

BIV-IPI

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



Jaarverslag 1996

Inhoudstafel

4 INLEIDING

6 ORGANIGRAM VAN HET BIV

7 GRAFIEKEN

- Titularissen
- Stagiairs
- Verdeling per taal
- Verdeling per provincie
- Leeftijds piramide

12 NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

- 1 Inschrijvingen op het tableau van de titularissen, op de lijst van de stagiairs en op het tableau van de personen die de titel van het beroep eershalve mogen voeren
- 2 Weglatingen van het tableau en de lijst
- 3 Wijziging in de hoofdvestiging van de vastgoedmakelaars
- 4 Deontologische klachten

14 VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

- 1 Bevoegdheid en samenstelling
- 2 Activiteit

15 NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

16 DIENSTEN

- Dienst "Opsporing"
- Dienst "Stage"

21 WERKGROEPEN

- Wergroep "Deontologie"
- Wergroep "Tarieven"
- Wergroep "Beroepsvorming"
- Wergroep "Betrekkingen met het notariaat"
- Wergroep "Imago van het BIV"
- Wergroep "Mede-eigendom"
- Wergroep "Documentatie-informatica"

36 VASTGOEDMAKELAAR EN BUITENLANDSE DIPLOMA'S



Inleiding

Wij nodigen die enkele sceptici die zich nog steeds afvragen waartoe het Instituut wel mag dienen uit om aandachtig onderhavig jaarverslag door te nemen. Zodoende zullen zij ontdekken dat het BIV niet die "logge machine" is zoals soms wel eens gehoord wordt, maar een Instituut van openbaar nut dat er moet zijn om het imago van het beroep van vastgoedmakelaar op te trekken en hoog te houden door alle wettelijke middelen waarover het beschikt, aan te wenden.

De wetgever wist zeer goed wat hij deed wanneer hij uitdrukkelijk de oprichting wou van een wel georganiseerd Beroepsinstituut voor elk zelfstandig, intellectueel en dienstverlenend beroep. Het is nuttig even te herhalen dat het BIV uit vier organen bestaat: het Bureau, de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep.

Het **BUREAU** is samengesteld uit de voorzitter, de ondervoorzitter en de penningmeester. Alle drie worden verkozen door de Nationale Raad¹ uit haar midden. Het Bureau neemt het dagelijks bestuur van het Instituut waar onder het toezicht van de Nationale Raad.

De **NATIONALE RAAD** bestaat uit 18 werkende leden en 18 plaatsvervangende leden (9 Nederlandstaligen en 9 Franstaligen), verkozen door alle personen die op het tableau van de beoefenaars zijn ingeschreven.

De Nationale Raad is het hoogste orgaan van het Instituut en bezit de meest uitgebreide bevoegdheden binnen de perken van de wet.

Zij heeft tot wettelijke taken de deontologische regels en het stagereglement vast te stellen, te waken over de toepassing van de voorwaarden die toegang verlenen tot het beroep, elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep aan te klagen, de voorwaarden vast te stellen waaraan de leden moeten voldoen om de titel van hun beroep eershelve te mogen voeren, het huishoudelijk reglement van het Instituut vast te stellen en alle vereiste maatregelen te nemen om haar doel te verwezenlijken.

Er zijn twee **UITVOERENDE KAMERS**, een voor de Nederlandse taalrol en een voor de Franse taalrol. Voor de Duitstalige leden zijn de Verenigde Kamers bevoegd.

Elke Uitvoerende Kamer bestaat uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden (allen verkozen door alle personen die op het tableau van de beoefenaars zijn ingeschreven) en wordt bijgestaan door een rechtskundige bijzitter (door de Koning benoemde advocaat).

Zij hebben tot taak het tableau van de beoefenaars, de lijst van de stagiairs en het tableau van de personen die de titel van het beroep eershelve mogen voeren op te maken en bij te houden, de occasionele uitoefening van het beroep door in het buitenland gevestigde personen onder bepaalde voorwaarden² toe te laten, te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en uitspraak te doen ten opzichte van de beoefenaars, de stagiairs en de personen die gemachtigd zijn het beroep occasioneel uit te oefenen, op gezamenlijk verzoek van de betrokkenen, in laatste aanleg arbitraal uitspraak te doen omtrent betwistingen inzake honoraria die door een beoefenaar van een dienstverlenend beroep aan zijn cliënt worden gevraagd, en op verzoek van de hoven en rechtbanken of in geval van geschil tussen op het tableau of op de lijst van de stagiairs ingeschreven personen, advies uit te brengen over de berekening van de honoraria.

Er zijn eveneens twee **KAMERS VAN BEROEP** (een voor de Nederlandse en een voor de Franse taalrol). Voor de Duitstalige leden zijn de Verenigde Kamers bevoegd.

Elke Kamer van Beroep bestaat uit twee werkende en twee plaatsvervangende leden (verkozen door alle personen die op het tableau van de beoefenaars zijn ingeschreven).

De voorzitter en de ondervoorzitter van elk van de Kamers van Beroep zijn door de Koning benoemde magistraten of advocaten.

Zij doen uitspraak over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen van de Uitvoerende Kamers door de personen op wie de beslissingen betrekking hebben, of door de rechtskundige assessoren.

Op grond van deze bij wet verleende structuur kon het Instituut al snel aan de slag gaan: het Bureau, de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep draaien op volle toeren. Het bewijs daarvan vindt U in de hierna volgende verslagen.

Al gauw bleek dat het de voltallige Nationale Raad, samengesteld uit 18 personen, onmogelijk zou zijn om snel en op doeltreffende wijze de talrijke ontwerpen voor te bereiden die deel uitmaken van de bij wet aan het Instituut toevertrouwde taken.

Om deze reden vond de Nationale Raad het opportuun en heel wat realistischer om werkgroepen op te richten, bestaande uit specialisten van het behandelde onderwerp, die elk in hun domein belast zijn met het uitwerken van reglementen, teksten, verslagen en ontwerpen. Van zodra de redactie hiervan klaar was, werden deze ter bespreking en ter goedkeuring voorgelegd aan de Nationale Raad.

Op deze manier zagen verscheidene werkgroepen het daglicht. Deze werden belast met het stage-reglement, het reglement van deontologie, de beroepsvorming, toezicht en opsporing, mede-eigendom, de tarieven, het imago van het Instituut, documentatie en informatica, de betrekkingen met het notariaat, het opsporen en de studie van de definitieve vestigingsplaats van het BIV, zonder het laatkomertje te vergeten: de werkgroep belast met de internationale betrekkingen.

De werkzaamheden gingen met rasse schreden vooruit. In amper twaalf maanden tijd werden de ontwerpen of verslagen van meerdere werkgroepen goedgekeurd. De documentatie die toegevoerd werd aan alle leden getuigd hiervan: het compendium, het jaarverslag 1995, dossier nr. 1 over de stage, de jaarboeken, de tarieven, het koperkleurig naambord met de vermelding "erkend lid BIV", het getuigschrift van BIV-lidmaatschap en natuurlijk onderhavig jaarverslag over onze activiteiten in 1996.

In de loop van dit jaar komt daar nog het dossier nr. 2 bij over de beroepsvorming, het jaarboek (3de uitgave), de presentatie-brochure van het Instituut, de jaarlijkse beroepskaart, het reglement van deontologie. Dit alles zal, dit hopen wij althans, snel gevolgd worden door een trimestriële informatieblad, de professionele vastgoedbrochures en de geïnformatiseerde vastgoeddatabank die reeds op stapel gezet werden.

Wij maken gebruik van deze gelegenheid om U allen een vrede- en vreugdevol jaar toe te wensen. Moge 1997 het jaar zijn waarin uw meest dierbare wensen in vervulling zullen gaan, een jaar van welvaart dat op beroepsvlak bekroond mag worden met succes, een jaar vol vertrouwen in de toekomst van uw activiteiten.

In het licht van wat volgt zal U hier vast geen seconde langer meer aan twijfelen ...

Arsène BEIRENS,
Ondervoorzitter



Jacques GOBERT,
Penningmeester



Jean-Marie LEDOUX,
Voorzitter



- 1 Om redenen van efficiëntie bestaat er eveneens een "uitgebreid" Bureau waarin drie andere leden van de Nationale Raad, gekozen in zijn midden, zetelen. Dit zijn de heren A. Claes, W. Van Goillie en J. Walckiers.
- 2 Zie artikel 8, § 1, 2° van de gecoördineerde tekst van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen.

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

NATIONALE RAAD (N)

9 verkozen werkende leden
9 verkozen plaatsvervangende leden

NATIONALE RAAD (F)

9 verkozen werkende leden
9 verkozen plaatsvervangende leden

* De Raad wordt bijgestaan door een Regeringscommissaris (+ plaatsvervanger). Beiden zijn door de Koning benoemd, op voorstel van de Minister van Middenstand, onder de ambtenaren van zijn Departement.

UITVOERENDE KAMER (N)

6 verkozen werkende leden
6 verkozen plaatsvervangende leden

UITVOERENDE KAMER (F)

6 verkozen werkende leden
6 verkozen plaatsvervangende leden

* De Kamer wordt bijgestaan door een rechtskundige bijzitter.

KAMER VAN BEROEP (N)

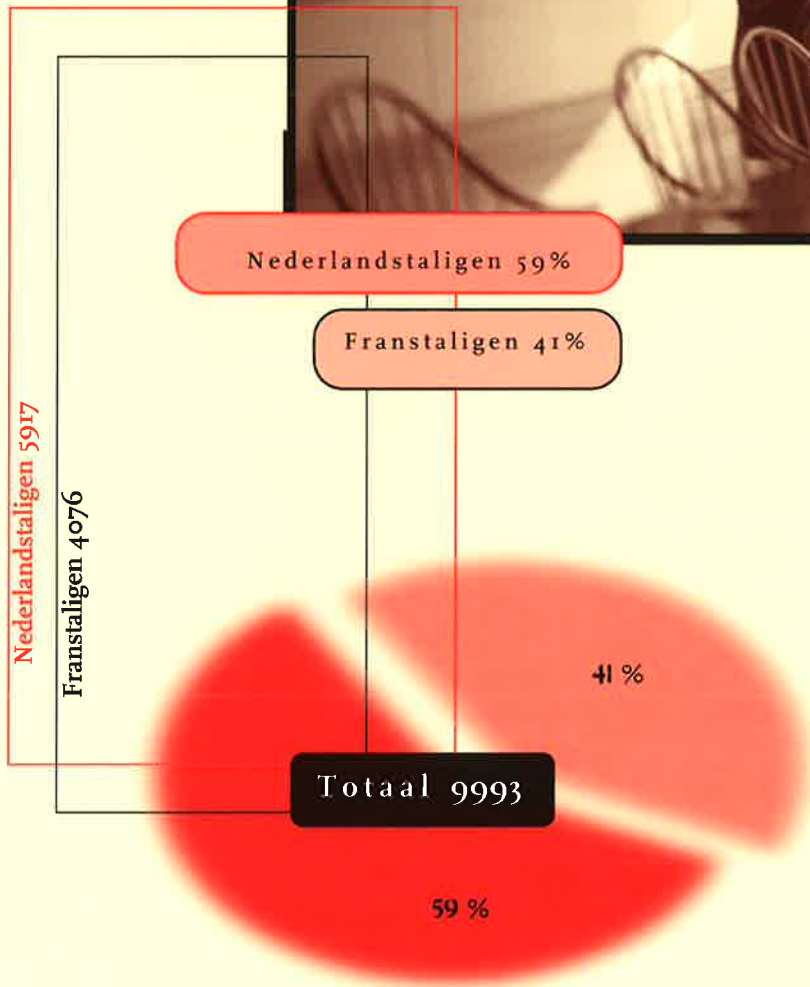
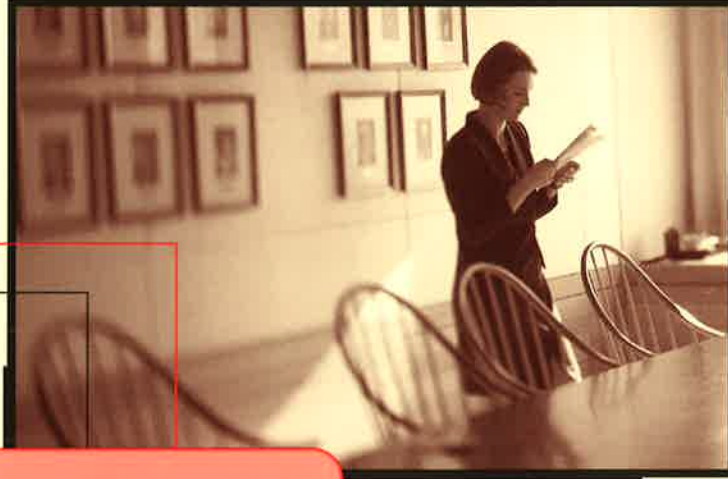
1 voorzitter (*magistraat of advocaat door de Koning benoemd*)
1 ondervoorzitter
(*door de Koning benoemd*)
2 verkozen werkende leden
2 verkozen plaatsvervangende leden

KAMER VAN BEROEP (F)

1 voorzitter (*magistraat of advocaat door de Koning benoemd*)
1 ondervoorzitter
(*door de Koning benoemd*)
2 verkozen werkende leden
2 verkozen plaatsvervangende leden

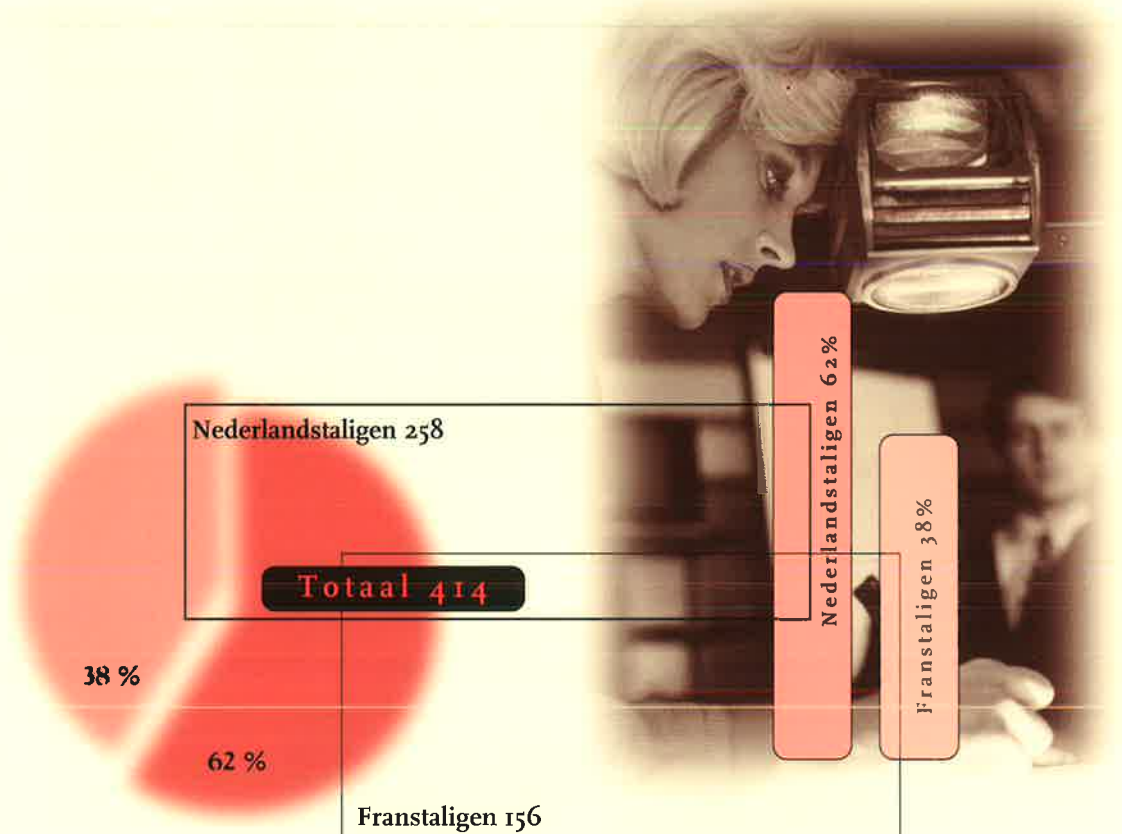
Grafieken

TITULARISSEN



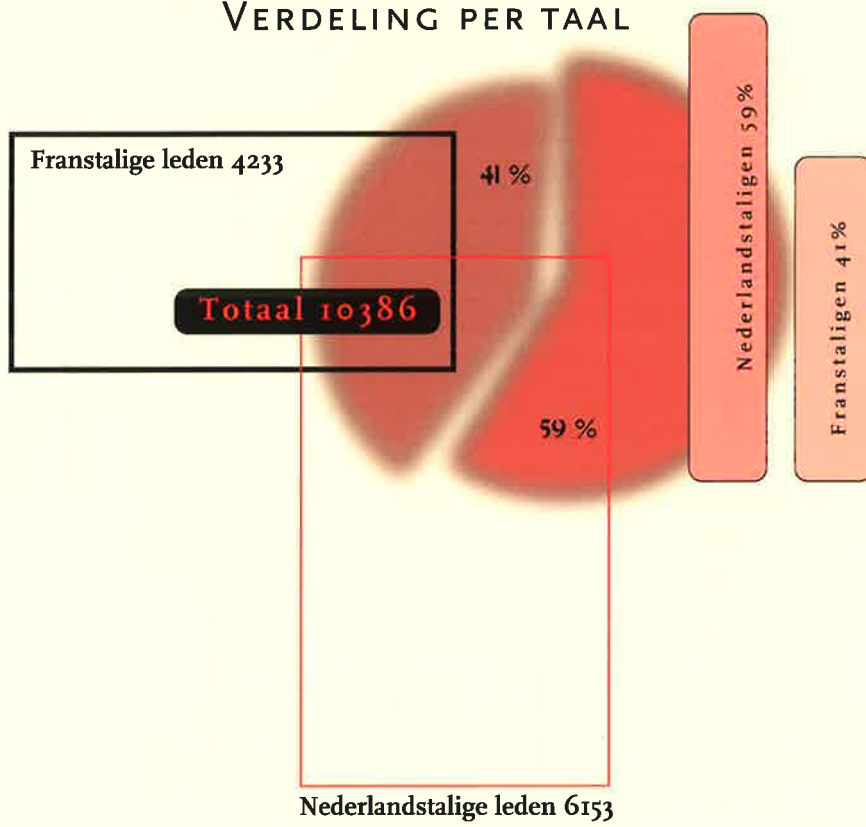
Grafieken

STAGIAIRS



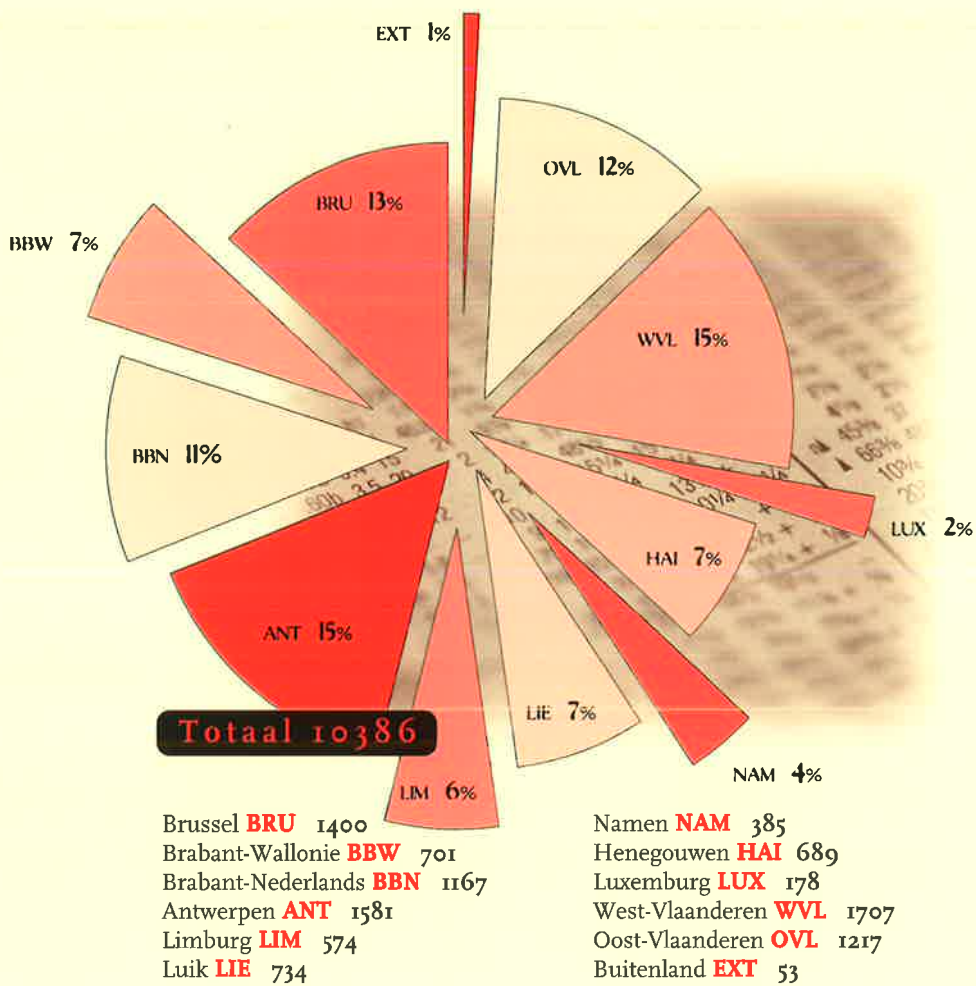
Grafieken

VERDELING PER TAAL

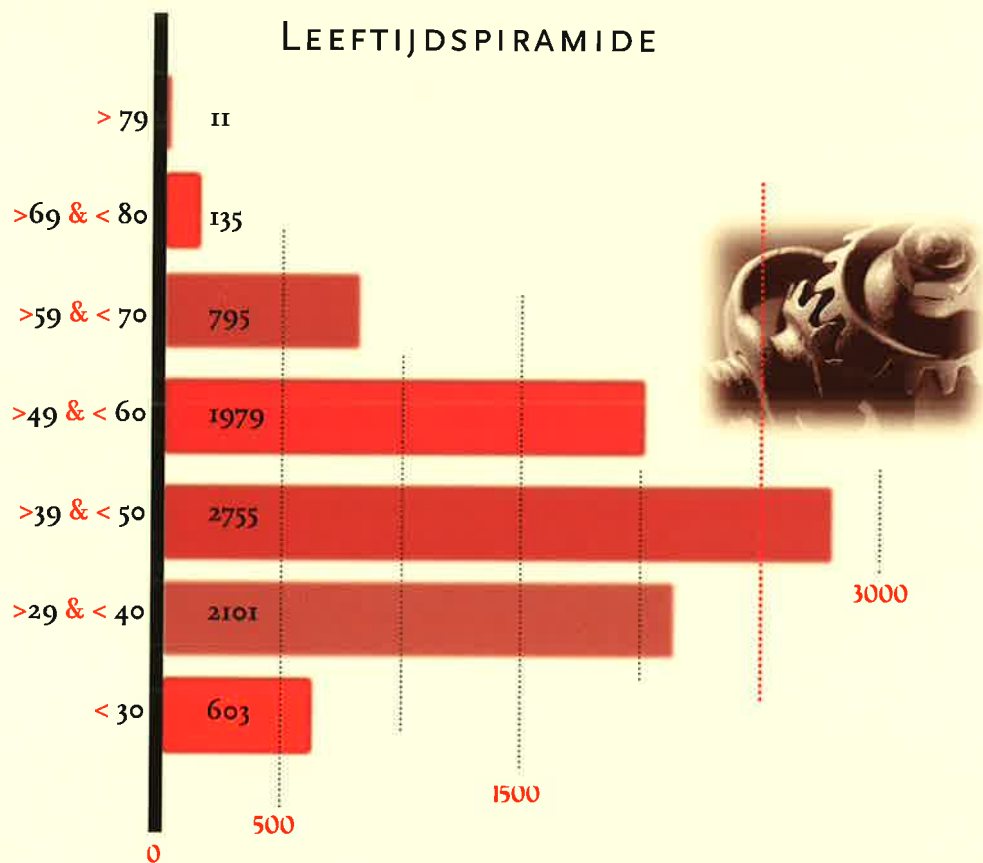


Grafieken

VERDELING PER PROVINCIE



Grafieken



Nederlandstalige Uitvoerende Kamer



Voorzitter: *de heer Winand BLOEMEN*
Ondervoorzitter: *de heer Marc VAN de WOESTYNE*
Effectieve Leden: *de heer Ghislain DE SMET, de heer Jozef DEJAEGER,*
de heer Luc OYAERT, Mevrouw Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN
Juridisch assessor: *Meester Roland TIMMERMANS*
Secretaris: *de heer Ludwig POLFLIET*

1. Inschrijvingen op het tableau van de titularissen, op de lijst van de stagiairs en op het tableau van de personen die de titel van het beroep eershalve mogen voeren.

De allereerste taak van de Uitvoerende Kamer bestond erin de aanvragen tot opname op het tableau te behandelen van personen die het beroep reeds uitoefenden voor 1 maart 1995, en die, op grond van de op 13 oktober 1993 in voege getreden wetgeving reeds een van de drieëntwintig diploma's dienden te bezitten zoals opgenomen in het K.B. van 6 september 1993 (art. 5). Deze categorie van beoefenaars werd vrijgesteld van de verplichting een stage van één jaar te doorlopen.

Sinds de installatie van het Instituut op 1 maart 1995 werden aldus nog 180 titularissen op het tableau opgenomen die het beroep uitoefenen in het Vlaams Gewest of in het Hoofdstedelijk Gewest.

Dit belette niet dat vanaf 1 maart 1995 ook de eerste aanvragen tot opname op de lijst van de stagiairs binnenliepen en deze tot op vandaag gestadig aan de Uitvoerende Kamer worden toegestuurd. Inmiddels werden 414 stagiairs op de lijst opgenomen. Allen zijn houder van één van de 23 diploma's die zijn opgenomen in het K.B. van 6 september 1993.

Te noteren valt verder dat de Uitvoerende Kamer 64 personen de toegang weigerde tot het beroep, hoofdzakelijk gebaseerd op het niet bezitten van het vereiste diploma, een enkele keer ook omdat de persoon werd vrijgesteld van inschrijving onder toepassing van art. 4 van het K.B. van 6 september 1993.

De Uitvoerende Kamer stond ook 6 onderdanen van een andere Lidstaat van de Europese Unie toe tot de occasionele uitoefening van het beroep op het Belgisch grondgebied. Het gaat hier uitsluitend om Nederlanders.

De Kamer werd tot op heden nog niet gevat door enige aanvraag om opname op het tableau van de makelaars die de titel eershalve mogen voeren.

2. Weglatingen van het tableau en de lijst.

Tallose aanvragen tot weglating wegens stopzetting van de activiteit van vastgoedmakelaar bereiken het Instituut. Deze aanvragen zijn vooral gaan toenemen van zodra de verplichting om een jaarlijkse bijdrage te betalen doordrong bij een aantal vastgoedmakelaars die in werkelijkheid het beroep niet uitoefenden.

Inzake de weglatingen zijn de cijfers weinig exact gezien tallose aanvragen op verwerking wachten terwijl anderzijds het Bureau van de Nationale Raad ertoe werd genoodzaakt beslissingen te nemen inzake de vrijstelling van bijdrage op verzoek van tallose niet-beoefenaars sinds de oprichting van het Instituut.



3. Wijziging in de hoofdvestiging van de vastgoedmakelaars

Op grond van de bepaling van art. 8 § 2 van de Kaderwet kan de verplaatsing van de hoofdvestiging van het ene Gewest naar het andere een wijziging in de bevoegde Uitvoerende Kamer met zich meebrengen en uiteraard alleen in dat geval. Deze bepaling is van openbare orde zodat makelaars geen vrije keuze van taalrol hebben.

Indien zodoende er geen wijziging in de "hoofdvestiging" van de makelaar plaatsvindt, kan zijn taalregime niet wijzigen, zodat telkens de makelaar ertoe genoopt wordt de vertaling aan te vragen van ééntalige publicaties die hem worden toegestuurd, wat op zijn eerste verzoek ook gebeurt.

Op te merken valt dat de notie "hoofdvestiging" zeer onduidelijk is en niet automatisch samenvalt met bijvoorbeeld de maatschappelijke zetel. Redelijkerwijze zou het wenselijk zijn dat de makelaar zelf mag aangeven welke zijn hoofdvestiging is, voor zover hij daarbij te goeder trouw is.

Uiteraard zijn het Franstaligen uit de Brusselse randgemeenten die de bestaande wettelijke regeling soms als onbillijk ervaren.

4. Deontologische klachten.

De Uitvoerende Kamer onderzoekt op dit ogenblik een reeks klachten op hun gegrondheid. Dit verloopt eerder traag gezien de gegevens en het nodige bewijsmateriaal tegen de in gebreke blijvende makelaar niet altijd eenvoudig te bekomen zijn.

Vele klachten zijn niet meer dan vragen om advies vanwege consumenten of berusten vaak op een foutieve perceptie van de wijze waarop het beroep wordt uitgeoefend zodat klassering zonder gevolg wenselijk bleek. In andere gevallen blijkt dat enkel de rechtbanken het geschil van gemeen recht kunnen oplossen en dat de Kamer zich bijgevolg onbevoegd diende te verklaren.

Formeel werd nog geen enkele tuchtsanctie genomen.

De wettelijk aan de Kamer toegekende bevoegdheid impliceert niet dat de toe te passen rechtsregels eenvoudig kunnen gekend worden bij gebreke aan een bij K.B. vastgelegde plichtenleer.

Verenigde Uitvoerende Kamers



Voorzitter: *de heer Patrick UYTENHOVE (F)*
Ondervoorzitter: *de heer Winand BLOEMEN (N)*
Werkende leden: *Mevrouwen Cécile VAUSE (F),
Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN (N), Françoise GILLOT (F),
de heren Jacques TIRIARD (F), Jules GILSOUL (F), Francis ROLAND (F),
Ghislain DE SMET (N), Marc VAN DE WOESTYNE (N), Jozef DEJAEGER,
Luc OYAERT (N)*
Rechtskundige assessoren:
Meesters Evarard JANSSENS de BISTHOVEN (F), Roland TIMMERMANS (N)
Secretaris: *de heer Ludwig POLFLIET*

1. Bevoegdheid en samenstelling

Deze Kamer bestaat uit de samengevoegde Franstalige en Nederlandstalige Kamer en heeft dezelfde bevoegdheden als deze beide Kamers afzonderlijk.

Zij zijn bevoegd over de makelaars die actief zijn in de gemeenten Eupen, Kelmis, Lontzen, Raeren, Bütgenbach, Büllingen, Amel, Sankt-Vith en Burg-Reuland, kortom de Duitstalige gemeenschap bestaande uit de 9 opgesomde gemeenten.

2. Activiteit

Vier aanvragen tot toetreding van Duitstaligen uit de regio werden ingediend bij de Verenigde Uitvoerende Kamers. Slechts één aanvraag werd geweigerd, één aanvraag betrof de inschrijving op het tableau en twee inschrijvingen hadden betrekking op de lijst van de stagiairs. Deze Kamer werd tot op heden niet gevat voor enig deontologisch vergrijp en evenmin voor een uitspraak inzake ereloonbetwistingen tussen makelaar en cliënt. Voor zover als bekend bereikte deze Kamer geen verzoek om weglating van het tableau.

Nederlandstalige Kamer van Beroep

Voorzitter: *de heer Stefaan DESMET*
Ondervoorzitter: *de heer Guido DE PALMENAER*
Effectieve leden: *de heer Pol DERMUL, de heer Arie VAN GELDER*
Secretaris: *de heer Jurgen VANSTEENE*



Binnen de schoot van het BIV zijn er twee afzonderlijke Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige. In een aantal gevallen dient een dossier door de Verenigde Kamers van Beroep te worden behandeld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer iemand uit het Duits taalgebied hoger beroep instelt tegen een weigeringsbeslissing van de Verenigde Uitvoerende Kamers inzake de aanvraag tot inschrijving. Iedere Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter en twee werkende leden, een ondervoorzitter, twee plaatsvervangende leden en een secretaris. De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of een eremagistraat of door een advocaat die sedert ten minste tien jaar is ingeschreven op een tableau van de Orde. De voorzitter wordt door de Koning benoemd voor een termijn van zes jaar.

Behalve inzake arbitrale uitspraken en/of adviezen met betrekking tot erelonen, kan tegen elke andere beslissing van de Uitvoerende Kamer hoger beroep worden ingesteld door de personen op wie de beslissing betrekking heeft, of door de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer. Het beroep heeft schorsende kracht en moet ingesteld worden binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer.

Zowel de betrokkene als de voorzitter van de Nationale Raad samen met een rechtskundig assessor kan tegen een eindbeslissing van de Kamer van Beroep naar het Hof van Cassatie stappen wegens schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen. De termijn voor het instellen van de voorziening in cassatie is één maand te rekenen vanaf de betekening van de eindbeslissing.

Vooralsnog behandelen de Kamers van Beroep enkel inschrijvingsdossiers inzake de opname op het tableau en op de lijst van stagiairs. Hoewel er bij de Uitvoerende Kamers minder Franstalige dan Nederlandstalige dossiers worden ingediend is het opvallend dat de Franstaligen verhoudingsgewijs meer in beroep gaan tegen een beslissing dan de Nederlandstaligen. De Nederlandstalige Kamer van Beroep ontfermde zich tot op vandaag over 30 dossiers. In 13 dossiers werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer in Beroep gewijzigd (+/- 43 %). De Franstalige Kamer van Beroep behandelde reeds 36 dossiers, hiervan werden er 18, precies de helft dus, hervormd. Tenslotte kunnen wij U tevens mededelen dat inmiddels één iemand naar het Hof van Cassatie is gestapt.

Dienst "Opsporing"

COMMISSIE "TOEZICHT-OPSPORING"

Voorzitters: *de heren Achille CLAES (N) en Jacques GOBERT (F)*

Leden: *Mevrouw Agnès DE GROOTE (N), de heren Pierre BEGUIN (F), Roger BRACONNIER (F), Willy HOUREZ (F), Eric MARKEY (N), Guy NÉLIS (F), Claude REMACLE (F), Johan TACKOEN (N) en Winand VAN COILLIE (N)*

Secretaris: *de heer Guy LAUWERS*

De dienst Toezicht - Opsporing werd opgericht in september 1995 en is operationeel sinds november 1995. De functies ervan maken deel uit van de algemene opdrachten die bij de kaderwet van 1 maart 1976 aan het Instituut werden toevertrouwd.

Sinds september 1996 telt de dienst twee nieuwe medewerkers die ter plaatse controles zullen uitvoeren. De taak van de enquêteurs bestaat erin de verdachten te informeren en af te schrikken.

Zij worden ook belast met het verzamelen van bewijsmateriaal van de onwettige uitoefening van het beroep.

De dienst functioneert hoofdzakelijk op grond van klachten en inlichtingen die zowel door de erkende vastgoedmakelaars als door de consument worden doorgegeven. De verstrekte informatie wordt op vertrouwelijke wijze behandeld. Alvorens een dossier te openen, wordt een vooronderzoek ingesteld. Er moet een zwaar vermoeden bestaan van onwettige uitoefening van het beroep.

Ongegronde klachten geven aanleiding tot het openen van een gDEP- of fDEP-dossier ("g" staat voor "gesloten" en "f" voor "fermé"). Bijvoorbeeld: BIV-lid, bediende, syndicus mede-eigenaar, beheer patrimonium ...

Wanneer het geïndagete klachten betreft, wordt een DEP-dossier geopend dat door de dienst Opsporing en de provinciale opsporingscommissies wordt geïnstrueerd. De aanklager wordt op de hoogte gehouden van het gevolg dat aan zijn klacht werd gegeven.

Het instrueren van DEP-dossiers bestaat voornamelijk uit het verzamelen van voldoende bewijzen ten laste van de persoon die verdacht wordt van onwettige uitoefening van het beroep. Te dien einde werd door de Commissie Opsporing een procedure op punt gesteld die door de Nationale Raad werd goedgekeurd.

Deze voorziet het voeren van een briefwisseling met de verdachte, de studie van de dossiers door de provinciale commissies teneinde bijkomende inlichtingen in te winnen en de tussenkomst van de dienst om bewijsmateriaal te verzamelen. Zodra het dossier voldoende gestoffeerd is, geeft de Commissie Opsporing haar akkoord om:

- een beroep te doen op de Inspectie van het Ministerie van Middenstand;
- klacht neer te leggen bij de Procureur des Konings van het betrokken parket;
- aan de Nationale Raad voor te stellen dat het BIV zich door de tussenkomst van een advocaat burgerlijke partij stelt, hetzij in de handen van de onderzoeksrechter, hetzij door middel van de rechtstreekse dagvaarding voor de correctionele rechtbank. Te dien einde werd in elke provincie een advocaat aangeduid.

In het totaal werden 573 dossiers geopend. 386 van deze 573 dossiers, waren DEP-dossiers die gevolgd werden door een onderzoek.

Van deze 386 DEP-dossiers werden er 138 afgesloten (88) of in afwachting geklasseerd (50). Anderzijds werden 9 DEP-dossiers doorgegeven aan de inspectie van het Ministerie van Middenstand, voor 27 DEP-dossiers werd rechtstreeks klacht neergelegd bij het parket en ten slotte heeft het Instituut zich burgerlijke partij gesteld voor 6 DEP-dossiers (rechtstreekse dagvaarding).

Kortom, voor 42 DEP-dossiers (hetzij 10,88%) werd een gerechtelijke procedure of een rechtsvordering ingesteld.

De verdeling van de 386 DEP-dossiers per provincie ziet er als volgt uit:

West-Vlaanderen	73
Namen & Luxemburg	33
Brussel & Waals-Brabant	62
Henegouwen	32
Antwerpen	55
Luik	23
Limburg	42
Brussel & Vlaams-Brabant	23
Oost-Vlaanderen	40
Frankrijk + Nationaal	3

Verdeling van de DEP-dossiers volgens de soort van onwettige activiteit:

1. zelfstandigen die voor eigen rekening werken	134
2. vennootschappen waarbinnen niemand erkend is	94
3. zelfstandigen die voor een erkende vastgoedmakelaar werken	81
4. rentmeesters - syndicus	56
5. anderen (buitenlanders, notarishuizen, publicaties, openbare organisaties, ...)	21

De laatste maanden werden door de Commissie Opsporing of door de Nationale Raad strengere rechtsmiddelen aangewend om de wetgeving tot bescherming van het beroep te doen naleven. Maar de procedure verloopt traag en het gerecht is overbelast. Wij hopen niettemin dat de eerste concrete resultaten in 1997 het licht zullen zien.

Tot op heden kan het meest afdoende resultaat gemeten worden aan het aantal DEP-dossiers dat op bevredigende wijze afgesloten of "in afwachting" kon worden geklasseerd. Dit betreft inderdaad meer dan één derde van de gegronde klachten.

Dienst "Stage"

Voorzitters: de heren Winand VAN COILLIE (N) en Roger BRACONNIER (F)
Leden: Mevrouw Mariette DEPOORTER (N), de heren Francis BERTOT (F), Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Guy NÉLIS (F) en Raymond VAN DER HAEGEN (N)
Secretaris: de heer Frédéric SEUTIN. (F)

Artikel 6 van het koninklijk besluit van 6 september 1993¹ bepaalt dat de inschrijving op het tableau van de beoefenaars van het beroep afhankelijk is van het op **voldoende wijze** doorlopen hebben van een stage van één jaar.

Artikel 7, §1, al. 1 van de kaderwet van 1 maart 1976² voorziet dat het stagereglement door de Nationale Raad wordt vastgesteld.

De Nationale Raad heeft zich dan ook beijverd om een werkgroep op te richten belast met de voorbereiding van een voorontwerp van stagereglement.

Op 30 augustus 1995 zette die werkgroep zich reeds aan het werk.

Een eerste versie van het voorontwerp van stagereglement werd goedgekeurd door de Nationale Raad, in zijn zittingen van 12 december 1995 en 13 februari 1996.

Inmiddels werd de werkgroep door de Nationale Raad tot commissie verheven.

Het door de Nationale Raad van het Instituut goedgekeurd voorontwerp werd vervolgens voorgelegd aan het Kabinet van de heer Pinxten, Minister van Landbouw en Kleine en Middelgrote Ondernemingen. Bepaalde bezwaren betreffende zowel de grond als de vorm werden geopperd door de verantwoordelijke bij het ministerieel Kabinet, zodat de werkgroep het voorontwerp opnieuw op stapel zette.

Na menig onderhoud op het Kabinet van de Minister en herhaaldelijke gemeenschappelijke vergaderingen met de Uitvoerende Kamers³ en de Kamers van Beroep werd de definitieve tekst van het voorontwerp van stagereglement (meermaals herzien en verbeterd) op 18 september 1996 door de Nationale Raad goedgekeurd.

De daaropvolgende dag werd de tekst opgestuurd naar het Kabinet en weer maakte de vertegenwoordiger van de Minister andere bezwaren. Hierop volgde een reeks vergaderingen op het ministerieel Kabinet tijdens dewelke de verantwoordelijken van het Instituut zich hebben ingezet om te bewijzen dat de stage van de vastgoedmakelaar heel specifiek diende te zijn en in geen geval te vergelijken was met de stage van een boekhouder of een gezworen landmeter, bijvoorbeeld.

Inderdaad, de werkzaamheden van boekhouder of van gezworen landmeter stemmen overeen met welbepaalde activiteiten, opleidingen en vereiste diploma's die toegang verlenen tot de titel. Dit is echter niet het geval voor de vastgoedmakelaars, waar de activiteiten, de opleidingen en de vereiste diploma's erg uiteenlopend zijn: een burgerlijk ingenieur is geen licentiaat in de rechten; een architect is geen licentiaat in de economische wetenschappen. De activiteiten van een vastgoedmakelaar-bemiddelaar hebben niets gemeenschappelijk met die van een syndicus van een mede-eigendom of nog, van een specialist in handelsfondsen.

Om deze reden heeft het Instituut uitdrukkelijk aangedrongen op de absolute noodzaak voor de stagiair vastgoedmakelaars - die de meest uiteenlopende achtergronden hebben - om een gemeenschappelijke basisopleiding te kunnen genieten. Dit is enkel en alleen mogelijk door middel van de stage. Het is bijgevolg uiterst belangrijk de stage van de vastgoedmakelaar ernstig te nemen en een doeltreffende begeleiding te voorzien zowel voor de stagiair als voor de stagerneester.

Het professionalisme van de vastgoedmakelaar - en dus de belangen van de consument - staan hier op het spel.

¹ Besluit tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

² Kaderwet tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen, gewijzigd bij de wet van 15 juli 1985 en bij de artikelen 128 tot 131 van de wet van 30 december 1992 houdende sociale en diverse bepalingen.

³ Aan wie bij wet wordt opgelegd het tableau van de beoefenaars op te maken en bij te houden en zich bijgevolg uit te spreken over het al dan niet op voldoende wijze door de stagiair doorlopen hebben van zijn stage om op het tableau van de beoefenaars te worden ingeschreven.

Terzelfder tijd, en nog steeds in diezelfde optiek, diende voorkomen dat de zeer talrijke personen die sinds 1 september 1995 werden opgenomen op de lijst van de stagiairs zich in een juridisch vacuüm zouden bevinden. Om deze reden heeft de Nationale Raad in afwachting beslist om het voorontwerp van stagerglement (ter herinnering: de eerste versie ervan werd reeds aanvaard door de Nationale Raad van 13 februari 1996) goed te keuren als een huishoudelijk reglement. Ten gevolge hiervan werd beslist een brochure uit te geven over de stage (samenstelling van de commissie, stagerglement, praktische stagemodaliteiten, standaard stageovereenkomsten, specimen van enkele bladzijden van het stagedagboek). Tevens hebben alle leden die ingeschreven zijn op het tableau van de beoefenaars dat door het Instituut wordt bijgehouden begin mei 1996 een formulier ontvangen om zich kandidaat te stellen als stagemeeester.

Op 1 november 1996 waren 369 stagemeeesters door het Instituut aanvaard.
De verdeling per provincie ziet er als volgt uit:

- provincie Antwerpen: 73	- provincie Waals-Brabant: 27
- Nederlandstalig Brussel: 13	- Franstalig Brussel: 46
- provincie Limburg: 22	- provincie Henegouwen: 22
- provincie Oost-Vlaanderen: 34	- provincie Luik: 20
- provincie Vlaams-Brabant: 32	- provincie Luxemburg: 3
- provincie West-Vlaanderen: 61	- provincie Namen: 16
TOTAAL: 235	TOTAAL: 134

Op 1 november 1996 telden wij 414 stagiairs. De verdeling per provincie ziet er als volgt uit:

- provincie Antwerpen: 58	- provincie Waals-Brabant: 36
- Nederlandstalig Brussel: 13	- Franstalig Brussel: 53
- provincie Limburg: 33	- provincie Henegouwen: 37
- provincie Oost-Vlaanderen: 55	- provincie Luik: 17
- provincie Vlaams-Brabant: 53	- provincie Luxemburg: 1
- provincie West-Vlaanderen: 46	- provincie Namen: 12
TOTAAL: 258	TOTAAL: 156

Er dient opgemerkt dat de benaming van de Commissie Stage onlangs opnieuw gewijzigd werd in "Dienst Stage van het BIV".

BELANGRIJK

Hieronder worden de verschillende stappen uiteengezet die de stagiair vastgoedmakelaar dient te ondernemen:

1. Een inschrijvingsformulier op de lijst van de stagiairs van het Instituut aanvragen (schriftelijk).
2. Dit formulier volledig invullen en per aangetekende brief richten aan de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, vergezeld van de vereiste documenten.
3. De kandidaat wordt door de Uitvoerende Kamer van het Instituut opgeroepen. Deze beslist of de kandidaat al dan niet wordt ingeschreven op de lijst van de stagiairs.
4. Betekening per aangetekend schrijven van de officiële inschrijving - of weigering⁴ - van de kandidaat op de lijst van de stagiairs.
5. Zodra deze officiële betekening werd ontvangen, mag de stagiair de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen als zelfstandige in hoofd- of bijberoep.
6. Binnen de drie maanden van deze betekening dient een stagemeeester te worden gekozen (ofwel geeft de kandidaat een persoonlijke keuze op, ofwel maakt hij zijn keuze uit de lijst van de door het BIV erkende stagemeeesters). N.B.: wanneer het een persoonlijke keuze betreft, mag niet uit het oog verloren worden dat de stagemeeester eerst als dusdanig door het Instituut **aanvaard moet worden** (bij het Instituut **een formulier aanvragen dat door de stagemeeester ingevuld teruggestuurd moet worden**)⁵.
7. Officiële betekening door het Instituut van de aanvaarding - of weigering - van de stagemeeester.
8. Zodra de stagemeeester aanvaard is, de stageovereenkomsten tussen stagiair en stagemeeester (in 3 exemplaren) aan het BIV richten.
9. Aanvaarding van de stageovereenkomsten door het Instituut: één exemplaar wordt teruggestuurd aan de stagiair (samen met een stagedagboek), één aan de stagemeeester, het laatste wordt op het Instituut bijgehouden in het dossier van de betrokkene.
10. De stagiair stuurt regelmatig de wekelijkse en de trimestriële rapporten op aan het Instituut, overeenkomstig de modaliteiten voorzien in het reglement.
11. Het volledig stagedossier wordt aan de Uitvoerende Kamer doorgegeven.
12. De stagiair richt een brief aan de Uitvoerende Kamer om zijn inschrijving aan te vragen op het tableau van de beoefenaars van het Instituut.
13. Op grond van het dossier van de stagiair beslist de Uitvoerende Kamer soeverein of de **stagiair**, na deze gehoord te hebben, de stage op voldoende wijze doorlopen heeft.
14. Officiële betekening door de Uitvoerende Kamer van de inschrijving - of de weigering - op het tableau van de beoefenaars dat door het Instituut opgemaakt wordt.

⁴ In dit geval kan de kandidaat binnen de 30 dagen van de officiële betekening van de weigering bij de Kamer van Beroep een beroep instellen.

⁵ Normaal gezien wordt de stage doorlopen bij een stagemeeester die niet deel uitmaakt van de vennootschap van de stagiair. Maar het is zeker mogelijk om het stagejaar te volbrengen door de activiteiten van vastgoedmakelaar voor eigen rekening (ten persoonlijke titel of binnen een eigen vennootschap) uit te oefenen. In dergelijk geval wordt de stageovereenkomst ondertekend met een voorafgaandelijk door het Instituut aanvaarde stagemeeester die niet deel uitmaakt van die vennootschap.



Werkgroep “Deontologie”

Voorzitter: de heer Daniel de BERGEYCK (N)

Leden: Mevrouwen Agnès DE GROOTE (N), Mariette DEPOORTER (N)

en Jacqueline MOENS de FERNIG (F) de heren Winand BLOEMEN (N),

Roger BRACONNIER (F), Pol DERMUL (N), Willy HOUREZ (F),

Eric MARKEY (N), Guy NÉLIS (F), Michel PILETTE (F), Johan TACKOEN (N),

Patrick UYTENHOVE (F), Winand VAN COILLIE (N),

Raymond VAN DER HAEGEN (N), Meester VAN HOUCKE (N),

Jacques WALCKIERS (F), Serge WINNYKAMIEN (F)

Secretaris: de heer Frédéric SEUTIN (F)

Net als voor de stage wordt in artikel 7, §1, al. 1 van de kaderwet van 1 maart 1976 bepaald dat de voorschriften van de plichtenleer door de Nationale Raad worden vastgesteld. Om deze reden heeft de Nationale Raad een werkgroep opgericht die belast is met het uitwerken van een voorontwerp van reglement van deontologie.

Op 13 september 1995 ging deze werkgroep van start. Niet minder dan 16 voltallige vergaderingen (van telkens meer dan 5 uur) en 8 vergaderingen van beperkte werkgroepen (voor de meer technische aangelegenheden) hebben sinds die datum plaatsgehad. De leden van deze werkgroep hebben zeker niet stilgezeten.

Het voorontwerp van reglement van deontologie wordt voorafgegaan door een uitgebreide memorie



van toelichting waarin de draagwijdte van de verschillende artikelen wordt uitgelegd of verduidelijkt en zal binnenkort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Nationale Raad.

De verplichtingen van de vastgoedmakelaar tegenover het publiek, opdrachtgevers, klanten, confraters, beoefenaars van aanverwante of nevenberoepen en tegenover zichzelf en het BIV worden in dit reglement in detail behandeld.

Naast wat de vastgoedmakelaar in het algemeen betreft, zijn de specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar-

bemiddelaar, de syndicus van een mede-eigendom, de beheerder van onroerende goederen en van de overdrachten van handelsfondsen in de plichtenleer omvat.

Ook de verplichtingen inzake beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborgfonds komen erin aan bod.

Zodra de Nationale Raad van het Instituut de tekst heeft goedgekeurd, wordt deze opgestuurd aan het Kabinet van de Minister van Landbouw en K.M.O.'s. Het in een koninklijk besluit gegoten reglement van deontologie wordt dan voor advies naar de Raad van State gestuurd om vervolgens in de Ministerraad besproken te worden en in het Belgisch Staatsblad te verschijnen. **Het zal dan bindende kracht hebben.**

Werkgroep “Tarieven”

Voorzitter: *de heer Robert CLOSSET (F)*

Leden: *Mevrouw Mariette DEPOORTER (N) en de heren Francis BERTOT (F), Roger BRACONNIER (F), Jean-Luc CABAY (F), Jean COSSE (F), Philippe GILSON (F), Willy HOUREZ (F), Rufin LAMSENS (N), Eric MARKEY (N) en Theo SMETS (N)*

Secretaris: *de heer Frédéric SEUTIN (F)*

De eerste vergadering van de werkgroep die door de Nationale Raad belast werd met de uitwerking van een ontwerp van tarieven voor de vastgoedmakelaars vond plaats op 29 juni 1995.

De leden van de werkgroep werden al onmiddellijk geconfronteerd met een essentiële vraag: dienden de tarieven van de vastgoedmakelaars al dan niet door het Instituut gecodificeerd te worden? Indien wel, dienden - en konden - deze tarieven worden opgelegd of aanbevolen en zouden het in dit geval minimum of maximum tarieven moeten worden?

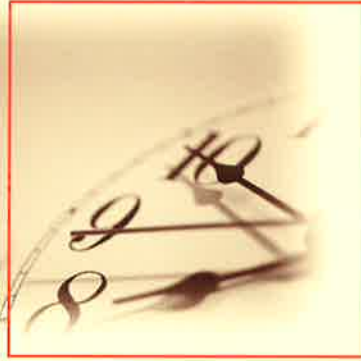
Artikel 85 van het Verdrag van Rome over de vrije mededinging verbiedt inderdaad: "alle overeenkomsten tussen ondernemingen (...) welke de handel tussen de Lid-Staten ongunstig kunnen beïnvloeden en ertoe strekken of ten gevolge hebben dat de mededinging binnen de gemeenschappelijke markt wordt beperkt (...)".

Bovendien diende al dan niet rekening gehouden te worden met het recente verbod uitgesproken door de Raad van Mededinging (een administratieve jurisdictie van het ministerie van Economische Zaken) tegen de barema's (deontologische norm nr. 2) van de Nationale Raad van de Orde van de Architecten die nochtans al tientallen jaren worden toegepast.

Gezien de architecten beroep hebben aangetekend tegen deze beslissing, nam de werkgroep een afwachtende houding aan wat betreft het arrest van het Hof van Beroep inzake (NvdR: tot op heden heeft het Hof van Beroep zich nog niet uitgesproken).

De werkgroep heeft tevens de zeer interessante studie door Mevrouw Françoise Baert en de heer Luc Mission (verschenen in "Le journal des tribunaux" van 24 juni 1995) over de vraag of de tarieven van de advocaten onwettig zijn, in detail bestudeerd.

De leden van de werkgroep hebben verscheidene vergaderingen besteed aan de studie van de Europese richtlijnen hieromtrent en van de Belgische wet van 5 augustus 1991 betreffende het verbod van alle overeenkomsten inzake prijzen van produkten en diensten.



Na de verschillende adviezen grondig te hebben bestudeerd en
- overwegende dat het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars
een bij wet opgerichte openbare nutsinstelling is,

- overwegende dat de vastgoedmakelaars wettelijk verplicht zijn ingeschreven te zijn op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs die door het Instituut worden bijgehouden, op straffe van vervolgingen en, desgevallend, van strafrechtelijke sancties,
- overwegende eveneens dat deze wet uitdrukkelijk voorziet dat een van de opdrachten van de Uitvoerende Kamer van het Instituut er precies in bestaat haar advies te verlenen aan de Hoven en Rechtbanken in eventuele geschillen over erelonen (Hoe zou ze dit kunnen doen zonder over een werkdocument of aanwijzingen te beschikken?),
- overwegende dat eventuele barema's "de vrije mededinging tussen de Lid-Staten van de Europese Unie" niet in gevaar zou brengen,
- overwegende ten slotte dat, rekening houdend met de specificiteit en de verscheidenheid van de werkzaamheden van de vastgoedmakelaar, de afwezigheid van algemene richtlijnen inzake erelonen zonder enige twijfel zou leiden tot het inopportuun afdingen op de prijs, waardoor ook de kwaliteit van de aan de consument te verlenen diensten zou lijden,

was de werkgroep de mening toegedaan dat, in het algemeen kader van een grotere doorzichtigheid ten voordele van en ter bescherming van de consument, het absoluut noodzakelijk was barema's op te stellen die als **werkdocument** zouden dienen en die de vastgoedmakelaar zouden toelaten zich op de markt te situeren en zijn activiteiten in volstrekte onafhankelijkheid verder te zetten, volgens de regels inzake plichtenleer en eerlijke mededinging.

Na 12 vergaderingen te hebben gehouden, had de werkgroep de opdracht afgerond waarmee de Nationale Raad van het Instituut hem belast had.
Het ontwerp van tarieven werd dan ook voorgelegd aan de Nationale Raad van het Instituut die het in de zitting van 16 april 1996 heeft besproken en goedgekeurd.

Alle leden van het Instituut hebben begin september 1996 een exemplaar van deze tarieven ontvangen (in pocket-formaat).
Tal van leden hebben daarenboven meerdere exemplaren bijbesteld voor hun verschillende medewerkers.

Werkgroep “Beroepsvorming”

Voorzitter: *de heer Winand VAN COILLIE (N)*

Ondervoorzitter: *de heer Francis BERTOT (F)*

Leden: *de heren Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F), Guy NÉLIS (F), Willy HAEGENS (N), Willy HOUREZ (F), Jan JASSOGNE (N), Francis ROLAND (F), Raymond VAN DER HAEGEN (N) en Christian WALCKIERS (F)*

Secretaris: *de heer Frédéric SEUTIN (F)*

Er dient toegegeven dat de wet geen aanwijzingen geeft over de vraag of de beroepsvorming deel uitmaakt van de wettelijke taken van het Instituut.

Maar anderzijds dient ook toegegeven dat de wet bepaalt dat de Nationale Raad alle nodige maatregelen kan treffen om haar doel te verwezenlijken.

Dit doel bestaat er onder meer in te waken over de naleving van het Recht en van de deontologie van het beroep en, bijgevolg, borg te staan voor het professionalisme van de vastgoedmakelaars. Uit de verscheidenheid en de complexiteit van de in sneltempo evoluerende economische, fiscale en technische wetgevingen waarvan de vastgoedmakelaar kennis moet hebben, bleek al gauw dat het Instituut over de permanente vorming van de leden diende te waken.

De Nationale Raad nam derhalve de beslissing om een werkgroep te belasten met de redactie van:

- een rapport over het profiel van de **vastgoedmakelaar**, dat de vastgoedmakelaar zou situeren binnen de beroepen van de bouwsector en van de **vastgoedsector** in het algemeen;
- een studie over de opleiding, de bijscholing en de vervolmaking van de leden van het BIV.

Vooraleer deze studies aan te vatten, hielden de voorzitter en de ondervoorzitter van deze werkgroep op 30 juni 1995 een voorbereidende vergadering met de bevoegde overheden ten einde duidelijk te omschrijven wat op dit vlak wettelijk wel en niet kon. De volgende conclusies konden hieruit **getrokken** worden.

Zo werd bijvoorbeeld duidelijk gesteld dat het Instituut geen bijkomend examen kon opleggen aan de leden om hun beroepsbekwaamheid als vastgoedmakelaar te bewijzen.

In het kader van de stage of van de bijscholing van de vastgoedmakelaar laat de wet daarentegen toe dat het Instituut bijvoorbeeld van zijn stagiairs eist dat zij **verscheidene colloquia**, studiedagen e.d. zouden bijwonen.

Aan de hand van de ingewonnen informatie **besliste de werkgroep onmiddellijk** over te gaan tot het opstellen van een rapport over de opleiding, de permanente vorming en de beroepsvervolmaking van de vastgoedmakelaar.

Zodra de eerste versie van deze tekst opgesteld en besproken was, nodigde de werkgroep Mevrouw Derden (Vlaams Instituut voor **Zelfstandig Onderwijs**) en de heer Bounameaux (Vormingsinstituut voor K.M.O.'s) uit om hun **mening** te kennen over de ontwerptekst. In functie van hun opmerkingen werd de tekst **aangepast**. Er zouden nog enkele vergaderingen plaatsvinden om het rapport tot in de puntjes bij te werken. Vervolgens werd het aan alle leden van de Nationale Raad toegestuurd. Ook zij **werden** uitgenodigd hun commentaar te geven bij deze tekst.

De werkgroep ging dan over tot de studie van de opmerkingen die werden ingediend, paste de tekst opnieuw aan, keurde deze in laatste lezing goed op 24 april 1996 en betitelde deze als volgt: Huishoudelijk reglement inzake opleiding, bijscholing en vervolmaking van de vastgoedmakelaar.

Op 18 juni 1996 werd de tekst voorgelegd aan de Nationale Raad, waar hij uitvoerig werd besproken en bij meerderheid van stemmen werd goedgekeurd mits enkele aanpassingen. Dezelfde Nationale Raad besliste dat de modaliteiten van dit reglement van inwendige orde vanaf het begin van 1997 van toepassing zouden worden.



Zonder in detail te treden, kan gezegd worden dat het reglement drie grote luiken omvat: opleiding, bijscholing en beroepsvervolmaking.

-Inzake **beroepsvorming** zal het Instituut een permanent en gestructureerd overleg voeren met de verschillende opleidingsorganen die toegang verlenen tot een diploma/getuigschrift van vastgoedmakelaar. Het Instituut zal het algemeen profiel schetsen van de vastgoedmakelaar alsook van de verschillende specialisaties die door de vastgoedmakelaar kunnen worden uitgeoefend. Op grond hiervan zal de inhoud van de beroepsopleiding bestudeerd worden, teneinde de leerstof aan te duiden die de vastgoedmakelaar eventueel nog niet heeft gezien. Het BIV zal de kwaliteit van de vorming controleren; het zal eveneens nagaan in welke mate men de kennis bezit die geassimileerd moet zijn.

- Het is trouwens met het oog hierop dat de verschillende bijkomende opleidingen georganiseerd zullen worden die alle leden zullen kunnen bijwonen en die voor bepaalde stagiairs verplicht zijn.

- Wat de **beroepsvervolmaking** betreft, zal het Instituut de organisatie van bepaalde bijscholingscursussen toevertrouwen aan erkende en door het Instituut goedgekeurde organismen. Aan ieder onderwerp wordt een waarde van 1 tot 5 toegekend.

Er werd wenselijk geacht dat alle BIV-titularissen ten minste 25 vervolmakingspunten per jaar zouden behalen.

De details van dit systeem "à la carte" zullen uiteengezet worden in de brochure met als titel: "Dossier nr. 2: Beroepsvorming" die in de loop van het eerste trimester van 1997 aan alle leden zal worden toegestuurd.

Na een korte onderbreking van de werkzaamheden, begon de werkgroep aan de opstelling van het rapport over het profiel van de vastgoedmakelaar in verhouding tot de aanverwante en nevenberoepen.

De werkzaamheden zullen hoogstwaarschijnlijk beëindigd worden begin 1997.

Werkgroep “Betrekkingen met het notariaat”



Voorzitter: *de heer Jean-Marie LEDOUX (F)*
Leden: *Mevrouw Jacqueline MOENS de FERNIG (F)*
en de heren Arsène BEIRENS (N), Miguel CARDON de LICHTBUER (N),
Daniel de Bergcyck (N), Christian DE FOOZ (N), Pol DERMUL (N),
Philippe GILSON (F), Jacques GOBERT (F), Luc LE BOULANGÉ (F),
Eric MARKEY (N), Francis ROLAND (F), Johan TACKOEN (N),
Winand VAN COILLIE (N), Jacques WALCKIERS (F), Meesters P. DAEMS (N)
en P. DEMOLIN (F) (externe raadgevers)
Secretaris: *de heer Frédéric SEUTIN (F)*

Tussen 9 mei en 13 december 1994, nog vóór de oprichting van het BIV, besloten de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (C.I.B.) en de Unie van Immobiliënberoepen van België (U.I.B.) om samen met de vertegenwoordigers van de notarissen per provincie een reeks hoorzittingen te voeren teneinde de vinger te leggen op de eventuele wrijvingspunten tussen beide beroepen. Hoewel op bovengenoemde vergaderingen openlijk en constructief werd samengewerkt, leken de besprekingen en de pogingen om oplossingen naar voor te brengen op 1 maart 1995, datum waarop het Instituut werd opgericht, op het dode punt.

Het was bijgevolg aan het BIV om te trachten een nieuwe dialoog aan te knopen met de Koninklijke Federatie der Notarissen van België. Daarvoor werd dus een werkgroep opgericht met een drievoudig doel: enerzijds de synthese te maken van de provinciale hoorzittingen die in 1994 werden gehouden, en anderzijds, de voorwaarden te bepalen waaronder de dialoog tussen notarissen en vastgoedmakelaars eventueel hervat kan worden en ten laatste, om deze eventuele nieuwe contacten concreet voor te bereiden op grond van een serieuze en allesomvattende studie over de perken waarbinnen de notarissen aan vastgoed kunnen doen.

Wat de voorafgaandelijke voorwaarden betreft om de dialoog te hervatten, bleek duidelijk uit een objectieve studie van de activiteiten van de twee beroepen, alsook uit de verslagen van de verschillende hoorzittingen waarover wij het hebben gehad, dat de relatie tussen notarissen en vastgoedmakelaars in feite beperkt was tot een enkel alternatief.

Ofwel wordt een **positieve houding** aangenomen volgens dewelke de twee beroepen beschouwd kunnen worden als zijnde complementair in de vastgoedsector en bijgevolg samenwerken om een vastgoedtransactie tot een goed einde te brengen. Doch wie samenwerking zegt, zegt ook vertrouwen. En vertrouwen kan er slechts zijn wanneer beide beroepen niet met elkaar in concurrentie staan. Volgens deze hypothese gaat de werkgroep dus uit van het beginsel dat de notaris bij een vastgoedtransactie niet als bemiddelaar optreedt. Hij mag dus noch een verkoopopdracht aanvaarden, noch samenwerken met verkoopkantoren (notarishuizen), enz. Hij kan natuurlijk wel, op verzoek van de partijen, een verkoopovereenkomst opstellen en raad verlenen. Vanuit deze gezichtshoek is de notaris een zelfstandige ambtenaar, waarvoor de partijen vrij moeten kunnen kiezen. De vastgoedmakelaar, die hoofdzakelijk een commerciële functie vervult, kan bij een vastgoedtransactie een beroep doen op de juridische bijstand van de notaris. Op die manier komt een perfecte medewerking tot stand. Deze zou aan de hand van een reeks regels kunnen worden vastgelegd.

Ofwel nemen de notarissen een **negatieve houding** aan. In dit geval blijft de notaris verderdoen aan vastgoedbemiddeling. Hij aanvaardt verkoopopdrachten en ontvangt daarvoor een onderhandelingsvergoeding. Hij is dan in feite een handelaar, die met de vastgoedmakelaar vergeleken kan worden; hij is er alleszins een concurrent van.

Derhalve dient getracht deze concurrentie op eerlijke wijze te voeren. Dit betekent onder meer dat de notaris ook BTW moet aanrekenen op zijn ereloon, dat dit vrij moet zijn (met inbegrip van het verlijden van de akte!) en niet opgelegd.

De werkgroep ziet bijgevolg niet in waarom het monopolie van de notaris behouden zou moeten worden. Gezien hij in dit opzicht niet kan blijven werken als een zelfstandige ambtenaar, wordt het monopolie een overbodige en oneerlijke bescherming t.o.v. de vastgoedmakelaars.

Daartegenover zal de vastgoedmakelaar niet langer gehouden zijn aan de vrije keus van de notaris. Het spreekt voor zich dat hij zijn cliënten niet naar een concurrent zal doorverwijzen. Hij zal ze in hun keuze begeleiden.

Ter conclusie meende de werkgroep dat alvorens kon worden overgegaan tot besprekingen met de notarissen, hun uitdrukkelijk diende te worden gevraagd welke houding zij zouden aannemen. Door de ene houding wordt de andere immers onherroepelijk uitgesloten.

De werkgroep is van mening dat indien de notarissen geen positieve houding aannemen, zoals die hierboven als postulaat werd beschreven, het praktisch geen nut meer heeft om het debat verder te voeren.

Inderdaad, als de concurrentie tussen beide beroepen blijft voortduren, zouden maatregelen getroffen moeten worden, want de belangen van de twee beroepen zouden lijnrecht tegenovergesteld zijn.

In afwachting van het antwoord van de notarissen, heeft de werkgroep Meesters P. Daems en P. Demolin belast met de redactie van een studie over de beperkingen van de notariële werkzaamheden inzake vastgoed. Deze studie zal afgerond zijn in de loop van het eerste trimester van 1997.

Intussen heeft het BIV, via zijn opsporingsdienst een enquête georganiseerd over de geografische verdeling van de "probleemgebieden". De bedoeling was het in kaart brengen van de regio's waar de notarissen niet aarzelen om openlijk vastgoedonderhandelingen te voeren.

Uit de resultaten van deze enquête die bij onze leden gevoerd werd onder leiding van de provinciale verantwoordelijken van het BIV blijkt dat van de 1.220 notarissen van ons land, 641 vaak of zelfs heel vaak vastgoedonderhandelingen voeren. In de volgende arrondissementen doen meer dan twee derde van de notarissen aan vastgoedbemiddeling: Antwerpen, Dendermonde, Leuven, Leper, Charleroi, Bergen, Doornik, Luik, Hoei en Verviers.

Teneinde bovengenoemde enquête aan te vullen, heeft de werkgroep beslist - opnieuw via de provinciale verantwoordelijken van de opsporingsdienst - om een meer diepgaande enquête op te starten over de verschillende modaliteiten die door de notarissen worden toegepast inzake vastgoedbemiddeling.

Zodoende zal het BIV - instelling van openbaar nut dat om en bij de 10.000 leden telt - grondig geïnformeerd zijn en de onderhandelingen met de vertegenwoordigers van de 1.220 notarissen van België met kennis van zaken en op meer dan gelijke voet kunnen aanvatten.

Werkgroep “Imago van het BIV”

Voorzitter: de heer Philippe GILSON (F)

Ondervoorzitter: Mevrouw Agnès DE GROOTE (N),

Leden: Jacqueline MOENS de FERNIG (F), de heren Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Daniel de BERGEYCK (N), Winand VAN COILLIE (N), Jacques WALCKIERS (F) en Frank KELEM (N) (extern raadgever)

Secretaris: de heer Frédéric SEUTIN (F)

Zodra het Instituut zijn kruissnelheid bereikt had, bleek dat het ook zijn imago zou moeten opdringen.

Om dit te doen diende te werk gegaan in twee richtingen: die van de eigenlijke leden en die van het grote publiek.

Een drievoudige actie diende genomen te worden:

1. De consument op de hoogte brengen van het bestaan van de nieuwe wetgeving tot bescherming van de titel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.
2. Het Instituut, zijn doelstellingen en wettelijke taken, de plichten en verplichtingen van zijn leden bekendmaken en wijzen op het verplichte lidmaatschap van de vastgoedmakelaars bij het BIV.
3. De consument meedelen wie het beroep van vastgoedmakelaar wettig uitoefent, en wie bijgevolg in de illegaliteit werkt.

Om die reden stelde de werkgroep reeds in april aan de Nationale Raad voor om aan alle titularissen die in regel zijn wat de bijdrage betreft een koperkleurig naambord toe te sturen met het BIV-logo, de vermelding “erkend lid” gevolgd door het erkenningsnummer, de voornaam en de naam van de titularis. Deze laatste zal verplicht worden dit naambord op een zichtbare plek uit te hangen, zodat de cliënt de vastgoedmakelaar onmiddellijk kan identificeren. In de loop van de maand november 1996 werd dit naambord aan ieder lid opgestuurd. Wij wijzen er even op dat het niet toegelaten was de benaming van de vennootschap op de naamborden te vermelden gezien het erkenningsnummer aan natuurlijke personen werd toegekend.

Het spreekt voor zich dat het toekomstig reglement van deontologie voorziet in de verplichting om het naambord onmiddellijk weg te halen ingeval de bijdrage niet zou worden betaald (wat eventueel door de enquêteurs van de dienst “Opsporing” van het BIV gecontroleerd zou worden).

Tijdens diezelfde maand november zal ook ieder lid een getuigschrift hebben ontvangen op hoofding van het Instituut en waarop de naam, voornaam, de titel van “erkend lid” alsook de handtekening van de drie leden van het Bureau van het BIV vermeld staan.

Dit getuigschrift dient op een zichtbare plaats uitgehangen te worden in het kantoor van de vastgoedmakelaar.

Een ander voorstel van de werkgroep, dat door de Nationale Raad werd goedgekeurd, bestaat erin aan alle titularissen die in regel zijn wat de bijdrage betreft een lidkaart te verstrekken.

Deze plastic kaart (formaat bankkaart) zal de naam en voornaam, het erkenningsnummer, het BIV-logo, de titel van “erkend lid” en de geldigheidsduur van de kaart vermelden.

Deze kaarten zullen jaarlijks worden opgestuurd aan de leden die hun bijdrage hebben betaald.

De werkgroep boog zich eveneens over het ontwerp van een document waarin het BIV, de doelstellingen, de wettelijke taken, de organisatie en de werking ervan worden voorgesteld. Dit zal de vorm aannemen van een map, voorzien van een speciaal omslag (voor de verschillende bijvoegsels en praktische informatie) waarin de eigenlijke prestigebrochure zou zitten. Deze presentatiemap zal worden toegestuurd aan de Hoven en Rechtbanken, aan de Parketten, aan de gemeentelijke politiecommissarissen en aan de rijkswachtcommandanten, aan de gerechtsdeurwaarders, aan de notarissen en aan een aantal aanverwante en andere beroepsinstituten.

Daarnaast zal de werkgroep weldra consumentgerichte thematische brochures uitwerken die door het BIV zullen worden uitgegeven.

Het programma dat de werkgroep voor 1997 heeft opgesteld omvat onder meer het voeren van een wijde perscampagne over het hele land via radio, televisie en in de geschreven pers (kranten, weekbladen en streekkranten)

met als thema: **"UW HUIS VAN VERTROUWEN"**.



Werkgroep “Mede-eigendom”

Voorzitter: *de heer Arsène BEIRENS (N)*

Leden: *de heren Alain BONNY (F), Jacques BRENY (F), Achille CLAES (N), Xavier DEWULF (F), Daniel FRANÇOIS (F), Jan JASSOGNE (N), Rufin LAMSENS (N), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Jan VAN RIEBEKE, Mathias VERMYLEN, Serge WINNYKAMIEN (F) en Meester Paul DAEMS (N)*

Secretaris: *de heer Jurgen VANSTEENE (N)*

Nadat de werkgroep mede-eigendom vorig jaar onderhandelingen heeft gevoerd met het hoofdbestuur van de BTW inzake de nieuwe BTW-regeling met betrekking tot de erelonen van de syndicus na de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de mede-eigendom (zie onze omzendbrief d.d. 18/08/95), heeft de werkgroep zich dit jaar voornamelijk bezig gehouden met de problematiek inzake de informatieverplichting van de syndicus ten aanzien van de notaris, alsook met de vraag of de vereniging van mede-eigenaars als nieuwe rechtspersoon eveneens onderworpen is aan de rechtspersonenbelasting.



In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de optredende notaris overeenkomstig art. 577-11 BW gehouden welbepaalde informatie op te vragen bij de syndicus. Zoals vaak voorkomt rijst ook hier de vraag: ‘Wie zal dit betalen?’. Uit de gesprekken die wij tot nu toe hebben gehad met enkele afgevaardigden van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen is er vooralsnog geen oplossing uit de bus gekomen. Het BIV is ervan overtuigd dat verdere gesprekken met de notarissen terzake een kans moeten krijgen om tot een goed compromis te kunnen komen.

Een tweede belangrijk punt, zoals hierboven reeds werd aangehaald, is de vraag of de vereniging van mede-eigenaars na de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de mede-eigendom al dan niet onderworpen is aan de rechtspersonenbelasting. Ook met betrekking tot deze vraagstelling heeft de werkgroep mede-eigendom gesprekken gevoerd met enkele afgevaardigden van de Administratie der Directe Belastingen. Naast een aantal praktische problemen kan men zich de vraag stellen of het voor de Belgische Schatkist, gelet op de bijzondere situatie van deze nieuwe rechtspersoon, wel interessant is om deze verenigingen van mede-eigenaars te onderwerpen aan de rechtspersonenbelasting. Tot op vandaag wacht de werkgroep mede-eigendom op verdere gesprekken met de bevoegde Administratie.

Tenslotte wensen wij van de gelegenheid gebruik te maken om U in bijlage een model van inlichtingenfiche te versturen teneinde de syndici onder jullie in staat te stellen de verplichtingen zoals opgenomen in art. 577-8 § 4 BW na te leven. Dit formulier, opgesteld binnen de werkgroep mede-eigendom, geldt als voorlopige aanbeveling.

Dn. :

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie
Adres

Inlichtingenfiche eigendom opgemaakt teneinde de syndicus in staat te stellen de verplichtingen van artikel 577-8, §4 B.W. (nieuwe wet op de mede-eigendom; invoege vanaf 01/08/95) na te leven.

Het invullen van dit formulier gebeurt op verantwoordelijkheid van de eigenaar. De syndicus zal zich op deze gegevens baseren om zijn taken uit te voeren.

Kavel

Ondergetekende is eigenaar van volgende kavel(s):

App., studio, winkel: N° volgens basisakte:
busnummer: **Quot.** : /

Garage, standplaats, parking: N° **Quot.** : /

Kelder, berging, andere: N° **Quot.** : /

Andere: **Quot.** : /

Gelieve er zorgvuldig over te waken dat alle kavels waarvan U eigenaar bent, vermeld staan, Indien voormelde kavels niet allen aan dezelfde eigenaar(s) toebehoren dient U per kavel een onderhavig formulier in te vullen.

Gegevens betreffende de eigenaar(s)

Hieronder kunt U de gegevens van alle eventuele eigenaars, mede-eigenaars, vruchtgebruikers enz. vermelden. Belangrijk is ook hier volledig te zijn. Indien de eigendom toebehoort aan de huwelijksgemeenschap dienen beide echtgenoten vermeld te worden.

101. Eigenaar: (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):

Adres:.....
Hoedanigheid: Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap - Mede-eigenaar in onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker - andere:

102. Eigenaar: (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):

Adres:.....
Hoedanigheid: Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap - Mede-eigenaar in onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker - andere:

103. Eigenaar: (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):

Adres:.....
Hoedanigheid: Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap - Mede-eigenaar in onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker - andere:

104. Eigenaar: (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):

Adres:.....
Hoedanigheid: Eigenaar - Mede-eigenaar in huwelijksgemeenschap - Mede-eigenaar in onverdeeldheid - Naakte eigenaar - Vruchtgebruiker - andere:

Indien er meer dan vier eigenaars zijn, gelieve de gegevens van de overigen op een bijkomend blad te vermelden.

Aanduiding van de stemhoudende eigenaar:

Artikel 577-6 §1, 2° al. bepaalt: "In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen." Indien er dus meerdere eigenaars zijn, dient U hieronder aan te duiden wie voor allen de stemhoudende eigenaar zou zijn. Ingeval van eigendom in huwelijksgemeenschap wordt de raad gegeven op dezelfde manier te handelen.

200. Stemhoudende eigenaar: hierboven vermeld onder N°

Houders van een zakelijk recht

Aangezien de syndicus volgens artikel 577-10 §4 verplicht kan zijn bepaalde mededelingen te doen aan de houder(s) van een zakelijk recht dient hij ook over de gegevens van deze houders te beschikken. De meest voorkomende is uiteraard de leningsmaatschappij welke een hypotheek op het pand heeft. Wij verzoeken U dan ook ons deze adressen hieronder te willen vermelden.

301. Naam: (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):

Adres:.....
 Hoedanigheid:Hypotheekverstrekker - andere:.....

302. Naam: (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):

Adres:.....
 Hoedanigheid:Hypotheekverstrekker - andere:.....

Indien er meer dan twee houders van een zakelijk recht zouden zijn, verzoeken wij U deze op een apart blad te willen vermelden.

Bewoner(s) van de kavel

De syndicus is wettelijk verplicht een aantal meldingen te doen aan alle bewoners van een kavel. Gelieve hieronder dan ook alle eventuele bewoners te vermelden, meerderjarige inwonende kinderen dienen dus ook vermeld te worden. Indien de eigenaar(s) zelf het pand bewoont volstaat het enkel het eerste vak in te vullen.

401. Eigenaar-Bewoner: van bovenvermelde eigenaars bewonen deze vermeld onder de volgende nummer(s) het pand persoonlijk:.....
 Bewoond pand: alle voormelde kavels - app/winkel:- gar/stpl - kelder
 andere:

402. Naam bewoner (niet-eigenaar): (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):.....
 Adres:.....
 Hoedanigheid:Huurder - Onderhuurder - Bewoner-niet huurder - andere:.....
 Bewoond pand: alle voormelde kavels - app/winkel:- gar/stpl - kelder
 andere:

403. Naam bewoner (niet-eigenaar): (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):.....
 Adres:.....
 Hoedanigheid:Huurder - Onderhuurder - Bewoner-niet huurder - andere:.....
 Bewoond pand: alle voormelde kavels - app/winkel:- gar/stpl - kelder
 andere:

404. Naam bewoner (niet-eigenaar): (Naam, voornamen of indien vennootschap: volledige naam + rechtsvorm):.....
 Adres:.....
 Hoedanigheid: Huurder - Onderhuurder - Bewoner-niet huurder - andere:.....
 Bewoond pand: alle voormelde kavels - app/winkel: - gar/stpl - kelder
 andere:

Indien er meer dan vier bewoners zouden zijn, kunt U de gegevens van deze personen op een apart blad vermelden.

Namen en Handtekeningen,

Datum :

101.

102.

103.

104.

Het waarom van dit formulier

De wet van 30.06.1994, welke per 01 augustus 1995 van kracht werd, legt heel wat bijkomende verplichtingen en formaliteiten op aan de syndicus. Om hieraan te kunnen voldoen moet deze syndicus echter een beroep kunnen doen op de actieve medewerking van de mede-eigenaars, bijzonder aangaande het verkrijgen van bepaalde informatie. Dit formulier heeft dan ook tot doel deze informatie op een duidelijke en relatief eenvoudige wijze te bekomen. Deze informatie is strikt vertrouwelijk, uitsluitend bedoeld om het de syndicus mogelijk te maken zijn wettelijke verplichtingen na te komen. De syndicus is gehouden door zijn beroepsgeheim (art. 5, §1, 4° van het K.B. d.d. 06/09/1993).

1. Wie mag deelnemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering ?

Indien een kavel (appartement, studio, garage e.d.) toebehoort aan meerdere eigenaars (naakte eigenaar, vruchtgebruiker, twee broers, twee vrienden, één ouder en kinderen, maar ook twee echtgenoten indien de kavel behoort tot de huwelijksgemeenschap, enz.) zullen deze eigenaars voor de algemene vergadering *allemaal samen* moeten beslissen wie de kavel zal vertegenwoordigen op de algemene vergadering.

Het aanwijzen moet uiteraard "formeel" gebeuren, zodat man en vrouw, zo de kavel toebehoort aan de huwelijksgemeenschap, voor de algemene vergadering moeten beslissen wie aan de beraadslagingen zal deelnemen. Op onderhavig formulier kunt U de juiste identiteit vermelden van alle eigenaars en eventuele vruchtgebruikers van uw kavel en ook reeds vermelden wie de kavel op de algemene vergadering zal vertegenwoordigen.

Let op! Elke mede-eigenaar die zich op de algemene vergadering aanbiedt zonder ofwel:
 - onderhavig formulier volledig en correct ingevuld aangetekend teruggestuurd te hebben aan de syndicus;
 - geschreven document waaruit blijkt dat hij/zij werd aangeduid door alle mede-eigenaars van zijn/haar kavel om aan de beraadslagingen deel te nemen;
 kan niet toegelaten worden tot die algemene vergadering en zal dus niet kunnen deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen.

Volmachten om deel te nemen aan de algemene vergadering moeten ondertekend worden door hetzij:

- alle mede-eigenaars;
- hetzij de door hen als stemhoudende aangeduide mede-eigenaar.

2. Mededeling van de datum van de algemene vergadering aan alle bewoners.

Volgens artikel 577-8, §4 B.W. moet elke huurder, maar ook elke andere persoon die het gebouw bewoont (inwonende vrienden, vriendinnen, ouders, meerderjarige kinderen, conciërge) door de syndicus in kennis gesteld worden van de data van de algemene vergaderingen. De syndicus kan dit slechts doen indien de eigenaar van een kavel hem de identiteit en het adres meedeelt van deze bewoners.

Het is dus van het grootste belang dat U aan de syndicus eveneens het tweede gedeelte van onderhavig formulier volledig ingevuld aangetekend terugstuurt. Zodoende verkrijgt de syndicus de juiste huidige bewoningssituatie. Bovendien zult U hem onverwijld op de hoogte moeten brengen van elke wijziging ter zake, hiertoe kunt U een nieuw formulier gebruiken.

3. Betekenen van de beslissingen van de algemene vergadering.

Artikel 577-10, §4 verplicht de syndicus "alle beslissingen" genomen op de algemene vergadering bij ter post aangetekende brief te betekenen aan:

- al diegenen die in kennis moeten gesteld worden van de datum van de algemene vergadering (huurders, bewoners, zie punt 2. hierboven);
- de mede-eigenaars die geen stemrecht hebben (zie punt 1. hierboven);
- de houders van een zakelijk of persoonlijk recht: in de praktijk meestal de hypotheekhouder op het pand.

Daarom is het noodzakelijk de syndicus mededeling te doen van elke hypothecaire inschrijving op de kavel.

Hoe moet U de syndicus informeren en wat zijn de gevolgen bij nalatigheid?

Het is belangrijk dat U kunt bewijzen de syndicus geïnformeerd te hebben. Daarom zal de syndicus alleen geacht worden kennis te hebben van deze mededelingen en latere wijzigingen die U doet bij ter post aangetekende brief.

De mede te delen informatie is bovendien vrij complex en veelvuldig, zodat wij aanbevelen de aangifte enkel te doen door het volledig en correct invullen van onderhavig formulier.

De verplichte mededelingen aan de syndicus dienen verstuurd op het volgende adres:

AANGETEKEND
<i>(naam en adres van de syndicus)</i>

Indien een huurder, bewoner, houder van een zakelijk of persoonlijk recht enz. een geschil zou hebben met de Vereniging van Mede-eigenaars, en er zich op zou beroepen dat de syndicus de bij de wet verplichte mededelingen niet heeft gedaan, dan zal de syndicus geen enkele verantwoordelijkheid dragen indien hij zijn opdracht niet volledig kon uitvoeren doordat de betrokken mede-eigenaar heeft nagelaten de syndicus de nodige inlichtingen te verschaffen.

Wij beklemtonen hierbij dat de wet geen enkel onderscheid maakt tussen een permanente huurder en bv. een vakantiehuurder.

Ook al vindt U dat uw huurder, uw inwonende meerderjarige zoon, of de bank die U een hypothecaire lening toestond, niet moeten ingelicht worden over het beheer van uw residentie; respecteer dan toch de wet en stuur tijdig onderhavig formulier, volledig en correct ingevuld terug aan de syndicus. Het kan U bij een conflict veel narigheid, ongemak en schade besparen.

Met dank bij voorbaat voor de te nemen moeite en graag tot uw dienst.

Werkgroep “Documentatie-Informatica”

Voorzitter: de heer Leo VAN TUYCKOM (N)

Leden: Mevrouw Céline VAUSE (F), de heren Michel ACACIA (F), Pierre BEGUIN (N), Daniel BORGERS (F), Pol DERMUL (N), Willy HAEGENS (N), Patrick JORDENS (N), Jacques KERCKAERT (N), Johan TACKOEN (N) en Jacques WALCKIERS (F),

Meesters Ivo DE TROYER (N) en Jan GHYSELS (N)

Secretaris: de heer Jurgen VANSTEENE (N)

De werkgroep die voor het eerst is **samengekomen op 17 augustus 1995** heeft zich onmiddellijk gebogen over het probleem van een **vastgoeddatabank** die door het Instituut zou kunnen worden uitgewerkt.

De leden van de werkgroep zijn **immers de mening toegedaan dat het BIV er alle belang bij zou hebben om over zijn eigen gegevens te beschikken inzake vastgoedtransacties**. Deze zouden bijvoorbeeld kunnen worden **ingewonnen** door de vastgoedmakelaars te verplichten om de inlichtingen betreffende de door hen gevoerde **vastgoedtransacties** aan het Instituut mee te delen. Het spreekt voor zich dat dit gepaard dient te **gaan** met een adequate bescherming van het netwerk.

De vraag rijst of dit alles niet **strijdig** is met de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

De werkgroep heeft zich **voorgenomen de implicaties ervan te bestuderen**.

Een alternatief zou erin bestaan een samenwerking op touw te **zetten met de reeds bestaande partiële databanken**, zoals die van An-Hyp bijvoorbeeld. Terwijl de werkgroep de **resultaten** daarvan afwacht, werden **verschillende databanksystemen vergeleken**. Te dien einde werden **vertegenwoordigers van bepaalde gespecialiseerde firma's uitgenodigd (of opgezocht)**.



De werkgroep heeft tevens **voorgesteld dat het BIV over vergelijkingspunten inzake vastgoedverkoop**, alsook over een **geactualiseerde en geïnformaliseerde centrale bibliotheek zou kunnen beschikken**.

Momenteel wordt de **haalbaarheid en het budget voor dit initiatief bestudeerd**. Om die reden heeft de werkgroep een beperkte **offerte-aanvraag** ingediend op grond van een nauwkeurig lastenboek. Weldra zullen op dit vlak **definitieve beslissingen worden genomen**.

De werkgroep heeft zich **eveneens gebogen over de noodzaak voor het BIV om een publikatie te verspreiden**. De **periodiciteit ervan** dient echter nog vastgelegd te worden.

Zouden daarin aan bod kunnen komen: de evolutie van de vastgoedfiscaliteit, de huurwetgeving, het eigendomsrecht, de **rechtspraak** inzake vastgoed, enz.

Er dient tevens genoteerd dat een **sub-werkgroep naartig** gewerkt heeft aan het wetsontwerp inzake de huurwetgeving en zich **binnenkort zal buigen over de problemen op het vlak van urbanisatie en ruimtelijke ordening**.

Toegang tot het Beroep van Vastgoedmakelaar en Buitenlandse Diploma's

Men weet dat een ieder die de activiteiten van vastgoedmakelaar wil uitoefenen voortaan, op straffe van zware sancties, verplicht is ingeschreven te zijn op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV).

Doch, om bij het BIV ingeschreven te zijn, dient men houder te zijn van één van de vereiste diploma's of getuigschriften (zie art. 5 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 - B.S. van 13 oktober 1993). Om geldig te zijn, moeten deze diploma's of getuigschriften uitgereikt worden door onderwijs- of opleidingsinstellingen, georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door het Belgische Rijk of door de Gemeenschappen van ons land.

Ondanks de Europese richtlijn inzake, 89/48/EEG van de Raad van 21 december 1988, werden de buitenlandse diploma's bijgevolg niet aanvaard en de houders ervan bevonden zich dus in de onmogelijkheid om zich bij het BIV te laten inschrijven en dus ook om de activiteiten van vastgoedmakelaar op ons grondgebied, alleszins op permanente basis, uit te oefenen.

Het koninklijk besluit van 2 mei 1996 (B.S. van 8 mei 1996) tot wijziging van het voornoemde koninklijk besluit van 6 september 1993 maakt een einde aan deze toestand. Onderhavige nota tracht klaarheid te brengen in de veelvuldige en subtiële modaliteiten van dit besluit.

Het voeren van de titel

Voortaan kan elke vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs van het BIV gebruik maken van zijn buitenlandse wettige opleidingstitel (of van de afkorting ervan) in de taal van de Staat die deze titel heeft verleend.

Het koninklijk besluit van 2 mei 1996 bepaalt dat de titel in dit geval moet worden gevolgd door de naam en de plaats van de instelling (of van de examencommissie) die deze titel heeft verleend. Een concreet voorbeeld: M.B.A. Cambridge.



Het diploma

In artikel 5, § 1, 1°, a-d. van genoemd koninklijk besluit van 6 september 1993 worden de diploma's en getuigschriften opgesomd die vereist zijn om de activiteiten van vastgoedmakelaar te mogen uitoefenen.

Zoals reeds gezegd, betreft dit alleen de Belgische titels die verleend werden door instellingen die erkend of gesubsidieerd zijn door de Belgische Staat of Gemeenschappen.

Genoemd koninklijk besluit van 2 mei 1996 voegt aan de lijst met de Belgische diploma's of getuigschriften een reeks criteria toe waaraan bepaalde buitenlandse diploma's dienen te voldoen om toegang te verlenen tot de uitoefening van de activiteiten van vastgoedmakelaar op ons grondgebied.

Vanaf nu kunnen de houders van bepaalde buitenlandse diploma's dus eveneens de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen in België, voor zover zij ingeschreven zijn op het tableau van de beoefenaars van het BIV.

Het betreft een diploma voorgeschreven door een andere Lid-Staat van de Europese Unie of die partij is bij de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (en dat in die Staat behaald is), dat toegang verleent tot het beroep van vastgoedmakelaar op zijn grondgebied of tot de uitoefening ervan aldaar.

Wat deze diploma's betreft, dient een onderscheid gemaakt tussen de landen waar de toegang en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar gereguleerd zijn en die waar dit niet het geval is.

Voor de landen die over een reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar beschikken, dienen dit diploma, getuigschrift en andere titels dan wel elk geheel van dergelijke diploma's, certificaten en andere titels:

1. afgegeven te zijn door een bevoegde autoriteit in die Staat;
2. een minimum duur van drie jaar te bedragen (of een gelijkwaardige duur in deeltijdstudie) na de post-universitaire studiecycclus;
3. gevolgd te zijn geweest aan een universiteit of een instelling voor hoger onderwijs (of daarmee gelijkgesteld);
4. een diploma te zijn waaruit blijkt dat de houder de vereiste beroepskwalificaties bezit inzake de toegang tot of de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar in dat land (of door dat land erkend als gelijkwaardig).

Daarenboven en in voorkomend geval zal de houder, in aanvulling op zijn studies, met succes de vereiste beroepsopleiding hebben gevolgd. Deze met het diploma afgesloten opleiding dient dan hetzij overwegend genoten zijn in één van de landen van de Europese Unie of dat deel uitmaakt van de Europese Economische Ruimte, hetzij voorzien te zijn van een driejarige beroepservaring, gewaarmerkt door de Staat die een diploma uitgereikt door een derde land heeft erkend.

Voor de landen die niet beschikken over een reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar, zal de aanvrager eveneens houder moeten zijn van één van de diploma's, getuigschriften of titels die beantwoorden aan de vereisten van de bovengenoemde punten 1, 2 en 3 of die als gelijkwaardig erkend zijn (mits de andere Lid-Staten en de Europese Commissie van deze erkenning in kennis zijn gesteld). Deze personen zullen bovendien moeten bewijzen dat zij het beroep van vastgoedmakelaar gedurende twee jaar tijdens de voorafgaande tien jaren voltijds hebben uitgeoefend in het land van oorsprong of van herkomst. Deze diploma's zullen de aanvrager hebben voorbereid op de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

De stage

De vastgoedmakelaars die houder zijn van een diploma van een Lid-Staat van de Europese Unie of van een Staat die partij is bij de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte waar het beroep van vastgoedmakelaar gereguleerd is, zullen in beginsel geen stage dienen te doorlopen in België, voor zover zij voldoen aan de vereisten opgesomd onder de punten 1 tot en met 4 (zie boven).

Er dient op gelet dat wat voorafgaat enkel geldig is voor de onderdanen van de landen van de Europese Unie en van de landen die partij zijn bij de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat het hier een reglementaire wijziging betreft die genomen werd op grond van een Europese richtlijn die het vrij verkeer van personen tot enig doel heeft, teneinde de handel binnen de Europese ruimte in het algemeen te bevorderen.

Niettemin kan de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) eisen van de aanvragers dat zij naar eigen keuze ofwel een stage van één jaar volbrengen ofwel een proef van bekwaamheid afleggen, maar dit alleen in de volgende gevallen:

- wanneer de door de aanvrager ontvangen opleiding betrekking heeft op vakgebieden die wezenlijk verschillen van die welke worden gestreken door de in België vereiste diploma's of getuigschriften;
- wanneer het in België gereguleerde beroep van vastgoedmakelaar een of meer gereguleerde beroepsactiviteiten omvat die niet bestaan in het beroep dat **gereguleerd** is in het land van oorsprong van de aanvrager, en wanneer dit verschil gekenmerkt wordt door een specifieke opleiding die in België vereist is en betrekking heeft op vakgebieden die wezenlijk verschillen van die welke worden bestreken door het diploma waarnaar de aanvrager verwijst ¹.

Voortaan kunnen de houders van een buitenlands diploma voorgeschreven door een Lid-Staat van de Europese Unie of door een Staat die partij is bij de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, onder bepaalde voorwaarden verwijzen naar hun buitenlandse titel.

Zij zullen ook wettelijk gemachtigd zijn om de activiteiten van vastgoedmakelaar in België uit te oefenen voor zover zij ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

De diploma's van buitenlandse herkomst zullen moeten voldoen aan bepaalde nauwgezette criteria.

Voor de houders van een diploma voorgeschreven door een land waar geen reglementering bestaat voor de vastgoedmakelaars, dient de betrokkene, naast het geschikte diploma of getuigschrift, het beroep van vastgoedmakelaar gedurende twee jaar tijdens de voorafgaande tien jaren voltijds uitgeoefend te hebben.

Bepaalde personen zijn vrijgesteld van de stage. De Uitvoerende Kamer van het BIV kan onder bepaalde voorwaarden van de aanvrager eisen dat hij naar eigen keuze ofwel een stage van één jaar volbrengt ofwel een proef van bekwaamheid aflegt.

¹ Ter herinnering: de reglementering met betrekking tot de vastgoedmakelaars in België betreft de activiteiten van vastgoedmakelaar, syndicus van mede-eigendom, beheerder van goederen en transacties van handelsfondsen.

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV)

(koninklijk besluit van 6 september 1993 - B.S. 13 oktober 1993)

E. Clausstraat 49 bus 8 en 9 - 1050 Brussel
Tel (02) 649 06 11 • fax (02) 649 45 11

**INDIEN DIT NOG NIET GEBEURD IS:
WENST U IN ONS VOLGEND JAARBOEK VERBETERINGEN AAN TE BRENGEN
WAT UW PERSOONLIJKE GEGEVENS BETREFT, GELIEVE DAN DIT FORMULIER
LOS TE MAKEN EN INGEVULD TERUG TE STUREN NAAR HET BIV.**

Deel A

Persoonlijke gegevens in te vullen door elke natuurlijke persoon lid van het BIV.

Naam:

Voornaam:

Geboorteplaats en datum:

geslacht: vrouwelijk mannelijk

Privé adres:

Straat: nr: bus:

Postnummer: Plaats: Land:

Privé tel: Privé fax:

Deel B

Beroepsgegevens in te vullen door elke natuurlijke persoon lid van het BIV.

Oefent U het beroep uit als zelfstandig vastgoedmakelaar of als mandataris van een vennootschap:

in hoofdberoep? ja nee

in bijberoep? ja nee

Sinds wanneer?

Indien U het beroep in bijberoep uitoefent, wat is uw hoofdberoep?

.....

of

Bent U gepensioneerd of met vervroegd pensioen? ja nee

Bent U lid van andere Instituten die een beroepswerkzaamheid reglementeren?

ja nee

Zo ja, dewelke?

Bent U aangesloten bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen?

ja nee

Volgt U geregeld cursussen voor beroepsvervolmaking?

ja nee

Zo ja, het aantal uren per jaar bedraagt: 10 uur

11 à 25 uur

26 à 50 uur

meer dan 50 uur

Kantooradres (indien niet privé adres)

Straat: nr: bus:

Postnummer: Plaats:

Telefoon: Fax:

Deel C

Beroepsgegevens in te vullen door elke natuurlijke persoon lid van het BIV die het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar individueel uitoefent (geen mandataris van vennootschap).

Bent U onderworpen aan het BTW-stelsel? ja nee

Zo ja, wat is uw BTW-nummer:

Hebt U een handelsregister? ja nee

Zo ja, geef de plaats en het nummer op:

Deel D

Beroepsgegevens in te vullen door elke natuurlijke persoon lid van het BIV die mandataris is van een of meerdere onroerend goedvennootschappen, die het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of het statutair mogen uitoefenen.

Benaming en juiste adres van de vennootschap waarvan U mandataris bent:

Vennootschap:

Vorm van de vennootschap:

Adres:Nr:Bus:

Postnummer:Plaats:

BTW-nummer van de vennootschap:

Plaats- en handelsregisternummer van de vennootschap:

(Bij gebrek: inschrijvingsplaats en nummer in het register van de burgerlijke vennootschappen).

BELANGRIJK: INDIEN U MANDATARIS BENT VAN EEN OF MEERDERE ONROEREND GOEDVENNOOTSCHAPPEN, DIE HET GEREGULEERD BEROEP VAN VASTGOEDMAKELAAR UITOEFENEN OF HET STATUTAIR MOGEN UITOEFENEN, GELIEVE DE NODIGE INLICHTINGEN IN BIJLAGE TE VOLGEN (NAAM, ADRES, POSTNUMMER, PLAATS, E.D.).

Deel E

Niet verplicht te verstrekken inlichtingen.

Bent U houder van één of meerdere diploma's? ja nee

Welke?

.....

Deze persoonlijke gegevens worden door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars verzameld en bewaard teneinde de haar toevertrouwde opdrachten tot een goed einde te brengen. Om toegang te krijgen tot de gegevens die op U betrekking hebben of om eventueel onvolledige, onjuiste of irrelevante gegevens te verbeteren, dient U contact op te nemen met het BIV dat het bestand beheert. Op eenvoudige aanvraag kunt u kennis nemen van de gegevens die op U betrekking hebben (Wet van 8 december 1992).

Ik verklaar op eer dat de hierboven vermelde inlichtingen juist zijn en verbind mij er tevens toe het Instituut onverwijld op de hoogte te brengen van elke wijziging in verband met deze vragenlijst.

Datum

Handtekening,