

BIV-IPI

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS
INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



JAARVERSLAG 1997

Inhoudstafel



Voorwoord	5
Organigram van het BIV	6
Grafieken	8
– <i>Titularissen</i>	
– <i>Stagiairs</i>	
– <i>Verdeling per taal</i>	
– <i>Verdeling per provincie</i>	
– <i>Leeftijdspiramide</i>	
Nederlandstalige Uitvoerende Kamer	14
1 <i>Administratieve dossiers: wijzigingen ledenbestand</i>	
2 <i>Deontologische klachten</i>	
Verenigde Uitvoerende Kamers	16
1 <i>Bevoegdheid en samenstelling</i>	
2 <i>Activiteit</i>	
Nederlandstalige Kamer van Beroep	17
Commissies	19
<i>Commissie "Toezicht-Opsporing"</i>	
<i>Commissie "Stage"</i>	
Werkgroepen	24
<i>Werkgroep "Deontologie"</i>	
<i>Werkgroep "Tarieven"</i>	
<i>Werkgroep "Beroepsvorming"</i>	
<i>Werkgroep "Betrekkingen met het notariaat"</i>	
<i>Werkgroep "Imago van het BIV"</i>	
<i>Werkgroep "Beheerders van onroerende goederen"</i>	
<i>Werkgroep "Informatica"</i>	
<i>Werkgroep "Internationale relaties"</i>	



BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

E. Clausstraat 49/8-9, 1050 Brussel
tel (02) 649 06 11 • fax (02)649 45 11

De publicatie "Jaarverslag 1997" is een uitgave van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Niets uit deze publicatie mag worden overgenomen tenzij uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de uitgever. 30 juni 1998.
Verantwoordelijke uitgever: A. Beirens, E. Clausstraat 49/8-9, 1050 Brussel

Voorwoord

In maart 1997 ging het «derde jaar» in voor het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (installatie BIV: 1/03/95). Voor de zelfstandige ondernemer (en elke vastgoedmakelaar-BIV is tenslotte een zelfstandige ondernemer) is dit derde jaar het meest cruciale jaar. Indien de onderneming tijdens dit derde jaar op kruissnelheid komt en de startinvesteringen kunnen worden teruggewonnen, dan kan de zaakvoerder van een succesvolle start spreken, zijn zaak consolideren en wellicht zelfs beginnen uit te breiden.

Een zelfde redenering gaat ook op voor ons Instituut: vanaf het derde jaar dient de werkorganisatie en administratie op punt te staan, de inhoudelijke werking dient vorm te zijn gegeven en de eerste resultaten dienen te zijn behaald.

Het is daarom ook niet zonder trots dat we mogen vaststellen dat het BIV zijn «kinderjaren» is ontgroeid en stevig op weg is om de beroepsgroep van de vastgoedmakelaars zijn plaats te geven in ons economisch bestel.

Eén van de meest belangrijke opdrachten van het BIV is ongetwijfeld het opstellen van een geschreven deontologische code voor de vastgoedmakelaar. 1997 was hiervoor een belangrijk jaar: de eerste nota's werden in de loop van 1997 aan de Minister overhandigd en talloze vergaderingen in de schoot van de Nationale Raad (in de werkgroep Deontologie, met het Kabinet en met gespecialiseerde advocatenkantoren) leidden in 1998 tot een definitieve goedkeuring van het ontwerp van code door de Nationale Raad.

Belangrijk in 1997 waren enerzijds de eerste veroordelingen in het kader van de tuchtrechtspraak (door de Uitvoerende Kamers van het BIV) en anderzijds deze uitgesproken door de rechtbanken in het kader van de werking van de Commissie Toezicht-Opsporing m.b.t. de onwettige uitoefening. Deze veroordelingen hebben ertoe geleid dat het beroep verder wordt gesaneerd, dat "de eer en de waardigheid van het beroep" geen loze begrippen zijn en dat niemand zonder BIV-erkenning het beroep van vastgoedmakelaar kan uitoefenen.

Zorgen voor de nodige en voor de juiste opleiding (en bijscholing of permanente vorming) van de toekomstige en huidige vastgoedmakelaars is een noodzakelijk onderdeel om de kwaliteit van de uitoefening en de dienstverlening van het beroep te verbeteren. Veel aandacht werd daarom ook besteed aan deze onderwerpen door de commissie Stage en de werkgroep Beroepsvorming.

Het jaar werd afgesloten met het vaste voornemen om de communicatie tussen het Instituut en elke individuele vastgoedmakelaar te optimaliseren via de uitgave van een tweemaandelijks bulletin "IMMOBILIUM". Het eerste nummer zag het licht in februari 1998.

Dit "Activiteitenverslag" brengt een staalkaart van de werking van het BIV. De lectuur ervan geeft blij van de werkzaamheden die werden verzet door talrijke personen om, samen met de gehele beroepsgroep van de vastgoedmakelaars, verder inspanningen te blijven leveren om het beroep en de titel van vastgoedmakelaar de plaats te geven die het toekomt in ons economisch en maatschappelijk bestel.

Arsène BEIRENS,
Ondervoorzitter



Jacques GOBERT,
Penningmeester



Roger BRACONNIER,
Voorzitter



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

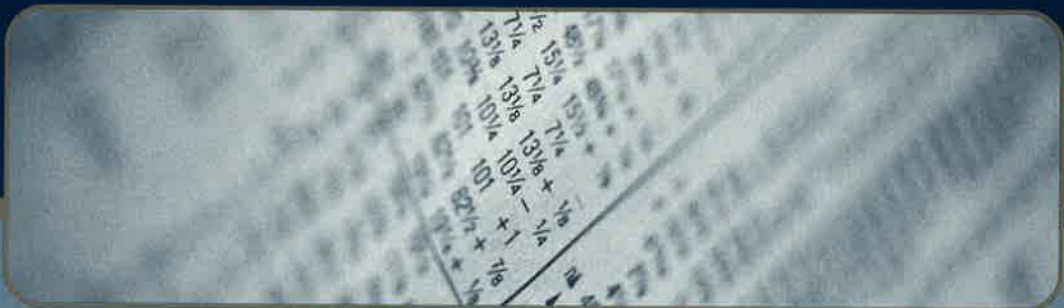
* De Kamer wordt bijgestaan door een rechtskundige bijzitter.

KAMER VAN BEROEP (N)

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

KAMER VAN BEROEP (F)

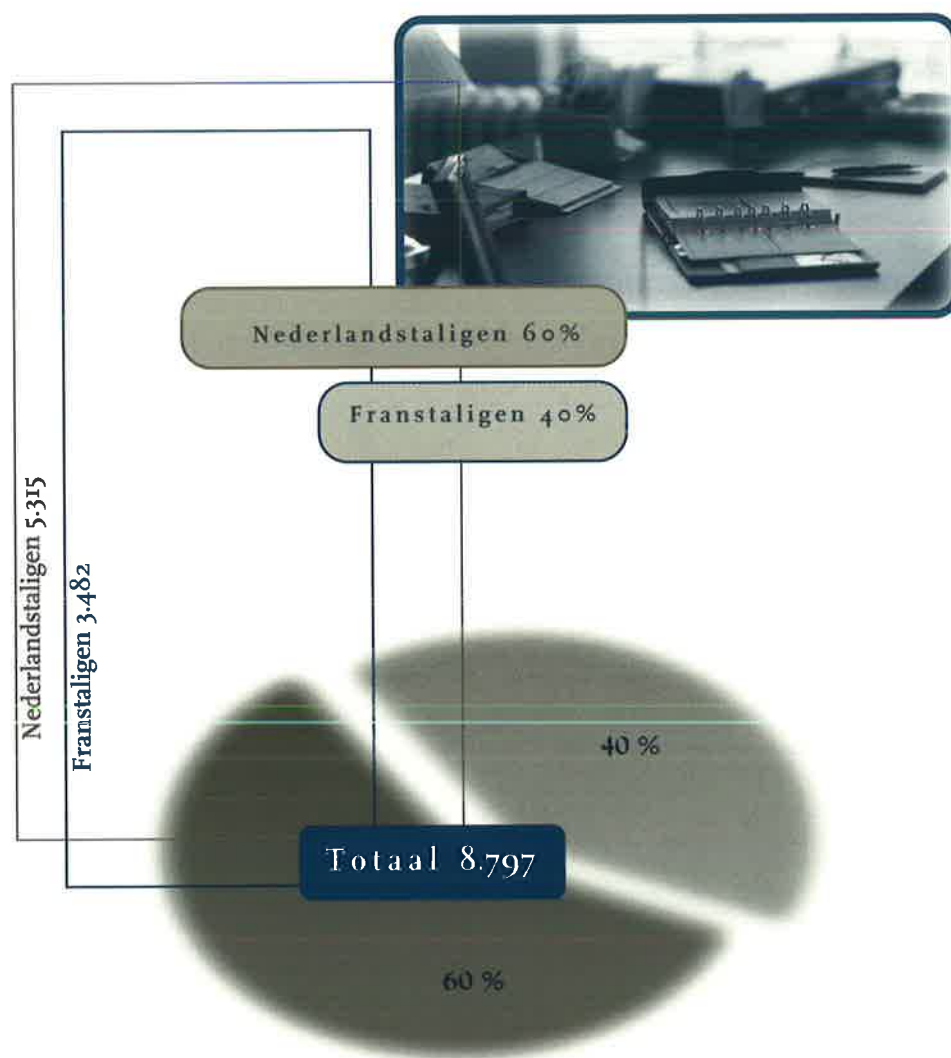
1 voorzitter (*magistraat of advocaat door de Koning benoemd*)
1 ondervoorzitter (*door de Koning benoemd*)
2 verkozen werkende leden
4 verkozen plaatsvervangende leden



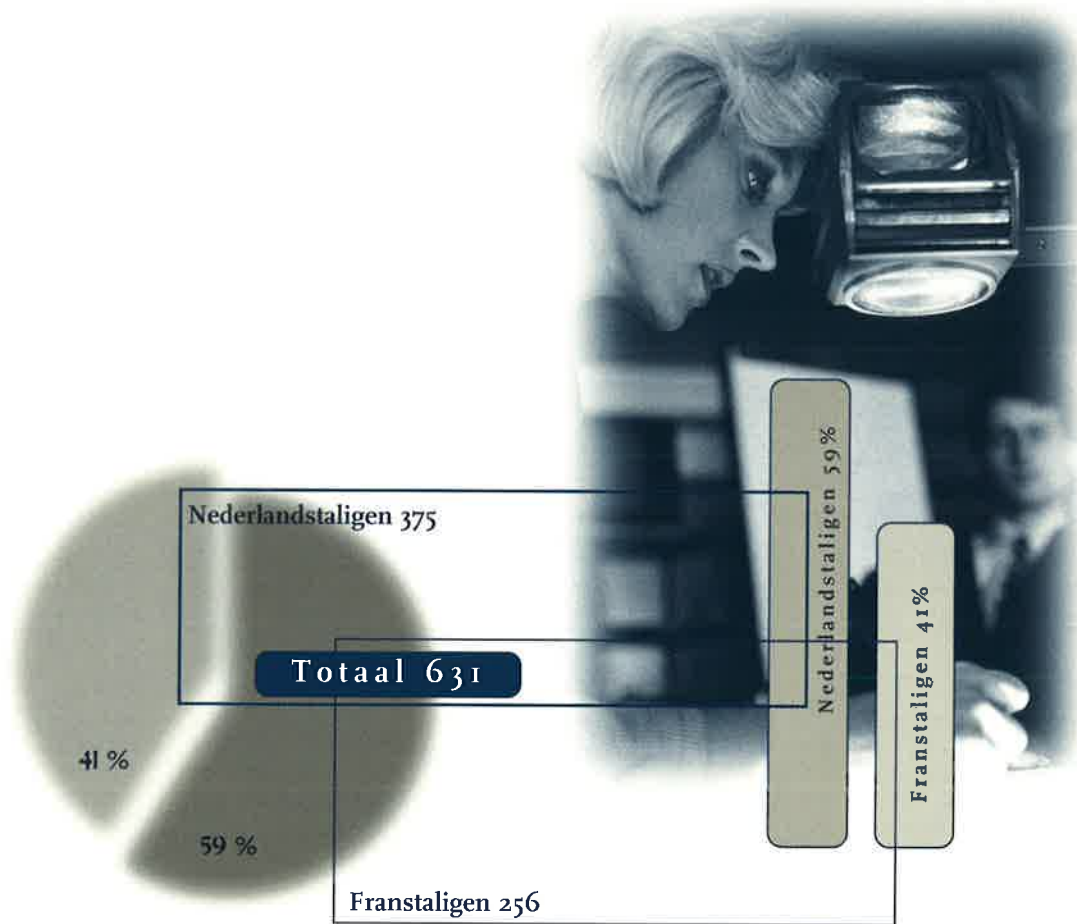
grafieken

- *Titularissen*
- *Stagiairs*
- *Verdeling per taal*
- *Verdeling per provincie*
- *Leeftijdspiramide*

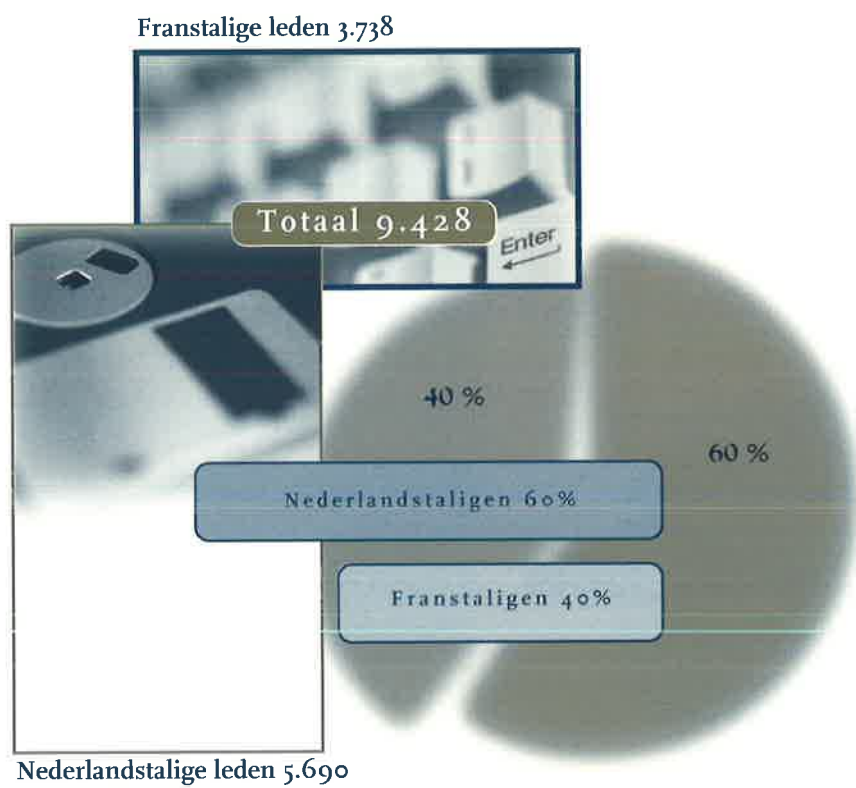
TITULARISSEN



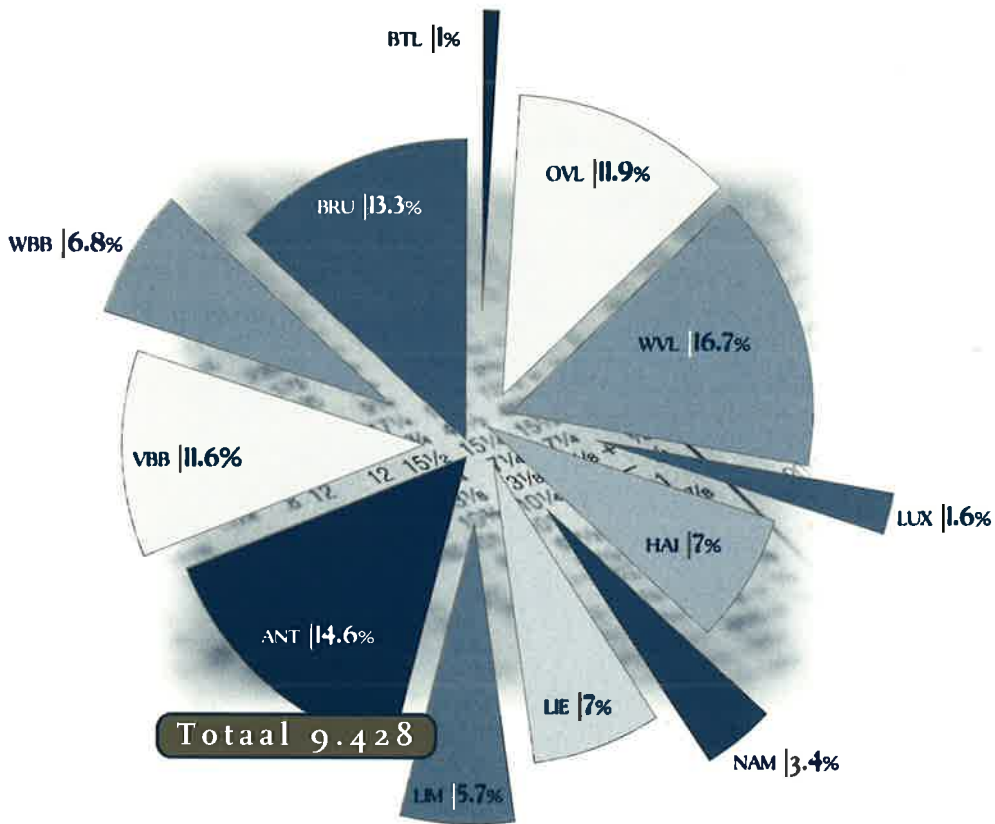
STAGIAIRS



VERDELING PER TAAL



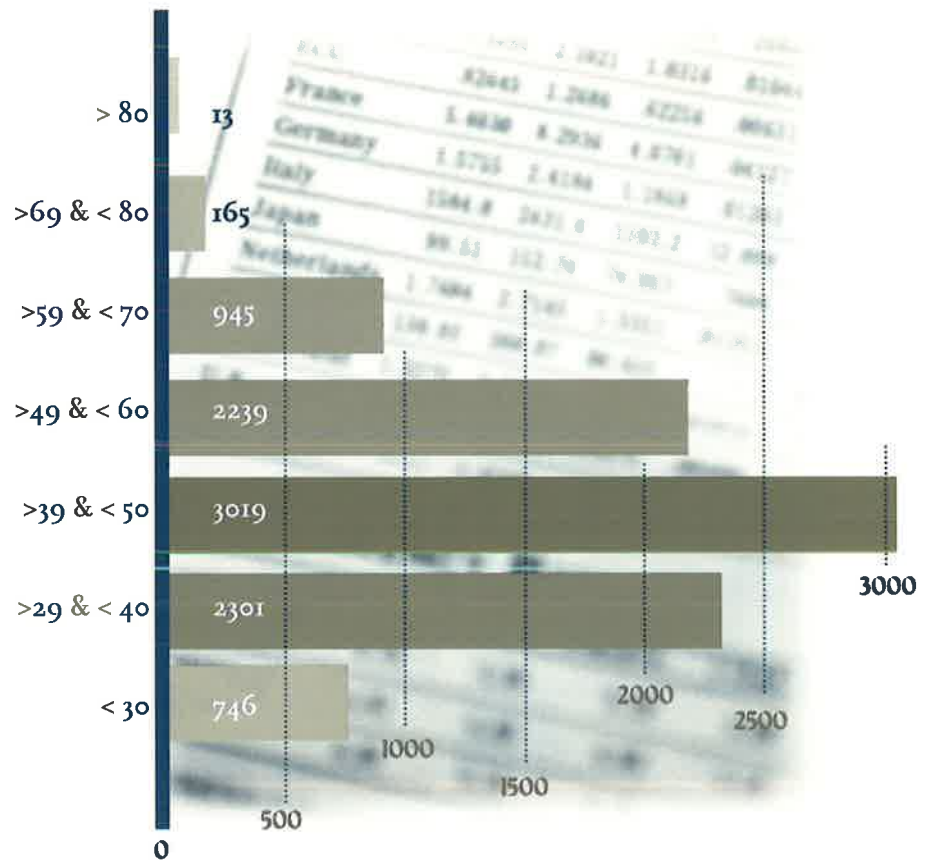
VERDELING PER PROVINCIE



Brussel BRU 1.244
 Waals-Brabant WBB 641
 Vlaams-Brabant VBB 1.102
 Antwerpen ANT 1.376
 Limburg LIM 536
 Luik LIE 659

Namen NAM 326
 Henegouwen HAI 593
 Luxemburg LUX 157
 West-Vlaanderen WVL 1.576
 Oost-Vlaanderen OVL 1.116
 Buitenland BTL 102

LEEFTIJDSPIRAMIDE





k a m e r s

- *Nederlandstalige Uitvoerende Kamer*
- *Verenigde Uitvoerende Kamer*
- *Nederlandstalige Kamer van Beroep*

Nederlandstalige Uitvoerende Kamer



Voorzitter: *de heer Winand BLOEMEN*
Ondervoorzitter: *de heer Marc VAN DE WOESTYNE*
Werkende leden: *de heer Ghislain DE SMET, de heer Joseph DE JAEGHER,
de heer Luc OYAERT, mevrouw Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN (plaatsvervangend lid)*
Juridisch bijzitter: *meester Roland TIMMERMANS*
Secretaris: *de heer Ludwig POLFLIET*

Het BIV omvat twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige en een Franstalige. Zij hebben tot taak om o.m. het tableau der beoefenaars en de lijst van de stagiairs op te maken en bij te houden. Daarnaast dienen zij tevens te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en uitspraak te doen inzake betwistingen m.b.t. honoraria.

Elke Uitvoerende Kamer is samengesteld uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden (verkozen uit het tableau der beoefenaars). Hun mandaat is onverenigbaar met enig ander mandaat binnen het BIV (Nationale Raad en Kamer van Beroep). De leden van de UK worden bijgestaan door een rechtskundige bijzitter (door de Koning benoemde advocaat).

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer kwam in 1997 30 volledige zittingsdagen bijeen.

1. Administratieve dossiers: wijzigingen ledenbestand

1.1. Weglatingen

Ook in 1997 ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer talrijke aanvragen tot weglating van het tableau (of van de lijst der stagiairs). De piek situeert zich elk jaar in het voorjaar bij het opragen van de verplichte bijdragen. In totaal werden 1.849 aanvragen ingediend voor weglating waarvan 1.744 werden aanvaard.

De behandeling en verwerking van deze aanvragen tot weglating noopte het BIV tot personeelsuitbreiding waardoor thans vier personen zijn tewerkgesteld bij de Uitvoerende Kamers (voor de beide taalrollen) voor deze administratieve dossiers.

1.2. Stagiairs

De oorspronkelijke toevloed van nieuwe stagiairs schijnt voorlopig gestopt en kent nu een eerder stabiele groei. In totaal behandelde de Uitvoerende Kamer 508 dossiers, waarvan 266 nieuwe aanvragen en 205 inschrijvingen op de lijst der stagiairs-vastgoedmakelaars. In totaal werden 33 aanvragen tot inschrijving op de lijst verworpen. Reden voor de verwerping van de aanvraag was in hoofdzaak gebaseerd op het niet beschikken over het vereiste diploma.

1.3. Wijziging taalrol

De inschrijving op de Nederlandstalige of Franstalige taalrol is geregeld in de Kaderwet van 1976 (art. 8 § 2). Dit artikel bepaalt zeer duidelijk dat de vastgoedmakelaar geen vrije keuze van taalrol heeft. Slechts in geval van de verplaatsing van de hoofdvestiging van de erkende vastgoedmakelaar, van het ene naar het andere gewest, kan een taalrolwijziging worden doorgevoerd. In het Brusselse Gewest heeft de vastgoedmakelaar of stagiair de vrije keuze. Op een totaal van 12 aanvragen tot wijziging van taalrol konden slechts 4 aanvragen worden aanvaard.

De problemen stellen zich voornamelijk in het geval van Franstalige vastgoedmakelaars die hun hoofdverblijfplaats hebben in een Vlaamse gemeente, met faciliteitenstatuut, in de rand rond Brussel. De taalwetgeving in België verplicht er het BIV toe om deze vastgoedmakelaars in te schrijven op de Nederlandstalige taalrol en hen alle officiële stukken verplicht in de Nederlandse taal toe te zenden. Om redenen van gepaste dienstverlening zendt het BIV deze personen meestal ook een Franstalige vertaling toe.

1.4. Occasionele uitoefening

De Uitvoerende Kamer ontving in totaal 15 aanvragen voor occasionele uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. 14 aanvragen werden aanvaard.

1.5. Wederinschrijving

24 personen vroegen hun wederinschrijving op het tableau van beoefenaars. Hiervan werden er 15 aanvaard.

2. Deontologische klachten

Inmiddels werden in de loop van 1997 de eerste tuchtsancties uitgesproken tegenover vastgoedmakelaars die het niet nauw namen met deontologische regels of die de eer en de waardigheid van het beroep in het gedrang brachten. Twee makelaars werden zelfs geschrapt en dus definitief uit het beroep verwijderd. Een daarvan tekende hoger beroep aan tegen deze tuchtsanctie.

Verwacht mag worden dat in de toekomst meer makelaars het voorwerp zullen uitmaken van de strengste sanctie: een totaal beroepsverbod. Ook dit is een maatregel die illustreert dat kwaliteitszorg geen ijdel woord is sinds de reglementering van de toegang tot het beroep van kracht werd.

De behandeling van de klachten zit thans op kruissnelheid en getracht wordt om aan de beteugeling van de zorgwekkendste praktijken voorrang te verlenen. Vier medewerkers werden ingeschakeld voor de behandeling van de deontologische dossiers. Dergelijke klachten vergen evenwel een zeer grondig onderzoek en nemen aanzienlijk veel tijd in beslag.

Kleinere vergrijpen die al eens het voorwerp uitmaakten van klassering zonder gevolg zullen in geval van herhaling steeds opnieuw geactiveerd worden en alsnog het voorwerp kunnen uitmaken van sanctionering.

Tevens zal daarbij getracht worden om een zo groot mogelijke transparantie te waarborgen op het vlak van de procedure, evenwel met respect voor de rechten van verdediging en de discretie waarop elke makelaar toch moet kunnen rekenen wanneer hij het voorwerp is van een deontologische klacht.

Verenigde Uitvoerende Kamer



1. Bevoegdheid en samenstelling

Deze Kamer bestaat uit de samengevoegde Nederlandstalige en Franstalige 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

De Verenigde Uitvoerende Kamers kwamen 4 maal in zitting bijeen in 1997.

Vijf verzoeken tot erkenning werden ingediend waarvan er één diende te worden geweigerd daar de aanvrager niet beschikte over een diploma zoals opgesomd in art. 5 § 1, 1° van het K.B. van 6/09/93.

Vervolgens werden zeven aanvragen tot weglating ingeleid. Slechts 1 aanvraag diende te worden geweigerd daar de aanvrager geen enkel bewijs kon leveren van stopzetting van de activiteiten van vastgoedmakelaar.

Eén aanvraag tot wederinschrijving werd geklasseerd zonder gevolg daar de aanvrager voordien nooit was geschrapt van de lijst.

Tot op heden ontving de verenigde Kamers geen verzoek om zich te buigen over een deontologisch vergrijp en deed evenmin een uitspraak inzake ereloonbetwistingen tussen een makelaar en zijn cliënt.

Nederlandstalige Kamer van Beroep



Voorzitter: de heer Stefaan DESMET
Ondervoorzitter: de heer Guido DE PALMENAER
Effectieve Leden: de heren Pol DERMUL en Arie VAN GELDER
Plaatsvervangende Leden: mevrouw Margaretha KERREMANS,
de heren Lucas VERHEYEN, Arnold BOOSTEN en Hugo GOETSTOUWERS
Secretaris: de heer Jurgen VANSTEENE

In het BIV zijn twee Kamers van Beroep geïnstalleerd, een Nederlandstalige en een Franstalige. Het hoger beroep tegen een beslissing van de Verenigde Uitvoerende Kamers wordt behandeld door de Verenigde Kamers van Beroep. Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een ondervoorzitter, twee effectieve leden en vier plaatsvervangende leden. 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 en de ondervoorzitter worden door de Koning benoemd voor een termijn van zes jaar. De effectieve en plaatsvervangende leden worden verkozen. Hun mandaat is onverenigbaar met elk ander mandaat binnen de organen van het BIV (zoals Nationale Raad en Uitvoerende Kamer). De Kamer van Beroep kwam 11 maal in zitting bijeen.

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen zijn alle beslissingen genomen door de Uitvoerende Kamer vatbaar voor hoger beroep. Het beroep heeft een schorsende werking en moet worden ingesteld binnen 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. Dit schrijven moet ondertekend en aangetekend te worden gericht aan de secretaris van de Kamer van Beroep.

Zowel de betrokken partij als de voorzitter van de Nationale Raad, samen met een rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer, kunnen, in geval van schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, een voorziening in cassatie instellen tegen de eindbeslissing van de Kamer van Beroep. De termijn voor het instellen van de voorziening in cassatie is één maand, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing.

Tot eind 1997 waren er bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep 84 beroepen aanhangig: 15 in 1995, 19 in 1996 en 50 in 1997. De stijging van het aantal beroepen is voornamelijk te wijten aan het groot aantal aanvragen tot weglating van het Tableau die door de Uitvoerende Kamer werden behandeld.

In 1997 heeft de Kamer van Beroep 28 beslissingen genomen, tegenover 6 in 1995 en 24 in 1996.

Van deze 28 beslissingen hadden 10 dossiers betrekking tot de inschrijving op de lijst van stagiairs, 5 maal werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer gewijzigd en werden deze personen op de lijst van stagiairs ingeschreven, in 4 dossiers was het beroep echter ongegrond en in één dossier werd het hoger beroep onontvankelijk verklaard.

In 5 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau in te schrijven omdat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht. In 2 van deze dossiers werd de beslissing van de Uitvoerende kamer gewijzigd, één beslissing werd bevestigd en 2 beroepen werden onontvankelijk verklaard.

Eén dossier betrof de wijziging tot taalrol. De beslissing van de Uitvoerende Kamer ter zake werd door de Kamer van Beroep bevestigd.

In 4 dossiers werd er in beroep gegaan tegen de weigeringsbeslissing van de Uitvoerende Kamer waarbij deze personen hun weglating van het tableau niet bekwamen. Behalve het ene dossier waarbij een appellant afstand had gedaan van zijn beroep heeft de Kamer van Beroep in casu de aanvragen tot weglatingen steeds aanvaard.

In één dossier diende de Kamer van Beroep zich uit te spreken omtrent een naamsverbetering van de appellant.

Tenslotte hebben 7 personen beroep ingediend tegen hun weglating, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer, en vroegen zij hun wederinschrijving. Vermits de Kamer van Beroep geen uitspraak mag doen over andere feiten of nieuwe vorderingen die niet werden voorgelegd aan de Uitvoerende Kamer, verklaarde de Kamer deze 7 beroepen onontvankelijk.

In 14 andere dossiers, vonden de zittingen plaats in 1997, maar werden de beslissingen genomen in 1998.

De Verenigde Kamers van Beroep hebben in 1997 éénmaal gezeteld met betrekking tot een beroep tegen een weigeringsbeslissing inzake weglating van het tableau. De beslissing van de Verenigde Uitvoerende Kamers werd gewijzigd.

In één dossier heeft de Voorzitter van de Nationale Raad samen met de juridische bijzitter een voorziening in cassatie ingesteld tegen een beslissing van de Kamer van Beroep waarbij appellant ingeschreven werd op de lijst van stagiairs. Daarenboven heeft het Hof van Cassatie zich in 1997 uitgesproken omtrent een voorziening in cassatie die in 1996 was ingesteld waarbij appellant de openbaarheid van de zittingen van de Kamer van Beroep in twijfel trok. Het Hof van Cassatie verwees het dossier naar een anders samengestelde Kamer van Beroep.



c o m m i s s i e s

- *Toezicht-Opsporing*
- *Stage*

Commissie “Toezicht-Opsporing”



Voorzitters: de heren Achille CLAES (N) en Robert CLOSSET (F)
Leden: mevrouw Agnès DEGROOTE (N), de heren Roger BRACONNIER (F), Willy HOUREZ (F), Erik MARKEY (N), Guy NELIS (F), Johan TACKOEN (N) en Winand VAN COILLIE (N)
Secretaris: de heer Guy LAUWERS

De Dienst Toezicht - Opsporing is gestart in november 1995 en telt momenteel 5 medewerkers. Zij staan ten dienste van de Commissie Toezicht en Opsporing die door de Nationale Raad werd opgericht om elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen (artikel 7 van de kaderwet van 1 maart 1976).

De Commissie vergaderde 11 maal in 1997.

De taak van de Commissie en de Dienst is tweevoudig. Zij informeren in eerste instantie de personen die verdacht worden van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar van het bestaan van de nieuwe wetgeving en wijzen hen hierbij o.m. op de strafrechtelijke sancties verbonden aan de onwettige uitoefening van het beroep. Volstaat dit “zacht afschrikingsmiddel” niet en bestaat er niettemin een zwaar vermoeden van onwettige uitoefening, dan wordt bewijsmateriaal verzameld. M.a.w., de Dienst “instrueert een dossier” ter attentie van de gerechtelijke overheden. Daarbij wordt de opsporingsprocedure gevolgd zoals goedgekeurd door de Nationale Raad.

De Dienst opereert hoofdzakelijk op grond van klachten en inlichtingen die zowel door de erkende vastgoedmakelaar als door de consument worden doorgespeeld. De verstrekte informatie wordt op vertrouwelijke wijze behandeld en de aanklager wordt op de hoogte gehouden van het gevolg dat aan zijn klacht werd gegeven.

De procedure voorziet onder meer het voeren van een briefwisseling met de verdachte, de studie van de dossiers door de provinciale commissies (bestaande uit BIV-leden) en de wijze waarop de Dienst bewijsmateriaal inzamelt.

Eind 1997 had de dienst zo'n 1070 dossiers geopend en 3100 brieven verstuurd.

Op deze 1070 dossiers gaven er 611 aanleiding tot een diepgaand onderzoek.

Zodra het dossier voldoende gestoffeerd is, stelt de Commissie Opsporing aan de Nationale Raad voor om:

- een beroep te doen op de Inspectie van het Ministerie van Middenstand (16 dossiers);
- een klacht neer te leggen bij de Procureur des Konings van het betrokken parket (60 dossiers);
- een klacht neer te leggen met burgerlijke partijstelling in de handen van de onderzoeksrechter (8 dossiers);
- de verdachte rechtstreeks te dagvaarden voor de correctionele rechtbank (10 dossiers);
- bij de rechtbank van koophandel de staking van de (onwettige) activiteiten te eisen (6 dossiers);
- als vrijwillig tussenkomende partij op te treden in een andere rechtsvordering (1 dossier).

In het totaal werden 101 rechtsvorderingen of gerechtelijke procedures ingesteld met betrekking tot 89 dossiers (14,56%).

De eerste twee vonnissen werden eind 1997 geveld.

1. Op 3 oktober 1997 beval de rechtbank van koophandel te Eupen, op tegenspraak, de stopzetting van de activiteiten van de Duitse vastgoedmakelaar H.F. die in de Belgische Oostkantons gereguleerde activiteiten uitoefende zonder door het BIV erkend te zijn. Elke nieuwe inbreuk zal worden beboet met een dwangsom van 50.000 fr. De vordering werd ingeleid door twee erkende vastgoedmakelaars. Het BIV trad in deze zaak op als vrijwillig tussenkomende partij.
2. Op 18 december 1997 veroordeelde de correctionele rechtbank van Bergen J.-P. W. bij verstek voor het onwettig uitoefenen van het beroep in de periode 1995-1997. Veroordeelde moet een boete van 100.000 fr. betalen. Doet hij dit niet, dan riskeert hij een gevangenisstraf van 3 maanden. Dit vonnis is het resultaat van een klacht, op basis van een goed onderbouwd opsporingsdossier, neergelegd bij de Procureur des Konings van Bergen.

Evenwel konden op de 611 geïnstrueerde dossiers, 252 dossiers (hetzij 41%) worden afgesloten zonder verdere juridische stappen: de betrokkene heeft zich in regel gesteld met de vigerende wetgeving (en is bijvoorbeeld bediende geworden, of heeft een BIV-erkenning bekomen, of nog, is gestopt met zijn onwettige activiteiten).

In 80 andere opsporingsdossiers (13%) ligt het onderzoek tijdelijk stil, in afwachting van elementen die zullen toelaten deze dossiers af te sluiten: betrokkene heeft een aanvraag tot erkenning bij het BIV ingediend, wordt bediende en zal ons daarvan het bewijs leveren, ...

Er waren eind 1997 dus 332 dossiers (54%) die door het toedoen van de Dienst Opsporing op bevredigende wijze werden of zouden kunnen worden afgesloten. Dit is alvast het meest positieve resultaat.

Commissie "Stage"



Voorzitters: de heren Winand VAN COILLIE (N) en Roger BRACONNIER (F)

Leden: mevrouw Mariëtte DEPOORTER (N), de heren Francis BERTOT (F),

Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F), Guy NELIS (F) en Raymond VAN DER HAEGEN (N)

Secretaris: de heer Alain VAN NIEUWENBORGH

Wetgeving. In de maand mei 1997 overhandigde de commissie Stage de nieuwste versie van het stage-reglement aan het Kabinet van de heer PINXTEN, Minister van Middenstand en Landbouw.

Verwacht mag worden dat deze nota, na diepgaande gedachtenwisselingen ter gelegenheid van diverse vergaderingen op het ministerieel Kabinet, in de loop van 1998 zal uitmonden in een positief eindresultaat waarna het stagereglement in de vorm van een koninklijk besluit met bindende kracht kan worden gegoten.

Vanaf dat ogenblik zal de stage voor de toekomstige vastgoedmakelaars eindelijk een verplichte en onbetwistbare tussenstap vormen. In nauwe samenwerking met de werkgroep Beroepsvorming zal een cursus worden opgesteld waardoor de stagiairs "eenzelfde taal" zullen leren hanteren, welke vooropleiding zij ook hebben genoten.

In de praktijk. De dienst Stage van het BIV besteedde bijzondere aandacht aan de functie van stagemeeester; hij speelt immers een zeer belangrijke rol op het vlak van de vorming van de stagiair. Het is aan de hand van zijn beroepskennis dat de stagiair op zijn beurt de nodige kennis zal kunnen verwerven om de diverse deelberoepen op een correcte manier te benaderen. Daarenboven moet de stagemeeester voortaan worden beschouwd als de schakel tussen het BIV (*en meer bepaald de Commissie Stage*) en de stagiair.

Na gedetailleerde besprekingen werd voor de stagemeeesters een beroepsprofiel uitgetekend dat voorziet in strengere kwaliteits- en toegangsvoorwaarden. Deze moeten ertoe leiden dat de stagiair kan genieten van een optimale begeleiding vanwege een stagemeeester die met zijn beide voeten professioneel actief is in het vastgoed.

De stagemeeester zal een officiële erkenning krijgen voor zijn doorslaggevende rol binnen de vastgoedstage: er komt een speciale vermelding op zijn lidkaart en in het jaarboek met de officiële ledenlijst.

De Commissie voerde een steekproef uit bij de stagemeeesters met de bedoeling de bestaande lijsten met de kandidaat-stagemeeesters te actualiseren. Op die wijze konden de vastgoedmakelaars -wiens enthousiasme en inzet onaangetast bleven- op de lijsten worden behouden; diegenen die -omwille van hun professionele verplichtingen- de stagiairs niet doelmatig meer konden begeleiden werden ontheven van hun kandidatuur.

Daarnaast werd ook een bijzondere aandacht besteed aan de dossiers van de individuele stagiairs, opdat zij beter de rol zouden inzien van de commissie Stage als begeleidings- en adviesorgaan.

Enkele stagiairs werden uitgenodigd in de lokalen van het Instituut om toelichting te geven over hun indrukken en ervaringen als nieuweling in de vastgoedsector, alsook over hun hoop en verwachtingen.

Op 31 december 1997, erkende het Instituut zo'n 480 stagemeeesters, als volgt verspreid:

- Waals-Brabant: 43
- Brussel (F): 79
- Henegouwen: 36
- Luik: 29
- Luxemburg: 5
- Namen: 19

TOTAAL: 211

- Antwerpen: 67
- Vlaams-Brabant: 49
- Brussel (N): 15
- Oost-Vlaanderen: 53
- West-Vlaanderen: 60
- Limburg: 25

TOTAAL: 269

Op 31 december 1997 telde het beroep 289 stagiairs, als volgt verspreid:

- Waals-Brabant: 32
- Brussel (F): 55
- Henegouwen: 13
- Luik: 17
- Luxemburg: 4
- Namen: 13

TOTAAL: 134

- Antwerpen: 39
- Vlaams-Brabant: 22
- Brussel (N): 13
- Oost-Vlaanderen: 34
- West-Vlaanderen: 37
- Limburg: 10

TOTAAL: 155



w e r k g r o e p e n

- *Deontologie*
- *Tarieven*
- *Beroepsvorming*
- *Betrekkingen met het notariaat*
- *Imago van het BIV*
- *Beheerders van onroerende goederen*
- *Informatica*
- *Internationale Relaties*

Werkgroep “Deontologie”



Voorzitter: de heer Daniël de BERGEYCK (N)
Leden: de heren Roger BRACONNIER (F), Pol DERMUL (N), Willy HOUREZ (F),
Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Jacques WALCKIERS (F) en
Serge WINNYKAMIEN (F)
Secretaris: de heer Guy LAUWERS
Adjunct-secretaris: mevrouw Ines ARS

Gedurende 1997 was de werkgroep Deontologie druk bezig om het voorontwerp van plichtenleer af te ronden. Op 17 februari werd een delegatie van het BIV op het kabinet van de Minister van Middenstand en Landbouw, de heer PINXTEN, ontvangen om het voorontwerp van deontologie samen met zijn medewerkers en de Regeringscommissaris te bespreken.

De opmerkingen **vanwege** het kabinet betroffen volgende onderdelen:

- in het voorontwerp wenste men uitdrukkelijk een artikel opgenomen te zien inzake de problematiek van de beroepsvorming;
- de modaliteiten van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en het waarborgfonds dienden explicieter te worden uitgewerkt. (Hiertoe werden verschillende verzekeringsmaatschappijen aangeschreven. Onder meer aan de hand van hun voorstellen werd een minimum lastenboek opgesteld inzake enerzijds de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en anderzijds het waarborgfonds.)

Einde juni kon de werkgroep een nieuwe versie van ontwerp overmaken aan de leden van de Nationale Raad. Tijdens de vergaderingen van 8 en 29 juli van de NR werd een artikelsgewijze bespreking gehouden van het ontwerp van deontologische code waarna het werd goedgekeurd. Tijdens deze beide vergaderingen werden nog enkele punten bijgeschaafd, maar de overgrote meerderheid van de artikelen werd unaniem goedgekeurd.

Het enige resterende discussiepunt betrof de modaliteiten van het waarborgfonds waarbij de derden-gelden, in het bezit van de vastgoedmakelaar, worden gewaarborgd. Deze discussie handelde over volgende vragen: wordt de aansluiting bij een waarborgorganisme verplichtend gesteld voor alle makelaars? Wordt de bijdrage tot dit fonds berekend op (a) de omzet of op (b) grond van het hoogste bedrag dat tijdens het voorgaande jaar bij de makelaar werd gedeponerd? Hoe zal de driehoeksrelatie “BIV - vastgoedmakelaar - waarborgorganisme” eruit zien?

Door de Nationale Raad werd beslist om in de tekst enkel het principe van een waarborgfonds op te nemen. De nota werd eind juli 1997, samen met een memorie van toelichting, aan de Minister toegezonden.

Tegelijkertijd nam de Nationale Raad het initiatief om juridisch advies te vragen over deze tekst aan een gespecialiseerd advocatenkantoor.

Medio december was het kabinet rond met zijn onderzoek. Een BIV-delegatie werd er ontvangen om het voorontwerp te bespreken. Aangezien het kabinet op dat ogenblik reeds de deontologische code voor de boekhouders had goedgekeurd, wenste het dat de deontologie van de vastgoedmakelaars volgens een zelfde stramien zou worden opgebouwd.

Eind december bracht ook het geraadpleegde advocatenkantoor verslag uit. Hun opmerkingen waren meestal gelijklopend met die van het kabinet en betroffen volgende onderdelen: het voorontwerp diende gezuiverd van alle artikelen waarvan het voorwerp reeds wordt geregeld door andere wetten; de vraag of een reeks andere beroepen al dan niet verenigbaar zijn met dat van vastgoedmakelaar diende meer in detail aan bod te komen. Het kabinet vreesde namelijk ook voor misbruiken bij het gelijktijdig uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar en dat van vastgoedhandelaar. Verder leek er een misverstand te bestaan, daar men het beroep van vastgoedmakelaar wilde gelijkstellen met dat van een vrij beroep, terwijl het beroep van vastgoedmakelaar een commercieel beroep is.

Niettegenstaande de werkgroep in 1997 in totaal 17 vergaderingen wijdde aan dit belangrijk onderdeel voor de vastgoedmakelaars, heeft de werkgroep in 1998 nog heel wat werk voor de boeg. Niettemin wordt ernaar gestreefd om reeds in het voorjaar '98 een aangepaste tekst voor te leggen aan de Nationale Raad. Zodra de Raad de tekst heeft goedgekeurd zal deze worden toegezonden naar het kabinet. Eenmaal de tekst door de Minister is goedgekeurd, kan de deontologische code in de Ministerraad worden besproken en in het Belgisch Staatsblad worden gepubliceerd in de vorm van een Koninklijk Besluit met bindende kracht.

Werkgroep “Tarieven”



Voorzitter: mevrouw Mariëtte DE POORTER (N)

Leden: de heren Francis BERTOT (F), Jean-Luc CABAY (F), Jean COSSE (F), Willy HOUREZ (F), Rufin LAMSENS (N), Erik MARKEY (N) en Théo SMETS (N)

Secretaris: de heer Olivier Aoust

De werkgroep Tarifiering kwam voor de eerste maal bijeen op 29 juni 1995. Deze werkgroep kreeg als opdracht mee een barema op te stellen voor de beroepsgroep van de vastgoedmakelaars. Dit was echter een controversiële taak.

Na de analyse van alle pro's en contra's werd in april 1996 een ontwerp van barema voorgelegd aan de Nationale Raad van het BIV. In september 1996 kon de brochure «Minimumbarema van de vastgoedmakelaars. Aanbevolen minimumbarema.» aan alle leden worden toegestuurd.

Vandaag, tweeënhalf jaar na de startvergadering van de werkzaamheden, is het onderwerp barema nog steeds, en zo mogelijk nog méér, controversieel.

Allerhande knelpunten dringen zich op en blijven een eenvoudige oplossing voortdurend in de weg staan. Compromissen sluiten gaat niet of nauwelijks.

De knelpunten zijn in vier groepen onder te brengen:

Pro barema (voorstander van een vaste tarifiering)

- Uniformiteit in vergoeding nastreven teneinde de markt een houvast te bieden
- Advies verlenen aan hoven en rechtbanken inzake geschillen over tarieven
- Het inperken van het niet-opportuun afdingen
- Het wettelijk verbod om met verlies te werken

Contra barema (tegenstander van een vaste tarifiering)

- Het Verdrag van Rome verbiedt elke prijsafpraak
- De polemiek inzake het barema van de Orde van architecten
- De studie inzake de wettelijkheid van de tarieven van de Orde van advocaten

Kwantitatieve problemen (over de centen in se)

- Hoe streekgebonden verschillen in één nationaal gegeven omvatten?
- Diverse aanbiedingen in dienstverlening (syndicus, makelaardij, promotie) leiden tot alternatieve kostenstructuren.
- Welke evolutie in de tijd dient een barema te volgen?

Kwalitatieve problemen

- Hoe ervaring en vakkennis quoteren?
- Hoe een goede kennis van de markt evalueren?
- In welke mate kan de goede naam en faam meewegen in de prijs?

Het opstellen van een algemeen aanvaard document, dat daarenboven met al deze feiten rekening houdt, is niet eenvoudig. Daarenboven is de problematiek niet statisch maar dynamisch: de polemiek bij de Orde van architecten wordt op dit ogenblik nog steeds uitgevochten voor het Hof van Beroep. Wat ook de uitspraak van het Hof zal zijn, zij zal hoe dan ook tot nadenken stemmen over deze materie.

Het barema dient alleszins periodiek aan deze steeds wijzigende knelpunten te worden getoetst indien het zijn geloofwaardigheid wenst te behouden. Dit laatste was de grootste bekommernis van de werkgroep Tarifiering gedurende 1997.

Werkgroep “Beroepsvorming”



Voorzitters: de heren Winand VAN COILLIE (N) en Guy NELIS (F)

Leden: de heren Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F),
Daniël FRANCOIS (F), Willy HAEGENS (N), Willy HOUREZ (F),
Jan JASSOGNE (N), Francis ROLAND (F), Johan TACKOEN (N) en
Raymond VANDER HAEGEN (N).

Secretaris: de heer Alain VAN NIEUWENBORGH (tot 31/10/97) en
de heer Willy CONINX (sedert 1/11/97).

In 1996 legde de werkgroep “Beroepsvorming” de basiselementen vast m.b.t. de opleiding, de bijscholing en de vervolmaking.

In eerste instantie werd het beroepsprofiel van de vastgoedmakelaar duidelijk gedefinieerd. Vanuit dit profiel konden vervolgens de eindtermen worden gedistilleerd. Het behalen van dergelijke eindtermen veronderstelt evenwel een uitgeschreven lessencurriculum met welomschreven vakinhouden. Het geheel aan resultaten werd destijds neergeschreven in een ‘Huishoudelijk reglement inzake opleiding, bijscholing en vervolmaking van de Vastgoedmakelaar’. Op 18 juni 1996 werd deze tekst, aangevuld met de praktische uitvoeringsmodaliteiten en -voorwaarden, door de Nationale Raad goedgekeurd.

Met deze nota waren meteen ook de eerste funderingen gelegd! De werkgroep diende vanaf 1997, op basis hiervan, concrete vorm te geven aan de opleiding, de bijscholing en de vervolmaking van de vastgoedmakelaar.

Om dit te bereiken zijn er diverse werkmethodes, stijlen of concepten mogelijk. De werkgroep was zich daarvan bewust en wilde daarom niet over één dagsijs gaan.

Volgende discussiepunten dienden bij voorbaat te worden besproken:

■ Om een toekomstgerichte opleiding van blijvende waarde neer te zetten, moest de werkgroep het eens worden over (a) het multidisciplinaire karakter van de opleiding, over (b) de wisselwerking tussen de verschillende onderdelen, over (c) het decentraliseren of, in tegendeel, het instellen van een centrale dienst, over (d) de nodige budgetten en tenslotte over (e) de praktische haalbaarheid ervan voor het Instituut.

■ Ook inhoudelijk moest vooraf één en ander goed worden overwogen: hoe zal de opleiding worden georganiseerd, welke spreiding van de opleidingseenheden is noodzakelijk op de verschillende opleidingsniveaus, wie zal instaan voor de inhoudelijke invulling, hoe dient de noodzakelijke coördinatie tussen de verschillende landsdelen te worden uitgewerkt, hoe wordt de communicatie en de rapportering opgevat, ...

■ Tot slot dienen de cursussen te worden georganiseerd op voldoende locaties (regionaal en geografisch verspreid over België) en moet de persoonlijke bijdrage van de cursisten en de betaalbaarheid ervan worden bepaald, wil men niet terechtkomen in een wereldvreemd project dat voorbijgaat aan haar doel. Dit alles vraagt bovendien permanent overleg, interne, maar ook externe kwaliteitscontrole,...

De werkgroep ‘Beroepsvorming’ heeft in 1997 bovenstaande problematiek besproken. Ze heeft een geheel aan vernieuwende ideeën uitgeschreven in een beleidsnota, in de verwachting dat de realisatie van het eerder door de Nationale Raad goedgekeurd reglement, door haar zal worden aanvaard in 1998.

Niettegenstaande het enigszins ongebruikelijk is om in een jaarverslag ‘intenties’ of ‘opties’ te publiceren -in de plaats van concreet feitenmateriaal- is de werkgroep ‘Beroepsvorming’ er zich van bewust dat de vastgoedmakelaars-BIV begaan zijn met alles wat hun opleiding en hun vervolmaking betreft.

Daarom ook kan de werkgroep de vastgoedmakelaar deze uitgangspunten niet onthouden:

- De organisatie, de inhoud, de controle en de rapportering (conform het betreffende reglement) dient per taalgroep te worden toevertrouwd aan externe organisaties, waarmee het BIV een concrete resultaatsverbintenis zou aangaan;
- De betrokkenheid van de vastgoedmakelaars dient te worden nagestreefd via deze organisaties; zij functioneren als schakel voor het creëren van een overlegplatform voor en met de verschillende betrokken onderwijsinstellingen;
- De opleiding, de bijscholing en de vervolmaking zal regionaal en geografisch verspreid zijn en buiten het commercieel circuit functioneren. Bovendien dienen de opleidingen te worden aangeboden aan realistische kostprijzen;
- Een toegevoegde waarde zal worden nagestreefd zoals de bijscholing van de stagemeeesters, van de leraars en docenten, enz...
- De stagiairs-vastgoedmakelaar dienen een verantwoorde keuze aan onderwerpen te worden aangeboden, gespreid over de verschillende deelfacetten van het makelaarsberoep, voldoende praktijkgericht en actualiteitsgebonden, door docenten die voeling hebben met de vastgoedsector.
- het tewerkgestelde personeel van de erkende vastgoedmakelaar kan ook in de opleiding en vervolmaking worden betrokken.

Het moet vermeld dat noch de Kaderwet van 1976, noch de K.B. van 1993 tot bescherming van de titel van Vastgoedmakelaar en de reglementering van zijn activiteiten, antwoord geeft op de vraag of de beroepsvorming deel uitmaakt van de wettelijke taken van het Instituut.

De wijziging van de Kaderwet (die wellicht van kracht zal worden in het najaar 1998) zal hierin evenwel verandering brengen. De opleiding, de bijscholing en de vervolmaking van de vastgoedmakelaars zal vanaf dan wel degelijk ressorteren onder de bevoegdheden van de Nationale Raad van het BIV. Onze dank gaat dan ook naar onze voorgedijoverheid voor het instemmen met het door het BIV ingenomen standpunt ter zake.

Er is in de komende jaren nog een ruime taak weggelegd voor de werkgroep "beroepsvorming", met het oog op de realisatie van de genoemde opties en intenties.

Werkgroep

“Betrekkingen met het notariaat”



Voorzitter: de heer Jean-Marie LEDOUX (F)
Leden: de heren Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F),
Daniël de BERGEYCK (N), Pol DERMUL (N), Jean-Pierre EFFERTZ (F),
Francis ROLAND (F), Johan TACKOEN (N),
Winand VAN COILLIE (N) en Serge WINNYKAMIEN (F)
Externe raadgevers: Meester Paul DAEMS (N) en
Meester Pierre DEMOLIN (F)
Secretaris: mevrouw Ines ARS

De werkgroep kwam zeven maal in vergadering bijeen, waarvan driemaal in het kader van de bilaterale besprekingen vastgoedmakelaars-notarissen.

Om met kennis van zaken -en op gelijke voet- de onderhandelingen aan te vatten met het notariaat, ons voornaamste nevenberoep, gaf het BIV opdracht aan twee eminente juristen, gespecialiseerd in deze materie, om een studie op te stellen met de bedoeling een duidelijke scheidingslijn te trekken tussen deze twee, evenwel aanverwante, maar niettemin totaal verschillende beroepen.

Deze juridische studie werd op 15 maart 1997 door Meesters P. DAEMS en P. DEMOLIN aan het BIV voorgelegd en dient te worden opgevat als een werkdocument waarin de aard van de functie van de notaris wordt geanalyseerd in verhouding tot deze van de vastgoedmakelaar. Ook de KFNB (Koninklijke Federatie der Notarissen van België) liet een gelijkaardige studie uitvoeren bij Meester Ph. DE PAGE. De resultaten van deze studie werden aan het BIV in juli medegedeeld.

De bedoeling van deze studies is het op gang brengen van een gedragscode inzake de professionele relaties tussen notarissen en vastgoedmakelaars. Het is in het belang van de beide beroepen dat zij zich, elk op hun terrein, harmonieus kunnen ontplooiën; elke onduidelijkheid of conflict inzake de respectievelijke bevoegdheden schaadt de belangen van de twee beroepsgroepen. Een bilaterale juridische werkgroep (KFNB-BIV) zal in 1998 op grond van deze juridische werkdocumenten de beroepen duidelijk trachten af te bakenen.

Het doorslaggevend onderscheid volgens die studie tussen beide -en dat ook het uitgangspunt vormt voor de onderhandelingen- is dat het beroep van vastgoedmakelaar een commercieel beroep is, terwijl het de notaris, als openbare ambtenaar, verboden is zelf of door een tussenpersoon handel te drijven (artikel 6.6° Ventôsewet).

Tevens werd een contactgroep in het leven geroepen, bestaande uit BIV-leden, om bepaalde wrijvingspunten met het notariaat in der minne proberen op te lossen. Deze werkgroep speelt een ware ontspanningsrol.

Het feit dat de KFNB enkel principiële standpunten kan innemen vormt hierbij helaas een belangrijke handicap.

Inderdaad, bij gebrek aan het bestaan van een Nationale Kamer van Notarissen - waar het Notariaat al 5 jaar om vraagt en waarover het met de Regering onderhandelingen voert - beslissen de notariële Kamers van de verschillende arrondissementen zelf over de beroepsregels die zij uitvaardigen en die door hun leden moeten worden nageleefd.

De KFNB is een studie- en beraadorgaan dat juridische bijstand verleent en kan dus als zodanig niets opleggen aan de zowat 1221 notarissen van België. Zij kan enkel aanbevelingen uitbrengen. Kortom, zij bevindt zich momenteel in dezelfde situatie als de vastgoedmakelaars vóór de oprichting van het BIV.

Het is daarom wenselijk dat een dergelijke Nationale Kamer van Notarissen snel wordt samengesteld, want zij zal de gesprekspartner kunnen worden met wie het BIV het nagestreefde akkoord tussen notarissen en vastgoedmakelaars zal kunnen ondertekenen. Een dergelijke Nationale Kamer zal dan in staat zijn om de naleving van dit akkoord aan al haar leden op te leggen, zoals wij dit bij de vastgoedmakelaars reeds kunnen doen.

Binnen het kader van de onderhandelingen met het notariaat werden niettemin twee onderwerpen, die door sommigen wel eens als provocatie van het notariaat worden bestempeld, door het BIV ter tafel gebracht.

Het betreft allereerst de omzendbrief nr. 699, van toepassing sinds 10 juni 1997, van de notariële Kamer van het gerechtelijk arrondissement Brussel. Deze omzendbrief bepaalt dat "... *de notarissen van het gerechtelijk arrondissement Brussel gehouden zijn alle bedragen die in hun kantoor in het kader van een onderhandse verkoopovereenkomst afgegeven worden, tot aan de ondertekening van de authentieke akte af te houden en te consigneren ...*". Dit schrijven houdt in dat de vastgoedmakelaar zijn ereloon pas kan krijgen na de ondertekening van de authentieke akte, en niet meer bij de ondertekening van het compromis. In de loop van de onderhandelingen bracht het BIV het notariaat echter tot een soepelere houding: wanneer de klant bij de notaris het compromis ondertekent, dient aldaar ook het voorschot te worden betaald. Indien het echter bij de makelaar wordt ondertekend, wordt het voorschot ook door hem geïnd of doorbetaald.

Eenmaal de vastgoedmakelaar bij een waarborgfonds zal zijn aangesloten (de werkgroep Deontologie maakt daar werk van) kan de vastgoedmakelaar dezelfde garanties bieden als een notaris en kan de toestand in deze materie er helemaal anders gaan uitzien.

Wellicht minder belangrijk, maar niettemin toch vermeldenswaardig, is het schrijven van de KFNB waarin officieel bevestigd wordt dat het tijdschrift Infor Immo niet van het notariaat uitgaat. Er werd de uitgever op gewezen dat hij hierover geen verwarring mag laten bestaan.

Coördinatie met andere werkgroepen en commissies

Zoals reeds hoger vermeld, staat de werkgroep "Betrekkingen met het notariaat" volledig achter het project van waarborgfonds voor de vastgoedmakelaars, waarmee de werkgroep Deontologie is belast.

Ook de samenwerking met de Commissie "Toezicht & Opsporing" verloopt vlot. Vermits de notaris geen handel mag drijven, mag hij ook geen "commerciële Notarishuizen" oprichten. De notarishuizen te Antwerpen, te Tienen en te Leuven functioneren evenwel als echte vastgoedkantoren. De Commissie "Toezicht en Opsporing" startte daarom twee dossiers wegens onwettige uitoefening van het beroep, teneinde deze inbreuk op de wetgeving ter bescherming van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen. Eind 1997 zette de Nationale Raad het licht op groen en werd een vordering tot staking van de activiteiten ingediend voor de respectievelijke Rechtbanken van Koophandel.

Werkgroep “Imago van het BIV”



Voorzitter: de heer Philippe GILSON (F)
Ondervoorzitter: mevrouw Agnès DE GROOTE (N)
Leden: mevrouw Jacqueline MOENS de FERNIG (F),
de heren Daniël de BERGEYCK (N), Winand VAN COILLIE (N),
Jacques WALKIERS (F) en Frank KELEM (adviseur)
Secretaris: de heer Alain VANNIEUWENBORGH (tot 31/10/1997)
en de heer Willy CONINX (vanaf 1/11/1997)

De creatie van een nieuw en eigen imago is het resultaat van een lange en volgehouden inspanning, zowel intern binnen de organisatie zelf, als extern voor het publiek en de consument. Opdat een geloofwaardige boodschap de nodige overtuigingskracht krijgt, dient de sector zelf eerst orde op zaken te zetten en duidelijk te maken dat het in 1995 geïnstalleerde Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) deze taak ter harte neemt.

Op voorstel van de werkgroep ondernam het BIV in 1997 diverse acties om, enerzijds, de beroepsgroep van de vastgoedmakelaars en om, anderzijds, het belang van de controlerende instelling als het BIV beter en op een objectieve wijze aan het publiek voor te stellen.

Deze acties kaderen in een duidelijke tweeledige strategie:

1. De consument voorlichten over het bestaan van de wetgeving tot bescherming van de titel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar
2. De doelstellingen en de wettelijke taken van het BIV alsook de rechten en plichten van de erkende vastgoedmakelaar (beter) bekend maken

Naast de verplichting opgelegd aan de vastgoedmakelaar in 1996 om het BIV-naambord met het persoonlijk erkenningsnummer duidelijk zichtbaar voor de consument te afficheren, bezorgde het BIV aan de vastgoedmakelaars begin 1997 een plastic naamkaart waarop diezelfde gegevens staan vermeld. Op deze wijze kan de erkende vastgoedmakelaar zich ook buiten zijn kantoor identificeren aan de consument.



Vervolgens startte het BIV in het najaar een advertentie-campagne in de Belgische pers (dagbladen, huis-aan-huis bladen) waarin aan het publiek de volgende boodschap werd medegedeeld: «Alleen BIV erkende vastgoedmakelaars zijn gemachtigd om als zelfstandige de activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen: zij staan in voor de verkoop, de verhuring of het beheer van uw onroerend goed».

Met deze boodschap onderstreept het BIV dat slechts de erkende vastgoedmakelaar de nodige garanties kan bieden aan de consument. Indien de erkende vastgoedmakelaar zich niet houdt aan de deontologische regels zal hij worden gesanctioneerd door het Instituut.

Het Instituut nam vervolgens deel aan diverse beurzen met een eigen BIV-stand om de consument, de vastgoedmakelaar, en de kandidaat-vastgoedmakelaar te informeren over de werking en de taken van het BIV. Tevens werd door de werkgroep een programma opgesteld voor deelname aan diverse beurzen in 1998.

De werkgroep besliste om spoed te zetten achter de voorbereiding van een nieuw initiatief: een eigen BIV-bulletin. Dit bulletin zal fungeren als informatiekanal voor de consument en de vastgoedmakelaar en als communicatiekanaal tussen het Instituut en de vastgoedmakelaar. Het eerste nummer van **IMMOBILIUM**, tweemaandelijks officieel bulletin van het BIV, zag het licht in februari 1998.



Werkgroep

“Beheerders van onroerende goederen”



Voorzitter: de heer Arsène BEIRENS (N)

Leden: mevrouw Mariëtte DEPOORTER (N), Meester Paul DAEMS (N), de heren Xavier DEWULF (F), Daniël FRANCOIS (F), Rufin LAMSENS (N), Jan VAN RIEBEKE en Serge WINNYKAMIEN (F)

Secretaris: de heer Jurgen VANSTEENE (N)

De dagelijkse problemen inzake “mede-eigendom” hebben de werkgroep ‘beheerders van onroerende goederen’ ook in 1997 niet onberoerd gelaten. In totaal kwam de werkgroep in 1997 zevenmaal in vergadering bijeen.

Sedert het van kracht worden van de nieuwe wet op de mede-eigendom is elke vereniging van mede-eigenaars (verder afgekort als ‘V.M.’) een rechtspersoon geworden. Impliceert dit nu dat de V.M. onderworpen is aan de rechtspersonenbelasting? De wetgever heeft blijkbaar bij het opstellen van voornoemde wet hierbij niet stilgestaan. Reeds begin vorig jaar (februari 1996) heeft de werkgroep het probleem aangekaart bij de Administratie der Directe Belastingen. Deze Administratie zou - medio 1997 - de Minister van Financiën hebben geadviseerd om de V.M. vrij te stellen van de rechtspersonenbelasting. Hiervoor zou er reeds een voorontwerp klaar liggen om art. 29 § 2 W.I.B. 1992 uit te breiden tot de V.M.

Een ander probleem dat werd bestudeerd is dit van de wanbetalers binnen een V.M.. Stel dat een mede-eigenaar nalaat om de V.M. te betalen. De V.M. kan dan een procedure voor de rechtbank instellen; de behandeling ervan kan gemakkelijk 3 à 4 maanden duren. Aangezien de V.M. bovendien geen bevoorrechte schuldeiser is, zal hij doorgaans slechts zeer zelden aan zijn geld komen. Enkel de wet kan bevoorrechte schuldeisers creëren. Een mogelijke oplossing is intussen te vinden door het afsluiten van een kredietverzekering. Vooraleer de verzekeringsmaatschappijen zullen uitbetalen zal aangetoond moeten worden dat alle wettelijke mogelijkheden werden benut om de achterstallige sommen in te vorderen. De verzekeringsmaatschappijen hebben immers een bewijs nodig dat de debiteur niet heeft betaald. Reeds een aantal verzekeringsmaatschappijen toonden hun interesse voor het opstellen van een dergelijke polis. (Het BIV kan in tegenstelling tot de syndicale beroepsorganisaties (zoals CIB, UIB, VVF) onmogelijk reclame maken voor een welbepaalde verzekeringsmaatschappij. Het BIV kan hoogstens aan de erkende vastgoedmakelaar een lijst van alle maatschappijen toesturen.)

De werkgroep behandelde tevens het aspect van de vergoedingen voor de opzoeken die de syndicus, ingeval van een eigendomsoverdracht, bij wet moet verrichten voor de notaris die de akte van verkoop verlijdt. Eind dit jaar deelde het notariaat aan het BIV mee dat het bij zijn eerdere standpunt bleef en dat dit probleem onderling dient geregeld tussen de syndicus en de mede-eigendom. Het BIV aanvaardt dit standpunt niet en laat het hier niet bij. (Inmiddels is hierover een zaak hangende voor het vredegerecht van Sint-Kwintens-Lennik. In de eerste helft van 1998 wordt een uitspraak verwacht in deze “test-case”.)

Tevens werd door de werkgroep onderzocht of er geen model van uitnodiging voor de algemene vergadering kan worden opgesteld dat kan dienen als uitnodiging en tevens als eventuele volmacht, proces-verbaal van de algemene vergadering én als persoonlijk stemverslag. Het opstellen van dergelijk model zal meerdere maanden in beslag nemen.

Tenslotte werden twee model-formulieren opgesteld die de syndicus dienstig kunnen zijn bij het uitoefenen van zijn activiteiten. Het eerste, m.n. het ‘informatieblad voor het opmaken van een prijsopgave voor het syndicschap van een V.M.’, zal ingevuld kunnen worden namens de V.M. en zal de kandidaat-syndicus een duidelijker beeld geven omtrent het te beheren gebouw. Op basis hiervan zal de syndicus een passende prijsofferte kunnen indienen bij V.M.. De kandidaat-syndicus kan hiervoor tevens gebruik maken van een tweede formulier: m.n. het formulier ‘prijsopgave voor het syndicschap van de V.M.’. De basis van deze formulieren werd gelegd in '97 en zal verder worden uitgewerkt in '98. Deze twee formulieren zullen worden verspreid via het BIV-Bulletin Immobilium.

Werkgroep "Informatica"



Voorzitter: de heer Leo VAN TUYCKOM (N)

Leden: de heren MICHEL ACACIA (F), Johan BECU (N), Pierre BEGUIN (F),
Daniël BORGERS (F), Willy HAEGENS (N) en Johan TACKOEN (N)

Secretaris: de heer Benoît PROOT

De werkgroep Informatica maakt deel uit van de werkgroep DOCUMENTATIE.

In 1997 vergaderde de werkgroep 17 maal. De bijeenkomsten stonden volledig in het teken van het afwerken van het project dat twee jaar geleden werd gestart. Het uiteindelijke streefdoel van de werkgroep bestaat uit het verschaffen van een extra dienstverlening aan vastgoedmakelaars-BIV in ruil voor hun jaarlijkse bijdrage: de toegang geven tot een juridische databank en een statistische gegevensbank.

Met de oprichting van een tweetalige juridische databank zal het Instituut de vastgoedmakelaar (in regel met alle gestelde voorwaarden) op de hoogte houden van de nieuwe wetteksten, de jurisprudentie en de commentaren hierop. Op deze wijze zullen de makelaars niet alleen sneller op de hoogte worden gebracht van nieuwe wettelijke en reglementaire bepalingen die op de vastgoedsector van toepassing zijn, maar zullen zij tevens op een gebruiksvriendelijke wijze kunnen beschikken over (gecoördineerde) teksten met relevante rechtsleer en rechtspraak.

Het gaat om een nieuw en origineel project aangezien er momenteel in België geen gelijkaardige databank bestaat die in het bijzonder op de vastgoedsector is toegespitst. Verder past deze databank overigens perfect in de vervulling van de opdracht van het Instituut.

Via een efficiënt opzoekingsstelsel zal deze databank de makelaars tenslotte veel tijd doen winnen aan opzoek- en klasseerwerk en kan ze de makelaars heel wat abonnementskosten besparen op allerhande juridische publicaties.

De eigenlijke inhoud zal verzorgd worden door een bestendig team van universitaire medewerkers; de bepaling van de prioriteiten inzake de te behandelen onderwerpen zal evenwel voornamelijk afhangen van het BIV. De startdatum van deze databank is voorzien begin 1999.

Indien na enkele maanden blijkt dat de vastgoedmakelaars de juridische databank nuttig vinden in hun dagdagelijkse activiteiten, overweegt het BIV verder ook een statistische gegevensbank uit te bouwen. Zo'n statistische gegevensbank zou bestaan uit een verzameling van de onroerende goederen die de vastgoedmakelaars in het verleden verhandeld hebben. De enige voorwaarde waaraan de vastgoedmakelaars moeten voldoen is het interactief willen meewerken door de door hen verhandelde onroerende goederen (zowel koop als huur) via hun computer in te brengen in deze gegevensbank.

De gegevens zouden anoniem opgeslagen worden en een kopie van de volledige gegevensbank zou technisch onmogelijk gemaakt worden.

Naast de terbeschikkingstelling van referentiepunten (over het hele land) aan de vastgoedmakelaars zal dit project een nuttig middel zijn om de evolutie van de waarden van de markt en haar tendensen te kunnen vastleggen. Aldus zal een dergelijke statistische gegevensbank ongetwijfeld een reëel competitief voordeel geven aan de makelaars.

Een externe informaticaspecialist zal instaan voor een grondige technische controle van alle werkzaamheden en bovendien voor een professionele begeleiding bij het kiezen van de meest geschikte software-leverancier.

Deze projecten hebben niet alleen tot doel een bijkomende dienst aan de vastgoedmakelaars te bieden, maar zijn eveneens op langere termijn een middel om het beroep van makelaar beter te profileren in de ogen van zowel de overheid als van het bredere publiek.

Werkgroep “Internationale Relaties”



Voorzitter: mevrouw Jacqueline MOENS de FERNIG (F)
Leden: mevrouw Agnès DE GROOTE (N), de heren Emmanuel GILSON (F),
Eddy VERWEIRDE (N), Winand VAN COILLIE (N) en Serge WINNYKAMIEN (F)
Secretaris: mevrouw Katy VAN CAMP (tot 30/11/97) en
de heer Willy CONINX (vanaf 1/12/97)

De werkgroep Internationale Relaties werd in november 1996 opgericht opdat het BIV actief zou meewerken op het vlak van de Europese en internationale ontwikkelingen m.b.t. de vastgoedsector.

Vanuit deze optiek werd het BIV lid van diverse internationale organisaties, zoals van de Fédération Internationale des Professions Immobilières (FIABCI), van de European Property Agents Group (EPAG) en van de Confédération Européenne des Administrateurs de Biens (CEAB). Deze laatste groepeert in hoofdzaak de syndici.

Door zijn actief lidmaatschap en zijn deelname aan de manifestaties van deze drie organisaties, houdt het BIV voeling met hetgeen op het Europese en mondiale vlak gebeurt in de wereld van het vastgoed.

De commissie 'Europa' van FIABCI organiseerde in juli 1997 een studiedag inzake de situatie van de vastgoedmarkt in Europa. Deze studiedag had plaats in de lokalen van de Europese Unie te Brussel in aanwezigheid van de Europese commissaris en EU-functionarissen.

Anderzijds werd het FIABCI International Real Estate Certificate (FIREC) goedgekeurd. De titularissen van dit certificaat dienen te voldoen aan vormings- en ervaringsvereisten en te hebben deelgenomen aan bijeenkomsten van de organisatie.

In 1997 werd van start gegaan met de voorbereiding van interessante ontmoetingsdagen te Maastricht (oktober 1998). Deze bijeenkomsten hebben als centraal thema: "De gevolgen van de Europese monetaire unie op de vastgoedmarkt". Deze ontmoetingsdagen zullen ongetwijfeld belangrijke informatie brengen die elkeen in de vastgoedmarkt kan aanbelangen.

Het bestaan van deze werkgroep Internationale relaties zal de vastgoedmakelaar zeker ten goede komen.