



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS  
INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

Jaarverslag 1998



# Inhoud

5	<b>Voorwoord</b>
7	<b>Grafieken</b> Stagiairs Beoefenaars Verdeling per taal Verdeling per provincie
11	<b>Organen van het BIV</b> Organigram van het BIV Nationale Raad Nederlandstalige Uitvoerende Kamer <ul style="list-style-type: none"><li>□ 1 Administratieve dossiers</li><li>□ 2 Deontologische klachten</li></ul> Verenigde Uitvoerende Kamers <ul style="list-style-type: none"><li>□ 1 Bevoegdheid</li><li>□ 2 Activiteit</li></ul> Nederlandstalige Kamer van Beroep
19	<b>Commissies</b> Commissie "Toezicht-Opsporing" Commissie "Stage"
24	<b>Werkgroepen</b> Wergroep "Deontologie" Wergroep "Tarifiering" Wergroep "Beroepsvorming" Wergroep "Betrekkingen met het notariaat" Wergroep "Communicatie" Wergroep "Beheerders van onroerende goederen" Wergroep "Informatica" Wergroep "Internationale relaties"



***BIV***

**BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS**

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

De publicatie "Jaarverslag 1998" is een uitgave van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.  
Niets uit deze publicatie mag worden overgenomen tenzij uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de uitgever.

© Brussel, 30 juni 1999.

Verantwoordelijke uitgever: A. Beirens, E. Clausstraat 49/8-9, 1050 Brussel.

# Voorwoord

De bescherming van de titel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar werd vastgelegd bij K.B. van 6 september 1993. Op dat ogenblik trad een nieuw tijdperk in voor zowel de professionelen uit de vastgoedsector als voor de consument.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) dat door dit K.B. werd opgericht, diende o.m. de regels van het beroep van vastgoedmakelaar vast te stellen en te waken over de naleving daarvan.

Op 1 maart 1995 ging het Beroepsinstituut van start.

Vandaag zijn we vier jaar later en één van de belangrijkste opdrachten die werden toebedeeld aan de Nationale Raad (NR) van het BIV is rond. De debatten in de schoot van de Nationale Raad hebben in 1998 geleid tot de definitieve goedkeuring van het reglement van plichtenleer en van het stagereglement. Beide reglementen werden door de Koning ondertekend op 3 februari j.l bij een in de Ministerraad van 22 januari 1999 overlegd besluit. Ze verschenen in het Belgisch Staatsblad op 25 maart 1999.

Met de publicatie hiervan is de Nationale Raad van het BIV aan een eerste eindpunt van zijn doelstellingen gekomen zoals verwoord in paragraaf 1 van artikel 7 van de Kaderwet van 1 maart 1976.

Met de goedkeuring van het reglement van plichtenleer beschikken de administratiefrechtelijke organen van het BIV (de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep) nu over een officieel document met plichten waaraan de vastgoedmakelaar in zijn onderlinge contacten en in zijn cont(r)acten met de consument is onderworpen. Het stagereglement anderzijds bepaalt duidelijk de richting waarop het beroep van vastgoedmakelaar verder dient te worden geprofessionaliseerd.

Het BIV kijkt de toekomst dan ook hoopvol tegemoet. De ontsporingen uit het verleden, die de sector geen goed deden en die veroorzaakt werden door niet-professionele vastgoedmakelaars, zullen hierdoor uit de wereld worden geholpen.

Het BIV heeft echter nog helemaal niet zijn eindpunt bereikt.

Nieuwe uitdagingen wachten het BIV: het op een consequente wijze doen toepassen van de regels en de zorg voor de nodige en voor de juiste opleiding (met de noodzakelijke bijscholing voor stagiairs en de permanente vorming voor de titularissen) van de toekomstige en huidige vastgoedmakelaars blijven een noodzakelijk onderdeel om de kwaliteit van de uitoefening en de dienstverlening van het beroep te garanderen. Veel aandacht zal daaraan in de toekomst worden besteed.

Tevens dient nog een belangrijk luik aan de plichtenleer te worden toegevoegd: de concrete uitwerking en vervollediging via diverse richtlijnen.

1998 werd afgesloten met het vaste voornemen om de communicatie tussen het Instituut en elke individuele vastgoedmakelaar nog verder te optimaliseren. Naast het officiële tweemaandelijks bulletin "IMMOBILIUM" werd in 1998 alles in het werk gesteld om in 1999 te starten met een eigen website. Belangrijk onderdeel van deze site wordt de juridische databank (via een gesloten Intranet-systeem) die najaar 1999 operationeel zal zijn.

Sedert 1998 startte het BIV met de uitgave van CD-Roms. Deze worden slechts ter beschikking gesteld van de vastgoedmakelaars.

Dit "Activiteitenverslag" brengt een staalkaart van de werking van het BIV in 1998. Het biedt een overzicht van de werkzaamheden die werden geleverd door talrijke collega's. Ook de volgende jaren zullen zij inspanningen blijven leveren om het beroep en de titel van vastgoedmakelaar zijn plaats te geven die het toekomst in ons economisch en maatschappelijk bestel.



**Arsène BEIRENS,**  
Directievoorzitter



**Jacques GOBERT,**  
Pensioenmeester



**Roger BRACONNIER,**  
Voorzitter

# Grafieken

5

## Voorwoord

7

## Grafieken

- Stagiairs
- Beoefenaars
- Verdeling per taal
- Verdeling per provincie

11

## Organen van het BIV

- Organigram van het BIV
- Nationale Raad
- Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
  - 1 Administratieve dossiers
  - 2 Deontologische klachten
- Verenigde Uitvoerende Kamers
  - 1 Bevoegdheid
  - 2 Activiteit
- Nederlandstalige Kamer van Beroep

19

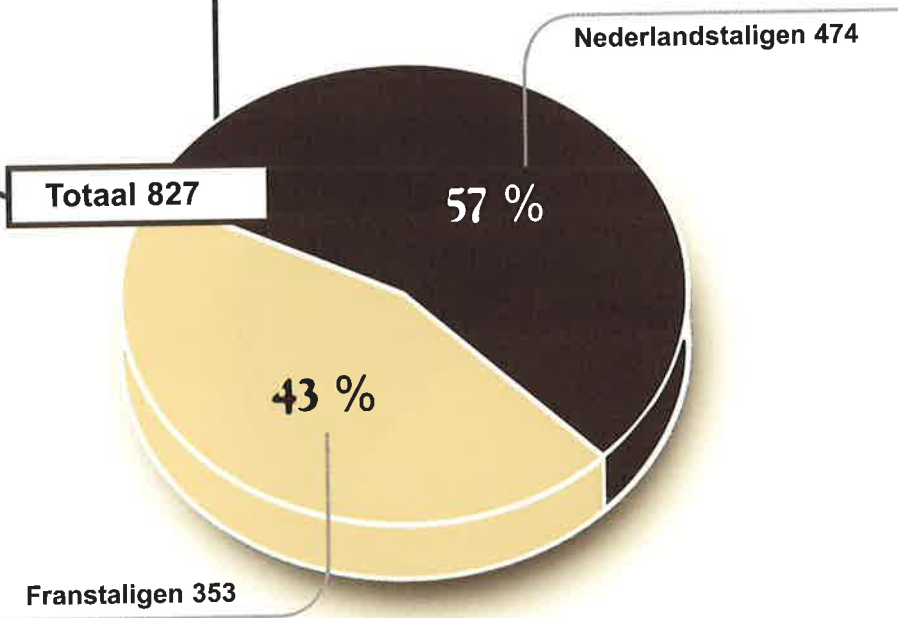
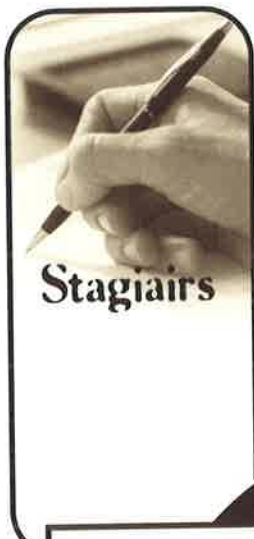
## Commissies

- Commissie "Toezicht-Opsporing"
- Commissie "Stage"

24

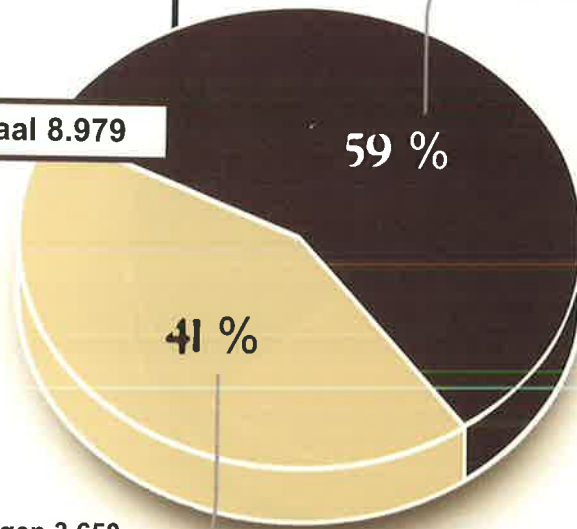
## Werkgroepen

- Werkgroep "Deontologie"
- Werkgroep "Tarifiering"
- Werkgroep "Beroepsvorming"
- Werkgroep "Betrekkingen met het notariaat"
- Werkgroep "Communicatie"
- Werkgroep "Beheerders van onroerende goederen"
- Werkgroep "Informatica"
- Werkgroep "Internationale relaties"





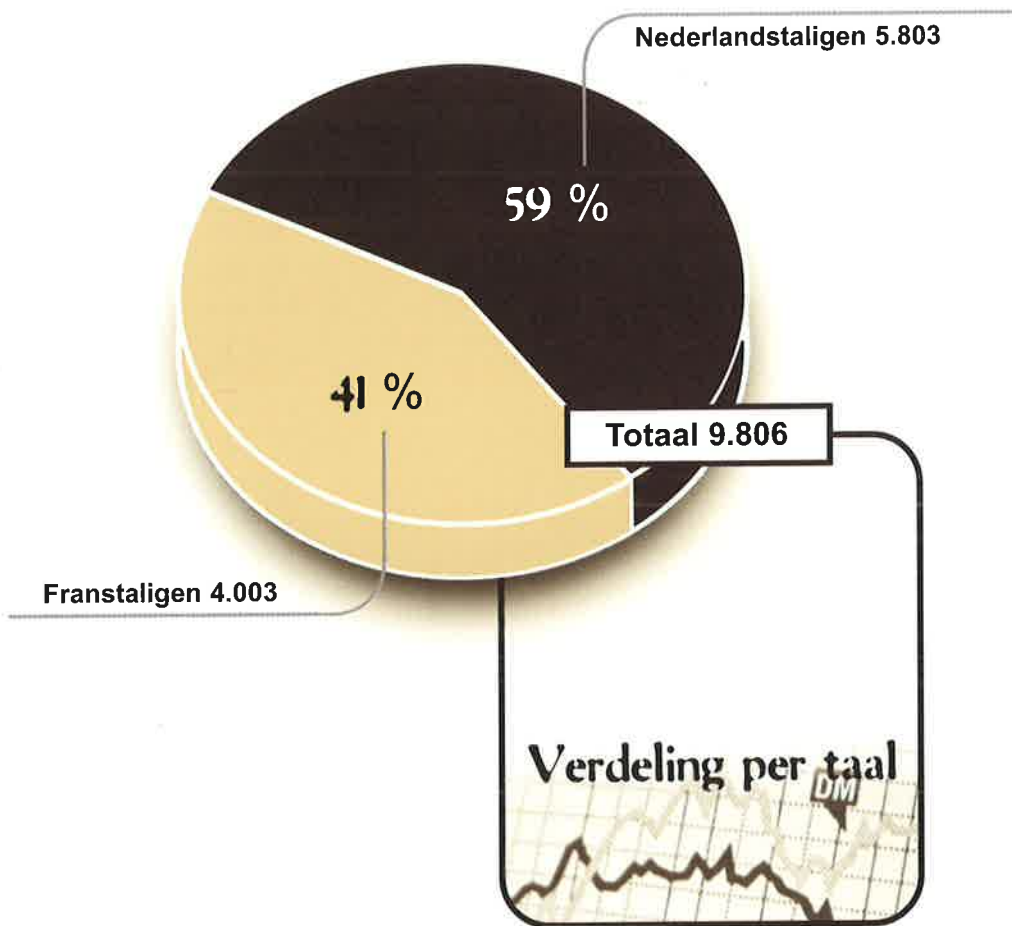
Totaal 8.979



Nederlandstaligen 5.329

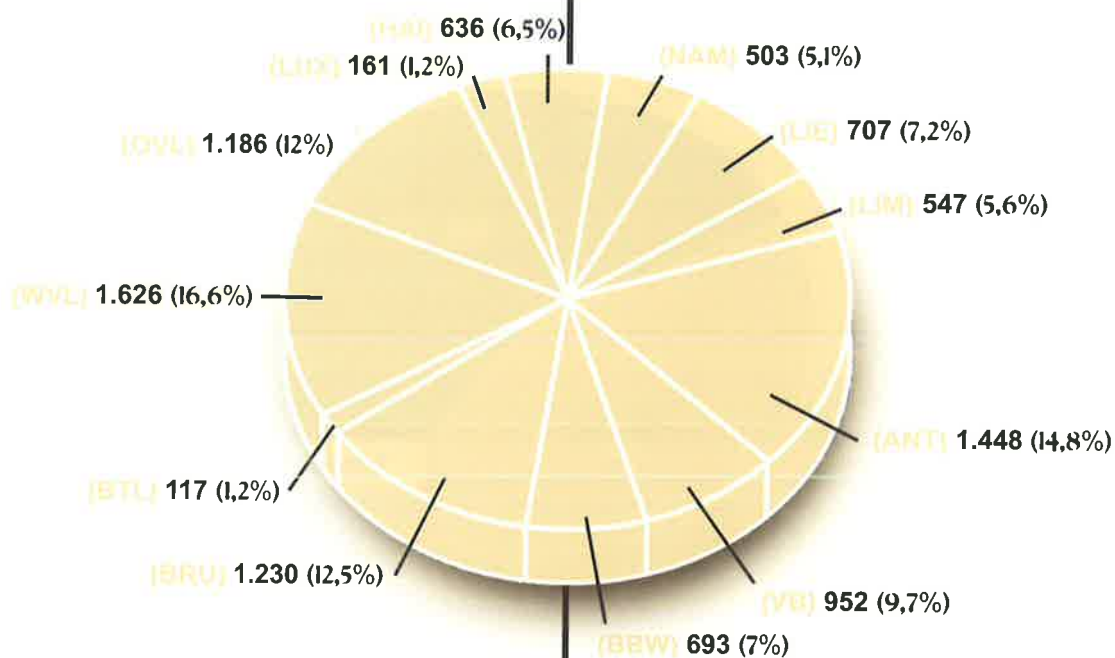
Franstaligen 3.650







## Verdeling per provincie



- Brussel (BRU) - 1.230 (12,5%)
- Waals Brabant (BBW) - 693 (7%)
- Vlaams Brabant (VBR) - 952 (9,7%)
- Antwerpen (ANT) - 1.448 (14,8%)
- Limburg (LIM) - 547 (5,6%)
- Luik (LIE) - 707 (7,2%)
- Namen (NAM) - 503 (5,1%)
- Henegouwen (HAI) - 636 (6,5%)
- Luxemburg (LUX) - 161 (1,2%)
- Oost-Vlaanderen (OVL) - 1.186 (12%)
- West-Vlaanderen (WVL) - 1.626 (16,6%)
- Buitenland (BTL) - 117 (1,2%)

# De organen van het BIV



5

## Voorwoord

7

## Grafieken

Stagium  
Beoefenaars  
Verdeling per taal  
Verdeling per provincie

11

## Organen van het BIV

Organigram van het BIV  
Nationale Raad  
Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

- ▣ 1 Administratieve dossiers
- ▣ 2 Deontologische klachten

Verenigde Uitvoerende Kamers

- ▣ 1 Bevoegdheid
- ▣ 2 Activiteit

Nederlandstalige Kamer van Beroep

19

## Commissies

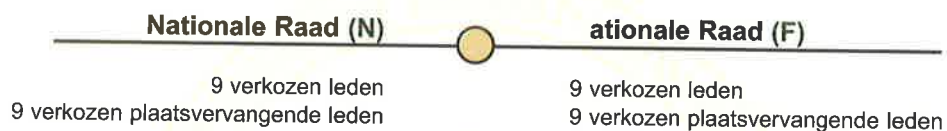
Commissie "Toezicht-Opsporing"  
Commissie "Stage"

24

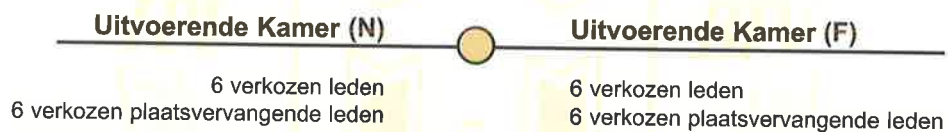
## Werkgroepen

Werkgroep "Deontologie"  
Werkgroep "Tarifiering"  
Werkgroep "Beroepsvorming"  
Werkgroep "Betrekkingen met het notariaat"  
Werkgroep "Communicatie"  
Werkgroep "Beheerders van onroerende goederen"  
Werkgroep "Informatica"  
Werkgroep "Internationale relaties"

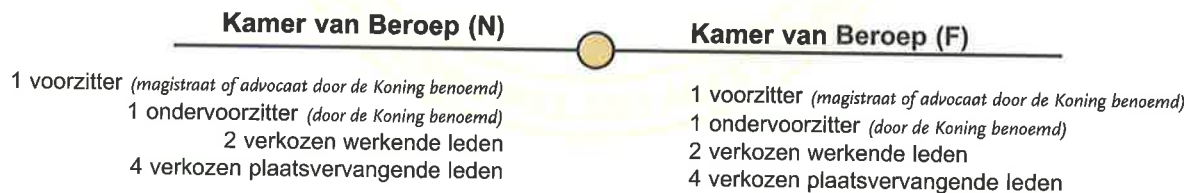
# Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV)



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



\* De Kamer wordt bijgestaan door een rechtskundige bijzitter.



# Nationale Raad

**Voorzitter:** de heer Roger BRACONNIER (F)

**Ondervoorzitter:** de heer Arsène BEIRENS (N)

**Penningmeester:** de heer Jacques GOBERT (F)

**Leden:** de heer Michel ACACIA (F), de heer Francis BERTOT (F), de heer Achille CLAES (N), de heer Robert CLOSSET (F), de heer Daniel de BERGEYCK (N), mevrouw Agnes DE GROOTE (N), mevrouw Mariëtte DEPOORTER (N), de heer Philippe GILSON (F), de heer Erik MARKEY (N), mevrouw Jacqueline MOENS de FERNIG (F), de heer Guy NELIS (F), de heer Johan TACKOEN (N), de heer Winand VAN COILLIE (N), de heer Leo VAN TUYCKOM (N) en de heer Jacques WALCKIERS (F)

**Regeringscommissaris:** de heer Albert WAUTHIER

**Secretaris-verslaggever:** de heer Willy CONINX

De Nationale Raad (NR) is samengesteld uit 18 leden (9 Nederlandstalige en 9 Franstalige, aangevuld met even zoveel plaatsvervangers) en is naast de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep één van de drie verkozen organen van het BIV.

De leden van de NR verkiezen in hun schoot de voorzitter, de ondervoorzitter en de penningmeester die samen het Bureau van het BIV vormen dat belast is met het dagelijks beheer van het Instituut. De belangrijkste taken van de NR zijn o.m. het vaststellen van de plichtenleer en het stagereglement, het opstellen van het huishoudelijk reglement, erop toezien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en 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.

In 1998 werd door de leden van de NR overgegaan tot de verkiezing van een nieuwe voorzitter. Door de tijdelijke onbeschikbaarheid van vorig voorzitter dhr. J.-M. Ledoux, nam ondervoorzitter dhr. Beirens, conform de vigerende reglementering ter zake, vanaf 28 januari tijdelijk de taken over van de voorzitter. Na het definitieve terugtreden van dhr. Ledoux als voorzitter van het BIV op 16 juni 1998, werd dhr. R. Braconnier op 25 juni 1998 unaniem verkozen tot nieuwe voorzitter van het BIV door de leden van de NR.

De NR besteedde in 1998 veel aandacht en energie aan de bespreking en de goedkeuring van het reglement van plichtenleer en het stagereglement en aan de daarbij horende aanvullende richtlijnen. Na voorbereidend werk van de werkgroep Deontologie en van de Stagecommissie werd door de voltallige NR de beide ontwerpreglementen besproken die uiteindelijk op 22 januari 1999 hebben geleid tot de goedkeuring van beide reglementen door de Ministerraad. (De beide ontwerpen van Koninklijke Besluit werden door de Koning ondertekend op 3 februari 1999 en verschenen op 25 maart 1999 in het Belgisch Staatsblad).

Ander belangrijk agendapunt betrof de goedkeuring van een nieuw communicatie- en informaticaproject van het BIV. Om zijn communicatie met de vastgoedmakelaar en met de consument te verbeteren werd door de NR beslist om te investeren in de uitgave van publicaties via CD-ROM's en in de creatie van een eigen BIV-website. De eerste CD-ROM werd uitgegeven in november 1998 en de BIV-website (<http://www.biv.be>) zal van start gaan op 1 september 1999. Belangrijkste onderdeel van deze internetsite wordt een intern informatiesysteem, intranet, dat slechts toegankelijk is voor de vastgoedmakelaar. Via dit intranet zal de vastgoedmakelaar een enorme bibliotheek aan juridische informatie kunnen raadplegen. Dit project kadert in de constante zorg vanwege het BIV voor de verdere professionalisering van de vastgoedmakelaars.

Ten behoeve van de NR bereidt de commissie Toezicht-Opsporing de dossiers voor m.b.t. de onwettige uitoefening van het beroep. Deze dossiers worden vervolgens geëvalueerd door de NR die beslist over te ondernemen gerechtelijke acties.

# 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 en mevrouw Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN (plaatsvervangend lid)

**Juridisch bijzitter:** meester Roland TIMMERMANS

**Secretaris:** de heer Ludwig POLFLIET

Het BIV telt 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, bij wijze van arbitrage of advies, uitspraak te doen inzake betwistingen betreffende honoraria. Elke Uitvoerende Kamer is samengesteld uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden. Hun mandaat is onverenigbaar met enig ander mandaat binnen het BIV. De leden van de UK worden bijgestaan door een rechtskundig bijzitter (door de Koning benoemde advocaat). De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer kwam in 1998 29 volledige zittingsdagen bijeen.

## □ 1. Administratieve dossiers: wijzigingen ledenbestand

### — 1.1. Weglatingen

In 1998 ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer talrijke aanvragen tot weglating van het tableau (of van de lijst der stagiairs). De piek situeerde zich ook in 1998 in het voorjaar (betalingsaanvraag BIV-bijdrage). In totaal werden 481 aanvragen ingediend voor weglating, waarvan 401 werden aanvaard.

### — 1.2. Tableau van beoefenaars

In totaal ontving de Nederlandstalige UK 64 aanvragen voor inschrijving op het tableau der beoefenaars. Hiervan werden er 58 toegestaan en 6 geweigerd.

### — 1.3. Lijst van Stagiairs

De oorspronkelijke toevloed van nieuwe stagiairs schijnt gestopt en kent een eerder stabiele aangroei. In totaal behandelde de Uitvoerende Kamer 210 dossiers m.b.t. de inschrijving op de lijst der stagiairs-vastgoedmakelaars. In totaal werden 122 aanvragen toegestaan en 28 aanvragen verworpen. Reden voor de verwerping van de aanvraag was in hoofdzaak gebaseerd op het niet beschikken over het vereiste diploma.

### — 1.4. 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 het ene naar het andere gewest, kan een taalrolwijziging worden doorgevoerd. In het Brusselse Gewest heeft de vastgoedmakelaar evenwel de vrije keuze. Op een totaal van 8 aanvragen tot wijziging van taalrol konden slechts 5 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 steeds ook een Franstalige vertaling toe.

### 1.5. Occasionele uitoefening

Wie het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent in één van de EU-lidstaten kan onder bepaalde voorwaarden de toestemming verkrijgen om één jaar deze activiteit in België uit te oefenen. De Uitvoerende Kamer ontving in totaal 13 aanvragen voor occasionele uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar waarvan 6 nieuwe aanvragen en 7 verlengingen. Zij werden allen aanvaard.

### 1.6. Wederinschrijving

41 personen vroegen hun wederinschrijving op het tableau van beoefenaars. Hiervan werden er 38 aanvaard.

## 2. Tuchtrechtspraak

Het aantal klachten tegen vastgoedmakelaars blijft elk jaar stijgen. In 1998 werden 193 klachten neergelegd door confraters en benadeelden. Rekening houdend met een reeks klachten die het Instituut eind 1997 bereikten stelde de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer, na voorafgaandelijk ontvankelijkheidsonderzoek, in 254 gevallen een verslaggever aan om de zaak te onderzoeken (art. 49 KB van 27 november 1985).

In 107 dossiers werd het onderzoek afgesloten. Daarvan werden er 59 geklasseerd zonder gevolg en in 45 dossiers werden tegen een of meer makelaars vervolgingen ingesteld. In 18 dossiers viel een eindbeslissing (in eerste aanleg), en in sommige was de Kamer van oordeel niet over voldoende gegevens te beschikken en diende bijkomend onderzoek te worden ingesteld. Dit gebeurde vaak op verzoek van de raadsman van de vastgoedmakelaar die aandrong op respect voor de rechten van de verdediging.

In één dossier diende een zaak te worden doorverwezen naar de Franstalige Uitvoerende Kamer omdat de "hoofdvestiging" in Wallonië was gelegen.

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer heeft in 1998 twee schrappingen uitgesproken. Tegen één van deze schrappingen werd beroep ingesteld. De Kamer heeft tevens een vastgoedmakelaar geschorst (voor een periode van 1 jaar), die evenwel tegen deze beslissing in beroep is gegaan. Verder werd ook een berisping uitgesproken.



# Verenigde Uitvoerende Kamers

**Voorzitter:** de heer Patrick UYTENHOVE (F)

**Vice-voorzitter:** de heer Winand BLOEMEN (N)

**Effectieve leden:** mevrouw Françoise GILLOT (F), mevrouw Cécile VAUSE (F) en mevrouw Lena HILLEWAERE-SCHATTE  
de heren Jozef DEJAEGER (N), Ghislain DE SMET (N), Jules GILSOUL (F), Luc OYAERT (N), Francis ROLAND (N),  
Jacques TIRIARD (F) en Marc VAN DE WOESTYNE (N)

**Juridische assessors:** de heer Bernard VINCOTTE (F) en de heer Roland TIMMERMANS (N)

**Secretaris:** de heer Ludwig POLFLIET

## □ 1. Bevoegdheden

De Verenigde Uitvoerende Kamers (de Nederlandstalige en de Franstalige Uitvoerende Kamer die samen zetelt) beschikken over dezelfde bevoegdheden als de twee Kamers afzonderlijk.

Ze zijn bevoegd voor materie m.b.t. vastgoedmakelaars die ressorteren onder de Duitstalige gemeenschap, en die m.a.w. hun hoofdvestiging hebben in de gemeenten Eupen, Kelmis, Lontzen, Raeren, Bütgenbach, Büllingen, Amel, Sankt-Vith en Burg-Reuland.

## □ 2. Activiteiten

De Verenigde Uitvoerende Kamers zijn driemaal in zitting samengekomen.

De Verenigde Uitvoerende Kamers behandelden één dossier van aanvraag tot inschrijving. Deze aanvraag werd goedgekeurd op voorwaarde dat de Duitse aanvrager zich zou onderwerpen aan een aanpassingsstage. Reden hiervoor was dat de aanvrager niet over de noodzakelijke diploma's beschikte maar wel in het bezit was van een Duits diploma "Opleiding ondernemingshoofd" en sedert reeds twee jaar het beroep van vastgoedmakelaar in Duitsland uitoefende. Conform de Europese wetgeving dienden de Verenigde Uitvoerende Kamers deze inschrijving te aanvaarden. Ze maakten evenwel gebruik van de Europese beschikking om de aanvrager een aanpassingsstage op te leggen daar hij niet beschikte over de noodzakelijke theoretische vorming inzake de Belgische wetgeving.

Verder behandelde de Verenigde Uitvoerende Kamers vier aanvragen voor weglating en één aanvraag tot inschrijving op het tableau der titularissen. Al deze aanvragen werden goedgekeurd.

In 1998 ontvingen de Verenigde Uitvoerende Kamers één deontologische klacht. Tot slot werden er geen aanvragen ingediend inzake betwistingen m.b.t. erelonen.



# 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 en de heer Hugo GOETSTOUWERS

**Secretaris:** de heer Jurgen VANSTEENE

Het BIV omvat twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige. Deze behandelen het hoger beroep tegen de beslissingen van de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamer. (Het hoger beroep tegen een beslissing van de Verenigde Uitvoerende Kamers wordt behandeld door de Verenigde Kamers van Beroep. Deze laatste kwamen in 1998 niet in zitting bijeen). 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 benoemd door de Koning voor een termijn van zes jaar. Bij de volgende verkiezingen zullen de effectieve en de plaatsvervangende leden verkozen worden voor 4 jaar in plaats van 6 jaar zoals voorheen.

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen komen alle beslissingen, genomen door de Uitvoerende Kamer, in aanmerking 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 en dit per aangetekend schrijven ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep, ondertekend door diegene die het instelt.

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 1998 waren er bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep 132 beroepen aanhangig: 15 in 1995, 19 in 1996, 51 in 1997 en 47 in 1998.

In 1998 heeft de Kamer van Beroep 64 beslissingen genomen, tegenover 6 in 1995, 24 in 1996 en 28 in 1997.

Van deze 64 beslissingen hadden 14 dossiers betrekking tot de inschrijving op de lijst van stagiairs, 11 maal werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer herzien en werden deze personen op de lijst van stagiairs ingeschreven; in 3 dossiers werden deze personen geweigerd om inschrijving te nemen op de lijst.

In 4 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 3 van deze dossiers werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer hervormd, in één dossier werd de persoon de opname op het tableau geweigerd.

Één dossier betrof de wijziging van taalrol. De Kamer van Beroep was in casu echter onbevoegd om een beslissing te nemen vermits zij geen uitspraak mag doen over nieuwe vorderingen die nog niet werden voorgelegd aan de Uitvoerende Kamer. Betreffende aanvraag tot wijziging van taalrol diende gericht te worden aan de Uitvoerende Kamer.



In 34 dossiers werd er in beroep gegaan tegen de weigeringsbeslissing van de Uitvoerende Kamer waarbij deze personen hun weglating van het tableau niet bekwamen. In één dossier deed de appellant afstand van zijn beroep, in 6 andere dossiers werd het beroep onontvankelijk verklaard en in de 27 overige dossiers werden de aanvragen tot weglatingen aanvaard.

Tenslotte hebben 12 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 10 van deze beroepen onontvankelijk, in de 2 andere dossiers deden de appellanten zelf afstand van hun beroep.

In 8 andere dossiers, waaronder 2 tuchtdossiers, vonden de zittingen plaats in 1998, maar zullen de beslissingen genomen worden in 1999.

Op basis van een arrest van het Hof van Cassatie, uitgesproken op 20 oktober 1997, werd een beslissing van de Kamer van Beroep vernietigd omwille van het feit dat deze zaak niet in het openbaar werd behandeld noch in openbare zitting werd uitgesproken. De anders samengestelde Kamer van Beroep heeft in 1998 dit dossier opnieuw behandeld. De beslissing na Cassatie was dezelfde als ervoor, namelijk appellant werd de inschrijving op het tableau geweigerd. Bovendien heeft het Hof van Cassatie zich in 1998 uitgesproken omtrent een voorziening in cassatie die in 1997 was ingesteld waarbij appellant door de Kamer van Beroep aanvaard werd om inschrijving te nemen op de lijst van de stagiairs. Het Hof van Cassatie verwees het dossier naar een anders samengestelde Kamer van Beroep die aan appellant de inschrijving op de lijst weigerde.

Tenslotte werd in 1998 nog een voorziening in cassatie ingesteld inzake een weglatingsdossier.

# Commissies

## Commissies



6

### Voorwoord

7

### Grafieken

- Stappijns
- Beroepsnaars
- Verdeling per taal
- Verdeling per provincie

11

### Organen van het BIV

- Organigram van het BIV
- Nationaal Raad
- Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
  - 1 Administratieve afdeling
  - 2 Educatieve afdeling
- Verspreide uitvoerende kamers
  - 1 Bureauhoofd
  - 2 Actiesell
- Nederlandstalige Kamer van Oorlog

19

### Commissies

- Commissie "Toezicht-Opsporing"
- Commissie "Stage"

24

### Werkgroepen

- Werkgroep "Deontologie"
- Werkgroep "Tarifiering"
- Werkgroep "Beroepsvorming"
- Werkgroep "Betrekkingen met het notariaat"
- Werkgroep "Communicatie"
- Werkgroep "Beheerders van onroerende goederen"
- Werkgroep "Informatica"
- Werkgroep "Internationale relaties"

# “Commissie “Toezicht en Opsporing”

**Voorzitters:** de heren Achille CLAES (N) en Robert CLOSSET (F)

**Leden:** mevrouw Agnes DE GROOTE (N), de heren Michel ACACIA (F), Pierre DEHAYE (F), Erik MARKEY (N), Guy NELIS (F), Johan TACKOEN (N) en Winand VAN COILLIE (N)

**Secretaris:** de heer Guy LAUWERS

De Commissie Toezicht en Opsporing startte in november 1995 zijn werkzaamheden met als doel de personen op te sporen die onwettig het beschermde beroep van vastgoedmakelaar uitoefenden. In eerste instantie wordt, na ontvangst van een klacht, door de betrokken Dienst een onderzoek gestart naar de gegrondheid. Indien blijkt dat deze klacht effectief gegrond is zal de overtreder op de hoogte worden gebracht van zijn onwettige toestand. Indien deze zijn onwettige toestand weigert te regulariseren, dan zal de Commissie de Nationale Raad verzoeken over te gaan tot gerechtelijke stappen.

Sedert de start van de Commissie “Toezicht en Opsporing” werden in totaal 1793 klachten ontvangen en behandeld, waarvan in 1998 alleen al ruim 700.

Van deze 1793 klachten bleken er, na verificatie, 825 gegrond (46%). Deze gaven aanleiding tot een verder en diepgaand onderzoek.

## Behandeling van de gegronde dossiers - overzicht vanaf november 1995

In twee derden van deze dossiers werd de toestand op bevredigende wijze, dank zij de gevoerde opsporingactie, geregulariseerd onder meer door stopzetting onwettige activiteiten of aanvraag erkenning. Wanneer er geen vrijwillige regularisatie gebeurt en het dossier is voldoende gestoffeerd stelt de Commissie Opsporing aan de Nationale Raad voor om één van de volgende vijf gerechtelijke procedures te starten:

- **1. Een beroep doen op de Inspectie van het Ministerie van Middenstand.** Dit gebeurde in het totaal al voor 31 dossiers waarvan er momenteel nog 13 dossiers bij deze Inspectiedienst in onderzoek zijn. Wanneer de Inspectiedienst haar onderzoek heeft afgerond stelt zij procesverbaal op ter attentie van het openbaar ministerie, conform artikel 12 van de Kaderwet. Dit gebeurde ongeveer voor de helft van de reeds door haar behandelde dossiers; in de andere helft volstond de uitgeoefende druk vanwege de Inspectie om de toestand van de betrokkenen te regulariseren (bijvoorbeeld inschrijving BIV, bediendestatuut, stopzetting van de activiteit,...).
- **2. Een klacht neerleggen bij de Procureur des Konings van het betrokken parket.** In het totaal werden 76 klachten neergelegd sedert 1995. Momenteel zijn nog 44 klachten hangende bij de verschillende parketten. 27 klachten werden intussen geseponneerd, meestal wegens regularisatie van de toestand. Drie klachten werden ingetrokken (1 werd bediende en 2 staakten hun activiteit in de loop van het onderzoek door het parket). Eind 1997 werd een eerste correctionele veroordeling bekomen te Bergen. In 1998 werden volgende veroordelingen uitgesproken:
  - 2.1 Op 13/10/98 werd G.W. door de correctionele rechtbank van Brugge veroordeeld wegens onwettige bemiddelingsactiviteiten in België inzake Spaans vastgoed.
  - 2.2 In november 1998 werd E.V. vrijgesproken door de correctionele rechtbank van Gent, hoewel de onwettige uitoefening niet betwist werd, maar wel de uitoefening op zelfstandige basis (verdoken arbeidscontract). Het parket van Gent heeft beroep aangetekend.
  - 2.3 Onlangs werd P.E. door de correctionele rechtbank van Gent veroordeeld wegens bemiddeling inzake handelsfondsen.
- **3. Een klacht neerleggen met burgerlijke partijstelling in de handen van de onderzoeksrechter.** Totnogtoe werd de burgerlijke partijstelling in 11 dossiers toegepast. Er werd evenwel nog geen uitspraak bekomen. De 11 dossiers zijn nog in behandeling bij het gerecht.

- ❑ **4. De verdachte rechtstreeks dagvaarden voor de correctionele rechtbank.** Sedert medio 1996 wordt deze procedure niet meer toegepast. Van de 7 dossiers waarvoor voorheen werd beslist over te gaan tot een rechtstreekse dagvaarding, konden 5 dossiers worden geregulariseerd. (2 werden bedienden en 3 stopten met vastgoedbemiddeling).
- ❑ **5. Bij de rechtbank van koophandel de staking van de onwettig uitgeoefende activiteit eisen.** In het totaal werden tot op heden 42 vorderingen in kortgeding ingespannen waarvan 34 nog hangende zijn. Een eerste bevel tot staking van de activiteit, op straffe van een dwangsom van 50.000 fr. per inbreuk, bekam het BIV in 1997 vanwege de rechtbank van koophandel te Eupen tegen een Duitse vastgoedmakelaar. Inbreuk werd inmiddels vastgesteld en de zaak werd in 1998 hangende gemaakt bij de beslagrechter.

In 1998 bekam het BIV de volgende uitspraken:

- 5.1 Op 3 maart 1998 beval de rechtbank van koophandel te Leuven M.C. tot staking van zijn activiteit als vastgoedmakelaar, en de stopzetting van het voeren van desbetreffende publiciteit, op straffe van een dwangsom van 50.000 fr. per dag vertraging na betekening van de beschikking. De rechtbank beval tevens de publicatie van onderhavig vonnis in diverse kranten (Het Laatste Nieuws en Publipers).
- 5.2 Op 9 juni 1998 legde de rechtbank van koophandel te Leuven aan Ch.P. verbod op om rechtstreeks of onrechtstreeks een activiteit van syndicus uit te oefenen, deze titel te gebruiken en/of er publiciteit mee te maken tot op het ogenblik dat zij aan de wettelijke voorschriften terzake zal hebben voldaan. Dit onder verbeurte van een dwangsom van 10.000 fr. per vastgestelde inbreuk.
- 5.3 Op 16 juni 1998 verklaarde de rechtbank van koophandel te Leuven de zaak tegen L.K. ontvankelijk doch ongegrond. Het resultaat is niettemin positief, want L.K. heeft zijn vastgoedactiviteiten gestopt.
- 5.4 Op 8 oktober 1998 legde de rechtbank van koophandel van Antwerpen aan T.D.G. en aan zijn BVBA verbod op om de beschermde activiteiten uit te oefenen, op straffe van een dwangsom van 500.000 fr. per inbreuk.
- 5.5 Op 8 december 1998 oordeelde de rechtbank van koophandel te Tongeren dat de algemene bouwonderneming BVBA R. onroerende goederen aankoopt en verkoopt in functie van de aannemingsactiviteit "sleutel op de deur" en dat niet voldoende wordt aangetoond dat het om een bemiddelingsactiviteit gaat. Het dossier wordt verder geïnstrueerd met het oog op een andere vordering.
- 5.6 Op 17 december 1998 legde de rechtbank van koophandel te Aarlen de Luxemburgse vastgoedmakelaar R.S. verbod op om in België vastgoedactiviteiten uit te oefenen zolang hij niet over een erkenningsnummer beschikt bij het BIV, op straffe van een dwangsom van 5.000 fr. per overtreding (reclame of advertentie in Belgische kranten, contacten met cliënten in België, uithangen van reclame in België).
- 5.7 Diezelfde rechtbank beval diezelfde dag ook aan de BVBA S. de staking van haar vastgoedactiviteiten in België, op straffe van een dwangsom van 5.000 fr. per overtreding (reclame of advertentie in Belgische, Nederlandse, Duitse, Luxemburgse kranten; contacten met Belgische, Nederlandse, Duitse, Luxemburgse cliënten; uithangen van reclame in België).



# Stagecommissie

**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:** mevrouw Katy VAN CAMP

Volgens artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 betreffende de bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, moet een persoon -ingeschreven op de lijst van de stagiairs- een stage van één jaar op voldoende wijze volbrengen.

Reeds sinds het ontstaan van het Instituut werd er veel aandacht besteed aan het opstellen van een stagereglement om deze term 'op voldoende wijze' te verduidelijken.

In afwachting van een goedgekeurd stagereglement (onder de vorm van een K.B.) heeft de Nationale Raad een praktische regeling opgesteld betreffende de stage. Deze werd goedgekeurd door de leden van de Nationale Raad op 12 december 1995 en 13 februari 1996. Vanaf dat moment beschikte het Instituut over een eigen stagerichtlijn.

De Ministerraad keurde ondertussen op 22 januari 1999 het Stagereglement goed. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 25 maart 1999 en trad onmiddellijk vanaf die datum in voege.

Het nieuwe stagereglement bepaalt voor het eerst de te nemen maatregelen voor diegenen die werden ingeschreven op de lijst van stagiairs maar er nog niet in slaagden een stageovereenkomst met een erkende stagemeester af te sluiten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 881 stagiair-vastgoedmakelaars die momenteel (einde 1998) ingeschreven zijn op de lijst van de stagiairs.

## Nederlandstalige stagiairs

PROVINCIE	Actieve Stagiairs(*)	Niet actieve Stagiairs(**)	TOTAAL
Antwerpen	51	40	91
Brussel	9	11	20
Limburg	17	31	48
Oost-Vlaanderen	67	46	113
Vlaams Brabant	55	62	117
West-Vlaanderen	63	55	118
<b>Totaal</b>	<b>262</b>	<b>245</b>	<b>507</b>

(\*) Actieve Stagiairs zijn stagiairs die reeds een stageovereenkomst hebben ingediend.

(\*\*) Van de niet-actieve stagiairs daarentegen werd er geen enkel document overgemaakt. Het nieuwe stagereglement voorziet hiervoor een periode van 15 maanden om de ontbrekende stukken in te dienen.

**Franstalige stagiairs**

PROVINCIE	Actieve Stagiairs	Niet actieve Stagiairs	TOTAAL
Waals Brabant	40	32	72
Brussel	58	77	135
Henegouwen	27	35	62
Luik	21	36	57
Luxemburg	4	8	12
Namen	18	14	32
Buitenland	0	4	4
<b>Totaal</b>	<b>128</b>	<b>174</b>	<b>374</b>

Het nieuwe Stagereglement spreekt zich eveneens duidelijker uit over de voorwaarden waaraan een kandidaat-stagemeester moet voldoen en hoe een kandidaat-stagemeester zich kan verantwoorden in geval de kandidatuur geweigerd wordt.

Momenteel (eind 1998) werden er reeds 778 aanvragen tot stagemeester behandeld door de leden van de stagecommissie.

	PROVINCIE	< 8 jaar ervaring	> 8 jaar ervaring	TOTAAL
<b>ERKENDE STAGEMEESTERS</b>	Antwerpen	2	70	90
	Waals Brabant	2	45	54
	Brussel	4	119	140
	Henegouwen	0	42	47
	Luik	2	40	48
	Limburg	2	27	32
	Luxemburg	0	5	5
	Namen	0	23	23
	Oost-Vlaanderen	2	61	71
	Vlaams Brabant	1	55	57
	West-Vlaanderen	1	70	76
	geen jaartal bekend	47		47
			<b>63</b>	<b>557</b>

ONVOLLEDIGE DOSSIERS  
 GEWEIGERDE AANVRAGEN  
 TOTAAL AANTAL AANVRAGEN STAGEMEESTER

29  
 59  
 778

# Werkgroepen



5

## Voorwoord

7

## Grafieken

- Stagiairs
- Beoefenaars
- Verdeling per taal
- Verdeling per provincie

11

## Organen van het BIV

- Organigram van het BIV
- Nationale Raad
- Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
  - 1 Administratieve dossiers
  - 2 Deontologische klachten
- Verenigde Uitvoerende Kamers
  - 1 Bevoegdheid
  - 2 Activiteit
- Nederlandstalige Kamer van Beroep

19

## Commissies

- Commissie "Toezicht-Opsporing"
- Commissie "Stage"

24

## Werkgroepen

- Werkgroep "Deontologie"
- Werkgroep "Tarifiering"
- Werkgroep "Beroepsvorming"
- Werkgroep "Betrekkingen met het notariaat"
- Werkgroep "Communicatie"
- Werkgroep "Beheerders van onroerende goederen"
- Werkgroep "Informatica"
- Werkgroep "Internationale relaties"



# Werkgroep “Deontologie”

**Voorzitter:** de heer Daniel de BERGEYCK (N)

**Leden:** de heren Pol DERMUL (KvB), Serge WINNYKAMIEN (CdA), Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F), Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N), Jan VAN RIEBEKE (N), Jacques WALCKIERS (F)

**Secretaris:** de heer Guy LAUWERS

**Adjunct-secretaris:** mevrouw Ines ARS

Op de Ministerraad van 22 januari 1999 werd het ontwerp van Koninklijk Besluit inzake het reglement van plichtenleer van de vastgoedmakelaars goedgekeurd. Dit is het resultaat van de werkzaamheden van de werkgroep Deontologie, die zich al gedurende meer dan drie jaar op deze opdracht toelegt, en van de Nationale Raad (NR).

De plichtenleer bestaat uit twee delen: de eigenlijke plichtenleer (die de algemene deontologische regels bevat) die dient te worden goedgekeurd door de voltallige Ministerraad en de specifieke richtlijnen (die de plichtenleer expliciteren) die enkel door de Minister dienen te worden ondertekend. Op heden zijn de algemene regels goedgekeurd. De verwachting is dat binnenkort ook de specifieke richtlijnen zullen worden aanvaard.

Aan de hand van de opmerkingen die het BIV eind december 1997 enerzijds vanwege het kabinet van de Minister van Middenstand en Landbouw en anderzijds vanwege een gespecialiseerd advocatenkantoor heeft ontvangen, werden de nodige aanpassingen aan het ontwerp van plichtenleer aangebracht. Op 26 mei 1998 - de werkgroep was dan reeds tien keer samengekomen - kon de NR een totaal herwerkte versie goedkeuren. Begin juni kon de aangepaste versie worden overgemaakt aan Minister Pinxten.

Eind oktober 1998 had het kabinet zijn evaluatie van de tweede versie afgerond en startten de laatste besprekingen. Deze handelden onder meer over de onverenigbaarheid van het beroep van vastgoedmakelaar met andere beroepen (zoals beroepen uit de openbare sector bijvoorbeeld) en over de specifieke problematiek met betrekking tot seizoenverhuring. Ook deze laatste twee knelpunten werden snel aangepakt en afgerond (drie voltallige vergaderingen en drie beperkte vergaderingen op het kabinet zelf, steeds in aanwezigheid van onze Regeringscommissaris, de heer Wauthier, dankzij wie de samenwerking met het kabinet vlot kon verlopen).

Op 19 november werden de twee dagen eerder door de NR goedgekeurde ontwerpen van plichtenleer en van de bijhorende richtlijnen aan de Minister toegestuurd, die reeds op 7 december, en later nog op 17 december, zijn laatste bemerkingen bekendmaakte.

Op 5 januari 1999 werden beide ontwerpen door de NR goedgekeurd en onmiddellijk aan de Minister toegestuurd.

Het slot kent u al: het reglement van plichtenleer - dat de beginselen van de deontologie van de vastgoedmakelaar omvat - werd in de Ministerraad van 22 januari 1999 goedgekeurd onder de vorm van een KB dat 10 dagen na zijn bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van kracht wordt en alle vastgoedmakelaars zal binden.

Deze beginselen zullen daarna nader worden uitgewerkt in richtlijnen. Dit zijn dan meer gedetailleerde regels, die uiteraard niet van het reglement van plichtenleer kunnen afwijken. De richtlijnen m.b.t. de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, de financiële waarborg, de permanente beroepsvorming, de minimuminhoud van de opdrachten (bij bemiddeling, overdracht van handelsfondsen, rentmeester- en syndicschap), de verplichtingen van de vastgoedmakelaar tegenover zijn opdrachtgever, zijn confraters en de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen, de seizoenverhuring en, tenslotte, de verplichtingen van de vastgoedmakelaar die eveneens als vastgoedhandelaar werkt, zijn reeds door de NR vastgelegd maar dienen nog door de Minister te worden goedgekeurd. Ook deze regels zullen van toepassing zijn op alle vastgoedmakelaars.

## Werkgroep “Tarifiering”

**Voorzitter:** mevrouw Mariëtte DEPOORTER (N)

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

**Secretaris:** de heer Olivier AOUST (tot 15/12/98), de heer Jurgen VANSTEENE (sedert 15/12/98)

De werkgroep heeft zich ook in 1998 gebogen over de evolutie van het indexcijfer en de omzetting naar de Euro van de tarieven voor de diverse diensten verleend door de vastgoedmakelaar.

Nieuw in 1998 was dat voortaan elke makelaar verplicht is om zijn tarieven op een goed zichtbare plaats uit te hangen. Deze verplichting komt er in de praktijk op neer dat elke vastgoedmakelaar de door hem gehanteerde tarieven voortaan duidelijk leesbaar in het uitstalraam dient te afficheren.

Daarom ook besliste de werkgroep in 1998 aan elke vastgoedmakelaar, naast de brochure “aanbevolen minimum barema’s”, tevens voorgedrukte affiches ter beschikking te stellen. Deze affiches werden in twee versies aangemaakt: één versie met de vermelding van de aanbevolen minimumtarieven-BIV en een tweede versie zonder vermelding van enig tarief. Via de verspreiding van deze affiches zal het voorgestelde BIV-barema stilaan ingeburgerd raken bij zowel de consument als de makelaar. Daarnaast zorgt dergelijke affichering voor méér doorzichtigheid van de markt én voor het inperken van het niet-opportuun afdingen vanwege de consument.



Door het niet-verplichtend karakter van de tarieven (het blijven slechts aanbevolen minimumtarieven) worden evenwel de regels van de vrije mededinging niet aangetast. Dat de problematiek m.b.t. deze discussie nog niet helemaal van de baan is (het Verdrag van Rome verbiedt elke prijsafpraak) blijkt uit het feit dat het conflict van de Orde van architecten bij het Hof van Beroep nog steeds niet zijn definitief beslag heeft gekregen.

In het kader van het verenigd Europa doet de tarifiering van intellectuele diensten ook veel stof opwaaien. De Italiaanse beroepsvereniging van douanekantoren had een tarievenstructuur uitgewerkt én, op straffe van disciplinaire sancties, verplicht opgelegd aan zijn leden. Het Europees Hof oordeelde, d.d. 18/06/98, dat het verplichten om een barema toe te passen het concurrentiebeding aantast en daarom verworpen dient te worden.

# 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),

Jan JASSOGNE (N) en Johan TACKOEN (N)

**Externe raadgever:** mevrouw Hilde LIPPENS

**Secretaris:** de heer Willy CONINX

De werkgroep Beroepsvorming heeft zich in 1998 in het bijzonder toegelegd op de redactie van de teksten inzake het onderdeel 'Vorming', bestemd voor het nieuwe Reglement van plichtenleer en voor de specifieke Richtlijn inzake Beroepsvorming.

In het verleden kon de Vorming (beroepsvorming, de bijscholing en de vervolmaking), bij gebrek aan een geschreven plichtenleer, door het BIV slechts worden beschouwd als een "afgeleide" taak van zijn werking. Nu dit alles is opgenomen in het Reglement van plichtenleer (25/03/99) en in een specifieke Richtlijn (wellicht najaar 1999), beschikt het BIV over de wettelijke instrumenten tot verdere professionalisering van het beroep.

Aan die algemene regels moet uiteraard een concrete inhoud worden gegeven. Want samen met het stijgen van het opleidingsniveau van de nieuwe vastgoedmakelaars stijgt eveneens, hoe paradoxaal misschien ook, de behoefte aan bijscholing en permanente vorming.

Een beperkte analyse van de toetredingsdossiers van de stagiairs-vastgoedmakelaars, leert dat de aanvraag tot erkenning gebaseerd is op drie groepen van gediplomeerden:

- 26 % blijkt na hoger middelbaar of gelijkgesteld onderwijs, een opleiding 'vastgoedmakelaar' te hebben gevolgd aan een van de VIZO-Vormingsinstituten
- 29 % bezit een universitair diploma
- 45 % beroept zich op een niet-universitair hoger onderwijsdiploma, al dan niet gericht op de vastgoedsector

Aangezien 74 % van de stagiair-vastgoedmakelaars in het beroep treden zonder 'geëigende' vastgoedopleiding, werd in 1998 bijzondere aandacht besteed aan deze groep van BIV-leden.

## □ 1. Bijscholing stagiairs

In zijn zitting van 25/06/1998 besliste de Nationale Raad om een contract van dienstverlening te ondertekenen met twee externe organisaties, één voor elk taalgebied, voor de begeleiding en de bijscholing van stagiairs-vastgoedmakelaars. De beide organisaties, de v.z.w. VIVO (= Vlaams Instituut voor Vastgoedopleiding) en de a.s.b.l. FORIM (= l'Association francophone pour la Formation des Professions immobilières) staan in voor een voldoende bijscholingsaanbod voor de stagiairs in de diverse regio's, het aanmaken van de syllabi horende bij de 7 verschillende bijscholingsmodules (gespreid over 128 lessen), het informeren en begeleiden van de stagemeesters, het coachen van de docenten, en 'in fine' het rapporteren aan BIV van de resultaten, via o.a. (vergelijkbaar) statistisch materiaal.

In samenspraak met de Stagecommissie en de Uitvoerende Kamers (UK) werd tevens een 'evaluatiesysteem' op punt gesteld. De stagiairs die een negatief stage-evaluatierapport krijgen, kunnen door de UK aan een schriftelijke proef worden onderworpen. Aangezien de UK niet opteert voor 'aanpassingsstages' voor de buitenlandse occasionele beroepsbeoefenaars, maar veeleer voor het evalueren van de kennis van het Belgisch Recht conform de Europese richtlijn terzake, zal de werkgroep Beroepsvorming ook hiervoor een procedure uitwerken.

□ **2. Beroepsvervolmaking**

Voor de vastgoedmakelaars-titularissen, werden er door de werkgroep Beroepsvorming, voor 1998, in totaal ca. 125 opleidingssessies (gespreid over 20 onderwerpen) goedgekeurd. Aan hen die aan hun opleidingsbehoefte wilden voldoen, werd dan ook een ruime keuze aangeboden. Zeer binnenkort zal tevens een specifieke en bij de plichtenleer horende Richtlijn bij Ministeriële Besluit worden goedgekeurd waarin een te volgen minimum aantal lessen per jaar zal worden vastgelegd.

□ **3. Inventarisatie en evaluatie van de Beroepsopleiding**

Voorts heeft de werkgroep een aanvang genomen met het inventariseren van alle opleidingsmogelijkheden om te komen tot een repertorium terzake. De werkgroep plant vervolgens een ronde-tafelconferentie met het BIV en alle instituten of instellingen die instaan voor een opleiding tot de vastgoedmakelarij. Dat alles moet resulteren in een externe kwaliteitscontrole inzake een minimaal lessencurriculum, verbonden aan strikte examen- of evaluatienormen.

□ **4. Werking 1999**

Nadat de specifieke bijscholing voor de stagiaires in 1998 werd op punt gesteld, opteert de werkgroep ervoor om in 1999 de overige aandachtspunten van haar programma te realiseren, met name de beroepsvervolmaking (permanente vorming) van de titularissen.

# Werkgroep “Betrekkingen met het notariaat”

**Voorzitter:** de heer Johan TACKOEN(N)

**Leden:** de heren Daniel de BERGEYCK(N), Jacques BONNIVERS(F), Achille CLAES(N), Robert CLOSSET(F), Pol DERMUL(N), Jean-Pierre EFFERTZ(F), Eric MARKEY(N), Francis ROLAND(F), Winand VAN COILLIE(N) en Serge WINNYKAMIEN(F)

**Externe raadgevers:** Meesters Paul DAEMS(N) en Pierre DEMOLIN(F)

**Secretaris:** mevrouw Ines ARS

Op grond van twee juridische studies die in 1997 werden opgesteld, enerzijds voor het BIV, en anderzijds voor de KFNB (Koninklijke Federatie der Notarissen van België), werd tussen vertegenwoordigers van het notariaat en de vastgoedmakelaars op 11/3/98 een juridisch-technisch debat opgestart, met als doel een duidelijke scheidingslijn te trekken tussen deze twee aanverwante maar niettemin verschillende beroepen.

Vervolgens kwam in april 98 de BIV-werkgroep Notariaat samen ter evaluatie van deze eerste vergadering van de juridische bilaterale werkgroep. De bedoeling was het op gang brengen van een gedragscode inzake de professionele relaties tussen notarissen en vastgoedmakelaars. Beide beroepen hebben immers alles te winnen bij een duidelijke bevoegdheidsafbakening, willen ze zich op harmonieuze wijze kunnen ontwikkelen.

De onderhandelingen verlopen niettemin betrekkelijk stroef. De werkgroep stuit telkens op hetzelfde probleem: de louter adviserende functie van de KFNB en de onafhankelijkheid van de 26 notariële Kamers. Inderdaad, bij gebrek aan het bestaan van een Nationale Kamer van Notarissen - waar het Notariaat al 5 jaar om vraagt en waarover in het Parlement een wetsvoorstel ligt - beslissen de notariële Kamers van de verschillende arrondissementen zelf over de beroepsregels die zij uitvaardigen en die door hun leden moeten worden nageleefd.

Het nationaal congres der notarissen, dat eind september 1998 te Luik plaats had, had als thema “De vastgoedbemiddeling: de inbreng van het notariaat”. Volgens hun studie ziet de verdeling van de vastgoedmarkt inzake onderhandse verkoop er vandaag als volgt uit: notarissen (20%), vastgoedmakelaars (28%) en eigenaars (52%). Binnen het notariaat bestaat duidelijk een wil om het eigen marktaandeel in de toekomst te vergroten. In bepaalde regio's proberen notarissen zich op te stellen als commerciële concurrenten van de vastgoedmakelaars (o.m. via de notarishuizen). Doch, het beroep van vastgoedmakelaar is een commercieel beroep, terwijl het de notaris, openbare ambtenaar, verboden is zelf of door een tussenpersoon handel te drijven.



Beide beroepen zijn het er principieel over eens dat vastgoedbemiddeling door de notaris slechts kan onder strikte voorwaarden (BTW-plichtigheid, geen klantenwerving, ...), zodat de onpartijdigheid en de objectiviteit van de notaris niet in het gedrang worden gebracht.

Langzamerhand groeide binnen de werkgroep de idee van een eventuele samenwerking met de notaris. Een dergelijke samenwerking kan “verticaal” of “horizontaal” zijn. Met horizontale samenwerking wordt bedoeld dat de taken tussen de twee beroepen in de tijd worden opgesplitst. Voorbeeld: een eigenaar wendt zich tot een notaris om zijn onroerend goed te verkopen. De notaris doet een beroep op de vastgoedmakelaar die een dossier samenstelt, de nodige advertenties plaatst en huisbezoeken organiseert, een koper vindt en beide partijen samenbrengt voor de ondertekening van het compromis. Daarna neemt de notaris over. Met verticale samenwerking wordt bedoeld dat de beide beroepen van bij het begin samenwerken. De cliënt weet van bij het begin tot welke notaris hij zich moet wenden voor juridische bijstand en tot welke vastgoedmakelaar voor de commerciële aspecten van de

verkoop van een onroerend goed. Vanuit het oogpunt van de consument bekeken lijkt de verticale samenwerking de beste oplossing. De consument verdient namelijk de grootst mogelijke bescherming.

### **Coördinatie met andere werkgroepen en commissies**

#### **■ 1. Werkgroep Deontologie**

Het koninklijk besluit houdende het reglement van plichtenleer van de vastgoedmakelaar werd begin 1999 door de Ministerraad goedgekeurd en houdt de verplichting in tot het verkrijgen van een waarborg m.b.t. de derdengelden en het onderschrijven van een beroepsaansprakelijkheidspolis. Zeven maanden na de bekendmaking van het KB in het Belgisch Staatsblad zullen alle vastgoedmakelaars dan ook beschikken over dezelfde garanties als de notaris. Hierin worden ook de regels vastgelegd omtrent het eventueel afhouden van het ereloon van het voorschot dat bij de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst wordt gestort.

#### **■ 2. Commissie Toezicht en Opsporing**

Ook deze samenwerking begint vruchten af te werpen. De werkgroep werkt nauw samen met deze Commissie en volgt de verscheidene dossiers op die door de Commissie tegen commerciële notarishuizen werden geïnstrueerd. Einde 1998 en begin 1999 besliste het BIV twee vorderingen tot staking van de activiteiten in te stellen, respectievelijk voor de Rechtbanken van Koophandel van Antwerpen en Leuven. Bovendien werden meerdere dossiers bestudeerd betreffende bepaalde individuele praktijken van sommige notarissen of de door hen gevoerde publiciteit.

# Werkgroep "Communicatie"

**Voorzitter:** de heer Daniel de BERGEYCK (N)

**Ondervoorzitter:** mevrouw Agnes DE GROOTE (N)

**Leden:** mevrouw Jacqueline MOENS de FERNIG (F), de heren Philippe GILSON (F), Winand VAN COILLIE (N) en Jacques WALCKIERS (F)

**Adviseurs:** de heren Jean BLAVIER en Frank KELEM

**Secretaris:** de heer Willy CONINX

Om na te gaan welke communicatie-acties resultaten kunnen opleveren naar het grote publiek en naar de sector, dient vooraf te worden onderzocht welk imago de vastgoedmakelaar heeft bij de consument en welke (naam)bekendheid het BIV heeft als regulerend en controlerend instituut. Op voorstel van de werkgroep gaf het BIV daarom opdracht aan het onderzoeksbureau SOBEMAP om in de maand augustus een enquête te organiseren bij een representatief staal van de Belgische bevolking. Een gelijkaardige (opvolgings)enquête zal in de nabije toekomst worden georganiseerd om na te gaan of er enige evolutie valt te bespeuren.

De resultaten van het telefonisch onderzoek zijn wellicht niet echt verrassend maar toch verhelderend.

- 1. De enquête wees uit dat 31% van de Belgen de afgelopen 2 jaar een beroep deden op een vastgoedmakelaar; dit houdt in dat er zeker nog groeipotentieel in de markt is.
- 2. Uit de enquête bleek dat 72% van de personen die met een vastgoedmakelaar hebben gewerkt voor huur/verhuur en koop/verkoop van een onroerend goed uiterst tevreden zijn over de dienstverlening.
- 3. De resultaten wezen op een relatieve onbekendheid van het Instituut bij het grote publiek: 1/3 van de respondenten zijn op de hoogte van het feit dat er een Instituut bestaat dat de vastgoedmakelaars dient te erkennen en dat deze erkenning garant staat voor de opleiding, de professionaliteit en de bekwaamheid van de vastgoedmakelaar. Slechts 8% van de respondenten kent echter de naam "BIV".
- 4. Niettegenstaande algemeen wordt aanvaard dat vastgoedmakelaars geen goed imago hebben bij het publiek, bleek duidelijk dat personen die in het verleden met een vastgoedmakelaar hebben gewerkt zeer tevreden waren over de dienstverlening vanwege de vastgoedmakelaar.



De resultaten van deze enquête werden gepresenteerd tijdens een druk bijgewoone persontmoeting op 18 november in de kantoren van het BIV. N.a.v. deze resultaten zal de werkgroep Communicatie aan de Nationale Raad een Actieplan 2000 voorstellen om het publiek nog beter op de hoogte te brengen van de doelstellingen en werking van het Instituut.

De drie doelstellingen van het actieplan zijn de volgende:

- Het geven van de nodige bekendheid aan het door het BIV gewaarborgde professionalisme van de vastgoedmakelaar
- Het verbeteren van het imago van de vastgoedmakelaar via de garanties die het BIV biedt
- Het creëren van een groeiende en blijvende reflex bij de consument: "vastgoed = vastgoedmakelaar".

Om zijn publieke aanwezigheid te vergroten nam het Instituut in 1988 deel aan twee beurzen, Proprio (Namen) en BIS-beurs (Gent), 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.

In de loop van 1998 volgde Daniel de BERGEYCK Philippe GILSON op als voorzitter van de werkgroep.

# Werkgroep “Beheerders van onroerende goederen”

**Voorzitter:** de heer Arsène BEIRENS (N)

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

**Secretaris:** de heer Jurgen VANSTEENE (N)

De werkgroep heeft zich in '98 hoofdzakelijk toegelegd op de behandeling van de volgende agendapunten: de vergoedingsproblematiek van de syndicus bij eigendomsoverdracht, het opstellen van een modelformulier bestemd voor de syndicus en voor de Vereniging van mede-eigenaars (V.M.) en, tot slot, het opstellen van een model-agenda bestemd voor de algemene vergadering.

De discussie inzake de vergoeding in het kader van de eigendomsoverdracht van een kavel in een mede-eigendom (de door de syndicus verstrekte inlichtingen aan de notaris) kende zijn vervolg. Reeds in 1996 voerde de werkgroep gesprekken met afgevaardigden van de Koninklijke Federatie van Notarissen. Uiteindelijk hebben beide beroepscorporaties de problematiek in de vorm van 'test-case' voorgelegd aan de Vrederechter. Op 6 april 1998



bekwam het BIV een gunstige beslissing voor de syndici: de notaris moet de V.M. vergoeden voor het geleverde werk van de syndicus [zie ook: *Immobilium* nr. 3 (p. 6) en nr. 4 (p.8)]. De betrokken notaris stapte inmiddels wel naar het Hof van Cassatie om de beslissing van de Vrederechter aan te vechten. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

Eind '97 was de werkgroep gestart met het opstellen van twee formulieren die zowel de syndicus als de vereniging van mede-eigenaars dienstig kunnen zijn. In 1998 werden deze formulieren verder uitgewerkt. Het eerste formulier, het 'Informatieblad

voor het opmaken van een prijsopgave voor het syndicschap van de vereniging van mede-eigenaars (V.M.) dient ingevuld te worden door de V.M. en zal de kandidaat-syndicus een duidelijk beeld moeten geven omtrent de te beheren mede-eigendom. Op basis van dit document zullen de kandidaten-syndici met het BIV-formulier 'Prijsofgave voor het syndicschap van de V.M.' een prijsopgave kunnen indienen bij de V.M. Gebruik van deze modelformulieren biedt de Algemene Vergadering van de V.M. de mogelijkheid om op uniforme wijze geformuleerde offertes vanwege elke kandidaat-syndicus onderling te vergelijken. Deze beide formulieren werden aan alle vastgoedmakelaars toegestuurd met *Immobilium* 1998/3. Binnenkort zullen deze formulieren eveneens op CD-rom worden geplaatst.

Het leeuwendeel van haar tijd werd besteed aan de verdere uitwerking van een model-agenda bestemd voor de algemene vergadering. Het onderdeel 'administratief en financieel gedeelte' werd voorzien van alle mogelijke vragen en antwoorden die ter zake kunnen rijzen. Voor het onderdeel 'technisch gedeelte' werd geopteerd voor een algemeen kader zonder specificaties. Opdat deze model-agenda zo functioneel mogelijk zou zijn, zal deze verwerkt worden via een computerprogramma. Thans bereidt de werkgroep het lastenboek voor van wat dit software-programma allemaal moet kunnen.

Tenslotte werd de 'Eigenaarsfiche' (zoals opgenomen in het jaarverslag van 1996) opnieuw onder de loep genomen. Inmiddels werden reeds enkele aanpassingen gedaan. De nieuwe versie van deze fiche zal worden opgenomen op de BIV CD-Roms en zal aan alle vastgoedmakelaars worden toegezonden.



## Werkgroep "Informatica"

**Voorzitter :** de heer Leo VAN TUYCKOM(N)

**Leden :** de heren Michel ACACIA(F), Johan BECUE(N), Pierre BÉGUIN(F), Daniel BORGERS(F), Willy HAEGENS(N) en Johan TACKOEN(N)

**Secretaris :** de heer Benoît PROOT(tot 30/11/98), en mevrouw Katy VAN CAMP(sedert 1/12/98)

In 1998 kwam de werkgroep Informatica 18 maal in vergadering bijeen tijdens dewelke in hoofdzaak werkt gewerkt aan de totstandkoming van de juridische databank.

Uit een reeks offertes, die door de leden van de werkgroep en door een externe auditor werden vergeleken op kwaliteit en prijs, werd gekozen voor de firma INDEX (Veurne) als software-leverancier voor de juridische databank.

Voor de inhoud van deze databank werd geopteerd voor samenwerking met het Studie- en Dokumentatiecentrum Vastgoedrecht van de Katholieke Universiteit Leuven, Afdeling Kortrijk (KULAK). Na menigvuldige vergaderingen gewijd aan de redactie en onderhandelingen, werden de contracten met deze twee partners in het najaar getekend.

Aangezien er reeds voldoende ervaring voorhanden was, heeft de technische uitwerking van de software een betrekkelijk vlot verloop gekend. De nadruk werd voornamelijk gelegd op de snelheid van het opzoeksysteem en de logische en eenvoudige indeling van de trefwoorden in de teksten. De inbreng van KULAK is effectief gestart in september 1998. De KULAK staat in voor het aanleveren en indexeren van minstens 2000 bladzijden teksten per jaar: alle relevante wetgeving voor de vastgoedmakelaars op federaal, gewestelijk en provinciaal vlak (en vanaf 2002 ook op Europees en gemeentelijk vlak), commentaren, overzichten van rechtsleer en van rechtspraak.

De inhoud en presentatie van de *website* van het Instituut (<http://www.biv.be>) werd verder uitgewerkt. Op deze pagina's zal onder meer een overzicht worden gegeven van het Instituut en haar werkzaamheden, haar verschillende publicaties, een up-to-date ledenlijst en een bijgewerkte versie van de juridische databank.

Zoals reeds vermeld in het vorige jaarverslag, werd het idee van een historische referentiedatabank in een eerste fase reeds uitgewerkt. Er werden ook meerdere kandidaat-softwareleveranciers gecontacteerd. Dit project kan eventueel van start gaan in het jaar 2000 indien de Minister van oordeel is dat dit kadert in de doelstellingen van het BIV en toestemming verleent voor de start van dit project.



## Werkgroep “Internationale Relaties”

**Voorzitter:** mevrouw Jacqueline MOENS de FERNIG (F)

**leden:** mevrouw Agnes DE GROOTE (N), de heren Emmanuel GILSON (F), Eddy VERWEIRDE (N), Winand VAN COILLIE (N) en Serge WINNYKAMIEN (F)

**Secretaris:** de heer Willy CONINX

De werkgroep Internationale Relaties werd opgericht in november 1996 opdat het BIV voeling zou houden met de Europese evolutie op het vlak van vastgoedmakelaars in de brede zin van het woord. Om die reden is het BIV ook toegetreden tot de Fédération Internationale des Professions Immobilières (FIABCI, een internationale vereniging van individuele vastgoedmakelaars), en is het BIV lid van de European Property Agents Group (EPAG) en lid van de Confédération européenne des Administrateurs de Biens (CEAB). EPAG is de Europese koepelvereniging van nationale organisaties van vastgoedmakelaars; de CEAB is de Europese koepelvereniging van nationale beroepsorganisaties van syndici. Door studie en overleg behartigen deze beide verenigingen de beroepsbelangen op Europees vlak. Via dit lidmaatschap houdt het BIV voeling met hetgeen zich in de wereld en in Europa afspeelt.

Een belangrijk element in de werking van FIABCI was de creatie in 1998 van een “Jongerenwerking” met als doelstelling om de activiteiten van deze organisatie op elk niveau te verhogen. Op 15-16-17 oktober werden te Maastricht de “Europese FIABCI-dagen” georganiseerd met als hoofdthema “De effecten van de Monetaire Unie op de vastgoedmarkt”. Tot slot werd in 1998 de “Prix d'Excellence” uitgereikt. Deze prijs werd enkele jaren geleden door de FIABCI ingesteld en beloont op unieke wijze gerealiseerde vastgoedprojecten.

De acties en stappen die door EPAG en CEAB in 1998 werden ondernomen waren zeer vruchtbaar. Het belangrijkste aandachtspunt dat de Raad van beheer voor ogen heeft gehouden was de bescherming van de meer dan 370 miljoen Europese consumenten.

De nationale federaties hebben hun akkoord verleend en het vaste engagement genomen om volgende onderwerpen verplicht te stellen in hun land:

- een reglement van goed gedrag (deontologie)
- de voorwaarden inzake de beroepsvorming en het studieniveau
- een Europees Charter van kwaliteitsbeheer
- een programma van uitwisseling van stagiairs
- de toepassing van een geïntegreerd systeem van vastgoeddatabase (koop, huur,...).

Verder worden in gespecialiseerde commissies volgende thema's verder voorbereid:

- de verplichting voor elke vastgoedmakelaar in Europa, om verzekerd te zijn inzake beroepsaansprakelijkheid en te kunnen genieten van een garantiefonds van derden-gelden
- het opstellen van een Europese code van normen.

Tot slot werd afgesproken dat het secretariaat te Brussel van CEPI (Conseil européen des professions immobilières, dat EPAG en CEAB groepeerd) in maart 1999 het Activiteitenverslag 1998 zal presenteren. De analyse van dit Jaarverslag zal de lezer toelaten een beter inzicht te verkrijgen in het geheel van de Europese markt, met

zijn verscheidenheid en/of parallellismen op het vlak van de prijzevolutie en het aantal vastgoedtransacties. Met dit Jaarverslag beschikt niet alleen de vastgoedmakelaar, maar ook elke geïnteresseerde en de nationale en Europese overheden over een noodzakelijk werkinstrument.

