



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Jaarverslag 1999



5	Voorwoord
6	De vastgoedmakelaar
8	Grafieken
9	Stagiairs
9	Beoefenaars
9	Verdeling per taalrol
10	Verdeling per provincie
11	Organen van het BIV
12	Organigram van het BIV
13	Nationale Raad
15	Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
18	Nederlandstalige Kamer van Beroep
20	Commissies
21	Toezicht-Opsporing
23	Stage
27	Werkgroepen
28	Deontologie
29	Beroepsvorming
31	Betrekkingen met het notariaat
32	Communicatie
33	Internationale relaties
34	Tarifering
35	Beheerders van Onroerende goederen
36	Informatica

BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Luxemburgstraat 16 B  
tel.: (02) 505 38 50 • fax: (02) 503 42 23  
contact@biv.be • www.biv.be

De publicatie "Jaarverslag 1999" is een uitgave van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.  
Niets uit deze publicatie mag worden overgenomen tenzij uitdrukkelijke en  
schriftelijke toestemming van de uitgever.

Brussel, juni 2000.

Verantwoordelijke uitgever: A. Beirens, Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel.

# Voorwoord

De bescherming van de uitoefening van het beroep en van de titel van vastgoedmakelaar werd vastgelegd bij Koninklijk Besluit (K.B.) van 6 september 1993. Dit beschermingsbesluit houdt o.m. in dat vanaf die datum elke persoon die als zelfstandige, voor rekening van derden, de activiteiten van bemiddelaar (met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen) of beheerder van onroerende goederen wenst uit te oefenen, dient te beschikken over een erkenning uitgereikt door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Vanaf die datum trad een nieuw tijdperk in voor zowel de professionelen uit de vastgoedsector als voor de consument.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars dat door dit K.B. werd opgericht kreeg verder als taak mee om 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.

Het jaar 1999 startte hoopvol na de goedkeuring door de Ministerraad op 22 januari van het door de Nationale Raad van het BIV uitgewerkte Reglement van Plichtenleer (de regels inzake het (beroeps)gedrag van de vastgoedmakelaar) en het Stagereglement. De beide Reglementen werden door de Koning ondertekend op 3 februari 1999 en verschenen in het B.S. op 25 maart 1999.

Bij arrest vanwege de Raad van State op 24 september 99 werd het Reglement van Plichtenleer, tegen alle verwachtingen in, geschorst.

Na de schorsing werd door het BIV, i.s.m. voogdijminister J. Gabriëls en zijn kabinet en i.s.m. het Departement van Middenstand, alles in het werk gesteld opdat er in 2000 een nieuw Reglement van Plichtenleer zou worden goedgekeurd, rekening houdend met de opmerkingen vanwege de Raad van State.

1999 was ook het jaar van de verhuis van de sociale zetel van het Beroepsinstituut: op 20 december verhuisden alle diensten naar een nieuw pand in de Luxemburgstraat.

Dit "Activiteitenverslag" brengt een staalkaart van de werking van het BIV in 1999. Het biedt een overzicht van de werkzaamheden die werden geleverd door talrijke collegamandatarissen. Ook de volgende jaren zullen zij inspanningen blijven leveren om het beroep en de titel van vastgoedmakelaar zijn plaats te geven die het toekomt in ons economisch en maatschappelijk bestel.

De inzet van alle mandatarissen, personeelsmedewerkers en externe medewerkers was in 1999 bijzonder groot. Wij houden eraan hen daarvoor allen te bedanken.

Arsène BEIRENS  
Ondervoorzitter



Jacques GOBERT  
Penningmeester



Roger BRACONNIER  
Voorzitter



# De vastgoedmakelaar

Artikel 3 van het K.B. van 6/9/93, tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, omschrijft wat een vastgoedmakelaar is:

Een vastgoedmakelaar is een persoon die zich onder het statuut van zelfstandige, in hoofd- of bijberoep, bezighoudt met:

- \* Activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen
- \* Activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:
  - ofwel het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten
  - ofwel het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom.

Het beroep uitoefenen en de titel van vastgoedmakelaar voeren kan in België enkel na voorafgaande erkenning vanwege het bij K.B. ingestelde Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

Deze erkenning kan slechts geschieden op 2 mogelijke wijzen :

- \* op basis van de diploma's zoals opgesomd in het K.B. van 6/9/93
- \* op basis van beroepservaring zoals opgesomd in de Programmawet van 10/2/98 tot bevordering van het zelfstandig ondernemerschap.

## • BIV-erkenning: starten als stagiair

Elke persoon die aan de gestelde voorwaarden voldoet wordt door het BIV eerst erkend als stagiair-vastgoedmakelaar en wordt ingeschreven op de Lijst van de Stagiairs. Deze stagiair is als zelfstandige een volwaardig vastgoedmakelaar maar staat gedurende een welbepaalde periode onder toezicht van een stagemeeester.

Na het met vrucht doorlopen van een stageperiode kan de stagiair zijn aanvraag indienen om te worden opgenomen op het Tableau van Beoefenaars.

## • Wat houdt deze erkenning in.

Deze erkenning houdt een kwaliteitsgarantie in voor zowel de consument als voor de vastgoedmakelaar.

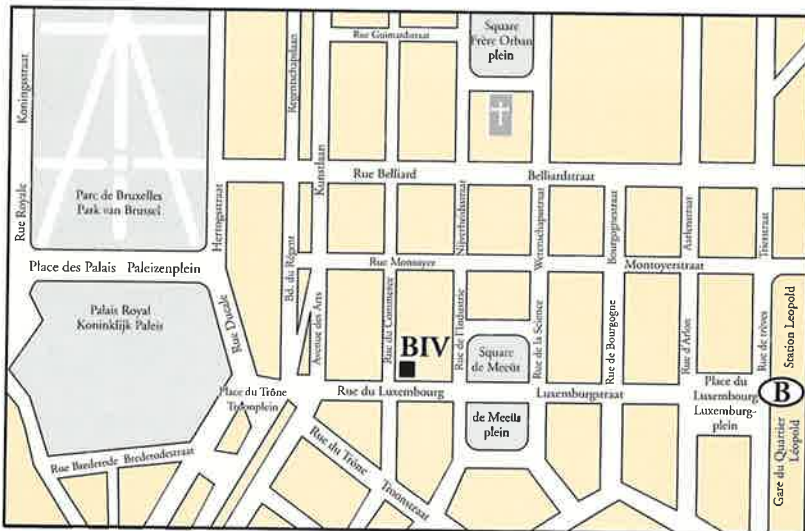
- \* de consument heeft de garantie dat hij om een dienstverlening vraagt bij een beroepspersoon die over de nodige kwalificaties beschikt. Tevens heeft de consument de zekerheid dat de vastgoedmakelaar zich heeft te gedragen volgens de plichtenleer eigen aan zijn beroep
- \* de vastgoedmakelaar heeft de garantie dat geen oneerlijke concurrentie wordt aangedaan door een niet-gekwalificeerd persoon.

Bovendien is het de taak van het BIV om, enerzijds de vastgoedmakelaar die niet werkt volgens de plichtenleer te sanctioneren en, om anderzijds, personen die niet beschikken over een erkenning om het beroep uit te oefenen te laten veroordelen voor onwettige uitoefening van het beroep en voor het onwettig voeren van de titel van vastgoedmakelaar.



Het Huis van de vastgoedmakelaar

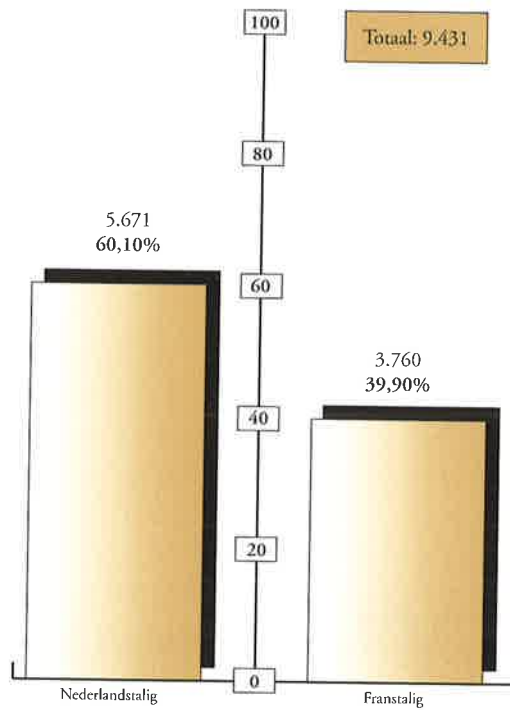
Luxemburgstraat 16B 1000 Brussel



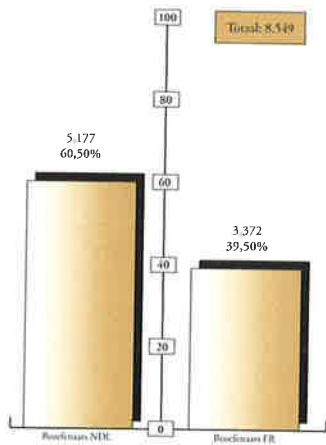
# Grafieken

Voorwoord	5
De vastgoedmakelaar	6
Grafieken	8
Stagiairs	9
Beoefenaars	9
Verdeling per taalrol	9
Verdeling per provincie	10
Organen van het BIV	11
Organigram van het BIV	12
Nationale Raad	13
Nederlandstalige Uitvoerende Kamer	15
Nederlandstalige Kamer van Beroep	18
Commissies	20
Toezicht-Opsporing	21
Stage	23
Werkgroepen	27
Deontologie	28
Beroepsvorming	29
Betrekkingen met het notariaat	31
Communicatie	32
Internationale relaties	33
Tarifiering	34
Beheerders van Ontroerende goederen	35
Informatica	36

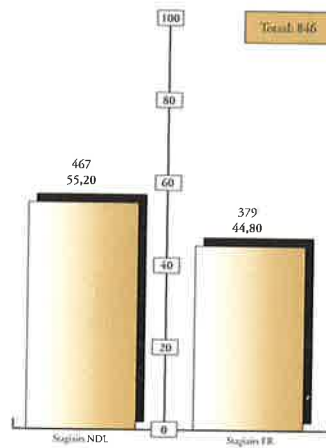




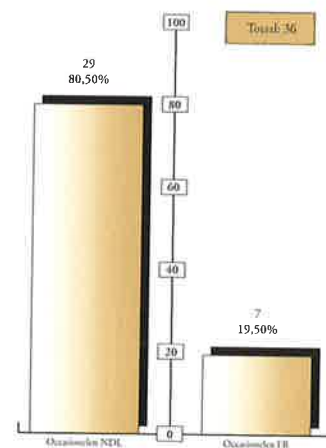
**Verdeling per taalrol**



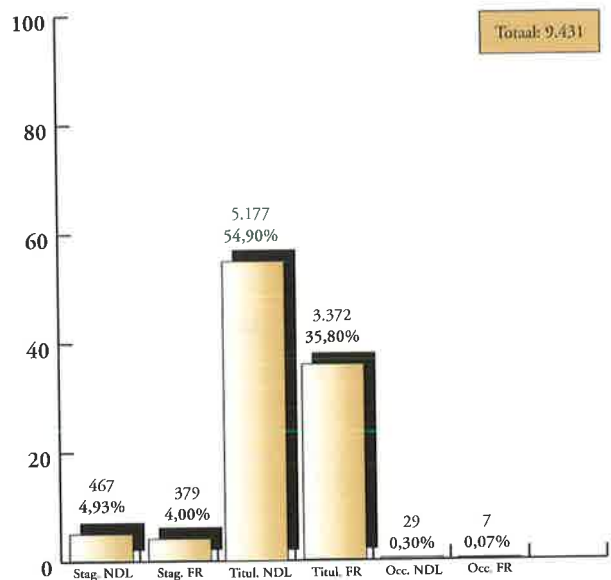
**Beoefenaars**



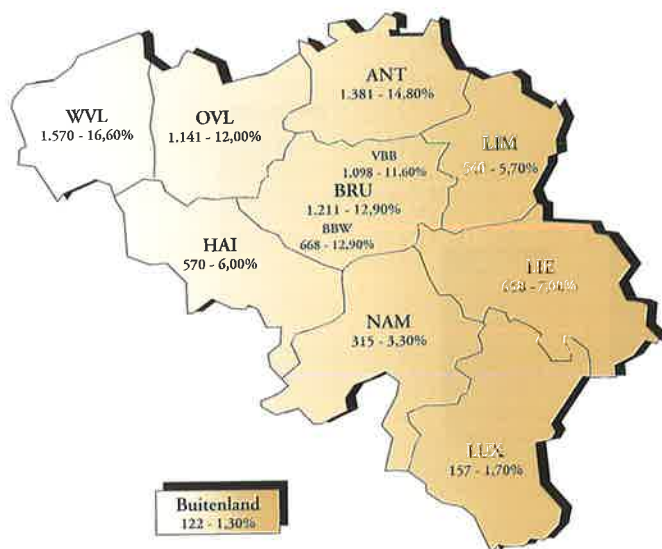
**Stagiairs**



**Occasionelen**



Totaal stagiairs/beoefenaars/occasionelen



### Verdeling per provincie

- Brussel (BRU) 1.211 - 12,90%
- Waals Brabant (BBW) 668 - 7,10%
- Vlaams Brabant (VBB) 1.098 - 11,60%
- Antwerpen (ANT) 1.381 - 14,80%
- Limburg (LIM) 540 - 5,70%
- Luik (LIE) 658 - 7,00%
- Namen (NAM) 315 - 3,30%
- Henegouwen (HAI) 570 - 6,00%
- Luxemburg (LUX) 157 - 1,70%
- Oost-Vlaanderen (OVL) 1.141 - 12,00%
- West-Vlaanderen (WVL) 1.571 - 16,60%
- Buitenland (BTL) 122 - 1,30%

# De organen van het BIV

5	Voorwoord
6	De vastgoedmakelaar
8	Grafieken
9	Stagiairs
9	Beoefenaars
9	Verdeling per taalrol
10	Verdeling per provincie
11	Organen van het BIV
12	Organigram van het BIV
13	Nationale Raad
15	Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
18	Nederlandstalige Kamer van Beroep
20	Commissies
21	Toezicht-Opsporing
23	Stage
27	Werkgroepen
28	Deontologie
29	Beroepsvorming
31	Betrekkingen met het notariaat
32	Communicatie
33	Internationale relaties
34	Tarifering
35	Beheerders van Onroerende goederen
36	Informatica

# Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV)

---

## Nationale Raad

---

9 verkozen leden(N)	9 verkozen leden(F)
9 verkozen plaatsvervangende leden(N)	9 verkozen plaatsvervangende leden(F)

\* 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 leden  
6 verkozen plaatsvervangende leden

---

## Uitvoerende Kamer (F)

6 verkozen 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

# De Nationale Raad

De Nationale Raad (NR) is samengesteld uit 18 leden (9 Nederlandstalige en 9 Franstalige, aangevuld met evenzoveel 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 kiezen in hun schoot de voorzitter, de ondervoorzitter en de penningmeester die samen het Bureau van het BIV vormen dat belast is met het dagelijks bestuur van het Instituut.

Het Bureau is samengesteld uit  
de heer R. Braconnier (voorzitter),  
de heer A. Beirens (ondervoorzitter),  
de heer J. Gobert (penningmeester).

De NR kwam in 1999 tien maal in zitting bijeen.

De belangrijkste taken van de NR zijn o.m. het vaststellen van de plichtenleer en het stagerglement, erop toezien dat de voorwaarden inzake de 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.

De NR besteedde in 1999 bijzonder veel aandacht en energie aan de bespreking en de goedkeuring van enerzijds (1) het reglement van plichtenleer (en aanvullende richtlijnen) en van anderzijds (2) het stagerglement.

Na voorbereidend werk van bijna 3 jaar door de werkgroep Deontologie en door de Stagecommissie werden door de voltallige NR de beide ontwerpreglementen besproken en definitief goedgekeurd op de zitting van 5 januari 1999. Op 22 januari 1999 werden de beide reglementen door de Ministerraad goedgekeurd. (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).

N.a.v. de buitengewone zitting van de NR op 23 maart te Leuven prees Minister Pinxten de werkzaamheden vanwege het BIV en de samenwerking tussen zijn kabinet en het Instituut bij de realisatie van deze beide Reglementen. Hij benadrukte tevens dat het BIV vanaf dit ogenblik beschikte over alle instrumenten die nodig zijn voor de goede werking ten dienste van het beroep dat tevens het merendeel van de medeburgers onrechtstreeks aanbelangt. Hij was bijzonder verheugd over het feit dat niet werd toegegeven aan corporatistische overwegingen maar dat prioriteit was gegeven aan een gezond beheer van de kwaliteit.

Na de goedkeuring van deze beide reglementen werkte de NR verder aan de redactie van de specifieke richtlijnen inzake de deontologie. Deze richtlijnen vervolledigden de artikels van de plichtenleer of werken ze meer in detail uit.

Groot was dan ook de verbazing en de ontgoocheling toen de Raad van State bij arrest van 24 september 99 het reglement van Plichtenleer schorste.

Verbazing daar de Auditeur een positief advies had voorgelegd aan de Raad van State, en ontgoocheling daar zeer belangrijke bepalingen tot verdere sanering van het beroep -en die niet het voorwerp waren van betwisting bij de Raad van State- niet langer uitvoerbaar waren door deze schorsing. Het bezwaar van de Raad van State had betrekking op het art. 12 (de bepaling van het begrip exclusiviteit). De Raad van State argumenteerde deze beslissing door erop te wijzen dat deze bepaling de limieten van de plichtenleer overschreed. Niettegenstaande de schorsing van het Reglement van plichtenleer, hebben

#### Leden:

Michel ACACIA (F), Francis BERTOT (F),  
Arsène BEIRENS (N), *ondervoorzitter*,  
Roger BRACONNIER (F), *voorzitter*, Achille CLAES (N),  
Robert CLOSSET (F), Daniel de BERGEYCK (N),  
Agnès DE GROOTE (N), Mariëtte DEPOORTER (N),  
Philippe GILSON (F), Jacques GOBERT (F),  
*penningmeester*, Erik MARKEY (N),  
Jacqueline MOENS de FERNIG (F), Guy NELIS (F),  
Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N),  
Leo VAN TUYCKOM (N) en Jacques WALCKIERS (F)

#### Plaatsvervangers:

Alain COPPE (F), Willy HAEGENS (N) en  
Eddie VERWEIRDE (N)

#### Regeringscommissaris:

Albert WAUTHIER  
Secretaris-verslaggever:  
Willy CONINX

de controleorganen van het Instituut, ondanks het ontbreken van geschreven regels, de stilzwijgende regels en geldende gebruiken op het vlak van de deontologie strikt blijven toepassen.

Het BIV heeft zich in de loop van 1999 verder toegelegd op de redactie van nieuwe voorstellen die door alle belanghebbende partijen kunnen worden aanvaard en die conform zijn aan de wettelijke vereisten.



Na de goedkeuring van het Stagereglement werd door de Stagecommissie het 'Reglement van inwendige orde' voor de Stage voorbereid. Na de debatten van deze ontwerpakte in de schoot van de NR keurde deze op 29 juni vermeld Reglement unaniem goed. De Nationale Raad gaf bovendien zijn instemming voor de goedkeuring van 209 nieuwe aanvragen voor de erkenning tot stagemesters.

Ten behoeve van de NR bereide de commissie Toezicht-Opsporing 39 dossiers voor inzake de onwettige uitoefening van het beroep. Deze dossiers werden na evaluatie en goedkeuring door de NR overgemaakt aan de betrokken juridische instanties.

1999 was ook het jaar van de verhuis van de sociale zetel van het Beroepsinstituut. De Nationale Raad besliste om, na voorafgaand akkoord vanwege de Minister, over te gaan tot de aankoop van een leegstaand kantoorpand in de Luxemburgstraat. Belangrijk hierbij is dat, met dit nieuwe functionele kantoorpand, het BIV tevens een besparing kan realiseren op de rubriek huisvesting voor het Instituut.

De aanpassingswerken aan het gebouw werden gestart in oktober 1999 en de verhuis zelf van alle diensten werd gerealiseerd tussen 13 en 20 december.

# Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

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 van het stagereglement, en tot slot uitspraak te doen inzake betwistingen m.b.t. de honoraria.

Elke Uitvoerende Kamer (UK) 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 rechtskundig bijzitter (door de Koning benoemde advocaat).

## • 1. Administratieve dossiers: wijzigingen ledenbestand

Ter behandeling van de administratieve dossiers kwam de Nederlandstalige UK in 1999 23 volledige zittingsdagen bijeen.

### 1.1. Weglatingen

In 1999 ontving de Nederlandstalige UK 380 aanvragen tot weglating. De piek situeert zich elk jaar in het voorjaar bij het opragen van de verplichte BIV-bijdrage. In het totaal werden 362 aanvragen behandeld waarvan er 337 ontvankelijk werden verklaard (weglating aanvaard).

De weglating betekent niet dat het beroep nooit meer kan uitgeoefend worden: onder voorbehoud van wijziging van de reglementering of andersluidende interpretatie van de rechtbanken, kan op dit ogenblik elke persoon die ooit ingeschreven was ten allen tijde zijn wederinschrijving aanvragen met behoud van de rechten die hij bezat op het ogenblik van zijn weglating. Uitzondering op deze regel vormen de personen die ten onrechte hebben genoten van de overgangsmaatregel op basis van art. 17 van de Kaderwet van 1 maart 1976.

### 1.2. Opname op het tableau van de beoefenaars

Een totaal van 151 stagiairs verzochten in 1999 de Nederlandstalige UK om hun opname op het tableau der beoefenaars na het beëindigen van hun stage. Hiervan werden 146 aanvragen behandeld en werden er 139 toegestaan en 7 geweigerd.

Vooraleer zich uit te spreken over een verzoek tot opname op het tableau gaat de Kamer na of de stagiair op voldoende wijze de stage van één jaar doorlopen heeft, al dan niet rekening houdend met de stageverplichtingen zoals vastgesteld in het Stagereglement van 3 februari 1999.

### 1.3. Inschrijving op de lijst van de stagiairs

Inschrijving op de lijst van de stagiairs kan gebeuren op basis van twee mogelijkheden: ofwel op basis van de noodzakelijke diploma's (art. 5, KB 6/9/93), ofwel op basis van de nodige beroepservaring (Programmawet 10/02/98).

Een totaal van 283 kandidaten vroegen in 1999 hun inschrijving aan op de lijst van de stagiairs bij de Nederlandstalige UK, waarvan er in totaal 270 werden behandeld. Er werden 230 kandidaten ingeschreven op de lijst van de stagiairs, 30 kandidaten werden geweigerd, 7 dossiers werden uitgesteld tot neerlegging van bijkomende stukken en 3 kandidaten deden afstand van de ingediende aanvraag.

Reden voor verwerping was bij 12 aanvragen gebaseerd op het niet aantonen van de nodige beroepservaring en was bij 18 aanvragen gebaseerd op het niet beschikken van het vereiste diploma.

*Voorzitter:* Winand BLOEMEN  
*Ondervoorzitter:* Marc VAN DE WOESTYNE  
*Werkende leden:* Ghislain DE SMET,  
Joseph DE JAEGER, Luc OYAERT,  
Lena HILLEWAERE-SCHATTEMAN (plv. lid)  
*Plv. leden:* Gustaaf BERGMANS, Willy PICHAL,  
Luc PENNINCKX  
*Juridisch bijzitter:* meester Roland TIMMERMANS  
*Secretaris:* Ludwig POLLIET  
*Plv. Secretarissen:* Frédéric SEGERS en Karine NIJS

#### 1.4. Occasionele uitoefening van het beroep en verlenging

In totaal ontving de Nederlandstalige UK 16 aanvragen van EU-onderdanen (voornamelijk uit Nederland) om occasioneel het beroep van vastgoedmakelaar op het Belgisch grondgebied uit te oefenen; 8 aanvragen werden aanvaard, 5 aanvragen werden geweigerd en 1 aanvraag werd uitgesteld. Tevens werden 11 aanvragen tot verlenging van de occasionele uitoefening ingediend en toegestaan.

#### 1.5. Wederinschrijving

25 titularissen en 2 stagiair-vastgoedmakelaars die eerder hun weglating hadden aangevraagd, hebben van hun verworven rechten gebruik gemaakt teneinde opnieuw op het tableau of op de lijst te worden opgenomen.

#### 1.6. Taalrolwijziging

In 1999 ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 7 aanvragen tot taalrolwijziging waarvan er één werd toegestaan, wegens wijziging van de hoofdvestiging. In de andere 6 gevallen werd de aanvraag geweigerd maar werd het Bureau van het BIV verzocht aan de aanvragers de administratieve correspondentie in beide landstalen te laten worden.

### • 2. Tucht

In 1999 werden 247 deontologische klachten ter kennis gebracht van de Voorzitter van de Nederlandstalige UK. 7 klachten werden na een onderzoek onontvankelijk verklaard.

Voor de resterende 240 klachten werd een verslaggever aangesteld door de Voorzitter. In 193 dossiers werd het onderzoek door de verslaggever afgesloten. Dit onderzoek leverde volgend resultaat op: in 94 dossiers werd de klacht doorverwezen naar de UK voor verdere behandeling, 96 dossiers leidde tot klassering zonder gevolg.

Een totaal van 50 tuchtrechtelijke beslissingen werden door de UK uitgesproken met betrekking tot 98 klachten. Op een totaal van 50 uitspraken in tuchtzaken heeft de UK 8 makelaars vrijgesproken en werden 41 makelaars gesanctioneerd. De UK diende een laattijdig geformuleerd verzet onontvankelijk te verklaren.

Wat de aard van de sancties betreft werden er 12 waarschuwingen uitgesproken en 15 berispingen. Hoewel deze sancties eerder een symbolisch karakter bezitten hebben deze niettemin een straffend karakter. Indien dezelfde makelaar later opnieuw voorwerp is van een nieuwe, en na onderzoek gegrond verklaarde, klacht kan enkel worden overgegaan tot het uitspreken van zwaardere sanctie dan voorheen.

Tien vastgoedmakelaars werden voor een bepaalde periode geschorst, met als gevolg een verbod om tijdens de periode van schorsing nog het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en de titel te voeren. Een systematisch toezicht over de werkelijke naleving van deze maatregelen werd verzorgd door de dienst Toezicht-Opsporing. In vier uitspraken heeft de UK een vastgoedmakelaar definitief geschrapt.



De schorsing van het reglement van plichtenleer door de Raad van State belette de UK geenszins om uitspraak te doen in tuchtzaken. Als tuchtoverheid heeft de UK van het BIV de bevoegdheid om te beslissen welke de gedragingen zijn die een deontologische fout uitmaken. Deontologische regels hebben hun bestaan en vinden hun toepassing buiten elke geschreven uitdrukking in een formele tekst. Dit wordt gestoeld op vaste rechtspraak van het Hof van cassatie (Cass. 19 mei 1988, Pas. 1988, p.1147, Cass. 26 september 1986, Arr. Cass., 1987, p. 121)

De behandeling van concrete tuchtdossiers heeft er toe geleid dat de ongeschreven regels werden geëxpliciteerd:

- \* Zo werd onder meer het gebruik van 'oneigenlijke' overdraagbare opties en het meerwaardebeding in zeer uitvoerig gemotiveerde overwegingen als een deontologische inbreuk beschouwd.
- \* Ook werd er gewaakt over de naleving van de Wet op handelspraktijken door de vastgoedmakelaar in zijn verhouding tot de consument.
- \* De ontvangst van een huurwaarborg door de vastgoedmakelaar en het niet plaatsen op een rekening op naam van de huurder, in strijd met de wettelijke regels betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, gaf ook aanleiding tot sancties.
- \* De samenwerking met vastgoedmakelaars die over geen BIV-erkenning beschikken lag ook aan de oorsprong van tuchtrechtelijke sancties.

De verslaggevers dienden zich soms over bijzonder ernstige feiten te buigen die meestal gepaard gingen met een strafrechtelijk onderzoek. Het onderzoek van dergelijke omvangrijke dossiers vergt veel tijd, en zal nog leiden tot een aantal verwijzingen voor de UK in het jaar 2000. Hieruit mag worden afgeleid dat het toezicht op de naleving van de plichtenleer door de UK thans effectief is geworden. Dit is noodzakelijk voor de bescherming van het imago van het beroep bij het publiek. Kwaliteitszorg dient het vertrouwen mede te helpen winnen van eenieder die op een vastgoedmakelaar een beroep wenst te doen.

### • 3. Arbitrage

In totaal werden 8 dossiers aan de arbitrage inzake betwisting van erelonen tussen een vastgoedmakelaar en zijn cliënt onderworpen van de UK, waarvan de helft werden afgesloten door een scheidsrechtelijke uitspraak. Met het akkoord van beide partijen of op grond van een arbitrageclausule in de overeenkomst van de makelaar heeft de UK (in eerste en laatste aanleg) uitspraak gedaan omtrent het bedrag van het ereloon van de makelaar.

Dergelijke arbitragerechtspraak bespaart aan de partijen de kosten en de lange duur van een procedure voor de burgerlijke rechtbanken. Hierbij wordt recht gesproken overeenkomstig de bestaande regels van burgerlijk recht en de interpretatie door de rechtbanken. Eén ereloonbetwisting bleef in 1999 aanhangig.

In drie andere zaken verklaarde minstens één partij zich echter niet akkoord met arbitrage zodat de Kamer geen uitspraak kon doen.

# Nederlandstalige Kamer van Beroep

Het BIV omvat twee Kamers van Beroep, 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 cremagistraat of door een advocaat die 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.

Bij de volgende verkiezingen (december 2000) 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 de 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.

Vanaf de oprichting van het BIV, en tot en met eind december 1999, werden 177 beroepen ingesteld bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep:

1995	1996	1997	1998	1999
15	19	51	47	45

Tot en met 1999 heeft de Kamer van Beroep 156 beslissingen genomen:

1995	1996	1997	1998	1999
6	24	28	64	34

De 34 beslissingen genomen in 1999 betroffen volgende dossiers:

lijst van stagiairs	tableau na stage	tableau	occasionele uitoefening	wijziging taalrol	weglating	tuchtdossiers
17	3	1	1	1	7	4

Van de 17 dossiers die betrekking hadden tot de inschrijving op de lijst van stagiairs, werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer 13 maal gewijzigd en werden deze personen op de lijst van de stagiairs ingeschreven nadat appellanten de nodige documenten hadden neergelegd.

*Voorzitter:* Stefaan DESMET  
*Ondervoorzitter:* Guido DE PALMENAER  
*Effectieve leden:* Pol DERMUL en  
Arie VAN GELDER  
*Plaatsvervangende leden:*  
Margaretha KERREMANS en  
Hugo GOETSTOUWERS  
*Secretaris:* Jurgen VANSTEENE

In 3 dossiers werden deze personen geweigerd om inschrijving te nemen op de lijst van stagiairs. Eén persoon deed afstand van zijn hoger beroep.

In 3 dossiers werd beroep aangerekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht. In één dossier werd de aanvrager opgenomen op het tableau, in een ander dossier werd de persoon de opname op het tableau geweigerd en tenslotte werd één hoger beroep onontvankelijk verklaard.

Een persoon die - zonder de stage te hebben doorlopen - onmiddellijk op het tableau opgenomen wilde worden, zag zijn beroep afgewezen.

Ook werd een aanvraag tot inschrijving op de lijst van de occasionele beoefenaars afgewezen.

Eén dossier betrof de wijziging van taalrol. De Kamer van Beroep verleende deze persoon de toelating om van taalrol te wijzigingen vermits zijn kantoor gevestigd was in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad.

In 1999 hebben 7 personen beroep ingediend tegen hun weglatingsdossiers, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer. Het betrof hier voornamelijk discussies omtrent de datum van weglating.

Tenslotte heeft de Kamer van Beroep eveneens uitspraak gedaan in 4 tuchtdossiers: 2 vastgoedmakelaars kregen een schorsing (15 dagen en 1 maand), één vastgoedmakelaar kreeg een berisping, een ander kreeg een waarschuwing.



# Commissies

Voorwoord	5
De vastgoedmakelaar	6
Grafieken	8
Stagiairs	9
Beoefenaars	9
Verdeling per taalrol	9
Verdeling per provincie	10
Organen van het BIV	11
Organigram van het BIV	12
Nationale Raad	13
Nederlandstalige Uitvoerende Kamer	15
Nederlandstalige Kamer van Beroep	18
Commissies	20
Toezicht-Opsporing	21
Stage	23
Werkgroepen	27
Deontologie	28
Beroepsvorming	29
Betrekkingen met het notariaat	31
Communicatie	32
Internationale relaties	33
Tarifiering	34
Beheerders van Onroerende goederen	35
Informatica	36

# Toezicht en Opsporing

Onlangs werd op het vlak van de opsporing van illegale beoefenaars van het beroep van vastgoedmakelaar een belangrijke drempel overschreden. Na vier jaar werking van de Commissie Toezicht en Opsporing (deze ging van start in november 1995), werden 2.328 verificaties uitgevoerd waarvan meer dan 1.000 aanleiding gaven, na het voorwerp te hebben uitgemaakt van een eerste vooronderzoek, tot het openen van een dossier wegens vermoeden van onwettige uitoefening.

Opmerkelijk is dat de vormen waaronder die onwettige uitoefening zich voordoen vrij stabiel zijn gebleven in de tijd:

- \* 34% betreffen niet erkende zelfstandigen die op eigen houtje voor derden bemiddelen
- \* 27% zijn vennootschappen waarbinnen niemand BIV-erkend is
- \* 21% betreffen niet erkende zelfstandige medewerkers van BIV-erkende leden
- \* 11% betreffen onwettige syndici of rentmeesters
- \* 7% zijn buitenlanders, notarishuizen.

In deze opsomming valt onmiddellijk op dat 66% van de onwettige toestanden konden worden geregulariseerd. Hiertoe wordt door het BIV op drie niveaus opgetreden.

## 1. Informatief:

d.m.v. de gevoerde perscampagnes, info-avonden, enz. kennen steeds meer consumenten het bestaan van het BIV. Dagelijks beantwoordt de Dienst Opsporing telefonische verificatieverzoeken waarin consumenten navraag doen naar de BIV-erkenning van de vastgoedmakelaar met wie ze een transactie willen aangaan.

## 2. Correctief:

opmerkelijk is nog het aantal starters in het beroep die niet op de hoogte zijn van de wettelijke bescherming. Deze toestanden worden meestal aan de hand van een correctieve briefwisseling met de betrokkene of zijn raadsman rechtgezet. Velen vragen hun inschrijving als stagiair aan op grond van hun diploma of van hun vroegere professionele ervaring in het beroep als bediende of zelfstandige. Anderen worden bediende bij een erkende vastgoedmakelaar of stappen uit het beroep.

## 3. Repressief:

in het totaal gaf de Nationale Raad van het BIV, op voorstel van de Commissie, reeds in 202 dossiers (over de 5 jaar werking) haar goedkeuring om tegen onwillige onwettige beoefenaars een rechtsprocedure in te spannen. De ervaring leert ons dat het instellen van zo'n procedure alleen al een dergelijk afschrikkingsmiddel vormt dat heel wat verdachten in extremis hun toestand regulariseren (door bediende te worden, een inschrijving aan te vragen, ...).

Het BIV bezit zelf geen bevoegdheid om onwettige uitoefening te bestraffen. Het moet deze, conform de kaderwet van 1 maart 1976, aanklagen bij de gerechtelijke overheid of bij de inspectiedienst van het ministerie van Middenstand.

*Voorzitters:* Achille CLAES (N)

en Robert CLOSSET (F)

*Leden:* Agnès DE GROOTE (N), Mariëtte

DEPOORTER (N), Michel ACACIA (F), Pierre

DEHAYE (F), Erik MARKEY (N), Guy NELIS (F),

Johan TACKOEN (N) en Winand VAN COILLIE (N)

*Secretaris:* Guy LAUWERS

### Inspectie van de Middenstand

totaal: 41  
hangende: 16  
positief resultaat: 10  
negatief resultaat: 9  
sonder gevolg: 4

### Klacht parket

totaal: 87  
hangende: 44  
correctieele veroordeling: 41  
minnelijke schikking: 8  
vrijpraak: 1  
geschorst: 31

### Burgerlijke partijstelling

totaal: 14  
hangende: 1  
veroordeeld: 1  
vrijpraak: 1

### Correctionele rechtbank

totaal: 4  
hangende: 0  
oorspronkelijk of ongegrond: 4

### Rechtbank van Koophandel

totaal: 36  
hangende: 10  
bevel tot staking van de activiteit: 15  
aangeweerd of geschorst (regulering): 17  
uitsluitend of ongegrond: 5

Het door het BIV aangewende arsenaal tegen onwillige illegale beoefenaars omvat hoofdzakelijk vijf soorten acties, waarvan de resultaten terug te vinden zijn in bijgaande tabellen. Eind 1999 waren er 91 acties hangende (9% van de gegronde klachten).

#### 1. BIV legt klacht neer bij de Inspectiedienst van het ministerie van Middenstand.

De inspecteurs van deze dienst kunnen een proces-verbaal van vaststelling opstellen t.a.v. de procureur des Konings.

#### 2. BIV legt klacht neer bij het parket van de procureur des Konings.

De veroordeling die daaruit kan voortvloeien is een correctionele straf (geldboete en/of gevangenisstraf). Het parket kan evenwel ook een minnelijke schikking voorstellen.

De procedures 1. en 2. zijn volledig kosteloos voor het BIV. Daartegenover staat dat de klachten meer dan eens worden geseponeed, onder meer omwille van de beschouwing van de onwettige uitoefening als een 'licht misdrijf', of nog, omwille van een regularisatie na een gerechtelijk onderzoek.

#### 3. BIV legt klacht neer en stelt zich burgerlijke partij bij de onderzoeksrechter.

Hiertoe is de tussenkomst nodig van een advocaat. De klacht kan niet geseponeed worden; er komt m.a.w. een gerechtelijk onderzoek dat tot een correctionele veroordeling kan leiden. Als nadeel kan aangestipt worden dat dit uiteraard een langdurige procedure is.

#### 4. BIV laat de onwettige beoefenaar rechtstreeks dagvaarden voor de correctionele rechtbank.

In dit geval is het Instituut eveneens burgerlijke partij en is de tussenkomst van een advocaat vereist. Om diverse redenen, onder meer van procedurele aard, wordt dit soort rechtsvordering momenteel niet meer aangewend.

#### 5. Het BIV vordert de staking van de onwettige, en concurrentievervalsende, activiteit voor de rechtbank van koophandel.

Dit is een vordering zoals in kortgeding en vereist dus de tussenkomst van een advocaat, maar levert in de meeste gevallen snelle en goede resultaten op. Aan de onwettige beoefenaar wordt verbod opgelegd verder vastgoedactiviteiten uit te oefenen, en dit op straffe van een dwangsom. Na het vonnis van de rechtbank wordt door het BIV zeer nauwlettend toezicht gehouden op de daadwerkelijke naleving van dit verbod. Ingeval de bevoelen staking van de vastgoedactiviteiten niet wordt nageleefd, kan dit aanleiding geven tot het vorderen van bovenvermelde dwangsom. Hiertoe dient evenwel vaak een nieuwe procedure ingesteld voor de beslagrechter van de rechtbank van eerste aanleg.

# Stagecommissie

Door de goedkeuring van het Stagereglement (K.B. 3/02/99, B.S. 25/03/99) werd het statuut van stagiair-vastgoedmakelaar en van stagemeeester duidelijk gereguleerd en werden de taken van de stagecommissie uitgebreid.

Deze taken van de stagecommissie omvatten volgende onderdelen:

- \* het begeleiden van de stagiairs gedurende de hele stageperiode
- \* het regelmatig uitnodigen van stagiairs en (kandidaat-)stagemeeesters in geval van discussies of misverstanden
- \* het formuleren van een advies over het volledige stagedossier bestemd voor de Uitvoerende Kamer bij de aanvraag tot opname op het tableau van beoefenaars
- \* m.b.t. de stagiairs die reeds hun statuut hadden verkregen vóór het in voege treden van het stagereglement: het goedkeuren of bijsturen van de stageovereenkomsten.

## • 1. De stagiair-vastgoedmakelaars

### 1.1. bijscholing

Indien de stagiair zijn aanvraag tot inschrijving op de Lijst van de Stagiairs verkreeg op basis van het diploma 'vastgoedmakelaar' (ondernemersopleiding of graduaat), is deze vrijgesteld van het volgen van de specifieke bijscholing (128 uur) voor stagiairs.

Alle andere stagiairs worden schriftelijk uitgenodigd om deel te nemen aan de bijscholing vanaf het ogenblik de stage effectief een aanvang neemt.

	totaal erkentelapen (1999)			%		
	NDL	FR	totaal	NDL	FR	totaal
diploma vastgoedmakelaar (vwo of graaduaat)	73	73	120	32	25	30
erkend graduaatdiploma	67	27	94	29	16	25
erkend universitair diploma	64	55	119	28	32	29,5
ervaring	26	44	70	11	25	17,5
<b>totaal</b>	<b>230</b>	<b>173</b>	<b>403</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Uit deze cijfergegevens blijkt dat er op een totaal van 230 Nederlandstalige stagiairs, in 1999 erkend door de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer, 32 % beschikt over het diploma 'vastgoedmakelaar'. Bij de Franstalige stagiairs is het aandeel 25% op een totaal van 173 stagiairs, erkend door de Franstalige Uitvoerende Kamer in 1999.

Stagiairs die reeds erkend waren vóór het in voege treden van het Stagereglement genieten van een overgangperiode (artikel 28 van het Stagereglement). De stagiairs, waarop dit artikel van toepassing is, werden, per aangetekend schrijven, door de stagecommissie in december 1999 hiervan op de hoogte gebracht.

*Voorzitters:* Winand VAN COILLIE (N)  
en Roger BRACONNIER (F)  
*Leden:* Mariette DEPOORTER (N), Francis BERTOT (F),  
Achille CLAES (N), Robert CLOSSET (F),  
Daniel FRANCOIS (F), Guy NELIS (F),  
Johan SCHELLENS (N)  
en Raymond VAN DER HAEGEN (N)  
*Secretaris:* Katy VAN CAMP en Lies LEPERE

## 1.2. Einde van de stage

In het K.B. van 6 september 1993 betreffende de bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, werd reeds gesteld dat de inschrijving op het tableau van beoefenaars van het beroep afhankelijk is van het op voldoende wijze doorlopen hebben van een stage van één jaar.

In het Stagerglement van 3/02/99 werd dit artikel duidelijk gespecificeerd:

- \* 1. De stageduur is afhankelijk van het uitoefenen van het beroep in hoofd- of bijberoep. Wanneer de makelaarsactiviteiten worden uitgeoefend in hoofdberoep, bedraagt de stageduur van een voltijdse stage één jaar (12 maanden). Om de stagiairs de mogelijkheid te geven de gereglementeerde activiteit in bijberoep uit te oefenen, dient hij een stageperiode te doorlopen van maximum 36 (opeenvolgende) maanden, waarbij minimaal 1500 werkuren moeten worden gepresteerd.  
(Deze 1500 werkuren stemmen overeen met 200 werkdagen van 7,5 uren.)
- \* 2. De omschrijving 'op voldoende wijze' houdt in dat "naar aanleiding van voormelde aanvraag tot inschrijving, de stagecommissie onverwijld het stagedossier van de betrokken stagiair aan de Kamer zal overmaken, houdende onder meer het stageverslag (driemaandelijks activiteitenverslag), een document waar in de stagemester zijn stagiair evalueert, evenals het advies van de stagecommissie over de stage".

## 1.3. Praktische Bekwaamheidsproef

Artikel 16, §3 van het Stagerglement voorziet in een bekwaamheidsproef: indien de stagecommissie het stagedossier negatief adviseert, kan de Uitvoerende Kamer een (schriftelijke) bekwaamheidstest opleggen aan de stagiair. Door de stagecommissie werd aan de werkgroep Beroepsvorming gevraagd om een dergelijke vragen- en antwoordenlijst op te stellen.

In 1999 werd er éénmaal een bekwaamheidsproef opgelegd aan een stagiair. De test werd met vrucht afgelegd. Door de Stagecommissie werd derhalve een positief advies overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer voor inschrijving op het tableau.

## 1.4. Cijfergegevens

Er dient een onderscheid gemaakt tussen:

- \* actieve stagiairs: stagiairs die effectief met de stage reeds zijn begonnen
- \* niet-actieve stagiairs: stagiairs die reeds zijn erkend maar nog niet effectief met de stage zijn aangevangen



	Stagiairs	totaal (1993-1999)			1999		
		actief	inactief	totaal	actief	inactief	totaal
Stagiairs	Antwerpen	63	19	82	43	5	48
	Brussel	4	4	8	2	0	2
	Limburg	29	12	41	19	3	22
	O.-Vlaanderen	83	23	106	51	11	62
	Vlaams Brabant	44	21	65	28	5	33
	W.-Vlaanderen	68	18	86	42	7	49
	buitenland	1	1	2	1	1	2
Totaal Nederlandstalig		294	98	391	186	32	218
Stagiairs	Brussel	72	37	109	44	10	54
	Waals Brabant	63	10	73	45	5	50
	Henegouwen	36	21	57	16	8	24
	Luik	44	24	68	24	9	33
	Namen	22	2	24	11	1	12
	Luxemburg	8	3	11	5	1	6
	Limburg	0	1	1	0	0	0
	O.-Vlaanderen	1	0	1	0	0	0
	W.-Vlaanderen	1	0	1	0	0	0
	Vlaams Brabant	3	3	6	2	0	2
	Buitenland	1	0	1	1	0	2
Totaal Franstalig		291	101	392	148	34	182
Algemeen totaal		544	199	743	334	66	400

## • 2. Stagemeeesters

### 2.1. Procedure

Sedert het in voege treden van het Stagereglement moet de kandidaat-stagemeester voldoen aan strikte voorwaarden vooraleer erkend te kunnen worden door de Nationale Raad op advies van de Stagecommissie. Deze voorwaarden zijn:

- \* het officieel aanvraagformulier tot kandidatuur stagemeester volledig invullen
- \* het bewijs leveren van de effectieve uitoefening van het beroep, in hoofdberoep en dit sinds minstens acht jaar
- \* dienen te beschikken over een echt en duidelijk zichtbaar "makelaarskantoor"
- \* minimum leeftijd 35 jaar oud
- \* geen sanctie opgelopen vanwege de Kamers

De aanvraag dient verder o.m. te bevatten: een bewijs van goed gedrag en zeden, niet ouder dan drie maanden; een recent attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen; een kopie van het Handelsregister en/of een kopie van de statuten van de vennootschap; een kopie van het Besluit van de Burgemeester houdende inschrijving op de lijst van gereguleerde beroepen, een kopie van het getuigschrift van de Hoofdcontroleur van de directe belastingen, een duidelijke foto van het kantoor, vermeld als uitbatingadres.

## 2.2. Cijfergegevens

De verdeling per provincie van de aanvaarde stagemeesters (het totale aantal en het aantal erkend in de loop van 1999) kan als volgt in cijfers worden weergegeven:

		Aanvaarde Stagemeesters	
		totaal	erkend in 1999
Aanvaarde stagemeesters Nederlandstalig	Antwerpen	97	16
	NL. Brussel	20	2
	VL.-Brabant	67	16
	Limburg	40	12
	O.-Vlaanderen	91	27
	W.-Vlaanderen	100	31
	Aanvaarde stagemeesters Franstalig	FR. Brussel	153
	W. Brabant	72	23
	Luik	61	16
	Namen	32	8
	Henegouwen	57	14
	Luxemburg	6	2
Algemeen totaal		716	200

# Werkgroepen

5	Voorwoord
6	De vastgoedmakelaar
8	Grafieken
9	Stagiairs
9	Beoefenaars
9	Verdeling per taalrol
10	Verdeling per provincie
11	<b>Organen van het BIV</b>
12	Organigram van het BIV
13	Nationale Raad
15	Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
18	Nederlandstalige Kamer van Beroep
20	<b>Commissies</b>
21	Toezicht-Opsporing
23	Stage
27	<b>Werkgroepen</b>
28	Deontologie
29	Beroepsvorming
31	Betrekkingen met het notariaat
32	Communicatie
33	Internationale relaties
34	Tarifiering
35	Beheerders van Onroerende goederen
36	Informatica

# Deontologie

Artikel 7, § 1 van de Kaderwet van 1 maart 1976 bepaalt: "De Nationale Raad stelt de voorschriften van de plichtenleer (...) vast. Deze voorschriften (...) hebben slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd bij een in Ministerraad overlegd besluit."

De hiertoe opgerichte werkgroep Deontologie legde op 5 januari 1999 aan de Nationale Raad een ontwerp van plichtenleer voor, bestaande uit twee delen:

- \* enerzijds, de eigenlijke plichtenleer (die de algemene deontologische regels bevat) die dient te worden goedgekeurd door de Ministerraad
- \* en anderzijds, de specifieke richtlijnen (die de plichtenleer nader uitwerken of vervolledigen) die door onze voogdijminister dienen te worden goedgekeurd.

Het reglement van plichtenleer -dat de beginselen van de deontologie van de vastgoedmakelaar omvat- werd in de Ministerraad van 22 januari 1999 goedgekeurd. Het koninklijk besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars werd op 3 februari 1999 door de Koning ondertekend en verscheen op 25 maart 1999 in het Belgisch Staatsblad. Tien dagen later werd het reglement van kracht.

De werkgroep legde vervolgens de laatste hand aan de richtlijnen waarin de deontologische beginselen nader worden uitgewerkt. Dit zijn meer gedetailleerde regels, die uiteraard niet van de beginselen 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, werden op 25 mei 1999 definitief door de Nationale Raad vastgelegd. Ze dienen echter nog door de Minister te worden goedgekeurd.

Op 26 mei 1999 werden evenwel vier verzoekschriften neergelegd bij de Raad van State vanwege een groep vastgoedmakelaars - voornamelijk uit de kantoorsector - tot schorsing van het koninklijk besluit van 3 februari 1999 als ultiem protest tegen artikel 12 van de plichtenleer. Dit artikel legt aan de vastgoedmakelaar de verplichting op om de hem toevertrouwde opdracht vast te leggen in een geschreven overeenkomst van bepaalde duur, die in exclusiviteit aan één of meerdere vastgoedmakelaars moet worden toevertrouwd.

Per arrest nr. 82.408 heeft de Raad van State op 24 september 1999 in kortgeding de tenuitvoerlegging van het koninklijk besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer geschorst. Een uitspraak ten gronde moet evenwel nog plaatsvinden. Ingevolge deze schorsing wordt ook de ministeriële goedkeuring van de aanvullende richtlijnen tijdelijk uitgesteld.

Voorzitter: Daniel de BERGEYCK (N)  
Leden: Pol DERMUL (KvB),  
Serge WINNYKAMIEN (CdA),  
Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F),  
Johan TACKOEN (N), Winand VAN COILLIE (N),  
Jan VAN RIEBEKE (N) en Jacques WALCKIERS (F)  
Secretaris: Guy LAUWERS  
Adj.-secretaris: Ines ARS

# Beroepsvorming

De taken van de vastgoedmakelaar zijn complex en vereisen een goede (bij)scholing en een permanente vervolmaking. Het is de taak van de werkgroep Beroepsvorming om de Nationale Raad te adviseren inzake deze materie.

De taken van de werkgroep Beroepsvorming situeren zich op drie niveaus:

- \* de opleiding vastgoed: evaluatie en kwaliteitscontrole van de specifieke vastgoedopleidingen (Middenstandsopleiding en graduaat vastgoed)
- \* de bijscholing voor stagiairs: evaluatie en kwaliteitscontrole van de bijscholing (128 uur) voor stagiairs die hun statuut van stagiair-vastgoedmakelaar hebben bekomen via een diploma dat toegang verleent tot het beroep maar dat geen specifieke vastgoedopleiding was
- \* de beroepsvervolmaking voor beoefenaars: evaluatie en kwaliteitscontrole van de voortdurende vorming die de beoefenaar in staat stelt op de hoogte te blijven van de evoluties in het beroep.

## • 1. Inventarisatie en evaluatie van de Beroepsopleiding

De werkgroep heeft een aanvang genomen met het inventariseren van alle opleidingen in vastgoed die toegang verlenen tot het beroep met als doelstelling om te komen tot een "Onderwijsrepertorium vastgoed". Op 21 oktober 1999 organiseerde de werkgroep een ronde-tafelconferentie met de Vlaamse Vormingscentra (die het diploma "Ondernemershoofd vastgoedmakelaar" uitreiken), met de hogescholen (die het diploma van "Gegradueerde in Vastgoed" afleveren) en met de Kulak (die een "Postgraduaat Vastgoedrecht" organiseert).

Tijdens deze gespreksnamiddag werd van gedachten gewisseld over een interne en externe kwaliteitscontrole m.b.t. het minimale lessencurriculum dat dient voorzien en over de strikte examen- of evaluatienormen die hieraan verbonden zijn.

## • 2. Bijscholing stagiairs

Een beperkte analyse van de toetredingsdossiers van de stagiair-vastgoedmakelaars, leert dat de aanvraag tot erkenning wordt ingediend op basis van drie groepen van gediplomeerden:

- \* 30 % blijkt na hoger middelbaar of gelijkgesteld onderwijs, een opleiding "vastgoedmakelaar" te hebben gevolgd aan één van de VIZO-Vormingsinstituten of graduaatverstrekkers.
- \* 29,5 % bezit een universitair diploma
- \* 23 % beroept zich op een niet-universitair hoger onderwijsdiploma, niet gericht op de vastgoedsector
- \* 17,5 % beroept zich op beroepservaring

Aangezien 70 % van de stagiair-vastgoedmakelaars in het beroep treden zonder geëigende vastgoedopleiding, is deze groep van stagiairs gehouden een bijscholing te volgen (128 uur) gedurende hun stage.

*Voorzitters:* Winand VAN COILLIE (N) en  
Guy NELIS (F)  
*Leden:* Roger BRACONNIER (F), Robert CLOSSET (F),  
Daniel FRANCOIS (F),  
Willy HAEGENS (N), Jan JASSOGNE (N)  
en Johan TACKOEN (N)  
*Externe raadgever:* Hilde LIPPENS  
*Secretaris:* Willy CONINX

Indien stagiairs evenwel niet voldoen aan deze bijscholing, zal de stagecommissie een negatief advies overmaken aan de Uitvoerende Kamer (UK) bij de aanvraag vanwege de stagiair voor inschrijving op het tableau als titularis. In voorkomend geval kan de UK beslissen om de stagiair een test (die met voldoening dient te worden afgelegd) op te leggen vooraleer hem toegang te verlenen tot het tableau. Door de Stagecommissie werd de werkgroep Beroepsvorming belast met de taak om een vragenlijst op te stellen die handelt over alle domeinen van het beroep van vastgoedmakelaar en die bij de stagiair peilt naar zijn kennis ter zake. Door de werkgroep werd een lijst opgesteld van circa 100 vragen.

### • 3. Beroepsvervolmaking

De beroepskennis van de vastgoedmakelaar is geen statisch gegeven: de evolutie inzake de wetgeving, maar ook inzake de materialen en technieken, e.d.m. nopen hem tot permanente beroepsvervolmaking. Slechts onder die voorwaarden zal de vastgoedmakelaar op een professionele wijze de cliënt de noodzakelijke en gewenste dienstverlening kunnen bieden. Het BIV hecht daarom een groot belang aan de permanente vervolmaking van de vastgoedmakelaar.

Na de goedkeuring van het Reglement van Plichtenleer op 3 februari 99 werd door de werkgroep Beroepsvorming verder gewerkt aan een specifieke richtlijn voor de concretisering van artikel 16 inzake de permanente vorming.

Het schorsingsarrest vanwege de Raad van State stak evenwel stokken in de wielen. De werkgroep Beroepsvorming en de NR zullen evenwel alles in het werk stellen opdat in een nieuw Reglement van Plichtenleer bovenstaand artikel inzake de beroepsvervolmaking opnieuw integraal deel uitmaakt van de deontologie.

Voor de vastgoedmakelaars-titularissen werden er door de werkgroep Beroepsvorming in 1999, 27 onderwerpen goedgekeurd aan Nederlandstalige zijde. Aan hen die aan hun opleidingsbehoefte wilden voldoen, werd dan ook een ruime keuze aangeboden.

### • 4. Werking 2000

In 2000 zal een tweede ronde-tafelconferentie worden georganiseerd met de onderwijsverstrekkers, ditmaal van de Franstalige taalrol. Vervolgens zal ook de nodige aandacht worden geschonken aan het voorzien in de nodige faciliteiten om te kunnen voldoen aan een verplichting voor permanente vorming voor de beoefenaars.

# Betrekkingen met het Notariaat

De leden van de werkgroep zijn in 1999 slechts tweemaal bijeengekomen ter voorbereiding van de onderhandelingen met het notariaat. De bedoeling is een duidelijke scheidingslijn te trekken tussen het beroep van vastgoedmakelaar en dat van notaris, door middel van een gedragscode inzake de professionele relaties tussen de twee nevenberoepen.

Het doorslaggevend onderscheid tussen de twee beroepen, en dat tevens het uitgangspunt vormt voor de onderhandelingen, is dat het beroep van vastgoedmakelaar een commercieel beroep is, terwijl het de notaris, openbare ambtenaar, verboden is zelf of door een tussenpersoon handel te drijven (artikel 6.68 Ventôsewet).

Langzamerhand groeide binnen de BIV-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 en 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.

De eerste bilaterale vergadering van de juridische werkgroep BIV-KFNB (Koninklijke Federatie der Notarissen van België) die op 11/3/98 plaats had, werd niet herhaald in 1999, onder meer omdat de KFNB over een louter adviserende bevoegdheid beschikt ten opzichte van haar leden en dus niet beschouwd kon worden als een volwaardige gesprekspartner.

Met de wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 1 oktober 1999, wordt evenwel voorzien in de langverwachte oprichting van een Nationale Kamer van notarissen, die onder meer tot taak zal hebben de algemene regels inzake deontologie vast te stellen.

*Voorzitter:* Johan TACKOEN (N)  
*Leden:* 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:* Paul DAEMS (N) en  
Pierre DEMOLIN (F)  
*Secretaris:* Ines ARS

# Communicatie

Uitgaande van de resultaten van een in 1998 uitgevoerde BIV-enquête omtrent:

- \* de (naam)bekendheid van het Beroepsinstituut bij het grote publiek, en
- \* de tevredenheidsgraad van het publiek over de dienstverlening van de vastgoedmakelaar

heeft de werkgroep Communicatie in 1999 gewerkt aan een gedetailleerd actieplan met de volgende doelstellingen:

- \* 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".

Door de werkgroep werd, in samenspraak met twee externe communicatiespecialisten, een Communicatieplan uitgewerkt bestaande uit 16 actiepunten. Deze actiepunten kunnen worden opgedeeld in:

- \* direct effect beogende campagnes (o.m. via BIV-advertenties in de landelijke pers), en
- \* langdurige -meer in de tijd gespreide en met een vaste frequentie georganiseerde- imagocampagnes (regelmatige persbriefings, organisatie van BIV-conferenties,...).

De meerderheid van de Nationale Raad hechtte zijn goedkeuring -onder voorbehoud van de budgettaire haalbaarheid- aan dit door de werkgroep uitgewerkte Communicatieplan.

De Regeringscommissaris liet evenwel weten dat enkele belangrijke onderdelen van het voorgestelde Communicatieprogramma niet behoren tot de aan het BIV opgelegde taken, zoals o.m. een imagocampagne ten voordele van de beroepsgroep der vastgoedmakelaars. Het BIV zal zich in de toekomst dan ook enkel focussen op zijn strikte taak van informatieverstrekker inzake de wettelijke bepalingen m.b.t. de toegang en het (beroeps)gedrag van de vastgoedmakelaar.

*Voorzitter:* Daniel de BERGEYCK (N)  
*Ondervoorzitter:* Agnès DE GROOTE (N)  
**Leden:** Jacqueline MOENS de FERNIG (F),  
Philippe GILSON (F), Winand VAN COILLIE (N) en  
Jacques WALCKIERS (F)  
**Adviseurs:** Jean BLAVIER en Frank KELEM  
**Secretaris:** Willy CONINX



# Internationale relaties

De werkgroep Internationale Relaties werd opgericht opdat het BIV voeling zou houden met de Europese en mondiale evolutie op het vlak van vastgoed in de breedste zin van het woord.

Vandaar ook dat het BIV lid is van de Internationale Federatie van Vastgoedberoepen, FIABCI (Fédération Internationale des Professions Immobilières), en tevens van de European Property Agents Group, EPAG, en van de Europese Confederatie van Vastgoedbeheerders CEAB (Confédération européenne des Administrateurs de Biens). Via het lidmaatschap in deze drie organisaties houdt het BIV voeling met hetgeen zich in de vastgoedsector afspeelt, zowel op Europees als op wereldvlak.

In 1999 organiseerde FIABCI haar 50e wereldcongres te Sevilla (Spanje). Thema van dit congres was "Het vastgoed als evolutiefactor van de levensstijlen".

De "FIABCI-Jongerenwerking" (- 35 jaar), gestart in 1998, breidde in 1999 zijn werking en activiteiten op dynamische wijze verder uit.

FIABCI is tevens een samenwerking aangegaan met Reed Midem, de organisator van de drie meest prestigieuze vastgoedbeurzen ter wereld, zijnde MIPIM, MAPIC en MIPIM-Amerikaans continent, en zal zodoende een cruciale rol spelen op deze drie manifestaties. In 1999 organiseerde de Federatie, voor haar aangesloten leden, een studiereis in Zuid-Afrika waar het potentieel van de vastgoedmarkt momenteel quasi onbegrensd is.

CEPI, die EPAG en CEAB overkoepelt, telt op dit ogenblik 13 lidstaten; vruchtbare gesprekken zijn bovendien aan de gang met het oog op de toetreding van Polen, Tsjechië, Hongarije en de drie Baltische staten.

De Raad heeft een website geopend waarop de jaarverslagen, de statuten en de nationale eigenheden van elkeen van de lidstaten te raadplegen zijn. Naast de akkoorden en verplichtingen die reeds in 1998 werden opgestart en die meer bepaald betrekking hebben op de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de waarborg van derdengelden -zoals vervat in het Europees Handvest inzake kwaliteit en dienstverlening- zal ook de code inzake Metingen hoogstwaarschijnlijk weldra van toepassing worden.

In de loop van 1999 werd in de schoot van CEPI een commissie in het leven geroepen om een rapport op te maken over de harmonisatie inzake vastgoedfiscaliteit in Europa. Tot slot dient vermeld dat via vruchtbare contacten tussen de Raad en directoraten-generaal XVI en XXII van de Europese Commissie, ontwerpen van richtlijnen evenals aanbevelingen inzake de beroepsvorming worden voorbereid die in het najaar 2000 als aanbevelingen zullen worden uitgevaardigd in het kader van het Leonardo Da Vinci-programma.

*Voorzitter:* Jacqueline MOENS de FERNIG (F)  
*Ieden:* Agnès DE GROOTE (N),  
Emmanuel GILSON (F), Eddie VERWEIRDE (N),  
Winand VAN COILLIE (N) en  
Serge WINNYKAMIEN (F)  
*Secretaris:* Steven LEE

# Tarifering

In 1999 kwam de werkgroep niet samen.

De laatste uitgave van de brochure "aanbevolen minimum barema's" dateert van 1998 (aangepaste versie zoals goedgekeurd door de Nationale Raad van 21 april 1998). Vorig jaar werd in het derde nummer van het BIV-bulletin Immobilium (mei-juni 1999) de aanbevolen barema's 1999 hernomen met de aangepaste index.

De forfaitaire bedragen in voornoemde brochure worden per 1 januari van elk jaar herzien in functie van de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen t.o.v. de index van december 1995 met basis 1988.

Ter informatie: index december '95 = 120,74 en index december '99 = 128,39. Om de aanbevolen tarieven van het jaar 2000 te kennen moet men de bedragen 'basis 1996' zoals opgenomen in de brochure vermenigvuldigen met 1,06335 (= index december 1999 / index december 1995).

Wij maken u er attent op dat er geen verplichte of opgelegde barema's bestaan. Dit is niet alleen zo voor de vastgoedmakelaars, maar tevens voor alle andere vrije beroepen. Het opleggen van barema's zou immers in strijd zijn met de Belgische en Europese regels van mededinging.

Wij dienen er dan ook de nadruk op te vestigen dat de opgenomen tarieven hoogstens een indicatie zijn, waarvan de vastgoedmakelaar steeds mag afwijken zonder dat deze het risico loopt op enige tuchtsanctie vanwege het BIV.

Abnormale hoge of lage erelonen, zonder objectieve verantwoording, kunnen door de Kamers echter wel als strijdig met de waardigheid van het beroep worden aanzien; zij oordelen hieromtrent volledig soeverein.

Voorzitter: Mariëtte DEPOORTER (N)  
Leden: Francis BERTOT (F),  
Jean-Luc CABAY (F), Jean COSSE (F),  
Rufin LAMSENS (N), Erik MARKEY (N) en  
Théo SMETS (N)  
Secretaris: Jurgen VANSTEENE

# Beheerders van onroerende goederen

De werkgroep heeft zich in 1999 gedurende drie vergaderingen gebogen over het opstellen van een model-agenda onder digitale vorm (CD-ROM) ten behoeve van de Algemene Vergadering.

Gezien evenwel voor de aanmaak van dergelijke CD-ROM niet kan worden beschikt over de nodige financiële middelen werd dit project voorlopig gestopt.



*Voorzitter:* Arsène BEIRENS (N)  
*Ondervoorzitter:* Daniël FRANCOIS (F)  
*Leden:* Mariëtte DEPOORTER (N),  
Meester Paul DAEMS (N), Xavier DE WULF (F),  
Rufin LAMSENS (N), Jan VAN RIEBEKE (N) en  
Serge WINNYKAMIEN (F)  
*Secretaris:* Jurgen VANSTEENE

# Informatica

Na het onderhandelen en het afsluiten in 1998 van de contracten met Kulak (inzake de inhoud) en met Index (inzake de software), kon in 1999 van start worden gegaan met de concrete uitwerking van de juridische databank.

Deze juridische databank heeft tot doel om elke vastgoedmakelaar toe te laten de wetgeving te consulteren die nuttig is voor de uitoefening van zijn beroep: contractenrecht, zakenrecht, zekerheden- en executierecht, bedrijfsrecht, fiscaal recht, administratief recht, reglementering van het beroep, Europees recht, e.d.m..

Kortom: 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 rechtspraak.

De beide partners hebben in 1999 diverse testfasen doorlopen vooraleer over te kunnen gaan tot de werkelijke creatie van de juridische databank. Deze databank zal voor elke vastgoedmakelaar consulteerbaar zijn, via een geëigend paswoord, op de specifiek daartoe gecreëerde intranet-site van het BIV en wordt operationeel vanaf najaar 2000.

Tevens is het de bedoeling om tweemaal per jaar voor de BIV-leden een studienamiddag te organiseren voor een overzicht van de wijzigingen aan de relevante wetgeving gedurende de laatste twee jaar. Een eerste maal zal een dergelijke studiedag worden georganiseerd op 24 mei 2000 te Brussel.

De creatie van een eigen BIV-website werd gestart in 1998 (<http://www.biv.be>). Op deze website zijn volgende onderdelen te consulteren voor het brede publiek:

- \* wie is en wat is de taak van het BIV
- \* alle BIV-publicaties (wetgeving met betrekking tot het functioneren van de vastgoedmakelaar en het BIV, jaarverslag, aanbevolen barema's, Immobilium)
- \* Lijst van de stagiairs en Tableau van brocofenaars.

De werkgroep Informatica kwam in 1999 drie maal in vergadering bijeen waarbij ook de beide partners aan het project juridische databank werden uitgenodigd.

Voorzitter: Leo VAN TUYCKOM (N)  
Leden: Michel ACACIA (F), Johan BECUE (N),  
Pierre BÉGUIN (F), Daniel BORGERS (F),  
Willy HAEGENS (N) en Johan TACKOEN (N)  
Secretaris: Katy VAN CAMP