SMET Eddy

**WEDERINSCHRIJVING TABLEAU": PERIODE 01/11/03-25/01/04 (11)**

**2000**

- 2000 Antwerpen, 500971, DE GROOT Marjan
- 2500 Lier, 201174, BOUWEN Patrick
- 2970 's Gravenwezel, 200827, GYSELS Frieda

**4000**

- 4530 Villers-le-Bouillet, 102241, GUILMOT Benoit
- 4987 Stoumont, 101600, DONNAUX Louis

**5000**

- 5000 Namur, 105092, LEROY Jean - luc

**6000**

- 6990 Hotton, 103221, MATAGNE Willy

**7000**

- 7812 Villers-Saint-Amand, 103953, RICHARD Josue

**8000**

- 8530 Harelbeke, 201309, SANTERMANS Raymond
- 8600 Pervijze, 201748, SCHAMP Ingrid

**9000**

- 9140 Temse, 203827, JOOSSENS Omer

**LIJST OCCASIONELE UITOEFENING: PERIODE 01/11/03-25/01/04 (7)**

**NEDERLAND**

- NL-4561 RS Hulst, 500919, ROUW Walter
- NL-5531 BG Bladel, 502105, ROIJMANS Peter
- NL-6001 EJ Weert, 207475, WITTE Jacobus
- NL-6221 BK Maastricht, 502106, MOSTARD Ludovicus
- NL-6226 HR Maastricht, 500966, BESSEMS Hendrikus
- NL-6424 KV Maastricht, 207415, GROENEVELD Marjan

**LUXEMBURG**

- LU-1528 Luxembourg, 502597, CANGE Martine

**AANVAARDE KANDIDATUREN STAGEMEESTER (15): NOVEMBER 2003-JANUARI 2004**

**1000**

- 1180 Ukkel, 205040, LOGIST Peter
- 1200 Woluwe-St Lambert, 202781, HILLEWAERE Christophe

**2000**

- 2018 Antwerpen, 206164, DE HAAN Patrick
- 2018 Antwerpen, 202234, KIMPEN Rudi
- 2050 Antwerpen, 202383, THEYS Francine
- 2275 Lille, 203898, VERVOORT Marc



### 3000

- 3080 Tervuren, 200327, VAN GEEL Rudy
- 3630 Maasmechelen, 200680, HORRIX Joseph
- 3700 Tongeren, 200195, JANSSEN René

### 4000

- 4841 Henri-Chapelle, 103740, PIRLOTTE Marie-Josée

### 5000

- 5380 Noville-les-Bois, 104972, WATHELET Daniel

### 7000

- 7800 Ath, 101336, DELFOSSE Dominique

### 8000

- 8020 Oostkamp, 201147, LOETERS Renée
- 8520 Kuurne, 204258, MERLEVEDE Tom
- 8630 Veurne, 206441, VANDENBUSSCHE Frans

### 9000

- 9451 Kerksken, 206987, WILLEMS Erwin
- 9860 Oosterzele, 202606, LIETAER Pierre

## ■ TOEGESTANE AANVRAGEN VERLENGING STAGEMEESTERSCHAP (6): NOVEMBER 2003-JANUARI 2004

### 1000

- 1050 Bruxelles, 101865, FOLCHI Philippe
- 1150 Bruxelles, 103927, RENNOTTE Alex
- 1120 Bruxelles, 104125, SCHMIDT Christian

### 3000

- 3770 Riemst, 205008, JANSSEN Joseph
- 3910 Neerpelt, 202714, AERTS Leo

### 4000

- 4280 Merdorp, 1013982, DEMEY Jean-Pierre

## ■ LIJST VAN DE ERKENDE ERE-VASTGOED-MAKELAARS: PERIODE 01/11/03 TOT 25/01/04 (1)

### 4000

- 4000 Liège, 100526, BRUNDSEAUX Guy

## ■ WEGLATINGEN: PERIODE 01/11/03-25/01/04 (162)

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 ambtshalve weggelaten.)

### 1000

- 1000 Bruxelles, 102339, HELYN Yvette
- 1000 Bruxelles, 206085, FONTAINE Murielle
- 1000 Bruxelles, 102988, LETE Gaston
- 1000 Bruxelles, 104514, VAN CAUWENBERGH Luc
- 1000 Bruxelles, 500383, KRIEF Carole
- 1060 Bruxelles, 101792, FALLON Pierre
- 1060 Bruxelles, 101127, de MONTJOYE Thierry
- 1080 Bruxelles, 104664, VAN OUTRYVE D'YDEWALLE Benoit
- 1160 Brussel, 200283, DEBONTRIDDER Viviane
- 1180 Bruxelles, 101955, GALLEE Andre (+)
- 1180 Bruxelles, 102338, HELMAN Jacques (+)
- 1180 Brussel, 203742, POLLET Michèle
- 1180 Bruxelles, 500315, GROSJEAN Alexandre
- 1180 Bruxelles, 101890, FOSSION Agnes
- 1190 Bruxelles, 103946, REYNERS Pierre

- 1200 Bruxelles, 104557, van den HOVED'ERSTENRYCK Albert
- 1330 Rixensart, 100251, BERCKMANS Robert
- 1410 Waterloo, 101169, DE SAUVAGE Michel
- 1410 Waterloo, 101800, FAUCHER VIEGAS Michel
- 1410 Waterloo, 103393, MOONEN Sebastien
- 1420 Braine-l'Alleud, 104427, TIMPERMAN Eric
- 1420 Braine-l'Alleud, 104472, TYTGAT Daniel
- 1470 Bousval, 104548, VAN DEN BERGHE Michel
- 1490 Court-Saint-Etienne, 501316, LEMMENS Joël
- 1701 Dilbeek, 206886, ASSELMAN Peter
- 1730 Asse, 502269, DELACAVE Mireille
- 1800 Vilvoorde, 501600, DE MAN Roland
- 1800 Vilvoorde, 204084, VERCRUYSE Lutgarde
- 1840 Londerzeel, 205728, VAN GYZEGHEM Emile
- 1853 Strombeek-Bever, 204081, VAN ELEWIJCK Frans
- 1861 Wolvertem, 501898, DEBECKER Dany

### 2000

- 2000 Antwerpen, 202522, VLAYEN Lodewijk
- 2000 Antwerpen, 202266, MAES Godelieve
- 2000 Antwerpen, 202169, FRICKEL Gudrun
- 2018 Antwerpen, 202270, MARICQ Marc
- 2018 Antwerpen, 200647, WILLEMS Linda
- 2050 Antwerpen, 501082, GEERTS Leen
- 2110 Wijnegem, 200033, VERMEULEN Anna
- 2170 Merksem, 202486, VAN TIGCHELT Rudi
- 2220 Heist-op-den-Berg, 206286, VETS Jozef
- 2220 Heist-op-den-Berg, 500650, HENIN Luc
- 2275 Lille, 202179, GOETSCHALCKX Herman
- 2440 Geel, 203075, SYEN Patrick
- 2560 Kessel, 201971, AERTS Benjamin
- 2600 Berchem, 202105, DE JONGHE Hilde
- 2600 Berchem, 202495, VANDERHEEREN Carlos
- 2600 Berchem, 202454, VAN KERCKHOVEN Ludovicus
- 2600 Berchem, 206056, DE SMEDT Hildegard
- 2600 Berchem, 206423, SCHNAPHAUF Jacques
- 2650 Edegem, 206353, WEZENBEEK Rafael
- 2800 Mechelen, 207107, MEULEMANS Walter
- 2820 Bonheiden, 205382, CAMMAERTS Etienne
- 2830 Willebroek, 205438, EECKELAERS Mark
- 2840 Rumst, 203048, HEYLEN Bernard
- 2840 Terhagen, 202208, HEYLEN Luc
- 2900 Schoten, 200761, DURT Hubert
- 2960 Brecht, 205885, POMIERSKI Luc
- 2980 Zoersel, 203665, DRUYTS Ben

### 3000

- 3020 Herent, 500393, BERGMANS Jan
- 3110 Rotselaar, 205022, CHRISTIAENS Raphael
- 3150 Haacht, 206644, BASTIAENS Johan
- 3210 Lubbeek, 500991, TOMMELEIN Hilda
- 3210 Lubbeek, 201023, DANSECOER Andre
- 3300 Tienen, 205328, BOLLEN Luc
- 3500 Hasselt, 203562, VAN DER GOTEN Myriam
- 3540 Herk-de-Stad, 500933, VANRUSSELT Patrick
- 3550 Heusden, 205773, PAQUOT Arlette
- 3590 Diepenbeek, 500668, VANDENBOSCH Ludo
- 3600 Genk, 205766, MARCHETTA Emilio
- 3620 Lanaken, 206507, BUCZKO Zenia
- 3670 Meeuwen-Gruitrode, 501089, SCHILDERMANS Marc
- 3680 Maaseik, 501194, VERHEYEN Luc
- 3790 Voeren, 200602, SPEETJENS Raymond
- 3900 Overpelt, 500770, VEENVLIET Robert

**4000**

- 4000 Liège, 100526, BRUNDSEAUX Guy
- 4000 Liège, 502583, COULON Jérôme
- 4000 Liège, 502583, COULON Jérôme
- 4280 Hannut, 101304, DELANNOY Michel
- 4500 Huy, 500796, BOSCO Georges
- 4621 Retinne, 103727, PIRET Jean-Marc
- 4910 Theux, 102297, HARDY Eric
- 4910 Theux, 103923, RENIER Leon
- 4920 Aywaille, 100895, CROSSEI Georges

**5000**

- 5020 Flawinne, 501408, LEMOINE Claude
- 5020 Malonne, 103911, RENARD Claude
- 5101 Erpent, 102588, JORDANT René
- 5300 Landenne, 100998, DE BIE Joseph

**6000**

- 6060 Gilly, 104098, SALLUS Jean-Paul
- 6120 Nalinnes, 104978, WAUTERS Baudouin
- 6600 Bastogne, 103746, PLAINCHAMP Andre

**7000**

- 7000 Mons, 101674, DUFOUR Michel
- 7030 Saint-Symphorien, 100180, BASSELIER Jacques
- 7140 Morlanwelz, 102710, LAEREMANS Madeleine
- 7860 Lessines, 501703, LEGRAND Pol

**8000**

- 8020 Oostkamp, 201717, DESMET Lisette
- 8020 Ruddervoorde, 201128, CAENEPEEL Dominique
- 8200 Brugge, 201550, FLORIZOONE Chantal
- 8200 Sint-Michiels, 201580, LONNEVILLE Eddy
- 8210 Zedelgem, 204124, DESPLETER Stephaan
- 8300 Knokke-Heist, 203291, LIEVENS Bruno
- 8301 Heist-aan-Zee, 203250, DE WISPELAERE Urbain
- 8301 Knokke-Heist, 203220, CASTIAU Eric
- 8301 Knokke-Heist, 203231, DE GROOTE Johanna
- 8301 Knokke-Heist, 502290, WISSE Johan
- 8310 Assebroek, 201517, DE SMET Catherine
- 8310 Brugge, 201521, DE VESTEL Louis
- 8310 Sint-Kruis, 500740, DE GANCK Roeland
- 8340 Sijsele, 207168, BOYEN Filip
- 8400 Oostende, 201745, ROMMEL Willy
- 8400 Oostende, 201088, DEBOODT Willy
- 8434 Westende, 201741, PIETERS Christiaan
- 8450 Bredene, 203130, DEMEULEMEESTER Lori
- 8470 Gistel, 200034, AMEEL Gerard
- 8490 Varsenare, 501569, DYKMANS Yves
- 8500 Kortrijk, 204252, LOOSVELD Dirk
- 8501 Bissegem, 400519, DEJAEGHERE Rudy
- 8531 Harelbeke, 201310, SCHAMP Danny

- 8670 Koksijde, 206676, DE CREUS Jan
- 8700 Aarsele, 206637, VERBIEST Sylvere
- 8720 Oeselgem, 204348, TAELEMAN Luc
- 8792 Desselgem, 501091, TYBERGHIEN Frans
- 8800 Roeselare, 205227, WILLAERT Christiane
- 8830 Hooglede, 201941, VERMAUT Anne-Marie
- 8890 Dadizele, 501659, VERSCHURE Kurt
- 8952 Wulvergem, 203796, SOHIER Paul
- 8980 Zonnebeke, 204322, DERVEAUX Dennis

**9000**

- 9000 Gent, 204481, BUELINCKX Rene
- 9000 Gent, 205548, LAMQUET Eric
- 9000 Gent, 207135, GEVAERT Antoine
- 9000 Gent, 501737, VAN MULLEM Gwendoline
- 9050 Gentbrugge, 204675, VAN DERSCHUEREN Fernand
- 9050 Gentbrugge, 204505, DE CLERCQ Maurice
- 9100 Sint-Niklaas, 200401, GILLIS Gert
- 9120 Beveren-Waas, 202690, BARROIS Francois
- 9120 Beveren-Waas, 203944, DE MILLIANO Guido
- 9130 Kieldrecht, 203961, ROELANDT Karel
- 9150 Bazel, 500761, MAGERMAN Geert
- 9200 Dendermonde, 205289, VEREECKEN Marc
- 9255 Buggenhout, 206978, DE LANDTSHEER Ann
- 9280 Wieze, 201859, MEESCHAERT Francois

- 9290 Overmere, 200219, GEERINCK Rita
- 9300 Aalst, 500102, DIERTICKX Ann
- 9308 Hofstade, 207119, D'HAESE Wilfried
- 9420 Erpe-Mere, 203409, NEERINCKX Walter
- 9550 Herzele, 206254, DE CLIPPEL Guy
- 9570 Lierde, 205695, MARTENS Bart
- 9600 Ronse, 202657, DEUNYNCK Antoon
- 9620 Zottegem, 205623, DE FRAINE Gery
- 9636 Nederzwalm-Hermelgem, 205454, VAN DE VELDE Peter
- 9660 Brakel, 205696, MARTENS Piet
- 9690 Kluisbergen, 206446, DE ROECK Ilva
- 9690 Kluisbergen, 206452, MESSIAEN Marc
- 9830 Sint-Martens-Latem, 205555, MAES Martine
- 9831 Deurle, 502542, BAERT Carmen
- 9831 Deurle, 502542, BAERT Carmen
- 9840 De Pinte, 500929, VAN EGGHEN Goedele
- 9920 Lovendegem, 501906, VAN HOUTTE Philippe
- 9940 Evergem, 205665, VERHOVERT Greet
- 9960 Assenede, 501002, VANDEN BOSSCHE David

**NEDERLAND**

- NL-4531 CA Terneuzen, 202197, HARTMAN Mathilde

16

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 10 februari 2004.

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.