



BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Jaarverslag 2000

INHOUDSTAFEL

[03] -

1. Voorwoord	05
2. Grafieken	06
• Titularissen	07
• Stagiairs	08
• Occasionelen	09
• Verdeling per statuut	10
• Verdeling per provincie	11
3. De organen	13
• BIV-Organigram en verkiezingen	14
• De Nationale Raad	18
• De Uitvoerende Kamers	20
• De Kamers van Beroep	24
4. Commissies	27
• Toezicht-Opsporing	28
• Stagecommissie	31
5. Werkgroepen	34
• Deontologie	34
• Beroepsvorming	35
• Internationale Relaties	36

BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS

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

De publicatie "Jaarverslag 2000" 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 2001.

Verantwoordelijke uitgever: J. Tackoen,
Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel.



1. VOORWOORD

[05] —

De bescherming van de titel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar werd vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 6 september 1993.

Dit K.B. heeft tot gevolg dat vanaf die datum een erkenning, uitgereikt door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV), verplicht is voor elke persoon die 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:

- in het statuut van zelfstandige,
- in opdracht van derden.

Deze erkenning wordt verleend op basis van enerzijds welbepaalde diploma's of anderzijds op basis van minimum drie jaar beroepservaring (opgedaan in de 10 jaar voorafgaand aan de beroepsreglementering).

Vanaf dat ogenblik trad een nieuw tijdperk in voor zowel de professionelen uit de vastgoedsector als voor de consument.

Voor de vastgoedmakelaar omdat vanaf dat moment voor elkeen de lat gelijk werd gelegd om het beroep te kunnen uitoefenen en de titel te mogen voeren (hetgeen inhoudt dat er geen oneerlijke concurrentie meer kan bestaan); voor de consument, omdat voortaan de vastgoedmakelaar tot een bepaald beroepsgedrag gehouden is en, bij overtreding ervan, kan worden gesanctioneerd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaar.

Het Beroepsinstituut staat onder de voogdij van de Minister van Middenstand en wordt geleid door mandatarissen, verkozen voor een welbepaalde periode onder en door de vastgoedmakelaars die ingeschreven zijn op het tableau van het Instituut.

Het Beroepsinstituut, als instituut van publiek recht, ging van start op 1 maart 1995.

In het jaar 2000 had de tweede verkiezing plaats in het nog jonge bestaan van het BIV. De lijst van nieuwe mandatarissen die, vanaf 2001 voor een periode van vier jaar, in de diverse BIV-organen zullen zetelen vindt u terug in dit Jaarverslag.

Dit "Activiteitenverslag" brengt verder een staalkaart van de werking van het BIV in 2000.

Belangrijkste gebeurtenis in het jaar 2000 was ongetwijfeld de goedkeuring van het nieuwe reglement van plichtenleer. Het reglement werd voorbereid door de werkgroep "Plichtenleer" en vervolgens besproken en goedgekeurd in de schoot van de Nationale Raad (in nauw overleg met het kabinet van de voogdijminister). Na de goedkeuring door de Ministerraad, op 15 september, werd het door de Koning ondertekend op 28 september en gepubliceerd in het B.S. op 21 november. Het reglement werd van kracht op 1 december 2000.

Het in voege treden van dit reglement is een zeer belangrijke mijlpaal in de feitelijke erkenning van het beroep van vastgoedmakelaar.

Ander belangrijk aandachtspunt in dit verslag heeft betrekking op de werkzaamheden van de Nationale Raad, ondersteund door de Commissies Toezicht-Opsporing, in het kader van de opsporing van de onwettige uitoefening van het beroep, en Stage inzake de stagereglementering.

Verder kunt u in dit Jaarverslag nalezen welke dossiers door de beide Kamers werden behandeld. Deze taken situeren zich op het vlak van de administratieve en van de deontologische verplichtingen.

Het "Activiteitenverslag 2000" biedt een overzicht van de werkzaamheden die werden verricht door talrijke collega-mandatarissen in de diverse organen van het BIV, zijn commissies en zijn werkgroepen.

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.

De inzet van alle gekozen én benoemde mandatarissen, de personeelsmedewerkers en de externe medewerkers was in 2000 bijzonder groot.

Ik wens hen daarvoor allen te bedanken.

Roger BRACONNIER
VOORZITTER 1998/31-01-01

Guy NELIS
ONDERVOORZITTER

Winand VAN COILLIE
PENNINGMEESTER

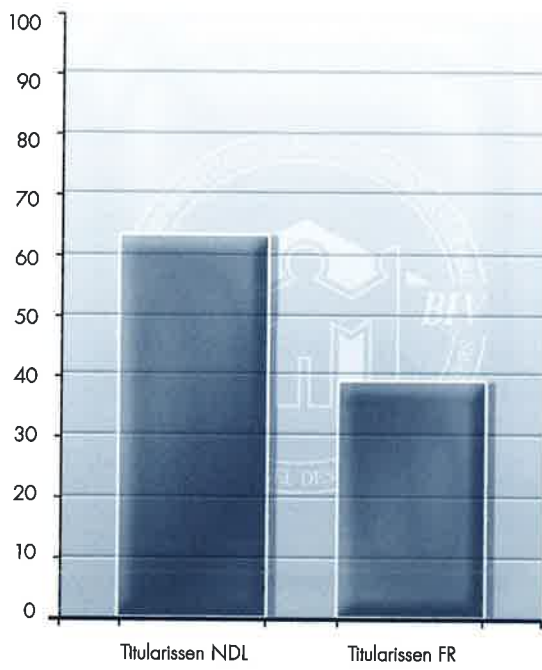
Johan TACKOEN
VOORZITTER



2. GRAFIEKEN

[06]

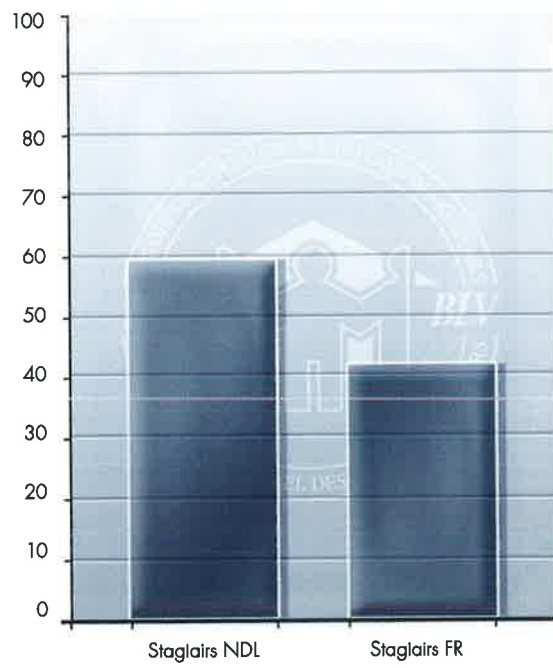
05	1. Voorwoord
06	2. Grafieken
07	• Titularissen
08	• Stagiairs
09	• Occasionelen
10	• Verdeling per statuut
11	• Verdeling per provincie
13	3. De organen
14	• BIV-Organigram en verkiezingen
19	• De Nationale Raad
20	• De Uitvoerende Kamers
24	• De Kamers van Beroep
27	4. Commissies
28	• Toezicht-Opsporing
31	• Stegecommissie
34	5. Werkgroepen
34	• Deontologie
35	• Beroepsvorming
36	• Internationale Relaties



TITULARISSEN

Nederlandstaligen	Franstaligen
5.009	3.294
60,32%	39,68%

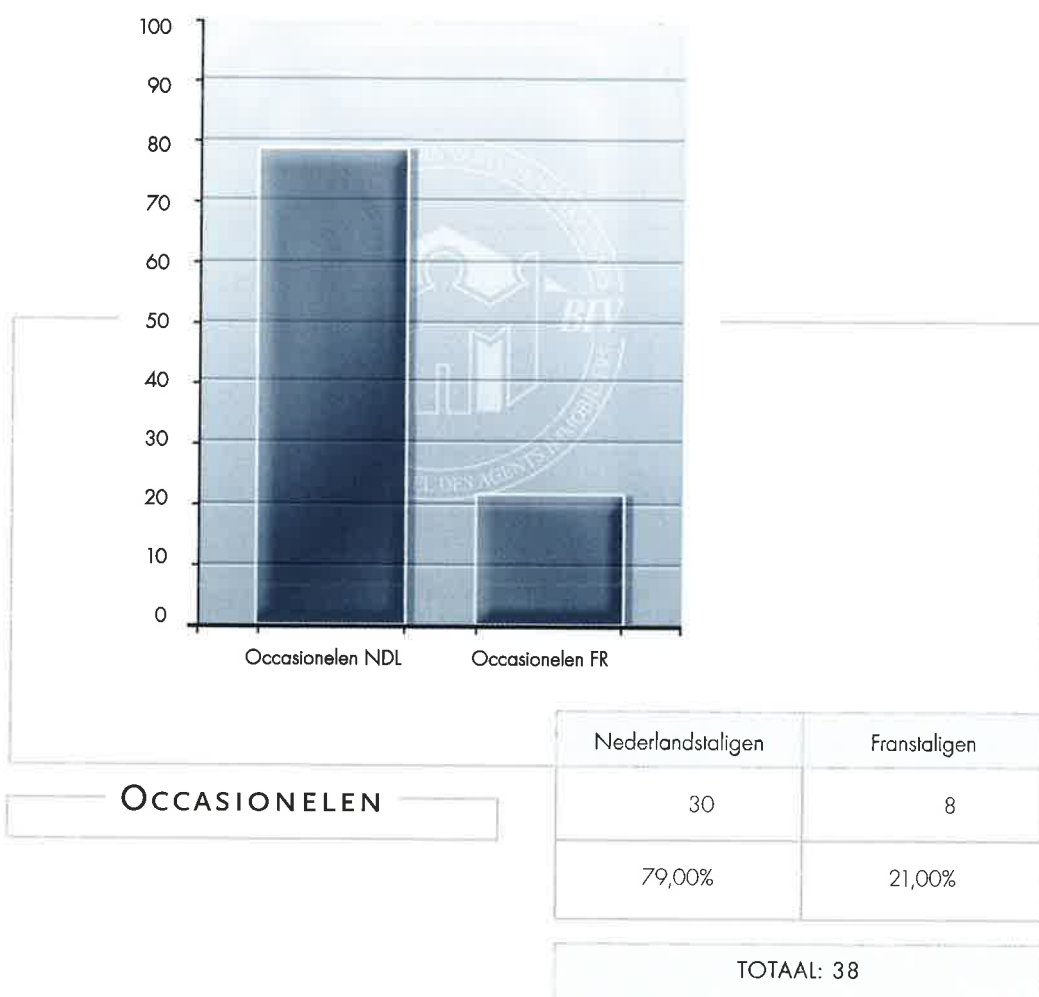
TOTAAL: 8.303

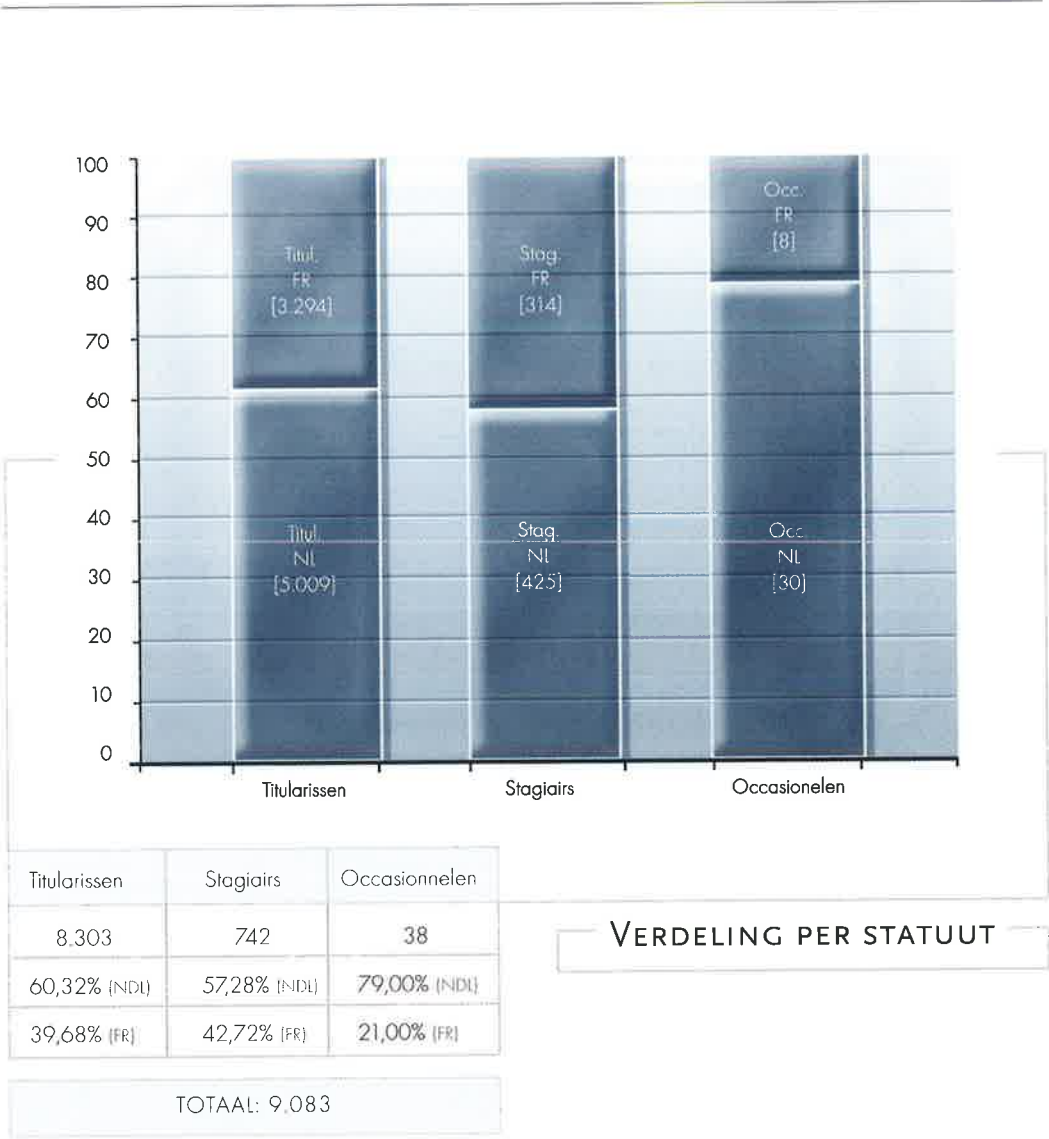


Nederlandstaligen	Franstaligen
425	317
57,28%	42,72%

STAGIAIRS

TOTAAL: 742





Provincie	Situatie 31/12/99		Situatie 31/12/00	
	Aantal	%	Aantal	%
Brussel (BRU):	1.211	12,90%	1.573	17,30%
Waals-Brabant (BBW):	668	7,10%	532	5,85%
Vlaams-Brabant (VBB):	1.098	11,60%	901	9,91%
Antwerpen (ANT):	1.381	14,60%	1.329	14,63%
Limburg (LIM):	540	5,70%	510	5,61%
Luik (LIE):	658	7,00%	612	6,75%
Namen (NAM)	315	3,30%	285	3,13%
Henegouwen (HAI)	570	6,00%	548	6,03%
Luxemburg (LUX)	157	1,70%	133	1,46%
Oost-Vlaanderen (OVL)	1.141	12,00%	1.095	12,10%
West-Vlaanderen (WVL)	1.570	16,60%	1.498	16,50%
Buitenland	122	1,30%	67	0,73%
Totalen	TOTAAL 1999: 9.431		TOTAAL 2000: 9.083	

VERDELING PER PROVINCIE



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS (BIV)

NATIONALE RAAD

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

* Het toezicht op de handelingen van de Raad wordt uitgeoefend 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



3. DE ORGANEN VAN HET BIV

[13] -

1.	Voorwoord	05
2.	Grafieken	06
	• Titulerissen	07
	• Stagiairs	08
	• Occasionelen	09
	• Verdeling per statuut	10
	• Verdeling per provincie	11
3.	De organen	13
	• BIV-Organigram en verkiezingen	14
	• De Nationale Raad	18
	• De Uitvoerende Kamers	20
	• De Kamers van Beroep	24
4.	De Commissies	27
	• Toezicht-Opsporing	28
	• Stagecommissie	31
5.	De Werkgroepen	34
	• Deontologie	34
	• Beroepsvorming	35
	• Internationale Relaties	36



BIV-ORGANIGRAM EN VERKIEZINGEN

1. ORGANIGRAM

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars is een beroepsorganisatie van publiek recht en valt onder de voogdij van de Minister van Middenstand.

Het BIV telt vier organen :

- de Nationale Raad
- het Bureau
- de Uitvoerende Kamers
(een Nederlandstalige en een Franstalige)
- de Kamers van Beroep
(een Nederlandstalige en een Franstalige)

◆ 1.1. Taken NATIONALE RAAD (NR)

Het « wetgevend orgaan » van het Instituut is bevoegd voor het opstellen van het reglement van plichtenleer, het stagereglement en het opstellen van de richtlijnen (die de plichtenleer uitwerkt, aanpast of vervolledigt).

De Raad dient er tevens op toe te zien dat de voorwaarden inzake de toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot de organisatie van het beroep aangeklaagd worden bij de gerechtelijke overheid.

Tot slot is de Raad ook verantwoordelijk voor het opmaken en bijhouden van de lijst van stagemeesters, het nemen van maatregelen inzake beroepsvervolmaking en bijscholing en het vastleggen van de voorwaarden. De NR is samengesteld uit 18 vastgoedmakelaars (9 Nederlandstalige en 9 Franstalige en evenveel plaatsvervangers), aangevuld met een door de Minister aangeduide Regeringscommissaris. De Regeringscommissaris kan tegen elke beslissing van de NR

beroep aantekenen bij de Minister, die het beroep al dan niet kan vernietigen. Bepaalde beslissingen van de NR vergen zelfs een voorafgaande goedkeuring vanwege de voogdijminister.

◆ 1.2. Taken BUREAU

De NR kiest in zijn midden de leden van het BUREAU (voorzitter, ondervoorzitter en penningmeester) aan wie de NR het dagelijks beheer van het Instituut delegeert. Onder dagelijks beheer dient te worden verstaan: het personeelsbeleid, het financieel beheer en het beheer van het BIV-gebouw, het uitvoeren van de beslissingen van de NR, de ingaande en uitgaande correspondentie (behoudens deze van de Kamers), het vertegenwoordigen van het BIV en de contacten met de Minister en met het Ministerie van Middenstand.

◆ 1.3. Taken UITVOERENDE KAMERS (UK)

Een administratief en tuchtrechtelijk orgaan dat taalthomogeen is samengesteld (een Nederlandstalige én een Franstalige UK). Elke UK telt 6 vastgoedmakelaars (en 6 plaatsvervangers) en wordt, tot 1 maart 2001, voorgezeten door een vastgoedmakelaar-voorzitter. (Vanaf 1 maart 2001 wordt het voorzitterschap waargenomen door een magistraat of een advocaat, benoemd door de Koning.)

De UK zijn belast met drie opdrachten :

- *Administratief* : het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, van het tableau van beoefenaars en van de lijst van de personen die het beroep occasioneel mogen uitoefenen (onderdanen van de EU die in België het beroep mogen uitoefenen). De Kamers bepalen m.a.w. aan de hand van de vereiste diploma's of beroepservaring of een persoon het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen en de titel

van vastgoedmakelaar mag voeren in België.

- *Tuchtrechtelijk* : de UK waken over de toepassing van de voorschriften van plichtenleer en doen uitspraak in tuchtzaken ten opzichte van elk BIV-lid.
- *Arbitraal* : de UK doen, in laatste aanleg, arbitraal uitspraak omtrent betwistingen inzake honoraria tussen een vastgoedmakelaar en zijn cliënt. Zij geven tevens advies inzake honoraria op verzoek van de hoven en de rechtbanken en brengen, tot slot, advies uit over de berekening van honoraria in geval van een geschil tussen vastgoedmakelaars onderling.

◆ 1.4. Taken KAMERS VAN BEROEP (KvB)

Eveneens een administratief en tuchtrechtelijk orgaan, taalhomogeen samengesteld (er is een Nederlandstalige KvB én een Franstalige KvB).

Elke Kamer telt een voorzitter (magistraat of advocaat, benoemd door de Koning) en 2 vastgoedmakelaars (en 4 plaatsvervangers).

De taak van de KvB is uitspraak te doen in tweede aanleg, indien beroep werd ingesteld tegen een beslissing (administratief en tuchtrechtelijk) die werd genomen door de UK.

De Kamers van Beroep zijn tevens bevoegd voor het verlenen van eerherstel.

2. BIV-VERKIEZINGEN

De vastgoedmakelaars (ingeschreven op het tableau van beoefenaars) kiezen, onder de vastgoedmakelaars die zich kandidaat stellen, de mandatarissen in de diverse BIV-organen.

De eerste verkiezingen hadden plaats in 1994.

Die eerste mandaatperiode duurde 6 jaar: voor de Nationale Raad van 1 februari 1995 tot 1 februari 2001,

en voor de Kamers van 1 maart 1995 tot 1 maart 2001. Door een wijziging aan de Kaderwet werd de mandaatperiode vanaf de 2e verkiezingen beperkt tot 4 jaar.

Conform de wetgeving had de stemopneming voor de tweede BIV-verkiezingen plaats op 6 december 2000.

De verkiezingen leverden volgende resultaten op :

◆ 2.1. Samenstelling NATIONALE RAAD

EFFECTIEVE LEDEN

Nederlandstalige leden

1. Winand VAN COILLIE	Zwijnaarde
2. Johan TACKOEN	Hasselt
3. Mariëtte DEPOORTER	Westende
4. Agnes DAEMS	Geel
5. Jan JASSOGNE	Brugge
6. Walter DE VLIES	Oud-Heverlee
7. Ingrid MAES	St-Truiden
8. Luc VANDORPE	Roeselare
9. Daniel de BERGEYCK	Ranst

Franstalige leden

1. Gauthier de le VINGNE	Waterloo
2. Olivier VIGNERON	Bruxelles
3. Michel DUSSART	Waterloo
4. Renée LEWKOWICZ	Bruxelles
5. Jacques WEINBERG	Tubize
6. Jacques WALCKIERS	Bruxelles
7. Guy NELIS	Magnée
8. Laurent DELHAYE	Waterloo
9. Israel NAGIEL	Bruxelles

PLAATSVERVANGENDE LEDEN

Nederlandstalige leden

1. Gert TOYE	Grimbergen
2. Pol DEWAELE	Oostkamp
3. Erik MARKEY	Oostende
4. Joan SCHELLENS	Genk
5. Eddie VERWEIRDE	Grobbendonk
6. Willy HAEGENS	Overmere
7. Raymond A. VAN DER HAEGEN	Kieldrecht
8. Hendrik NELDE	Gent
9. Arsène BEIRENS	De Haan

Franstalige leden

1. Robert CLOSSET	Andenne
2. Jean-luc CABAY	Bruxelles
3. Françoise DELMOTTE	Bruxelles
4. Jacques GOBERT	Wemmel
5. Agnes DANVOYE	Lanquesaint
6. Danielle VAN MECHELEN	Marcinelle
7. Pierre DEHAYE	Bruxelles
8. Alain BONNY	Wavre
9. Daniel BORGERS	Bruxelles

De leden van het Bureau (voorzitter, ondervoorzitter en penningmeester) worden gekozen op de installatievergadering van de NR die uiterlijk 1 februari 2001 plaats heeft.

◆ 2.2. Samenstelling UITVOERENDE KAMERS

NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Effectieve leden

1. Christine VAN COILLIE-DEWAELE	Zwijnaarde
2. Winand BLOEMEN	Bree
3. Marc VAN DE WOESTYNE	Eeklo
4. Ghislain DE SMET	Brugge
5. Filip VAN DER VEKEN	Brugge
6. Pol VANACKER	Izegem

Plaatsvervangende leden

1. Gustaaf BERGMANS	Herent
2. Luc MACHON	Lanaken
3. Marcel HAGERS	Bredene
4. Armand ZEGERS	Vilvoorde
5. Wim PICHAL	Hoboken
6. Robert SIEGERS	Deurne

FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Effectieve leden

1. Roger BRACONNIER	Orbais
2. Eric DEJARDIN	Relegem
3. Jean-Philippe WATELET	Bruxelles
4. Luc LEJEUNE	Genvai
5. Françoise GILLOT	Bruxelles
6. Nadine VAN KENHOVEN-REKK	Boulez

Plaatsvervangende leden

1. Rodolphe d'OULTREMONT	Rhode St. Genèse
2. Michel PERIN	Montigny-Le-Tilleul
3. Alain REYNDERS	Aywaille
4. Christian de BONVOISIN	Bruxelles
5. Jacques TIRIARD	Liège
6. Heinz KEUL	Recht

De voorzitter (benoemd door de Koning) en de juridische bijzitter (benoemd door de Minister) van de Nederlandstalige en van de Franstalige UK zullen met ingang van 1 maart 2001 worden benoemd.

◆ 2.3. Samenstelling KAMERS VAN BEROEP

NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Effectieve leden

1. Pol DERMUL	Oostende
2. Karine SCHOETERS	Wenduine

Plaatsvervangende leden

1. Koen HOSTE	Kessel-Lo
2. Leo VAN TUYCKOM	Jabbeke
3. Benoît DE FOOZ	Brussel
4. Jacques WOLLAERT	St Amandsberg
5. Jacques WOUTERS	Antwerpen
6. Hilde DE LEEBEECK	Halle-Zoersel

FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Effectieve leden

1. Marie-Louise VANDENBERGH	Kraainem
2. Claudine VANDER ELST	Bruxelles

Plaatsvervangende leden

1. Serge WINNYKAMIEN	Bruxelles
2. Paul DELAYE	Liège
3. Gérard de BROUX	Waterloo
4. Jacqueline MESTDAGH	Namur
5. Michel PILETTE	Bruxelles
6. André HEUTZ	Eynatten

De voorzitter van de Nederlandstalige en van de Franstalige KvB wordt benoemd door de Koning met ingang van 1 maart 2001.

3. VERKIEZINGEN LEDEN VAN HET BUREAU

Tot het einde van de eerste mandaatperiode was het Bureau samengesteld uit dhr. R. Braconnier (opvolger sedert 1998 van dhr. J.M. Ledoux), voorzitter, dhr. A. Beirens, ondervoorzitter, en dhr. J. Gobert, penningmeester. Het mandaat van deze personen eindigde op 8 februari 2001. Het nieuwe Bureau, dat zijn taken uitoefent vanaf 9 februari 2001 tot en met 8 februari 2005, werd gekozen door en onder de leden van de nieuwe Nationale Raad (zie 2.1.) en is samengesteld uit dhr. Johan Tackoen (voorzitter), dhr. Guy Nelis (ondervoorzitter) en dhr. Winand Van Coillie (penningmeester).

NATIONALE RAAD

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

PLAATSVERVANGEND REGERINGSCOMMISSARIS:

Edwin WOLFS

SECRETARIS-VERSLAGGEVER:

Willy CONINX

De Nationale Raad kwam 12 maal in vergadering bijeen in het jaar 2000: 25 januari, 14 maart, 4 april, 25 april, 9 mei, 6 juni, 14 juni, 27 juni, 5 september, 3 oktober, 30 november en 19 december.

In de loop van dit werkjaar nam mandataris Ph. Gilson ontslag als mandataris van de NR ; hij werd opgevolgd door dhr. A. Coppe.

1. PLICHTENLEER

Een van de taken van de NR is het opstellen van een reglement van plichtenleer.

Na de schorsing door de Raad van State, op 24/09/99, van het Reglement van plichtenleer (K.B. 2/02/99, BS 25/03/99) was de Nationale Raad gehouden om een nieuw reglement van plichtenleer ter goedkeuring voor te leggen aan de Ministerraad, rekening houdend met de opmerkingen vanwege de

Raad van State.

De besprekingen in de werkgroep Plichtenleer en met daartoe aangezochte advocaten, met het kabinet van voogdijminister J. Gabriëls en de BIV-regeringscommissaris, de raadpleging van de beroepsorganisaties en de besprekingen in de schoot van de NR hebben geleid tot een nieuwe versie van het reglement van plichtenleer. Deze nieuwe versie werd goedgekeurd door de NR op 6 juni 2000 en vervolgens door de Ministerraad op 15 september 2000. De Koning ondertekende het Koninklijk Besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer op 28 september 2000. Het betreffende K.B. verscheen tenslotte in het B.S. op 21 november 2000.

Met uitzondering van artikel 9 (beroepsaansprakelijkheidsverzekering) en artikel 10 (verzekering waarborg derdengelden), trad de plichtenleer in werking vanaf 1 december 2000. De beide vermelde artikels treden in werking vanaf 1 juni 2001.

Bepaalde artikels uit de plichtenleer dienen nog verder uitgewerkt en gespecificeerd door middel van richtlijnen. Gezien de mandaatperiode van de huidige NR bijna ten einde liep, werd het raadzamer geacht dat de goedkeuring van de richtlijnen zou worden overgelaten aan de nieuwe Nationale Raad die zijn functie opneemt vanaf 9 februari 2001.

2. ONWETTIGE UITOEFENING

Een andere taak van de NR betreft het aanklagen bij de gerechtelijke overheid van elke inbreuk op de wetten en de verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot de organisatie van het beroep.

De Commissie en Dienst «Toezicht en Opsporing» bereiden de opsporingsdossiers voor en adviseren de NR omtrent het instellen van een juridische actie. De NR keurde 25 acties goed in 2000 : 18 vorderingen tot staking bij de Rechtbank van Koophandel, 3 klachten bij de Procureur des Konings, 3 dossiers bij de

Inspectie Middenstand, en 1 klacht bij de correctionele rechtbank.

De NR verleende tevens zijn akkoord om in cassatie te gaan tegen de uitspraak van het Hof van Beroep te Leuven inzake het notarishuis.

3. STAGE

Na de goedkeuring van het Stagereglement in 1999 is het de taak van de NR om zijn goedkeuring te hechten aan de voorstellen vanwege de Stagecommissie inzake de opname van vastgoedmakelaars op de «Lijst van stagemeeesters». Om in aanmerking te komen om opgenomen te worden op deze lijst, dient de vastgoedmakelaar te voldoen aan de objectieve voorwaarden zoals vermeld in het Stagereglement.

Tevens keurde de NR op 30 november 2000 het voorstel goed vanwege de Stagecommissie en de werkgroep Beroepsvorming om een verplichte bijscholing van minimaal 60 uur op te leggen aan alle stagiairs.

4. REKENINGEN 1999 - BEGROTING 2000 EN 2001

Op basis van de rapporten van de rekencommissarissen en de bedrijfsrevisoren werden op 4 april 2000 de Rekeningen 1999 aanvaard.

Tevens verleende de NR zijn goedkeuring aan de verlenging (voor een duur van 2 jaar) van het mandaat van beide BIV-rekencommissarissen, de heren Nolmans en Paquay.

De Begroting 2000, in eerste instantie goedgekeurd in november 1999, werd door de voogdijminister hervormd omwille van zijn verzoek om de hoogte van de bijdrage te verminderen. De nieuwe Begroting 2000 werd opnieuw ter stemming voorgelegd aan de NR en goedgekeurd op 9 juni 2000.

De Begroting 2001 werd door de NR vastgesteld op zijn zitting van 30 november 2000. De Minister hechtte reeds zijn goedkeuring aan deze Begroting 2001 op 22 december 2000.

5. INHULDIGING NIEUW BIV-GEBOUW

Sedert 23 december 1999 zijn alle diensten van het BIV gehuisvest in de Luxemburgstraat 16B te 1000 Brussel. De eerste maanden van ons verblijf dienden nog enkele werkzaamheden te worden uitgevoerd (o.m. de aanpassingswerken die moeten toelaten aan derden te verhuren).

Het nieuwe "Huis van de vastgoedmakelaar" werd op 27 oktober 2000 ingehuldigd door de heer J. Gabriëls, Minister van Landbouw en Middenstand, en tevens de voogdijminister van het BIV. Onder de talrijke aanwezigen konden we tevens de kabinetsmedewerkers van de Minister begroeten, en verder ook de BIV-Regeringscommissaris dhr. A. Wauthier, de BIV-mandatarissen, talrijke collega's en vertegenwoordigers van bevriende en aanverwante organisaties en instituten.

6. VERKIEZINGEN BIV-MANDATARISSEN 2001-2005

In uitvoering van art. 12 en 13 van het K.B. van 27/11/85 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten opgericht voor de dienstverlenende intellectuele beroepen, werden in 2000 verkiezingen uitgeschreven voor de aanduiding van de mandatarissen voor de periode 2001-2005.

De stemopneming diende te gebeuren tussen 15 november en uiterlijk 6 december 10.00 uur.

De leden van de nieuw samengestelde NR nemen hun mandaat op vanaf 9 februari 2001.



NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

VOORZITTER:

Winand BLOEMEN

ONDERVOORZITTER:

Marc VAN DE WOESTYNE

WERKENDE LEDEN:

Ghislain DE SMET, Joseph DEJAEGER, Luc OYAERT

PLAATSVERVANGENDE LEDEN:

Gustaaf BERGMANS, Willy PICHAL,
Luc PENNINCKX, Leno HILLEWAERE-SCHATTEMAN

JURIDISCHE BIJZITTERS:

Roland TIMMERMANS, Theo DE BEIR (plaatsvervanger)

SECRETARIS:

Ludwig POLFIET tot mei 2000, Guy LAUWERS vanaf juni 2000

PLAATSVERVANGENDE SECRETARISSEN:

Frédéric SEGERS, Lies LEPERE

Het BIV omvat twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige en een Franstalige. Zij hebben tot taak om:

- 1. het tableau der beoefenaars en de lijst van de stagiairs en van de occasionelen op te maken en bij te houden
- 2. te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement,
- 3. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen inzake honoraria.

Elke Uitvoerende Kamer is samengesteld uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden (verkozen uit het tableau der beoefenaars). Hun mandaat is onverenigbaar met enig ander mandaat binnen het BIV (Nationale Raad en Kamer van Beroep).

De leden van de Kamers worden bijgestaan door een rechtskundig bijzitter (een door onze voogdijminister benoemde advocaat), en een door de Nationale Raad benoemde secretaris.

In 2000 telden de beide Uitvoerende Kamers in totaal 67 zittingdagen en werden 1.985 beslissingen

genomen, of gemiddeld bijna 30 beslissingen per zitting (zie bijgaande tabellen).

1. ADMINISTRatieve DOSSIERS: WIJZIGINGEN LEDENBESTAND

Ter behandeling van de administratieve dossiers kwam in 2000 de Nederlandstalige UK 19 zittingdagen bijeen.

◆ 1.1. INSCRIFING OP DE LIJST VAN DE STAGIAIRS

Een totaal van 225 kandidaten vroegen in 2000 hun inschrijving aan op de lijst van de stagiairs bij de Nederlandstalige UK. Er werden 193 kandidaten ingeschreven op de lijst van de stagiairs, 31 kandidaten werden geweigerd, 1 dossier werd uitgesteld tot neerlegging van bijkomende stukken.

Reden voor verwerping was bij 10 aanvragen gebaseerd op het niet aantonen van de nodige beroepservaring en was bij 21 aanvragen gebaseerd op het niet beschikken over een der vereiste diploma's.

◆ 1.2. OPNAME OP HET TABLEAU VAN DE TITULARISSEN

In totaal werden 160 dossiers behandeld. 150 stagiairs werden op het tableau ingeschreven; aan 8 stagiairs werd de inschrijving op het tableau geweigerd.

In 1 dossier verklaarde de Kamer zich onbevoegd. Eén dossier had betrekking op een Nederlander met vestiging in België, die om zijn opname op het tableau had verzocht. Er werd hem een bekwaamheidsproef opgelegd, waaraan door betrokkene geen gevolg werd gegeven.

◆ 1.3. WEGLATINGEN

In 2000 werden door de Uitvoerende Kamer 487 weglatingsdossiers behandeld.

Op een totaal van 349 aanvragen tot weglating werden er 289 aanvaard, 1 werd geweigerd, 11 deden afstand van hun aanvraag, 33 werden onontvankelijk verklaard en 15 aanvragen werden zonder voorwerp verklaard. Anderzijds werden 138 beslissingen tot weglating ambtshalve genomen, ondermeer wegens tekortkoming aan de stageverplichtingen. (Art. 16 van het Stagerglement - KB van 3/2/99.)

De weglating betekent niet dat het beroep nooit meer kan worden uitgeoefend: 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.

◆ 1.4. WEDERINSCHRIJVINGEN

19 titularissen en 3 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. Allen werden aanvaard.

◆ 1.5. OCCASIONELE UITOEFENING VAN HET BEROEP EN VERLENGING

In totaal ontving de Nederlandstalige UK 29 aanvragen van EU-onderdanen (voornamelijk uit Nederland) om occasioneel het beroep op Belgisch grondgebied uit te oefenen; 7 aanvragen werden aanvaard, 1 werd geweigerd. Ook werden 19 aanvragen tot verlenging van de occasionele uitoefening ingediend en toegestaan.

Tenslotte werden 2 aanvragen toegestaan mits het afleggen van een bekwaamheidsproef. Hierop werd door de aanvragers niet ingegaan.

◆ 1.6. TAALROLWIJZIGING

In 2000 ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 4 aanvragen tot taalrolwijziging wegens wijziging van de hoofdvestiging. In de 4 dossiers werd de taalrolwijziging toegestaan.

2. TUCHTDOSSIERS

De UK heeft 16 maal gezeteld in tuchtzaken.

In 2000 werden 227 deontologische klachten ter kennis gebracht van de Voorzitter van de UK.

18 klachten werden na een onderzoek onontvankelijk verklaard.

Voor 225 tuchtdossiers werd door de Voorzitter een verslaggever aangesteld.

Voor een totaal van 166 dossiers werd het onderzoek afgesloten en een verslag opgesteld. Dit resulteerde in een klassering zonder gevolg in 102 gevallen en in een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer in 64 gevallen.

Een totaal van 47 tuchtrechtelijke beslissingen, waarvan 3 na verzet, werden door de UK uitgesproken met betrekking tot 68 dossiers. (Een vastgoedmakelaar kan betrokken zijn in meer dan 1 klachtdossier).

De volgende beslissingen werden genomen:

- 8 vrijspraken
- 15 waarschuwingen
- 6 berispingen
- 10 makelaars werden geschorst
- 5 makelaars werden geschrapt (3 schrappingen werden bevestigd na verzet).

Van die 47 beslissingen werden 36 op tegenspraak (waarvan 3 op verzet) en 11 bij verstek genomen (waarvan 1 op verzet).

Bovendien werden nog 2 tussenbeslissingen genomen die aanleiding gaven tot heropening der debatten.

UITVOERENDE KAMERS: aantal beslissingen 2000	NL	FR	Totaal
1. Administratieve dossiers			
inschrijving op lijst van de stagiairs	224	135	359
inschrijving tableau van titularissen	160	140	300
weglating	487	289	776
occasionele uitoefening (incl. verlengingen)	29	3	32
ereititel	0	0	0
wederinschrijving (Lijst + Tableau)	22	21	43
taalrolwijziging	4	1	5
2. Tuchtdossiers			
definitief	47	59	106
tussenbeslissing	2	0	2
schorsing wegens niet-betaling BIV-bijdrage	230	124	354
3. Arbitrage	2	0	2
4. Advies	0	0	0
Totaal	1.207	772	1.979



3. TUCHTBESLISSINGEN INZAKE NIET-BETALING VAN DE BIV-BIJDRAGE

In 2000 heeft de UK een bij de programmawet van 10/2/98 aangebrachte wijziging aan de kaderwet van 1/3/76 toegepast. Deze wijziging laat de Uitvoerende Kamers toe een lid te schorsen bij wijze van tuchtstraf, indien hij in gebreke blijft zijn bijdrage(n) aan het BIV te betalen.

Er werden in totaal 426 wanbetalers bij laatste aanneming aangeschreven; 336 leden werden gedagvaard voor de UK.

Dit resulteerde in 196 betalingen van achterstallige bijdragen en in de uitspraak van 230 schorsingen.

Deze sanctie verbiedt de vastgoedmakelaar het beroep uit te oefenen tot de betaling van de verschuldigde bedragen.

4. ARBITRAGE EN ADVIES

In 2000 werden 4 arbitradedossiers geopend door de UK. In 2 dossiers werd het akkoord van de tweede partij niet bekomen. Voor 2 dossiers werd een verslaggever aangesteld en werd 1 arbitrale beslissing uitgesproken.

5. DE VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

De verenigde Uitvoerende Kamers, die samengesteld zijn uit leden van de UK en van de Franstalige Chambre exécutive, zijn bevoegd inzake dossiers (zowel administratief als tucht) die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun voornaamste beroepsvestiging in het Duitstalige landsgedeelte hebben.

In 2000 hebben de Verenigde Kamers 3 maal gezeteld; er werden 6 administratieve dossiers behandeld.

VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS	
Aantal beslissingen 2000	
1. Administratieve dossiers	
inschrijving op de lijst van de stagiairs	2
inschrijving op het tableau van titularissen	2
weglating	1
eretitel	0
wederinschrijving	1
2. Tuchtdossiers	0
3. Arbitrage	0
4. Advies	0
Totaal aantal beslissingen	6

KAMERS VAN BEROEP

[24]

Samenstelling Nederlandstalige Kamer van Beroep:

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

Samenstelling Franstalige Kamer van Beroep:

VOORZITTER:

Philippe de CALLAÏY

ONDERVOORZITTER:

Christian VOISIN

EFFECTIEVE LEDEN:

Serge WINNYKAMIEN en Paul DELAYE

PLAATSVERVANGENDE LEDEN:

Pierre GODTS en Henri POCHET,
Jacqueline MESTDAGH
en Rodolphe d'OULTREMONT

SECRETARIS:

Jurgen VANSTEENE

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 (deze laatste zijn in 2000 niet samengekomen).

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 van advocaten.

De voorzitter en de ondervoorzitter worden door de Koning benoemd voor een termijn van zes jaar.

Naar aanleiding van de gewijzigde wetgeving en de BIV-verkiezingen van 6 december 2000 zijn -met ingang van 1 maart 2001- de effectieve en de plaatsvervangende leden verkozen voor 4 jaar in plaats van 6 jaar zoals voorheen. De voorzitter en ondervoorzitter blijven benoemd voor een periode van 6 jaar. Daarenboven werd het aantal plaatsvervangende leden opgetrokken tot 6 (deze wetswijziging zal eveneens haar toepassing kennen met ingang van 1 maart 2001).

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen komen alle beslissingen -in eerste aanleg- 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 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.

1. ALGEMEEN

Sinds de oprichting van het BIV, en tot en met eind december 2000, werden 464 beroepen ingesteld, 217 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep en 247 bij de Franstalige Kamer van Beroep:

Kamer van Beroep	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nederlandstalige	15	19	51	47	45	40
Franstalige	22	22	63	41	49	50

Tot en met 2000 heeft de Nederlandstalige Kamer van Beroep 196 beslissingen genomen. De Franstalige Kamer van Beroep nam er 223:

Kamer van Beroep	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nederlandstalige	6	24	28	64	34	40
Franstalige	13	24	36	63	40	47

De 40 beslissingen van Nederlandstalige en de 47 beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep, genomen in 2000, hadden betrekking op volgende dossiers:

Kamer van Beroep	Lijst van stagiairs	Tableau na stage	Tableau	Occasionele uitoefening	Weder-inschrijving	Weglating	Tucht-dossiers
Nederlandstalige	20	3	1	1	1	3	11
Franstalige	17	4	1	0	2	11	12

2. DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Kamer van Beroep behandelde 20 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat zij de nodige documenten hadden neergelegd inzake beroepservaring ofwel omwille van hun diploma werden 16 appellanten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. Van de 4 kandidaten die geweigerd werden, beschikten 3 personen niet over één van de voorgeschreven diploma's, één kandidaat kon geen beroepservaring van drie jaar bewijzen. In 3 dossiers werd beroep aangetekend 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. Na neerlegging van de noodzakelijke stukken werden de appellanten opgenomen op het tableau. Een Nederlander die onmiddellijk opgenomen wilde worden op het tableau, met vrijstelling van stage, zag zijn beroep afgewezen. Ook werd een aanvraag tot inschrijving op de lijst van de occasionele beoefenaars afgewezen. Het verzoek van een vastgoedmakelaar die om zijn wederinschrijving vroeg bij de Kamer van Beroep -nadat hij eerst zijn weglating had bekommen via de Uitvoerende Kamer- werd onontvankelijk verklaard.

Het verzoek tot wederinschrijving dient men immers in eerste instantie te richten tot de Uitvoerende Kamer.

In 2000 hebben 3 personen beroep aangetrokend inzake hun weglatingsdossiers, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer. Het betrof hier hoofdzakelijk discussies omtrent de datum van weglating. Daarenboven heeft de Kamer van Beroep zich uitgesproken in 11 tuchtdossiers: 2 vastgoedmakelaars kregen een schorsing opgelegd van 6 maanden, één vastgoedmakelaar mag 4 maanden geen vastgoedmakelaarsactiviteiten meer ontwikkelen, een andere vastgoedmakelaar kreeg een berisping en in één dossier was het hoger beroep onontvankelijk. Bij 5 makelaars werd de eerder uitgesproken tuchtschorsing ongedaan gemaakt. Tevens werd er ook een tussenbeslissing genomen inzake het recht op kopie van het tuchtdossier. Na uitspraak werd deze zaak opnieuw overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer.

3. DE FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Kamer van Beroep behandelde 17 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat 9 appellanten de nodige documenten hadden neergelegd inzake beroepservaring ofwel omwille van hun diploma werden zij alsnog ingeschreven op voornoemde lijst.

7 andere kandidaten konden geen 3 jaar beroepservaring bewijzen, noch één van de voorgeschreven diploma's voorleggen. Eén dossier werd onontvankelijk verklaard vermits het beroep laattijdig was ingediend. In 4 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waarbij zij beslist had de persoon niet op het tableau van de beoefenaars in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht. In 3 gevallen werd de stagiair-vastgoedmakelaar, na het neerleggen van de noodzakelijke stukken, opgenomen op het tableau. Een ander persoon zag zijn beroep afgewezen. Een persoon die -zonder de stage te hebben doorlopen- onmiddellijk op het tableau opgenomen wilde worden, zag eveneens zijn beroep afgewezen.

Twee dossiers hadden betrekking op het verzoek tot wederinschrijving. Appellanten waren in casu niet akkoord met

het feit dat zij door de Uitvoerende Kamer 'ab initio' werden weggelaten. In één dossier werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer gewijzigd omdat het initieel verzoek van de persoon in kwestie een tijdelijke weglating betrof. In 2000 hebben 11 personen beroep aangetekend tegen hun weglatingsdossier. Het betrof hier voornamelijk discussies omtrent de datum van weglating. Zes beslissingen van de Uitvoerende Kamer werden bevestigd, één appellant nam tijdens de procedure afstand van zijn hoger beroep. Drie beroepen werden onontvankelijk verklaard, twee ervan werden immers laattijdig ingediend en één werd door appellant niet ondertekend per aangetekend schrijven toegestuurd aan de secretaris van de Kamer van Beroep. Slechts in één dossier werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer gewijzigd.

De Kamer van Beroep heeft tevens uitspraak gedaan in 12 tuchtdossiers; 4 vastgoedmakelaars kregen de maximale straf van schorsing; 2 andere vastgoedmakelaars kregen een berisping en 4 andere kregen een waarschuwing.

Tot tweemaal toe wraakte een zelfde vastgoedmakelaar enkele leden van de Uitvoerende Kamer. In beide gevallen werd het verzoek tot wraking als ongegrond afgewezen. In 4 tuchtdossiers was de Kamer van Beroep milder dan de Uitvoerende Kamer. Daarenboven heeft het Hof van Cassatie 2 arresten geveld met betrekking tot tuchtdossiers die behandeld werden door de Franstalige Kamer van Beroep. Eén vastgoedmakelaar vroeg de wraking van de voorzitter en de verslaggever van de Kamer van Beroep.

In 1998 wijzigde de wetgever het Gerechtelijk Wetboek waarbij de beoordeling van de wrakingsgronden niet meer behoort aan de rechtsinstantie waarvan de leden worden gewraakt, maar aan de onmiddellijk hogere rechtsinstantie, in casu het Hof van Cassatie. Het Hof van Cassatie oordeelde dat het verzoek tot wraking hier ongegrond was. In een andere tuchtszaak stapte de vastgoedmakelaar naar het Hof van Cassatie omdat hij oordeelde dat de Uitvoerende Kamer niet geldig was samengesteld en omdat hij niet aanwezig was op de zitting van de Kamer van Beroep toen de uitspraak van de tuchtbeslissing werd genomen. Het Hof van Cassatie oordeelde dat er geen reden was tot vernietiging van de beslissing van de Kamer van Beroep.



COMMISSIES EN WERKGROEPEN

[27] -

1.	Voorwoord	05
2.	Grafieken	06
	• Titularissen	07
	• Stagiairs	08
	• Occasionelen	09
	• Verdeling per statuut	10
	• Verdeling per provincie	11
3.	De organen	13
	• BIV-Organigram en verkiezingen	14
	• De Nationale Raad	18
	• De Uitvoerende Kamers	20
	• De Kamers van Beroep	24
4.	Commissies	27
	• Toezicht-Opsporing	28
	• Stagecommissie	31
5.	Werkgroepen	34
	• Deontologie	34
	• Beroepsvorming	35
	• Internationale Relaties	36

COMMISSIE TOEZICHT-OPSPORING

VOORZITTERS:

Achille CLAES (N) en Robert CLOSSET (F)

LEDEN:

Agnes DE GROOTE (N)

(vervangen door Wim PICHAL, vanaf december 2000),

Michel ACACIA (F), Pierre DEHAYE (F),

Bernard MAES (N), Guy NELIS (F), *

Johan TACKOEN (N), Joan SCHELLENS (N)

en Winand VAN COILLIE (N)

SECRETARIS:

Guy LAUWERS (tot september 2000)

en Matthias VYNCKE (vanaf oktober 2000)

Vanaf de start (in 1995) van de Commissie en van de Dienst « Toezicht en Opsporing » werden, tot einde 2000, 2/40 klachten verwerkt met opening van een dossier m.b.t. de onwettige uitoefening van het beroep en het onwettig voeren van de titel van vastgoedmakelaar. Bij dit cijfer moeten bovendien de talrijke telefonische vragen en inlichtingen worden opgeteld. Het grote publiek blijkt gelukkig hoe langer hoe meer op de hoogte te zijn van het bestaan en van de taken van het Instituut. De consument aarzelt niet om, vooraleer met een makelaar in zee te gaan, de Dienst te contacteren om te verifiëren of het al dan niet handelt over een BIV-erkend vastgoedmakelaar.

Vermoedelijk zal in het jaar 2001 de kaap van de 3000 klachtdossiers worden gerond.

Niet elke klacht inzake onwettige uitoefening leidt tot een opsporingsdossier. De verklaring hiervoor is dat een kleine meerderheid van de klachten (57%), na een eerste onderzoek, ongegrond blijkt te zijn.

De redenen voor deze ongegrondheid zijn divers van aard :

- de klacht inzake onwettige uitoefening heeft betrekking op een persoon die toch BIV-erkend is
- de klacht heeft betrekking op een persoon die in het

statuut van bediende is tewerkgesteld bij een BIV-erkend vastgoedmakelaar

- de klacht betreft een geval van patrimoniumbeheer
- de klacht heeft betrekking op een medeëigenaar die de activiteiten van syndicus uitoefent
- de klacht bevat onvoldoende bewijsmateriaal om een dossier te kunnen instrueren en bijkomend bewijsmateriaal kon niet worden verzameld

Om een snelle en efficiënte verwerking van een klacht toe te laten, dient deze meerdere elementen te bevatten:

- de coördinaten van de persoon die vermoedelijk illegaal één (of meerdere) van de door het K.B. van 6 september 1993 geregementeerde activiteiten uitoefent (te weten bemiddeling en beheer)
- een advertentie uit krant of tijdschrift
- één of meerdere foto's van een uitstalraam met aanbiedingen of van het bewuste onroerend goed
- een naamkaartje van de persoon in kwestie
- een kopie van het verslag van een Algemene Vergadering wanneer het een klacht betreft inzake syndicatschap
- ...

Om een goede administratieve verwerking te bevorderen en vergissingen uit te sluiten, dient een klacht, bij voorkeur, schriftelijk geformuleerd.

Voor 1.169 van deze klachten (43% van het totaal) bleek er een ernstig vermoeden te bestaan van onwettige uitoefening van het beroep. Deze klachten gaven aanleiding tot het openen van een opsporingsdossier (een zogenaamd DEP-dossier). Deze 1.169 opsporingsdossiers zijn in volgende categorieën onder te brengen :

(zie grafiekje op de volgende pagina)



Geografische spreiding van de opsporingsdossiers :

Provincie	Aantal	Procent
West-Vlaanderen	168	14,4 %
Oost-Vlaanderen	134	11,5 %
Antwerpen	180	15,4 %
Limburg	119	10,5 %
Vlaams-Brabant	101	8,6 %
Waals-Brabant	183	15,6 %
Henegouwen	97	8,3 %
Luik	116	9,9 %
Namen/Luxemburg	71	6 %

Heel wat mensen stellen de vraag : « Wat gebeurt er met deze klachten ? ».

De cijfers zullen veel duidelijk maken :

1. In 409 van de 1.169 geïnstrueerde klachten staakte

- de verdachte zijn onwettige activiteiten zonder dat diende te worden overgegaan tot een juridische actie.
- 105 personen wensten toch op de vastgoedmarkt actief te blijven en regulariseerden hun situatie door zich in te schrijven op de lijst van de stagiairs of op de lijst van de occasionele beoefenaars. Zij leveren nu hun bijdrage aan de uitbouw en het imago van het beroep en van ons Instituut.
 - In 94 gevallen liet de verdachte zich inschrijven als bediende bij een erkend makelaar.
 - 186 dossiers zijn momenteel nog hangende bij de Dienst.
 - 61 dossiers zullen eerstdaags worden afgerond.
 - 73 klachten wachten op afhandeling bij één van de gerechtelijke overheden.
 - In 21 gevallen bestaat, in geval van een nieuwe inbreuk, de mogelijkheid dwangsommen te eisen op basis van een stakingsbevel uitgesproken door de Rechtbank van Koophandel.
 - De overige gevallen bleken, ondanks de voorafgaandelijke selectie, gevallen waarbij geen inbreuk kon worden vastgesteld of waarvoor het dossier te weinig elementen bevatte.

Het door het BIV aangewende arsenaal aan rechtsmiddelen tegen onwillige illegale beoefenaars omvat hoofdzakelijk vijf soorten acties, waarvan de resultaten terug te vinden zijn in bijgaande tabellen. Eind 2000 waren er 73 acties hangende (6,2% 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 geseponneerd, 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 geseponneerd 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. Momenteel is een testcase lopende om na te gaan of een dergelijke procedure voldoende kans op slagen biedt.

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 bevolen staking van de vastgoedactiviteiten niet wordt nageleefd, kan dit aanleiding geven tot het vorderen van bovenvermelde dwangsom. Hiertoe dient evenwel een nieuwe procedure ingesteld voor de beslagrechter van de rechtbank van eerste aanleg.

1. Inspectie van Middenstand
Totaal: 43 Hangende: 13 Positief resultaat: 11 Negatief resultaat: 15 Zonder gevolg: 4
2. Klacht parket
Totaal: 91 Hangende: 33 Correct, veroordeling of minnelijke schikking: 8 Vrijspraak: 2 Geseponneerd: 46 Niet neergelegd : 2
3. Burgerlijke partijstelling
Totaal: 15 Hangende: 10 Veroordeling: 3 Vrijspraak: 2
4. Rechtstreekse dagvaarding
Totaal: 8 Hangende: 1 Onontvankelijk of ongegrond: 4 Stopgezet : 3
5. Rechtbank van Koophandel
Totaal: 72 Hangende: 16 Bevel tot staking van activiteit: 29 Uitgesteld of gestopt (regularisatie): 23 Onontvankelijk of ongegrond: 4



STAGECOMMISSIE

[31] —

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), Joan SCHELLENS (N)
en Raymond VAN DER HAEGEN (N)

SECRETARIS:

Katy VAN CAMP

1. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Na de goedkeuring van het Stagereglement (K.B. 3/02/99, B.S. 25/03/99) werd door de Stagecommissie een Reglement van Inwendige Orde (RIO) opgesteld. Dit reglement regelt het functioneren van het secretariaat van de Stagecommissie, de samenwerking met de andere diensten van het Instituut, het verwerken van de stagedossiers en de aanvragen van de kandidaat-stagemeesters. Het RIO werd goedgekeurd door de Nationale Raad op 25 januari 2000.

Door de Stagecommissie werd in het voorjaar 2000 aandacht besteed aan het opvolgen van de stagedossiers en het goedkeuren van de aanvragen tot opname op de lijst van stagemeesters.

Najaar 2000 stond hoofdzakelijk in het teken van de toepassing van de artikels 16 §1. en 28 van het stagereglement (zie verder, 2.1.).

2. DE STAGIAIR- VASTGOEDMAKELAAR

♦ 2.1. TOEPASSING VAN ART. 28 VAN HET STAGEREGLEMENT

Artikel 28 van het stagereglement vermeldt dat "Ongeacht artikel 16 §1 van huidig reglement,

beschikken de personen die ingeschreven zijn op de lijst van de stagiairs op de datum van de inwerkingtreding hiervan voor de volbrenging van hun stage tenminste over een periode die eindigt met het verstrijken van de vijftiende maand die volgt op de maand van de inwerkingtreding van dit reglement".

De stagiairs werden hierover individueel geïnformeerd in januari 2000.

Vanaf de maand juli 2000 (dit is na het verstrijken van de overgangsperiode) werden de stagedossiers, waarop bovenstaand artikel van toepassing is, behandeld door de verschillende provincieverantwoordelijken van de Stagecommissie:

- indien de stagiair nog geen stageovereenkomst had ingediend, werd aan de Uitvoerende Kamer (UK) geadviseerd art. 28 toe te passen. In deze gevallen opent de Kamer van ambtswege een weglatingdossier. De UK kon aan de stagiair een bijkomende periode toekennen om de stage vooralsnog aan te vangen of te volbrengen;
- indien de stagiair reeds een stageovereenkomst diende na te leven, werd de mogelijkheid geboden om zijn stagedossier in regel te stellen met het stagereglement en werd een bijkomende termijn toegestaan van max. 1 jaar. De Stagecommissie begeleidt in dit geval de stagiair. Indien de stagiair nog steeds niet reageerde, werd alsnog een advies aan de UK geformuleerd om het dossier af te sluiten;
- indien de stagiair een stagedossier indient, niet conform de gestelde vereisten, wordt het stagedossier geëvalueerd om een advies te kunnen formuleren aan de UK.

◆ 2.2. DE RAPPORTERING VANWEGE DE STAGIAIR

Vanaf de maand maart 2000 wordt door de Stagecommissie de wijze van rapportering aangepast; deze is voortaan afhankelijk gesteld van de aard van de stage:

- bij een voltijdse en interne stage dient de stagiair een driemaandelijks rapport over te maken aan de stagecommissie, verplichtend aangevuld met documenten (o.m. voorbeelden van in- en uitgaande facturen, eventuele projectbeschrijvingen, voorbeelden van affiches of advertenties, presentaties van onroerende goederen, voorbeelden van contracten met opdrachtgevers, enz.);
- bij een deeltijdse of externe stage dient de stagiair het stagedagboek in te vullen (met wekelijkse stage-verslagen en driemaandelijkse stagerapporten) en deze over te maken aan de Stagecommissie.

Tweemaal per jaar controleert het secretariaat van de Stagecommissie of de stagiairs op regelmatige wijze, en dit volgens artikel 19 van het stagereglement, de gevraagde verslagen en/of rapporten indienen.

◆ 2.3. DE DRIEMAANDELIJKE EVALUATIE DOOR DE STAGECOMMISSIE

Vanaf juni wordt de stagiair tevens driemaandelijks onderworpen aan een evaluatie, die start vanaf de aanvangsdatum van de stage (en niet langer vanaf de datum van opname op de lijst van de stagiairs):

◆ 2.4. EINDE VAN DE STAGE

Wanneer een stagiair zijn verplichte stage heeft beëindigd, controleert het secretariaat van de Stagecommissie het stagedagboek en vraagt het eindbeoordelingsformulier op bij de stagemeeester.

Indien het stagedossier volledig is, formuleert de provincieverantwoordelijke van de Stagecommissie een advies dat door de commissievoorzitter voor akkoord wordt ondertekend en wordt overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer die de aanvraag tot opname op het Tableau van de titularissen behandelt.

◆ 2.5. DE CIJFERGEGEVENS

Het totaal aantal stagiairs in januari 2000 bedroeg 808, waarvan:

- 568 erkende stagiairs (70,3 %) actief hun stage uitoefenden, en
- 240 erkende stagiairs (29,7 %) niet / nog niet / of niet meer actief hun stage uitoefenden.

In december 2000 en na de toepassing van art. 28 van het Stagereglement (zie 2.1.) bedroeg het totaal aantal BIV-stagiairs 623, waarvan:

- 614 stagiairs (98,6 %) die effectief hun stage voldeden, en
- slechts 9 stagiairs (1,4 %) die hun stage nog niet effectief waren gestart.

◆ 2.6. AANTAL BIV-STAGIAIRS PER PROVINCIE (DECEMBER 2000)

Provincie	Aantal	Percentage
West-Vlaanderen	79	12,7 %
Oost-Vlaanderen	89	14,3 %
Antwerpen	77	12,4 %
Vlaams-Brabant	87	14 %
Limburg	40	6,4 %
Brussel (NL)	6	0,9 %
Bruxelles (FR)	73	11,7 %
Waals-Brabant	49	7,9 %
Henegouwen	43	6,9 %
Namen	15	2,4 %
Luik	46	7,4 %
Luxemburg	9	1,4 %
Buitenland	10	1,6 %
Totaal	623	100 %

3. DE STAGEMEESTERS

◆ 3.1. INLEIDING

De Stagecommissie ontvangt de aanvragen tot kandidaat-stagemeester. De kandidaturen worden getoetst aan de voorwaarden zoals vastgelegd in art. 20 van het Stagereglement. Wanneer het dossier volledig is, bereidt de secretaris het advies voor en plaatst het aanvraagdossier op de dagorde van de eerstvolgende commissievergadering.

De provincieverantwoordelijke van de Stagecommissie kan deze aanvraag aanvaarden of weigeren. Zij adviseren vervolgens de leden van de Nationale Raad.

Na de goedkeuring door de Raad wordt de beoefenaar ingeschreven op de lijst van stagemeesters.

Indien een stagemeester moeilijkheden of problemen ondervindt met een stagiair zal deze uitgenodigd worden om gehoord te worden voor de voltallige Stagecommissie. Samen met de Commissie zal naar een oplossing gezocht worden.

◆ 3.2. CIJFERGEGEVENS DECEMBER 2000

Provincie	Aantal	Percentage
West-Vlaanderen	117	12,5 %
Oost-Vlaanderen	105	11,2 %
Antwerpen	116	12,4 %
Vlaams Brabant	72	7,7 %
Limburg	45	4,8 %
Bruxelles	180	19,6 %
Waals Brabant	79	8,4 %
Henegouwen	59	6,3 %
Namen	35	3,7 %
Luik	72	7,7 %
Luxemburg	7	0,7 %
Voorlopig niet-actief	48	5 %
Totaal	935	100 %

WERKGROEP DEONTOLOGIE

VOORZITTER:

Daniel de BERGEYCK (N)

LEDEN:

Pol DERMUL (N), Serge WINNYKAMIEN (F),
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 (tot 15 juli 2000)

Artikel 7 §1 van de Kaderwet van 1 maart 1976 bepaalde: *"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"*.

Ter herinnering:

Een eerste Koninklijk Besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 25 maart 1999. Bij arrest nr. 82.408 heeft de Raad van State in kortgeding de uitvoering van dit K.B. geschorst.

Ingevolge deze schorsing werd uiteraard ook de ministeriële goedkeuring van de aanvullende "Richtlijnen" uitgesteld. Deze richtlijnen waren reeds door de Nationale Raad goedgekeurd op 20 mei 1999.

In 2000 heeft de werkgroep Deontologie tweemaal vergaderd: op 17 mei en op 12 december, telkens in aanwezigheid van de raadsman van het BIV in deze materie, Mr. B. Louveaux.

De bedoeling was uiteraard een uitweg te vinden m.b.t. de schorsing van de plichtenleer.

Een voorstel tot wijziging van het reglement werd door de werkgroep opgesteld op 17 mei.

Dit voorstel luidde:

- weglating van het tweede lid van art. 12, dat exclusieve opdrachten aan één of meerdere vastgoedmakelaars oplegde;
- bijvoeging van een nieuw art. 19, tot wijziging van het exclusiviteitsbeginsel.

Een nieuwe, verbeterde, formulering van art. 19 werd door de BIV-raadsman voorgesteld.

De nieuwe artikelen 12 en 19 werden door de Nationale Raad van 6 juni 2000 goedgekeurd.

Door toevoeging van art. 19 werd het totaal der artikelen van de plichtenleer gebracht op 44.

Het K.B. van 28 september 2000 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer werd gepubliceerd in het B.S. op 21 november 2000 en trad in werking op 1 december 2000.

De "Richtlijnen" werden door de werkgroep op 12 december 2000 aangepast, conform de gewijzigde tekst van het reglement van plichtenleer.

De 17 aangepaste richtlijnen werden door de Nationale Raad op 19 december 2000 goedgekeurd. Evenwel werd beslist dat deze richtlijnen opnieuw ter goedkeuring zouden worden voorgelegd aan de nieuw samengestelde Nationale Raad, die in functie treedt op 9 februari 2001.

Wanneer dit zal gebeurd zijn, zullen de richtlijnen, conform art. 2 van het reglement van plichtenleer, door voogdijminister J. Gabriëls moeten worden goedgekeurd en gepubliceerd in het officiële BIV-Bulletin Immobilium.

WERKGROEP BEROEPSVORMING

[35] —

VOORZITERS:

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

De taken van de vastgoedmakelaar zijn complex. Zij vereisen dan ook een gedegen scholing, bijscholing en permanente vervolmaking.

Het is de taak van de werkgroep Beroepsvorming om de Nationale Raad te adviseren inzake deze materie.

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

- de opleiding vastgoed: evaluatie en kwaliteitscontrole van de specifieke vastgoedopleidingen (advies inzake de middenstandsopleiding en het graduaat vastgoed)
- de bijscholing voor stagiairs: de evaluatie en de kwaliteitscontrole van de verplichte bijscholing voor stagiairs
- 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. BIJSCHOLING STAGIAIRS

Door de Stagecommissie en de werkgroep Beroepsvorming werd in 1999 gesteld dat de stagiairs baat hebben bij een bijscholing gedurende de periode van hun stage indien zij een erkenning hebben bekomen zonder vastgoedopleiding.

Op basis van deze vaststelling werd een bijscholing uitgewerkt die alle belangrijke kennisonderdelen van het vastgoedberoep omvat en opgebouwd is rond zeven

modules. De totale duur van de bijscholing bedroeg 128 uur. Daar de voogdijminister evenwel van oordeel was dat het, in de huidige stand van de wetgeving, niet mogelijk is andere voorwaarden op te leggen naargelang de vooropleiding van de stagiair, achtte hij het onwenselijk om slechts een bijscholing op te leggen aan stagiairs zonder vastgoedopleiding.

Naar aanleiding van deze bemerking heeft de werkgroep, in samenspraak met de Stagecommissie, een nieuw voorstel voorgelegd aan de Minister. Dit voorstel omvat een bijscholing (volgen van seminaries, studiedagen) van minimaal 60 uur en opgelegd aan elke stagiair (goedgekeurd door de NR op 30 november 2000).

2. BEROEPSVERVOLMAKING

De beroepskennis van de vastgoedmakelaar is geen statisch gegeven: de permanente evolutie inzake de wetgeving, maar ook inzake de materialen, 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.

Door de goedkeuring van het reglement van plichtenleer (K.B. 28/09/00, B.S. 21/11/00, en van kracht sedert 1/12/00) is elke beoefenaar, ingeschreven op het Tableau, gehouden om de nodige aandacht te besteden aan zijn beroepsvervolmaking. De Kamers kunnen de vastgoedmakelaar steeds verzoeken de nodige bewijzen voor te leggen van de onderwerpen en de tijd die hij aan zijn beroepsvervolmaking heeft besteed.

Voor de vastgoedmakelaars-titulairissen, werden er aan Nederlandstalige zijde door de werkgroep Beroepsvorming, voor het jaar 2000, in totaal 29 onderwerpen goedgekeurd.

Aan hen die aan hun opleidingsbehoefte wilden voldoen, werd dan ook een ruime keuze aangeboden.

WERKGROEP INTERNATIONALE RELATIES

VOORZITTER:

Jacqueline MOENS de FERNIG (F)

LEDEN:

Eddie VERWEIRDE (N), Winand VAN COILLIE (N)
en Serge WINNYKAMIEN (F)

SECRETARIS:

Steven LEE (tot juni 2000)

Aangezien de vastgoedmarkt van een plaatselijke, naar een Europese en zelfs mondiale markt evolueert, is het BIV als erkennings- en reguleringsinstituut gehouden om de stadia in de verdere ontwikkeling van het vastgoedberoep op de voet te blijven volgen.

Het BIV is daarom ook lid van drie Europese en mondiale organisaties.

- FIABCI, de Internationale Federatie van Vastgoedberoepen, (Fédération Internationale des Professions Immobilières),
- EPAG, de European Property Agents Group,
- CEAB, de Europese Confederatie van Vastgoedbeheerders (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 de BIV-begroting werd 1% van de middelen voorzien om een "internationale cel" uit te bouwen. Deze zal in aanvang louter een rol van documentatiecentrum vervullen. Deze cel heeft als taak het BIV toekomstgericht te informeren en te adviseren.

Van zodra er zich elementen voordoen die raken aan de erkenning en de uitoefening van het beroep, m.a.w.:

zaken die de Belgische vastgoedmakelaars aangaan, zal het BIV klaar staan om gepast te reageren en te amenderen, en tevens om de informatie te verspreiden naar de Belgische overheid en naar de BIV-vastgoedmakelaars.

Op termijn zal deze internationale cel deel uitmaken van een interne BIV-studiedienst zodat het verzamelde documentatiemateriaal ook effectief kan worden omgezet in bruikbaar materiaal.

Op deze wijze zal het BIV in staat zijn de vastgoedmakelaars wegwijs te maken in wat de toekomst nog brengen zal.