

BIV
Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars
Luxemburgstraat 16 B 1000 Brussel
Tel: 02/505.38.50 - Fax: 02/503.42.23
www.biv.be - info@biv.be



Jaarverslag

BIV
IPI 2010



Colofon

- > Verantwoordelijk uitgever:
Luc Machon
- > Bureau:
Luc Machon, voorzitter
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester
Kristien Berkein, raadgeefster
- > Concept & realisatie:
Dajo Hermans, Anne Löwenthal, Steven Lee
- > Lay out:
Gecko & Co
- > Drukkerij:
GS Graphics

U kan het jaarverslag 2010 bestellen bij het BIV.
Of surf naar onze website www.biv.be/publicaties.

Inhoud

Voorwoord Sabine Laruelle, minister van KMO's, Zelfstandigen, Landbouw en Wetenschapsbeleid	5
Voorwoord Bureau	7
Hoofdstuk 1	
Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars: een rondleiding	9-27
1. Het BIV in woorden	11
2. Het BIV in beeld	17
3. Het BIV in cijfers	25
Hoofdstuk 2	
Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars: onze 'organen'	29-63
1. Nationale Raad	31
2. Het Bureau	37
3. Uitvoerende Kamers	41
4. Kamers van Beroep	57
Hoofdstuk 3	
Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars: onze andere diensten	65-87
1. Dienst Opsporing	67
2. Dienst Vorming	75
3. Dienst Communicatie	81
Hoofdstuk 4	
Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars: extra	89-95
1. Bemiddelingsopdrachten met de consument	90
2. Het BIV achter de schermen	95
Bijlage	97-100

Voorwoord



SABINE LARUELLE

Minister van KMO's, Zelfstandigen,
Landbouw en Wetenschapsbeleid

Tussen respect, overleg en ambitie

Toen ik in 2003 het genoegen had minister van Middenstand te worden, onder meer bevoegd voor instituten zoals het BIV, was het allereerst mijn wens om - in overleg - een doelgericht beleid te voeren. Het laatste wat ik wilde doen, was vervallen in gemakkelijksoplossingen door blindelings te hervormen.

Wel was het mijn bedoeling de juiste en langverwachte hervormingen door te voeren - en dit met gezond verstand en eerbied voor de professionals én hun klanten. Die voortdurende evenwichtsoefening tussen de geloofwaardigheid van de vastgoedmakelaars en het nodige respect voor hun klanten vormt uiteindelijk de rode draad van talloze verbeteringen die het beroep tot nu toe onderging.

Een mooi voorbeeld daarvan is het koninklijk besluit dat de minimumvoorwaarden vastlegt, waaraan de contracten met de vastgoedmakelaars voortaan moeten beantwoorden. Net zoals de daaruit voortvloeiende modelcontracten trouwens. Daardoor krijgt de vastgoedmakelaar opnieuw een centrale plaats toegewezen in de vertrouwensrelatie met zijn klanten, en wordt die bevoorrechte positie nog méér verankerd in het dagelijkse leven voor iedereen die met vastgoed bezig is.

Om die positie te kunnen bestendigen, moet uiteraard ook het professionalisme van de vastgoedmakelaars erkend worden. En laat juist dat het opzet zijn van het koninklijk besluit dat op 1 januari 2008 in werking is getreden. De 'praktische bekwaamheidsproef' om het statuut van vastgoedbeoefenaar effectief in handen te krijgen, is zo onweerlegbaar een garantie voor de geloofwaardigheid van het beroep.

Het is trouwens ook in dat kader dat in 2006 een nieuwe deontologie voor de vastgoedmakelaar werd uitgewerkt.

Tot slot, in overleg met het BIV heb ik er alles aan gedaan om het imago van het beroep te optimaliseren.

Maar het is uiteraard ook mijn verantwoordelijkheid om de begroting van het Instituut goed te keuren en ervoor te zorgen dat alles zo transparant mogelijk verloopt. Dit om het BIV zelf in staat te stellen zijn controleopdracht zo goed mogelijk uit te voeren.

Daarnaast weet u allicht ook dat het voor een beroepsinstituut nodig is om zichzelf voortdurend in vraag te stellen. Zo liggen momenteel een aantal projecten op tafel die aan de wensen van het BIV voldoen. Bijvoorbeeld: de uitwerking van een specifieke wetgeving voor het BIV waarbij de vastgoedmakelaars uit de kaderwet op de intellectuele beroepen gelicht worden. Dat zou een administratieve vereenvoudiging met zich meebrengen en voor meer rechtszekerheid zorgen. Voorts moet er ook nagedacht worden over de permanente verbetering van de omkadering van het beroep van syndicus.

Bovendien heb ik ook geprobeerd ervoor te zorgen dat een vastgoedmakelaar - in overeenstemming met mijn KMO-plan - indien gewenst zijn of haar beroep kan uitoefenen als een rechtspersoon, met de daaraan gekoppelde beperkte aansprakelijkheid. Jammer genoeg werd die ambitie gedwarsboomd door de huidige politieke situatie.

Wat de controles betreft die in 2010 op de bemiddelingscontracten werden uitgevoerd, is er al een grote stap gezet. Maar we zijn er nog niet helemaal. Het is alvast van groot belang dat het nodige respect - waarvoor ik zo ijver - door alle professionals wordt nagestreefd. Precies daarom ben ik er trouwens ook voorstander van om het BIV een nog grotere controlebevoegdheid te geven, om zo de onwettelijke uitoefening van het beroep - de grote plaag in deze en veel andere sectoren - te kunnen opsporen en bestraffen.

Sabine LARUELLE

Voorwoord

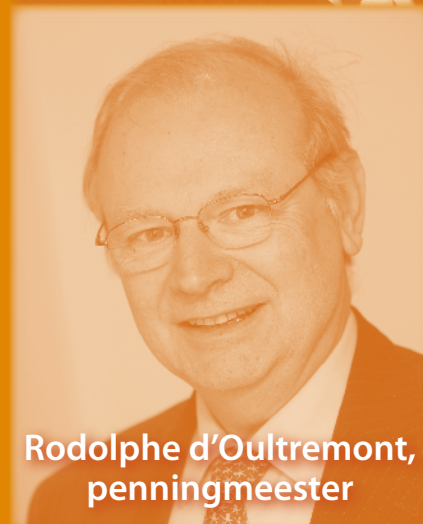
BUREAU



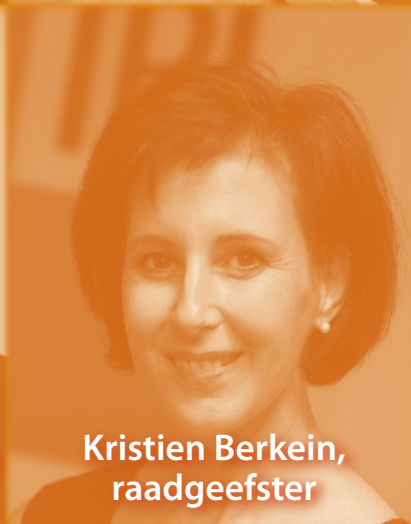
Luc Machon,
voorzitter



Hugues de Bellefroid,
ondervoorzitter



Rodolphe d'Oultremont,
penningmeester



Kristien Berkein,
raadgester

'Niet stilstaan, maar vooruitdenken'

Onze sector is volop in beweging, dat hebben we in 2010 meer dan ooit kunnen vaststellen. Toen het Beroepsinstituut midden jaren '90 in het leven werd geroepen, was dat met één grote bekommernis: de vastgoedsector professionaliseren. Wel, vandaag mogen we in alle objectiviteit zeggen dat er al een mooie basis is gelegd.

Vorig jaar werden er opnieuw enkele cruciale stappen gezet. De ene keer zichtbaar, de andere keer gebeurde het allemaal veeleer achter de schermen. Maar het einddoel was en blijft altijd hetzelfde: onze sector versterken. En precies dat moet dit jaarverslag duidelijk maken: dat er elke dag aan de weg wordt getimmerd, ten voordele van de vastgoedprofessional én van de consument.

2010 begon misschien iets minder toen de cijfers van de FOD Economie uitwezen dat zeven op de tien makelaars niet helemaal in orde waren met hun contracten. Maar door te informeren en te sensibiliseren - én door veel goede wil vanuit de sector zelf - hebben we 2011 ook glansrijk kunnen aanvangen. De laatste cijfers spraken in dat opzicht boekdelen: nog maar drie op tien contracten waren niet 100 procent in regel.

Daarnaast werden de Nederlandstalige makelaars in 2010 ook gecontroleerd op hun verzekering beroepsaansprakelijkheid. Dit jaar, in 2011, zullen de Fransstalige collega's aan de beurt komen, maar het opzet blijft onveranderd: zowel de consument als onze eigen sector beschermen.

Maar ... er werd in 2010 méér gedaan dan alleen maar met het vingertje gewezen. Het BIV deed zo haar duits in het zakje om tot de nieuwe wet op de mede-eigendom te komen. Op zich een mijlpaal, ook al is het huidige resultaat voor velen nog niet sluitend genoeg. Toch zal iedereen het eens zijn als we het 'een stap in de goeie richting' noemen.

En dan is er nog de reorganisatie van het BIV, waarvan de krijtlijnen vorig jaar duidelijk werden uitgetekend. Niemand die zal zeggen dat het een makkelijke oefening werd. Maar dat het een noodzakelijk iets is, daarover is iedereen - aan beide kanten van de taalgrens - het eens.

Bovendien is het niet meer dan logisch dat we nadenken over onze werking. Onze basismissie is nog altijd dezelfde als die van bij onze oprichting: de toegang tot ons beroep bewaken, zorgen dat het reglement en de deontologie worden nageleefd, tuchtklachten behandelen en indien nodig, vervolgingen instellen. Maar ons beroep is geëvolueerd en dus moeten we aan zelfreflectie durven doen en het Instituut een tweede adem geven.

Al moeten we daar meteen aan toevoegen dat het werk nog lang niet is afgelopen. Verschillende projecten zijn in gang gezet, maar zullen de komende maanden nog verder uitgewerkt moeten worden. Andere initiatieven staan dan weer volop in de steigers, maar zijn afhankelijk van externe factoren. Zoals van de huidige politieke situatie, bijvoorbeeld. Maar ook van de steeds complexer wordende reglementering, verspreid over de verschillende gewesten.

Laat dit rapport alvast hét bewijs zijn dat het BIV niet wil stilstaan en vooruitdenkt. Intussen wensen we u veel leesplezier.

*Luc Machon, voorzitter
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester
Kristien Berkein, raadgeefster*



*"We boeken succes.
Het grote publiek
beseft langzaam maar zeker
zeer goed dat we
het spel eerlijk en correct spelen"*

Luc Machon, voorzitter

Hoofdstuk 1

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars: een rondleiding



1. Het BIV in woorden

1.1. Onze missie

Laten we beginnen met de technische uitleg: wie zijn we? Wel, het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) is een publiekrechtelijke beroepsorganisatie, opgericht door de overheid. Praktisch gezegd kan onze hoofdtaak opgesplitst worden in twee delen: zo trachten we allereerst de toegang tot het beroep te organiseren en te regelen. Wie als zelfstandige vastgoedactiviteiten wil uitoefenen, moet ingeschreven zijn bij het BIV en kan zich bijgevolg een erkend makelaar noemen.

Daarnaast moeten we er ook voor zorgen dat alle erkende makelaars de plichtenleer strikt opvolgen. Niet onbelangrijk, want het beroep van vastgoedmakelaar is duidelijk gereguleerd en bijgevolg is het voor alle makelaars verplicht de plichtenleer na te leven. Dit ter bescherming van de sector zelf én van de consument.

Als controleorganisme heeft het BIV alvast drie wettelijke opdrachten:

1. Het opmaken en bijhouden van het tableau en de lijst van stagiairs. Dit door uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving en daarbij te controleren of de kandidaat voldoet aan alle voorziene voorwaarden. Dit gebeurt door de verworven kennis te evalueren na afloop van de stage.
2. Daarnaast moeten we ook toezien op de naleving van de reglementering inzake de toegang tot het beroep. Dit door zij die het beroep onwettig uitoefenen te vervolgen voor de rechtbanken.
3. Tot slot moeten we ook waken over de toepassing van de plichtenleer. Bij een of andere tekortkoming kan aan de overtreder namelijk een tuchtstraf worden opgelegd. Dit kan een waarschuwing zijn, maar eveneens een berisping, een schorsing of een schrapping.

1.2. Onze structuur

Het BIV telt vier organen:

- > de Nationale Raad
- > het Bureau
- > de Uitvoerende Kamer(s)
- > de Kamer(s) van Beroep.

Als publiekrechtelijke beroepsorganisatie staat het BIV bovendien onder voogdij van minister van Middenstand Sabine Laruelle.

De Nationale Raad, samengesteld uit verkozenen vanuit de sector zelf, mag gerust het parlement van het BIV worden genoemd. De leden ervan hebben verschillende opdrachten, waaronder als eerste de voorschriften van de plichtenleer en het stagereglement op te stellen. Daarnaast moet ze erop toezien dat de voorwaarden rond de toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk of onwettige uitoefening bij de gerechtelijke overheid wordt aangeklaagd. Bovendien moet de Raad ook al het nodige doen voor beroepsvervolmaking en bijscholing van de leden. En tot slot bepalen ze ook de minimale voorwaarden om stagemeeester te kunnen worden en de voorwaarden om de beroepstitel eershelve te mogen voeren.

Het Bureau, verkozen door en binnen de Nationale Raad, is samengesteld uit een voorzitter, ondervoorzitter, penningmeester en een raadgeefster. Zij zijn uitsluitend bezig met het dagelijks bestuur van het Instituut. Concreet wil dat zeggen: met het afhandelen van de lopende zaken, het toezicht op het financieel beheer van het Instituut, het voorbereiden en uitvoeren van de beslissingen van de Nationale Raad, het aanwerven en leiden van het personeel en alle andere door de Nationale Raad vastgelegde opdrachten.

De Uitvoerende Kamers doen uitspraak over de aanvragen tot inschrijving, weglatingen en wederinschrijvingen bij het BIV. Daarnaast waken ze over de toepassing van het stagereglement en de plichtenleer. Ze zijn belast met het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, beoefenaars en stagemeeesters. Ze doen, op gezamenlijk verzoek van de betrokkenen, arbitraal uitspraak in laatste aanleg rond betwistingen, die te maken hebben met de honoraria die door een vastgoedmakelaar aan zijn of haar cliënt worden gevraagd. En tot slot kunnen de Uitvoerende Kamers ook, op vraag van de rechtbanken of in geval van discussie tussen de leden, advies uitbrengen over de berekening van die honoraria.

De Verenigde Uitvoerende Kamers zijn bevoegd voor alle dossiers die te maken hebben met vastgoedmakelaars die een hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte. Daarnaast zijn ze ook van tel bij betwistingen tussen personen die elk op het tableau van een andere taalrol zijn ingeschreven.

De Kamers van Beroep spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen en beslist over aanvragen tot eerherstel.

De Verenigde Kamers van Beroep doen op hun beurt dan weer uitspraak over beroepen ingediend tegen de beslissingen van de Verenigde Uitvoerende Kamers. Bovendien zijn ze ook bevoegd voor beroepen ingediend tegen de resultaten van de beroepsverkiezingen. Let wel, sinds 1 februari 2011 is deze bevoegdheid toegekend aan de Raad van State.

1.3. Onze werking

Om al onze wettelijke taken uit te oefenen, steunt het BIV op verschillende belangrijke diensten, waaronder:

1.3.1. DIENST OPSPORING

De dienst Opsporing, die zich bezighoudt met het opsporen van illegale beroepsbeoefenaars, opent altijd een dossier op basis van een melding. Die kan zowel van een vastgoedmakelaar komen, als van derden of via vaststellingen gedaan door BIV-medewerkers. Die laatsten komen verdachte situaties meestal op het spoor via verschillende websites, advertenties in dagbladen of tijdens een inspectieronde.

Zodra er een melding is, gaan de medewerkers van de Dienst Opsporing na of er werkelijk geen erkenning is en of er in het verleden nog geen dossier werd geopend tegenover de betrokkene.

Daarna worden de dossiers aangevuld met alle nuttige informatie. Dit kunnen bijkomende documenten zijn die door een ‘melder’ werden toegezonden, contacten met vastgoedmakelaars in de regio van de verdachte, opsporingswerk via internet, visitekaartjes, folders, foto’s, etc.

Vervolgens informeert de dienst de betrokkene over het toepassingsgebied van de reglementering van het beroep en zegt er duidelijk bij dat ze over gegevens beschikken die laten vermoeden dat hij/zij het beroep op onwettige wijze uitoefent.

Tot nu toe kunnen we concluderen dat ongeveer de helft van de dossiers vrij snel kan worden afgesloten. De overige dossiers vereisen echter een veel diepgaander onderzoek. Onze bedoeling is alvast altijd naar een regularisatie van de onwettige situatie te streven. Dat wil in eerste instantie zeggen dat het BIV de betrokkene altijd zal informeren over de verschillende mogelijkheden om de beroepsreglementering alsnog na te leven.

1.3.2. DIENST VORMING & COMMUNICATIE

Alle vastgoedmakelaars moeten twintig uur permanente vorming volgen, en dat over een periode van twee jaar. Om aan deze deontologische verplichting te voldoen, mag de vastgoedmakelaar elke opleiding of studiedag die verband houdt met de uitgeoefende activiteiten volgen.

Om de verplichte vorming voor alle BIV-leden toegankelijk te maken, organiseert het Instituut alvast in alle provincies van het land opleidingen in situ over onderwerpen die verband houden met de vastgoedactualiteit. Daarenboven hebben we een website ontworpen voor online-opleidingen die vastgoedmakelaars de mogelijkheid geeft om zich 7 dagen per week en 24 uur per dag te vormen.

Daarnaast huisvest het BIV ook een Dienst Communicatie, die zich zowel met de interne- als externe communicatie bezighoudt.

1.3.3. DIENST FINANCIËN & LOGISTIEK

De Dienst Financiën en Logistiek buigt zich over het financiële luik van het BIV, dit zowel voor wat het personeel betreft als de vergoedingen van de mandatarissen als alle andere uitgaven van het Instituut. Daarnaast bekommert deze dienst zich ook over het innen van de ledenbijdragen en de boekhouding.

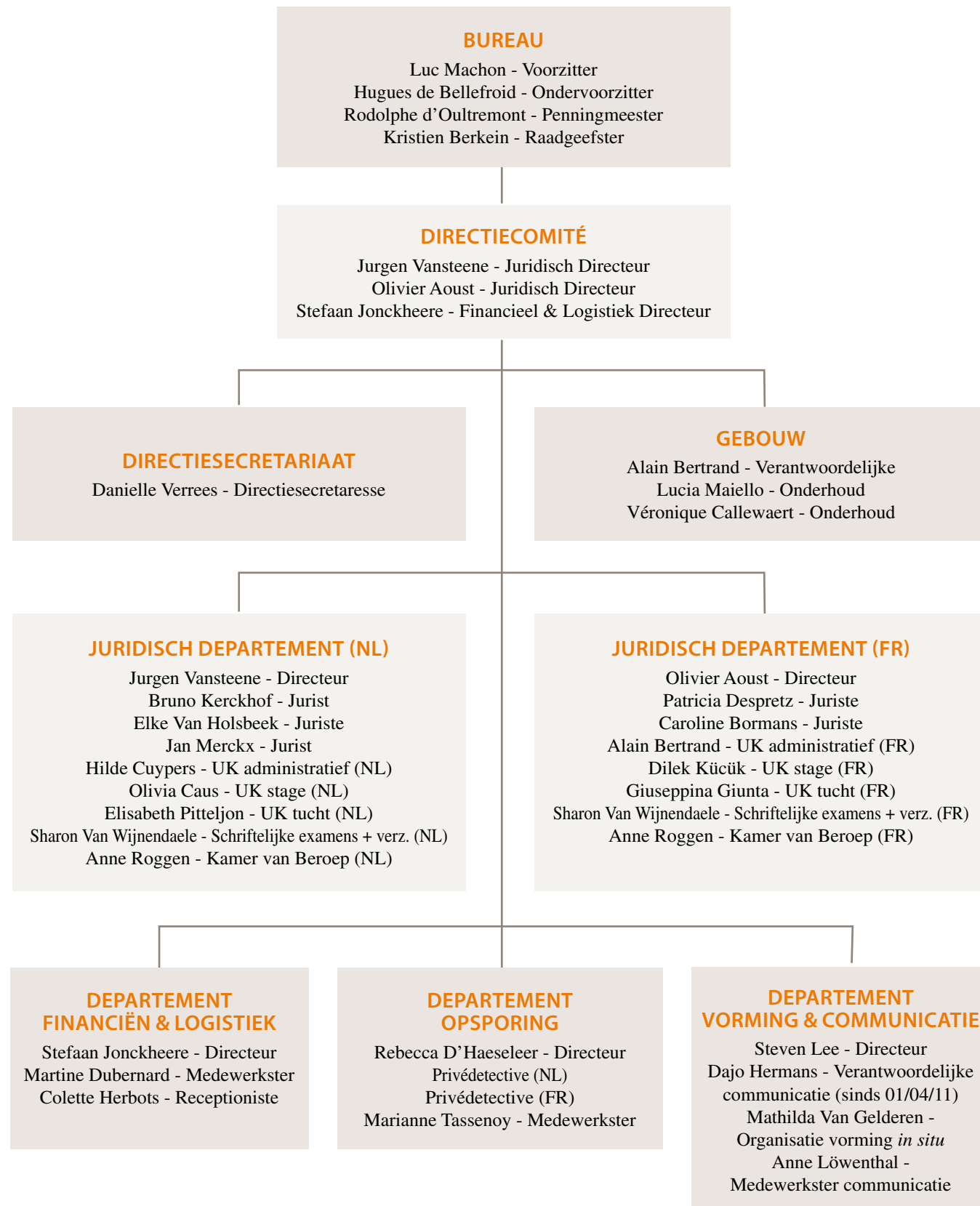
1.3.4. DIENSTEN VAN DE UITVOERENDE KAMERS EN KAMERS VAN BEROEP

Zowel de Uitvoerende Kamers als de Kamers van Beroep hebben hun eigen ondersteunende diensten om hun takenpakket te vervullen.



2. Het BIV in beeld

2.1. Organigram BIV (Situatie op 31/12/2010)



2.2 Mandatarissen (Situatie op 31/12/2010)

> NATIONALE RAAD

Effectieve leden:

Kristien BERKEIN (1) Pierre CLERIN (2)
Veerle CUSTERS (3) Hugues de BELLEFROID (4)
Filip DEWAELE (5) Rodolphe d'OULTREMONT (6)
Maud DUJACQUIER (7) Stefaan LELIAERT (8)
Christophe LOGE (9) Luc MACHON (10)
Jean-Michel MARCHAL (11) Augustin MOTTE di FALISSE (12) Nicole SAINTPO (13)
Arnaud TERLINDEN (14) Gert TOYE (15)
Yves VAN ERMEN (16) Esther VAN MARCKE (17)
Armand ZEGERS (18)

Plaatsvervangende leden:

Stanislas BAREEL (1) Michel BRUKIRER (2)
Marc CLOETENS (3) Stephan COENEN (4)
Francisco EGGERMONT (5) August HENDRICKX (6)
Angie IMPELLIZZERI (7) Bernard LUST (8)
Marc MONET (9) Patrick MOREL (10)
Israël NAGIEL (11) Hendrik NELDE (12)
Luc ROSSEEL (13) Frank THIERS (14)
Gerda VAN DER STRAETEN (15)
Filip VAN DER VEKEN (16) Lynn VAN KOECKHOVEN (17) Aldo ZAMBITO (18)



Regeringscommissaris:

Albert WAUTHIER
(tot juni 2010)



Plaatsvervangend

Regeringscommissaris:

Edwin WOLFS



Secretaris: Steven LEE



> BUREAU

Luc MACHON
Voorzitter



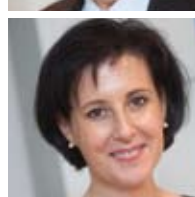
Hugues de BELLEFROID
Ondervoorzitter



Rodolphe d'OULTREMONT
Penningmeester



Kristien BERKEIN
Raadgeefster



> UITVOERENDE KAMERS

Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter:

Guido DE PALMENAER, vrederechter in Oostende

Plaatsvervangend voorzitter:

Théo DE BEIR, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Willy HAEGENS, Jan JASSOGNE, Hendrik LEURS.

Plaatsvervangende leden: Wim CHRISTIAEN, Margriet DE ROOVER, Pol LOWETTE, Francis MAERTENS, Michel MUTSAARS, Pieter PUTTEMANS.

Rechtskundig assessor: Guy BAELDE, advocaat

Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Roland TIMMERMANS, advocaat

Secretaris: Jurgén VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen: Olivia CAUS,

Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF, Jan MERCKX, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBECK, Sharon VAN WIJNENDAELE

Franstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter: Frédéric GILSON, rechter bij de

Rechtbank van eerste aanleg van Dinant

Plaatsvervangend voorzitter:

Jean-Luc NAVARRE, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Serge WINNYKAMIEN.

Plaatsvervangende leden: Thierry MOREAU de MELEN, Serge ROBERT, Béatrice SPRINGAL, Cécile VAUSE.

Rechtskundig assessor:

Bernard VINÇOTTE, advocaat

Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Pierre HUET, advocaat

Secretaris: Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen: Alain BERTRAND, Caroline BORMANS, Patricia DESPRETZ, Giuseppina GIUNTA, Dilek KÜÇÜK, Sharon VAN WIJNENDAELE.

Verenigde Uitvoerende Kamers

Secretaris:

Jurgén VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS, Olivia CAUS, Patricia DESPRETZ, Bruno KERCKHOF, Dilek KÜÇÜK, Jan MERCKX, Elke VAN HOLSBECK, Sharon VAN WIJNENDAELE

> KAMERS VAN BEROEP

Nederlandstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Stefaan DESMET, eerste substituut van de Procureur des Konings van de Rechtbank van eerste aanleg te Veurne

Ondervoorzitter:

André CAEYMAEX, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Mariette DEPOORTER, Johan TACKOEN.

Plaatsvervangende leden: Gert DE LAET, Walter DEVLIES, Josiane PRIEUS, Gaëtan RIAT, Rik SCHEPENS, Francis VERVISCH.

Secretaris:

Bruno KERCKHOF

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Rebecca D'HAESELEER

Franstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Philippe AOUST, vrederechter in het kanton Saint-Hubert-Bouillon-Paliseul

Ondervoorzitter: Martin VERSCHURE, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Geoffroy de CLIPPELE, Olivier VIGNERON.

Plaatsvervangende leden: Gauthier de le VINGNE, Michel DUSSART, Franz FLEUSTER, Jean-François JACOBS, Stéphane MONU, Philippe THYOUS.

Secretaris: Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen: Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

Verenigde Kamers van Beroep

Secretaris:

Jurgén VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

2.3. Diensten

> DIRECTIECOMITE

Jurgen Vansteene (1) - juridisch directeur (NL)
Olivier Aoust (2) - juridisch directeur (Fr)
Stefaan Jonckheere (3) - financieel & logistiek directeur



> DIRECTIESECRETARIAAT EN GEBOUW

Danielle Verrees (1) - directiesecretaresse
Alain Bertrand (2) - verantwoordelijke gebouw
Lucia Maiello (3) - onderhoud
Véronique Callewaert (4) - onderhoud



> JURIDISCH DEPARTEMENT (NL)

Directeur: Jurgen Vansteene (1)
Bruno Kerckhof (2) - jurist
Elke Van Holsbeek (3) - juriste
Jan Merckx (4) - jurist
Hilde Cuypers (5) - administratieve dossiers
Olivia Caus (6) - stagedossiers
Elisabeth Pitteljon (7) - tuchtdossiers
Sharon Van Wijnendaele (8) - schriftelijke examens + verzekeringen
Anne Roggen (9) - dossiers Kamer van Beroep



> JURIDICH DEPARTEMENT (FR)

Directeur: Olivier Aoust (1)
Patricia Despretz (2) - juriste
Caroline Bormans (3) - juriste
Alain Bertrand (4) - administratieve dossiers
Dilek Küçük (5) - stagedossiers
Giuseppina Giunta (6) - tuchtdossiers
Sharon Van Wijnendaele (7) - schriftelijke examens + verzekeringen
Anne Roggen (8) - dossiers Kamer van Beroep



> DEPARTEMENT FINANCIEN & LOGISTIEK

Directeur: Stefaan Jonckheere (1)
Martine Dubernard (2) - medewerkster
Colette Herbots (3) - receptioniste



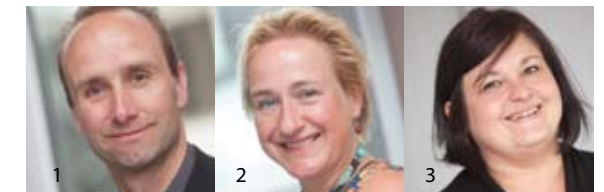
> DEPARTEMENT OPSPORING

Directeur: Rebecca D'Haeseleer (1)
1 privé detective (NL)
1 privé detective (FR)
Marianne Tassenoy (2) - medewerkster



> DEPARTEMENT COMMUNICATIE & VORMING

Directeur: Steven Lee (1)
Mathilda Van Gelderen (2) - organisatie vormingen in situ
Anne Löwenthal (3) - medewerkster





3. Het BIV in cijfers

3.1. Aantal makelaars slinkt

België telde op 31 december 2010 **8.855** vastgoedmakelaars die bij het BIV zijn aangesloten en dus ook erkend zijn. Dat zijn er precies honderd minder dan in 2009.

Als we kijken hoeveel Vlaamse en Waalse makelaars ons land telt, zien we dat er **5.074** vastgoedmakelaars - of 57,30 procent - op de Nederlandse taalrol zijn ingeschreven en **3.781** - of 42,70 procent - op de Franse taalrol. Een overwicht aan Nederlandstalige kant dus, maar daartegenover staat dat de daling van het aantal makelaars eveneens vooral aan Vlaamse kant opvalt.

Meer concreet zijn er in 2010 op de Nederlandse taalrol 131 vastgoedmakelaars minder ingeschreven dan in 2009 en 31 méér op de Franse taalrol.

Als we de verdeling per statuut onder de loep nemen, zien we dat er 7.332 beoefenaars op het tableau zijn ingeschreven, waarvan 4.259 (58,09 procent) op de

Nederlandse taalrol en 3.073 (41,91 procent) op de Franse. Voor wat het aantal stagiairs betreft, waren er dat in 2010 1.496: 802 (53,61 procent) aan Nederlandstalige kant en 694 (46,39 procent) aan Franstalige zijde. Uiteindelijk waren er ook nog 27 occasionele vastgoedmakelaars (ter info: dit zijn makelaars die in België geen vestiging hebben, maar wel in ons land vastgoedactiviteiten doen).

Als we vergelijken met 2009 zien we dat het aantal titularishouders in 2010 slonk met 349. Er kwamen wel 258 stagiairs bij in vergelijking met 2009. Qua occasionele makelaars werd er een verlies van 9 opgetekend.

Om helemaal correct te zijn, moeten we er ook nog aan toevoegen dat er in 2010 in het Duitstalig Gewest 33 makelaars - of 0,37 procent van het totale aantal - waren gevestigd. Dat zijn er 3 minder dan in 2009.

3.2. Aantal stagemeeesters stijgt

Het aantal stagemeeesters dat zich over de stagiairs ontfermde, nam vorig jaar licht toe. Op 31 december 2010 telde het BIV 1.897 stagemeeesters, oftewel 81 meer dan in 2009.

Aan Nederlandstalige kant ging het om 1.074 stagemeeester (56,62 procent) - of een surplus van 60 in vergelijking met 2009. Aan Franstalige kant werden 823 stagemeeesters geregistreerd (43,38 procent) - of 21 meer dan het jaar voordien.

3.3. Verdeling per provincie

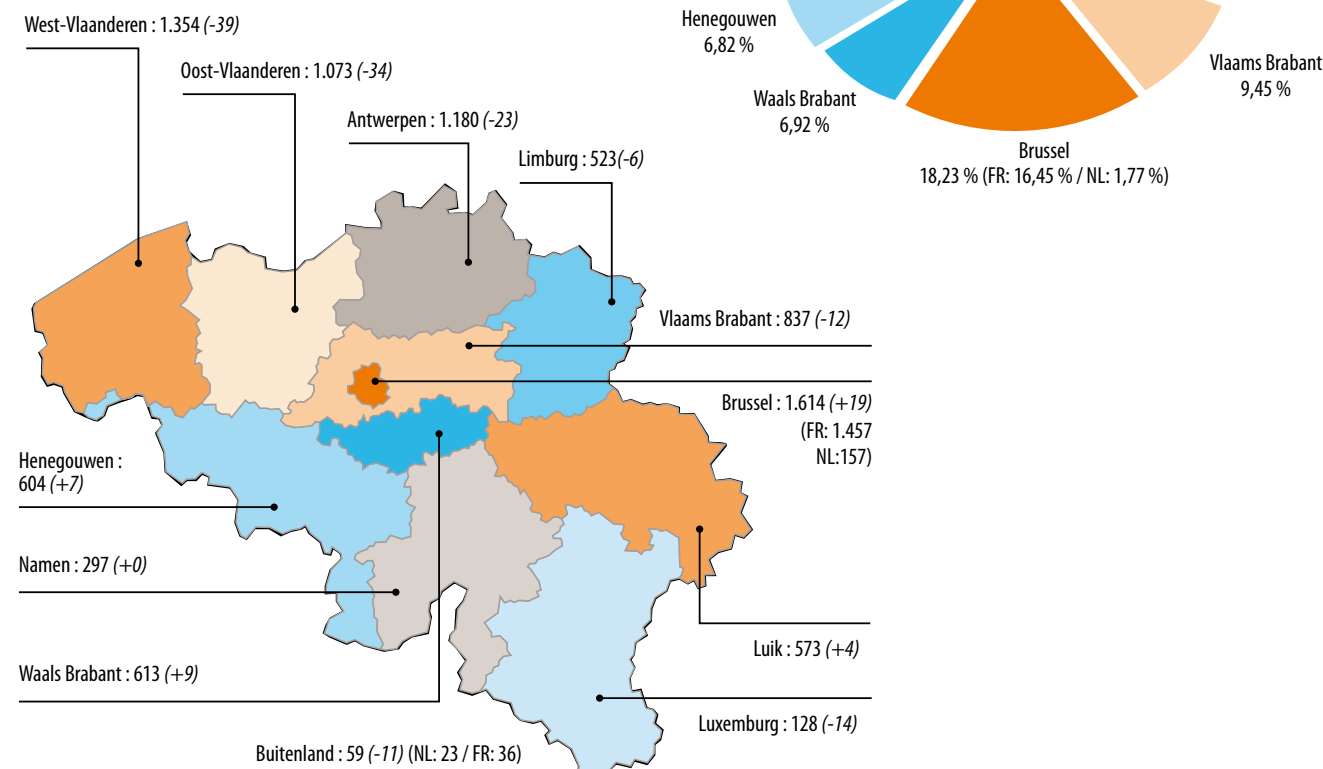
Het grootste aantal vastgoedmakelaars vinden we terug in Brussel (1.614), tenminste als we kijken naar het adres van hun hoofdvestiging. Om precies te zijn, zijn er in 2010 157 Brusselse makelaars op de Nederlands taalrol ingeschreven en 1.457 op de Franse taalrol.

Daarnaast zien we dat ook in West-Vlaanderen, Antwerpen en Oost-Vlaanderen de makelaardij goed vertegenwoordigd is, met elk respectievelijk 1.354, 1.180 en 1.073 vastgoedmakelaars.

In Wallonië telt de provincie Waals-Brabant de meeste makelaars (613), op de voet gevolgd door Henegouwen (604) en Luik (573).

Opmerkelijk als je de hele Belgische landkaart bekijkt, is dat er vooral in Vlaanderen sprake is van een daling van het aantal makelaars. Gaande van -39 makelaars in West-Vlaanderen tot -6 in bijvoorbeeld Limburg. In Wallonië en Brussel zien we een tegenovergestelde tendens. In Waals-Brabant kwamen er 9 makelaars bij en in de hoofdstad van ons land waren er dat vorig jaar maar liefst 19.

KAART 1
 Aantal makelaars per provincie 2010 (2009)
 TOTAAL 8.855 (-100)



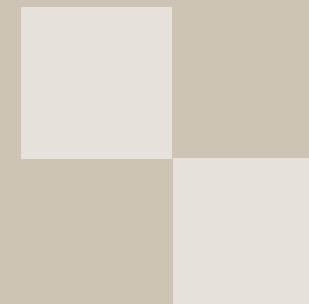


"We zijn ambitieus in datgene wat we doen, maar alleen zo kunnen we aan vertrouwen winnen. De sector wordt langzaam maar zeker weer in haar oude glorie hersteld"

Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter

Hoofdstuk 2

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars: onze «organen»





1. Nationale Raad

1.1. Samenstelling (Situatie op 31/12/2010)



Effectieve leden:

Kristien BERKEIN, Pierre CLERIN,
Veerle CUSTERS, Hugues de BELLEFROID,
Filip DEWAELE, Rodolphe d'OULTREMONT,
Maud DUJACQUIER, Stefaan LELIAERT,
Christophe LOGE, Luc MACHON,
Jean-Michel MARCHAL, Augustin MOTTE dit
FALISSE, Nicole SAINTPO, Arnaud TERLINDEN,
Gert TOYE, Yves VAN ERMEN,
Esther VAN MARCKE, Armand ZEGERS.

Plaatsvervangende leden:

Stanislas BAREEL, Michel BRUKIRER,
Marc CLOETENS, Stephan COENEN,
Francisco EGGERMONT, August HENDRICKX,
Angie IMPELLIZZERI, Bernard LUST,
Marc MONET, Patrick MOREL, Israël NAGIEL,
Hendrik NELDE, Luc ROSSEEL, Frank THIERS,
Gerda VAN DER STRAETEN, Filip VAN DER
VEKEN, Lynn VAN KOECKHOVEN,
Aldo ZAMBITO.

Regeringscommissaris:

Albert WAUTHIER (tot juni 2010)

Plaatsvervangend regeringscommissaris:

Edwin WOLFS

Secretaris: Steven LEE

1.2. Algemeen

De Nationale Raad, die zowel uit negen Nederlandstalige als negen Franstalige leden is samengesteld, kwam in 2010 tien keer samen. Hun opdracht is onder meer de volgende:

- > de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement opstellen
- > erop toezien dat de voorwaarden in verband met de toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk op de wetten en reglementen ter bescherming van de beroepstitel bij het gerecht wordt aangeklaagd
- > zich buigen over de toelatingsvoorwaarden voor leden die erelid willen worden
- > maatregelen nemen in verband met de beroepsvervolmaking en de bijscholing van de leden
- > en de minimale criteria van de stagemesters bepalen.

1.3. Gedetailleerd

1.3.1. REORGANISATIE

De Nationale Raad boog zich in 2010 uitgebreid over de reorganisatie van het Instituut. Een project van lange adem, waarbij het zeker niet de bedoeling was - en nog altijd niet is - om het BIV te splitsen. Het is daarentegen ons opzet om het Instituut aan te passen aan de realiteit en tegemoet te komen aan de noden van de sector.

Eens volledig gereorganiseerd, zal het BIV - naast de Federale Raad - bestaan uit twee gemeenschapsraden. Die zullen zich elk bezighouden met alle dossiers die niet specifiek werden toegekend aan de Federale Raad.

Een ander punt op de agenda is de ontubbeling van de ledenlijst, één specifiek voor de bemiddelaars en één voor de syndici. Elk zullen ze moeten kiezen op welke lijst ze willen worden ingeschreven: of die van vastgoedmakelaars-bemiddelaars, of die van de vastgoedmakelaars-syndici, of beiden.

Eveneens in het kader van de reorganisatie bestudeerde de Nationale Raad de mogelijkheid om rechtspersonen toe te laten. Het gaat om een dossier dat in de loop van 2010 'on hold' werd gezet omwille van de politieke realiteit.

Om dit alles in goede banen te leiden, werden intussen twee technische werkgroepen opgericht. Eén juridische die zich vooral op redactioneel vlak over de wetteksten rond de reorganisatie ontfermt. En een andere, die zich voornamelijk met de boekhoudkundige gevolgen bezighoudt.

1.3.2. ILLEGALE UITOEFENING

Het is onze core business erop toe te zien dat de regels om toegang te krijgen tot het beroep strikt worden nageleefd. Dit doet het BIV onder meer door zij die het beroep onwettig uitoefenen voor de rechtbank te dagen. Het Instituut beschikt daarvoor over een dienst Opsporing, die de dossiers voorbereidt en uiteindelijk ter goedkeuring aan de Nationale Raad voorlegt.

Als de vastgestelde illegale praktijken niet gereguleerd worden, is het aan de Nationale Raad om te beslissen over verdere gerechtelijke acties. In 2010 gaf de Nationale Raad 28 keer haar fiat om een gerechtelijke actie te ondernemen tegen iemand die het beroep illegaal uitoefent.

1.3.3. COMMUNICATIE/OPLEIDING

Begin 2010 hakte de Nationale Raad de knoop door om een nieuw communicatieplan te ontwikkelen en de communicatie zowel kwalitatief als kwantitatief te verbeteren. Precies daarom werd beslist om onder meer de website aan te passen en interessante rechtspraak te publiceren. Daarnaast werd ook geopteerd om een wekelijkse nieuwsbrief uit te brengen en het contact met de pers op te drijven. Voor meer info hierover verwijzen we naar het hoofdstuk 'Communicatie'.

De Nationale Raad keurde eveneens het aanbod van permanente opleidingen voor de BIV-leden goed. Dit zowel voor wat de opleidingen in situ als de online-opleidingen betreft. Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het hoofdstuk 'Opleiding'.

1.3.4. ACTIEPLAN N.A.V. INSPECTIERONDE FOD ECONOMIE

De Nationale Raad besloot een actieplan te ontvouwen als gevolg van de slechte resultaten die uit de bus kwamen nadat de FOD Economie begin 2010 verschillende makelaars op de juistheid van hun contracten controleerde.

Niet alleen werd de regelgeving nog eens duidelijk uiteengezet - onder meer via het ledenblad BIV-News en de nieuwsbrief BIV-Mail - er werden ook individuele mails verstuurd, online-cursussen aangeboden en forums georganiseerd. Bovendien kregen de leden ook de kans om hun contracten te laten controleren door externe advocaten.

Als laatste punt heeft de Nationale Raad de juristen van het Instituut ook de opdracht gegeven om de standaardcontracten van het BIV - die ter beschikking staan op onze website - te vereenvoudigen en in te korten.

De Raad gaf trouwens ook haar principeakkoord om standaardcontracten voor syndici op te stellen. Deze werden begin 2011 online gezet.

1.3.5. NOTARISSEN

Omwille van de raakvlakken tussen de vastgoedmakelaars en notarissen gaf de Nationale Raad het Bureau de toestemming om samen met de vertegenwoordigers van de notarissen rond de tafel te zitten. Op die manier kon en kan er naar antwoorden gezocht worden in verband met verschillende gemeenschappelijke problemen en discussiepunten.

1.3.6. DIVERSEN

Verder boog de Nationale Raad zich onder meer nog over de BIV-website, de problematiek van onlineveilingen en het publiceren van 'vanaf-prijzen' in advertenties.



2. Bureau

2.1. Samenstelling



Luc Machon, voorzitter (2)
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter (3)
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester (1)
Kristien Berkein, raadgeefster (4)

2.2. Algemeen

Of het nu over het kadaster gaat, het zogenaamde KB Freya of de reorganisatie van het eigen huis: het Bureau bekommerde zich in 2010 over tal van dossiers die zowel op korte als op lange termijn hun impact hebben op de sector. Verschillende dossiers werden vorig jaar afgerond, maar op andere - zoals bijvoorbeeld de reorganisatie - wordt ook in 2011 nog voortgewerkt.

Het is de taak van het Bureau om de dagelijkse gang van zaken bij het BIV in goede banen te leiden. Of beter gezegd: het Bureau houdt zich uitsluitend bezig met het dagelijks bestuur. Concreet wil dat zeggen: met het afhandelen van de lopende zaken, het toezicht op het financieel beheer van het Instituut, het voorbereiden en uitvoeren van de beslissingen van de Nationale Raad, het aanwerven en leiden van het personeel en alle andere door de Nationale Raad vastgelegde opdrachten.



3. Uitvoerende Kamers (NI/Fr)

3.1. Samenstelling (Situatie op 31/12/2010)

> NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter:

Guido DE PALMENAER, vrederechter in Oostende

Plaatsvervangend voorzitter:

Théo DE BEIR, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Willy HAEGENS, Jan JASSOGNE,
Hendrik LEURS.

Plaatsvervangende leden: Wim CHRISTIAEN,
Margriet DE ROOVER, Pol LOWETTE,
Francis MAERTENS, Michel MUTSAARS,
Pieter PUTTEMANS

Rechtskundig assessor:

Guy BAELDE, advocaat

Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Roland TIMMERMANS, advocaat

Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Olivia CAUS, Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF,
Jan MERCKX, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN
HOLSBEEK, Sharon VAN WIJNENDAELE

> FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter:

Frédéric GILSON, rechter bij de Rechtbank van eerste aanleg van Dinant

Plaatsvervangend voorzitter:

Jean-Luc NAVARRE, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Serge WINNYKAMIEN.
Plaatsvervangende leden: Thierry MOREAU de MELEN, Serge ROBERT, Béatrice SPRINGAL, Cécile VAUSE.

Rechtskundig assessor:

Bernard VINÇOTTE, advocaat

Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Pierre HUET, advocaat

Secretaris:

Olivier Aoust

Plaatsvervangende secretarissen:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS,
Patricia DESPRETZ, Giuseppina GIUNTA,
Dilek KÜÇÜK, Danielle VERREES,
Sharon VAN WIJNENDAELE

> VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS,
Olivia CAUS, Patricia DESPRETZ,
Bruno KERCKHOF, Dilek KÜÇÜK, Jan MERCKX,
Elke VAN HOLSBEEK, Danielle VERREES,
Sharon VAN WIJNENDAELE

3.2. Algemeen

Het BIV heeft alvast twee Uitvoerende Kamers, één Nederlandstalige en één Franstalige. Zeer specifiek is het hun opdracht om:

1. het tableau van de beoefenaars en de lijst van stagiairs op te stellen en bij te houden. Bovendien moeten ze ook hun toestemming geven voor de occasionele uitoefening van het beroep aan zij die in het buitenland zijn gevestigd
2. te waken over de toepassing van de plichtenleer en van het stagereglement
3. de lijst van de stagemesters op te stellen en bij te houden
4. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen rond betwistingen inzake honoraria. En dat laatste op vraag van de rechtbanken of bij discussie tussen de leden.

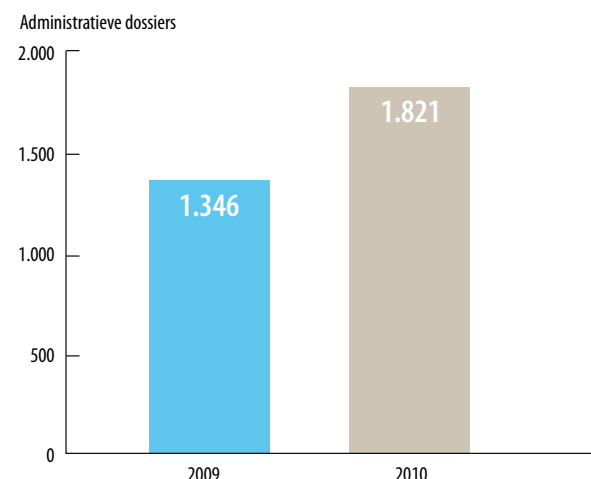
Precies zoals advocaten, artsen, architecten of andere beroepen moet ook elke vastgoedmakelaar zich aan een bepaalde deontologie houden. Het is dan ook één van de taken van de Uitvoerende Kamers om na te gaan of makelaars de regels van de plichtenleer strikt naleven. Gebeurt dat niet, dan riskeert de overtreder een tuchtstraf, gaande van een waarschuwing of een berisping tot een schorsing of een schrapping.

3.3. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

3.3.1. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS: ALGEMEEN

In 2010 behandelde de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 1.821 administratieve dossiers. Ter vergelijking: een jaar eerder, in 2009, nam de Uitvoerende Kamer 1.346 administratieve dossiers onder de loep.

GRAFIEK 1
Aantal administratieve dossiers Uitvoerende Kamer (NL)



3.3.2. ADMINSTRATIEVE DOSSIERS: GEDETAILLEERD

De 1.821 administratieve dossiers kunnen opgesplitst worden in 1.252 dossiers die te maken hebben met inschrijvingen en/of verandering van statuut en 569 dossiers in verband met de stagemeesters en hun stagiairs.

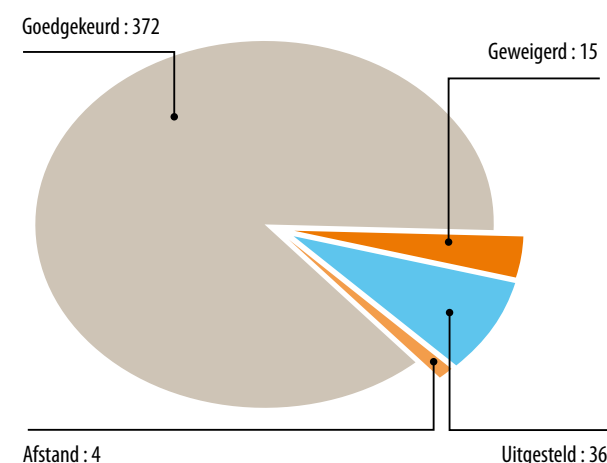
> **De 1.252 dossiers in verband met inschrijvingen of verandering van statuut zijn onderverdeeld als volgt:**

A. Inschrijvingen op de lijst van stagiairs

In de loop van 2010 onderzocht de Nederlandstalige Kamer precies 427 verzoeken om zich in te schrijven op de lijst van stagiairs. Daarvan werden er 372 goedgekeurd en 15 geweigerd. 36 dossiers werden uitgesteld en 4 werden er afgesloten zonder gevolg. Dit omdat de aanvrager zijn verzoek plots weer introk.

Als we vergelijken met 2009 zien we dat er toen 347 verzoeken werden onderzocht, waarvan er 316 werden aanvaard en 29 geweigerd. De 2 andere dossiers werden uitgesteld naar een zitting in 2010 voor bijkomende informatie of documenten.

GRAFIEK 2
TOTAAL aantal inschrijvingen op lijst stagiairs = 427



B. Opname tableau na stage, zonder stage of na het afleggen van een bekwaamheidstest

In 2010 behandelde de Kamer 183 dossiers in verband met een eventuele opname op het tableau. Precies 72 dossiers volgden nog het oud-stagereglement (opname na stage dus). In 47 gevallen kwam het uiteindelijk tot een goedkeuring, in 2 gevallen was er sprake van een weigering, in 22 gevallen werd de beslissing uitgesteld en in 1 geval trok de betrokkene zijn aanvraag weer in.

Daarnaast waren er ook nog eens 107 dossiers die het nieuw stagereglement volgden (opname na het afleggen van een bekwaamheidstest). Alle 107 werden ze goedgekeurd.

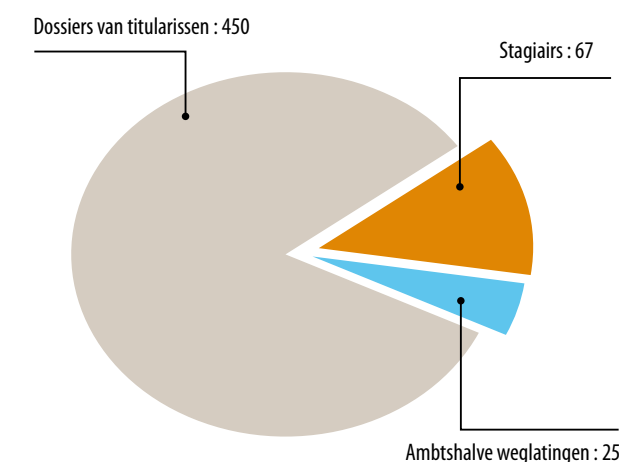
Tot slot werden er nog 4 dossiers behandeld in verband een eventuele directe opname op het tableau, zonder dat er ook maar een stage aan te pas zou komen. Deze werden uiteraard geweigerd.

Als we vergelijken met 2009 - toen 286 stagiairs een verzoek indienden om zich in te schrijven op het tableau - kunnen we spreken van een daling.

C. Weglatingen

De Uitvoerende Kamer behandelde in 2010 alles samen 542 weglatingen. Precies 450 daarvan gebeurden op verzoek van titularissen en 67 op vraag van stagiairs. Daarnaast waren er ook nog 25 ambtshalve weglatingen. Deze kunnen voorkomen omwille van het feit dat de stage niet tijdig werd beëindigd.

GRAFIEK 3
TOTAAL Weglatingen (UK NL) = 542



D. Wederinschrijvingen

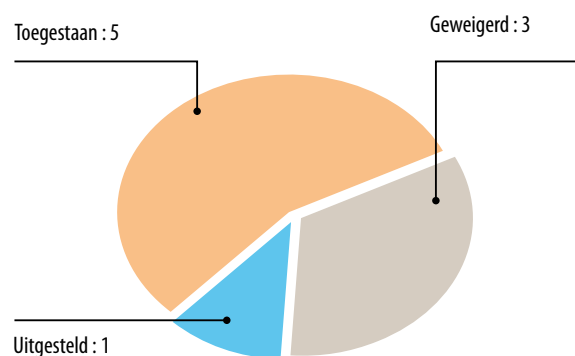
De Kamer behandelde daarnaast 50 verzoeken tot wederinschrijving. Wat titularissen betreft, ging het in totaal om 37 dossiers. 26 daarvan werden goedgekeurd, 4 geweigerd, 6 uitgesteld en in 1 geval werd er afstand genomen van de vraag tot wederinschrijving. Als het gaat over de wederinschrijving van stagiairs, gaat het om 13 dossiers. 12 daarvan werden goedgekeurd, 1 werd geweigerd.

E. Verzoek tot occasionele uitoefening van het beroep en verlenging

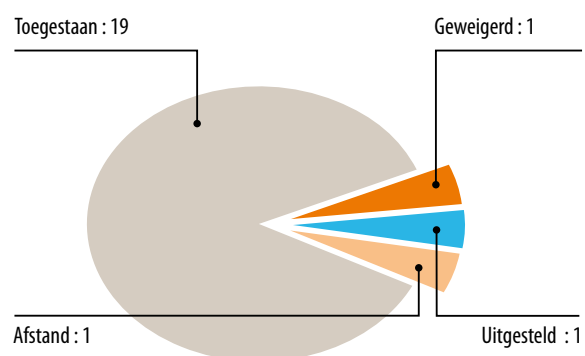
Als mensen die in het buitenland gevestigd zijn bij het BIV een aanvraag indienen om het beroep van vastgoedmakelaar te mogen uitoefenen op Belgisch grondgebied, dan spreken we van 'occasionele uitoefening'. De Kamer kreeg zo in 2010 9 aanvragen binnen. Daarvan werden er 5 goedgekeurd, 3 geweigerd en 1 dossier werd uitgesteld.

Daarnaast werden er 22 toelatingen tot verlenging gevraagd. 19 dossiers werden daarbij toegestaan, 1 dossier werd geweigerd, 1 uitgesteld en van nog 1 ander werd afstand genomen.

GRAFIEK 4
TOTAAL buitenlandse vastgoedmakelaars (UK NL) = 31
- Eerste aanvraag tot occasionele uitoefening = 9



- Verlenging occasionele = 22



F. Verzoek om erelid te worden

In 2010 heeft de Kamer 2 verzoeken tot toelating voor het erelidmaatschap¹ ontvangen. 1 daarvan werd aanvaard, 1 werd geweigerd.

G. Verzoek om van taalrol te veranderen

In 2010 ontving de Kamer 3 verzoeken om van taalrol te veranderen. 2 verzoeken werden goedgekeurd, 1 werd geweigerd.

H. Overlijdens

In 2010 registreerde de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 14 overlijdens.

> De 569 dossiers in verband met de stages kunnen als volgt worden onderverdeeld:

I. Stagemeesters

De Uitvoerende Kamer behandelde in totaal 368 dossiers in verband met stagemeesters.

- 118 nieuwe stagemeesters werden ingeschreven en 21 geweigerd. Bij 3 dossiers kwam het tot een weglating en bij 16 tot een schrapping.
- 42 stagemeesters vroegen een afwijking op basis van artikel 17 van het stagereglement om meer dan twee stagiairs tegelijk te mogen begeleiden. Uiteindelijk kwam er voor 27 dossiers een positief antwoord, in 9 gevallen kwam het tot een weigering en 6 dossiers eindigden 'zonder voorwerp'.
- Daarnaast vielen er nog 2 'andere' beslissingen, waaronder 'beslissing stagemeesterschap onbevoegd'.
- Uiteindelijk werden er ook 166 toelatingen gegeven tot de bekwaamheidstest.

J. Stagiairs

Stagiairs die na 1 januari 2008 werden ingeschreven, moeten aan het einde van hun stage een bekwaamheidstest afleggen, waaronder een schriftelijke proef en een mondeling examen. In 2010 namen precies 201 stagiairs deel aan het mondeling examen. 112 slaagden, 14 haalden een onvoldoende en moesten opnieuw een schriftelijke proef afleggen. In 75 gevallen was er nog geen uitslag bekend, wegens 'uitstel'.

3.3.3. TUCHTDOSSIERS: ALGEMEEN

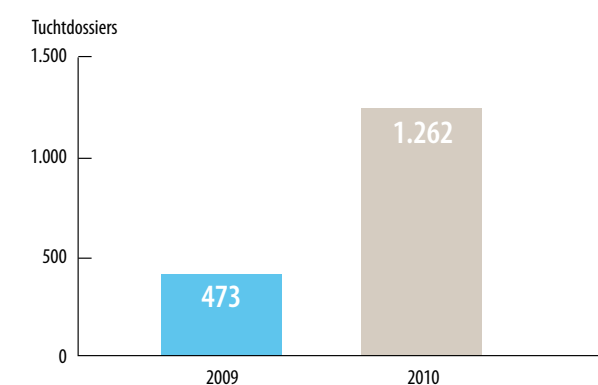
Precies 26 keer kwam de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer in 2010 samen om zich uit te spreken over tuchtdossiers. In sommige gevallen leidde dat tot geen enkele sanctie, in andere gevallen werden waarschuwingen, berispingen, schorsingen of schrappingen uitgesproken.

Opmerkelijker nog is dat er in 2010 in totaal liefst 1.262 tuchtdossiers werden behandeld, een gigantische toename in vergelijking met 2009 toen er 'nog maar' sprake was van 473 klachten, neergelegd door collega's, derden of door de rechtskundig assessor zelf.

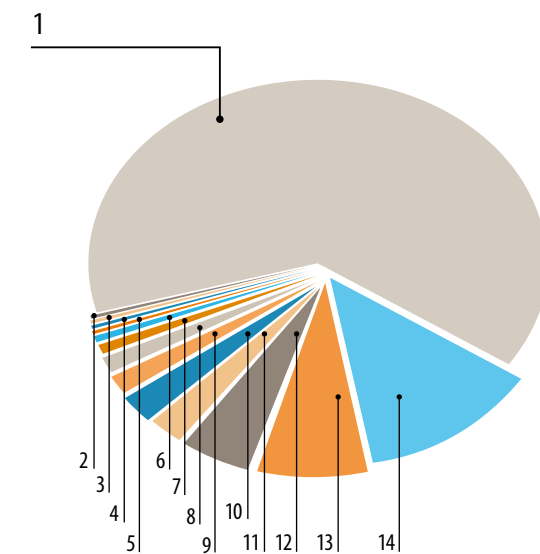
Voor de stijging is maar één reden te vinden: namelijk de grote controleactie die het BIV in 2010 organiseerde bij de Nederlandstalige vastgoedmakelaars. Bedoeling was na te gaan of ze ook effectief beschikken over de verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid en financiële borgstelling. Bij een minderheid van de makelaars was dat niet het geval. Hun zaak kwam voor bij de Uitvoerende Kamer, wat – zoals de cijfers aanwijzen – dus voor een verhoogd aantal dossiers zorgde.

Bovenaan in de top drie van klachten die binnenliepen, staat de problematiek 'verzekering borgstelling' met ruim 806 dossiers, gevolgd door klachten i.v.m. bemiddeling verkoop (162) en klachten die te maken hebben met syndicusschap (98).

GRAFIEK 5
TOTAAL tuchtdossiers (UK NL)



GRAFIEK 6
TOTAAL tuchtdossiers 2010 gedetailleerd (UK NL) = 1.262



1. i.v.m. verzekering-borgstelling: 806
2. i.v.m. bemiddeling verkoop: 162
3. i.v.m. syndicusschap: 98
4. i.v.m. bemiddeling verhuur: 63
5. i.v.m. eer en waardigheid: 34
6. i.v.m. stage/stagereglement: 30
7. i.v.m. samenwerking met een niet-erkende makelaar: 20
8. i.v.m. collegialiteit: 19
9. i.v.m. niet-betaling van de bijdragen: 10
10. i.v.m. publiciteit: 9
11. i.v.m. aanvraag tot eerherstel: 3
12. i.v.m. rentmeesterschap: 3
13. i.v.m. website: 3
14. i.v.m. het niet-naleven van een beslissing/sanctie: 2

3.3.4. TUCHTDOSSIERS: GEDETAILLEERD

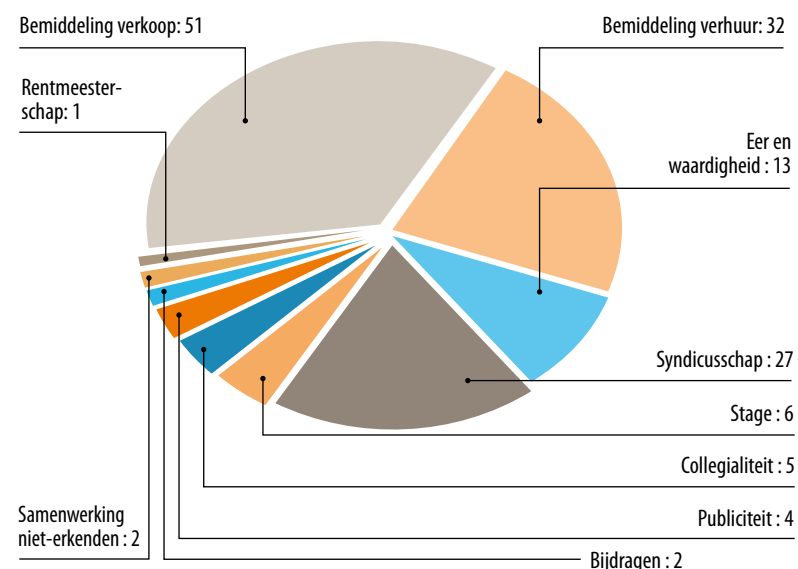
A. Dossiers geklasseerd zonder gevolg²

Van alle 1.262 klachten werden er door de rechtskundig assessor 143 zonder gevolg geklasseerd. En dat worden er nog iets meer - 354 in totaal - als er ook rekening wordt gehouden met klachten die al in de voorgaande jaren werden neergelegd.

Maar als we ons enkel concentreren op de 143 dossiers die zonder gevolg geklasseerd werden, zien we dat de meeste gaan over bemiddeling bij verkoop.

Let wel, de term 'geklasseerd zonder gevolg' mag niet pejoratief worden geïnterpreteerd. In sommige gevallen wordt een dossier namelijk geopend, maar blijkt al snel dat er geen deontologische inbreuk is gepleegd, dat het om een misverstand gaat of dat de feiten niet zwaarwichtig genoeg zijn.

GRAFIEK 7
TOTAAL dossiers geklasseerd zonder gevolg (UK NL) = 143



Ter vergelijking met 2009: toen werden - van de 473 tuchtdossiers in totaal - 125 klachten zonder gevolg geklasseerd.

B. Tuchtbeslissingen

Van de 1.262 dossiers in totaal werd er vorig jaar in 974 dossiers een beslissing genomen (waarvan 7 in verband met specifieke syndicusactiviteiten). Dat zijn er een heel pak, maar ook dat moet grotendeels toegeschreven worden aan de controleactie rond de verplichte verzekering.

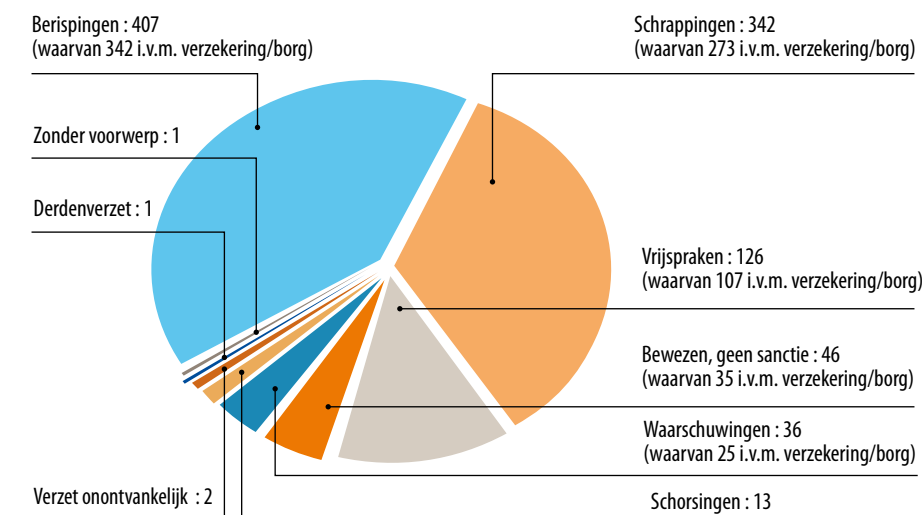
De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer legde in 2010 vooral berispingen op (407), waarvan de meesten (342) te maken hadden met de controle verplichte verzekering. Daarnaast werden er ook 342 schrappingen doorgevoerd – nota bene de zwaarste sanctie - waarvan 273 naar aanleiding van de verzekeringscontrole waren. Qua andere sancties waren er voorts nog 36 waarschuwingen, waarvan 25 n.a.v. de verzekeringsactie, en 13 schorsingen.

In de grafiek hieronder vind je een volledige weergave van alle 974 beslissingen die de Uitvoerende Kamer in tuchtdossiers nam:

In de rand: in 2010 deed de Uitvoerende Kamer ook nog 1 arbitrale uitspraak (in verband met het ereloon).

Tegen deze beslissingen werd 115 keer verzet aangetekend en 36 keer in beroep gegaan. Respectievelijk ging het in 96 en 23 zaken om dossiers die te maken hadden met de verzekeringscontrole van het BIV.

GRAFIEK 8
TOTAAL tuchtbeslissingen (UK NL) = 974



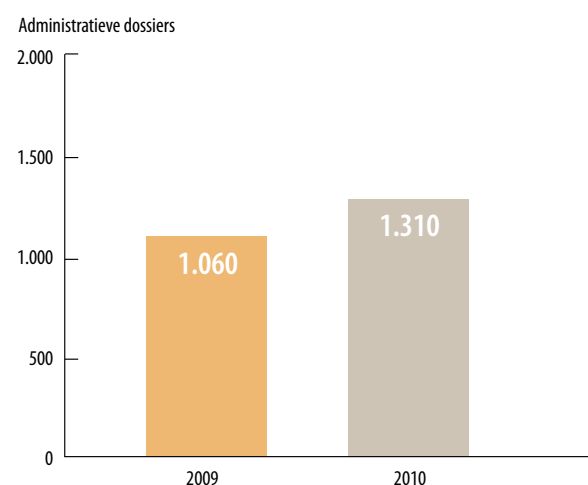
Ter vergelijking met 2009: toen werden in totaal 135 beslissingen inzake tuchtprocedures genomen. In 44 gevallen kwam het tot een vrijspraak, in 37 gevallen ging het om een schrapping, in 18 gevallen om een schorsing en in 16 om een berisping. 16 keer viel er een waarschuwing en in vier dossiers ging het om nog andere beslissingen, zoals uitstel. Tegen 12 van die 135 beslissingen werd beroep aangetekend en tegen 13 verzet.

3.4. Franstalige Uitvoerende Kamer

3.4.1. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS: ALGEMEEN

In 2010 behandelde de Franstalige Uitvoerende Kamer 1.310 administratieve dossiers. Ter vergelijking: in 2009 behandelde de Uitvoerende Kamer 1.060 dossiers.

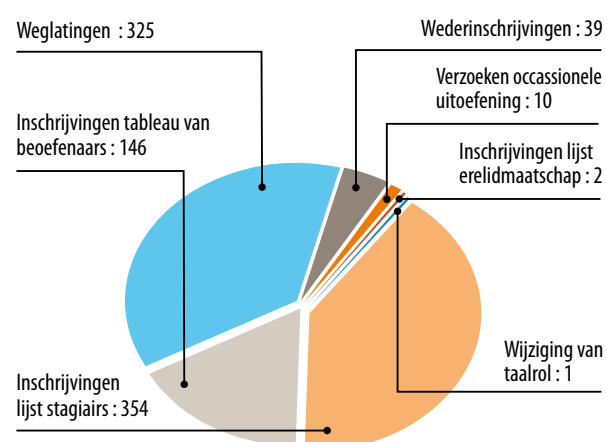
GRAFIEK 9
TOTAAL administratieve dossiers (UK FR)



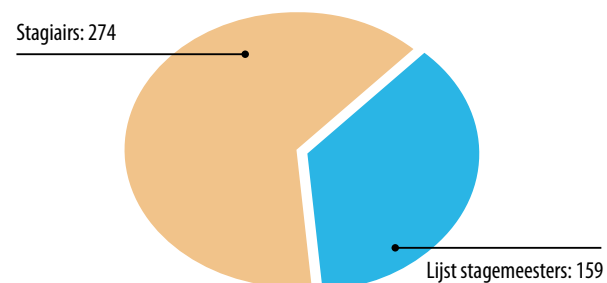
3.4.2. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS: GEDETAILLEERD

De 1.310 administratieve dossiers kunnen opgesplitst worden in 868 dossiers die te maken hebben met inschrijvingen en/of verandering van statuut en 433 dossiers in verband met de stagemesters en hun stagiairs.

GRAFIEK 10
TOTAAL administratieve dossiers gedetailleerd (UK FR) = 1.310
- ivm inschrijvingen en/of statuut = 877



-ivm stagemesters en hun stagiairs = 433



> **De 877 dossiers in verband met inschrijvingen of verandering van statuut zijn onderverdeeld als volgt:**

A. Inschrijvingen op de lijst van stagiairs

De Franstalige Kamer onderzocht 354 verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs. 318 daarvan werden aanvaard, 25 werden geweigerd en 11 dossiers werden uitgesteld.

In vergelijking met 2009 – toen er 258 verzoeken werden ingediend – mag men dus spreken van een forse toename.

B. Opname tableau van de beoefenaars

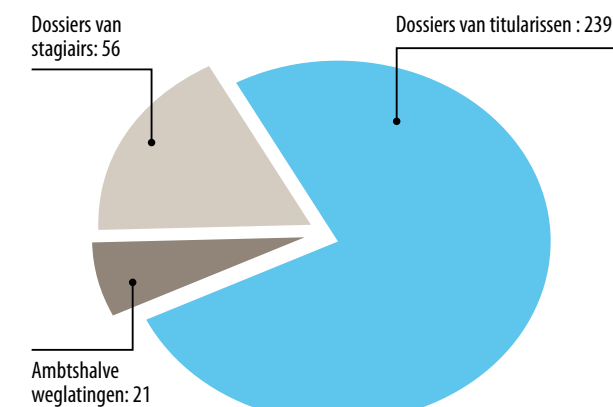
146 stagiairs vroegen hun inschrijving op het tableau van beoefenaars aan. Exact 130 daarvan werden aanvaard, 7 werden geweigerd en 1 aanvraag werd uitgesteld. Daarnaast waren er nog 8 inschrijvingen op basis van de Europese richtlijn 2005/36, kort samengevat de reglementering om als onderdaan van een Europese lidstaat bij het Instituut te worden ingeschreven.

Als we vergelijken met 2009 - toen 169 stagiairs verzoekten om zich in te schrijven op het tableau van beoefenaars - kunnen we spreken van een daling.

C. Weglaten

In 2010 sprak de Franstalige Uitvoerende Kamer 325 weglatingen uit. Precies 56 daarvan gebeurden op verzoek van stagiairs en 239 op vraag van beoefenaars. Daarnaast waren er ook nog 21 ambtshalve weglatingen.

GRAFIEK 11
TOTAAL weglatingen (UK FR) = 325



D. Wederinschrijvingen

De Franstalige Kamer onderzocht in totaal 39 verzoeken tot wederinschrijving. 25 dossiers - die betrekking hadden op een wederinschrijving op het tableau van beoefenaars - werden aanvaard. 6 personen werden opnieuw ingeschreven op de lijst van de stagiairs, 3 werden geweigerd en van 5 personen werd het verzoek uitgesteld.

E. Verzoek tot occasionele uitoefening van het beroep

In 2010 dienden 10 personen zo'n verzoek in. Zes daarvan kregen een positief antwoord, één verzoek werd geweigerd en één iemand deed afstand. In twee andere dossiers viel de beslissing pas in 2011.

F. Verzoek om erelid te worden

In 2010 ontving de Kamer twee verzoeken tot toelating tot het erelidmaatschap. Eén verzoek werd aanvaard, het andere bleek 'zonder voorwerp'.

G. Verzoek om van taalrol te veranderen

In 2010 ontving de Kamer één verzoek tot wijziging van de taalrol, dat aanvaard werd.

H. Overlijdens

In 2010 registreerde de Franstalige Uitvoerende Kamer 9 overlijdens.

> **De 433 dossiers in verband met de stages kunnen als volgt worden onderverdeeld:**

I. Stagemeeesters

- 73 nieuwe stagemeeesters werden ingeschreven en 12 aanvragen van vastgoedmakelaars om ingeschreven te worden op de lijst van de stagemeeesters werden geweigerd. Daarnaast namen 8 vastgoedmakelaars afstand van hun dossier, bij 3 kwam het tot een 'weglating' en 25 werden geschrapt.
- 20 stagemeeesters vroegen een afwijking op basis van artikel 17 van het stagereglement om meer dan twee stagiairs tegelijk te mogen begeleiden. Uiteindelijk kwam er voor 11 dossiers een positief antwoord. En in 9 gevallen was de uitkomst negatief.
- Daarnaast werden nog eens 18 'andere' beslissingen uitgesproken, zoals uitstel wegens gebrek aan voldoende informatie.

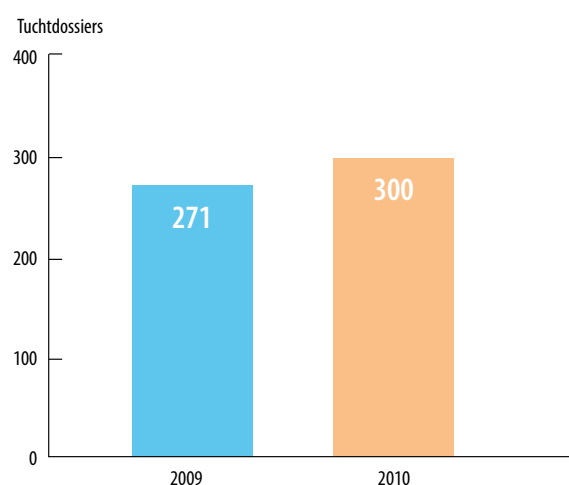
J. Stagiairs

- In 2010 sprak de Kamer zich uit over 56 gevallen van verbreking van de stageovereenkomst.
- Daarnaast werden 6 stageovereenkomsten geschorst.
- 48 nieuwe stageovereenkomsten werden goedgekeurd
- Bij 8 dossiers werd de goedkeuring van de stageovereenkomst geweigerd.
- 118 stagiairs werden tot de bekwaamheidsproef toegelaten.
- Van 5 personen werd de toelating tot de proef geweigerd.
- En dan werden er nog 33 'andere' beslissingen genomen.

3.4.3. TUCHTDOSSIERS: ALGEMEEN

De Franstalige Uitvoerende Kamer is in 2010 14 keer bijeengekomen om zich uit te spreken in tuchtzaken. In totaal werden 300 klachten ter kennis gebracht van de rechtskundig assessor, waarvan 74 dossiers te maken hadden met syndicusactiviteiten. Ook in 2009 kwam de Kamer 14 keer bijeen, maar toen ging het om iets minder klachten, namelijk 271 in totaal.

GRAFIEK 12
TOTAAL tuchtdossiers (UK FR)



3.4.4. TUCHTDOSSIERS: GEDETAILLEERD

A. Dossiers geklasseerd zonder gevolg

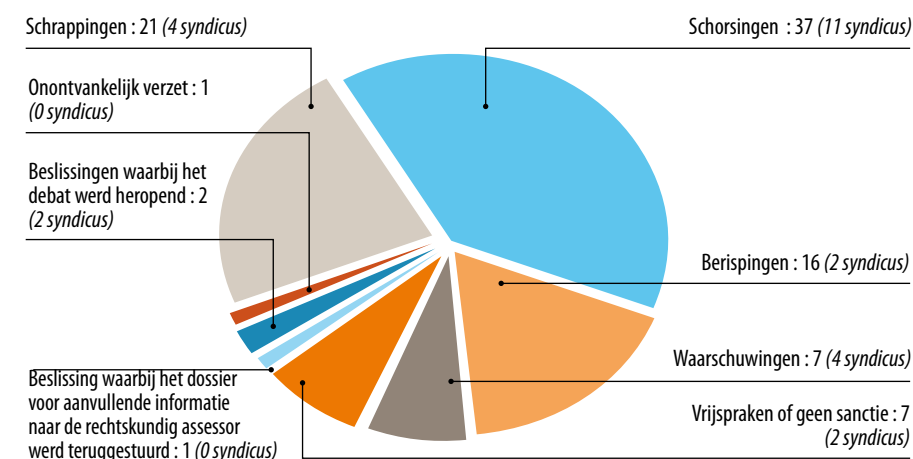
Van alle 300 dossiers werden er 155 geklasseerd zonder gevolg, waarvan 79 dateerden uit 2009.

Een jaar eerder klasseerde de rechtskundig assessor 72 klachten zonder gevolg.

B. Tuchtbeslissingen

In 2010 werden 92 tuchtbeslissingen uitgesproken, waarvan 25 te maken hadden met het syndicschap. Precies 37 beslissingen (11 i.v.m. syndicusactiviteiten) mondden uit in een schorsing. Daarnaast werden er ook 21 schrappingen doorgevoerd (4 i.v.m. syndicusactiviteiten) en 16 berispingen (2 i.v.m. syndicusactiviteiten). De grafiek hieronder geeft een gedetailleerd zicht op de tuchtbeslissingen die in 2010 werden genomen.

GRAFIEK 13
TOTAAL tuchtbeslissingen (UK FR) = 92 (waarvan 25 i.v.m. syndicusactiviteiten)



Tegen 25 van deze 92 uitspraken werd beroep aangetekend en tegen 9 werd in verzet gegaan.

Ter vergelijking: in 2009 werden 86 tuchtbeslissingen uitgesproken. Behalve 7 beslissingen om een uitspraak uit te stellen, besloot de Kamer over te gaan tot 22 schrappingen, 18 schorsingen, 18 berispingen, 13 waarschuwingen en 8 vrijspraken. Tegen de 86 beslissingen werd in 13 gevallen beroep aangetekend en in 16 gevallen in verzet gegaan.

3.5. Verenigde Uitvoerende Kamers

De Verenigde Uitvoerende Kamers, samengesteld uit leden van de twee Uitvoerende Kamers, zijn bevoegd voor (administratieve- en tucht-) dossiers die te maken hebben met:

- > vastgoedmakelaars wiens hoofdvestiging in het Duitstalige landsgedeelte is gelegen
- > betwistingen tussen makelaars die elk op het tableau van een andere taalrol zijn ingeschreven.

In 2010 behandelde de Verenigde Uitvoerende Kamer zo 6 dossiers :

- > 1 dossier in verband met inschrijving op de lijst van stagiairs
- > 2 dossiers in verband met inschrijvingen op het tableau van beroepsbeoefenaars
- > 1 weigering voor het inschrijven op het tableau
- > en 2 weglatingen.



4. Kamers van Beroep (NI/Fr)

4.1. Samenstelling

Nederlandstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Stefaan DESMET, eerste substituut van de Procureur des Konings van de Rechtbank van eerste aanleg te Veurne

Ondervoorzitter:

André CAEYMAEX, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Mariette DEPOORTER,
Johan TACKOEN

Plaatsvervangende leden: Gert DE LAET,
Walter DEVLIES, Josiane PRIEUS, Gaëtan RIAT,
Rik SCHEPENS, Francis VERVISCH

Secretaris:

Bruno KERCKHOF

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Rebecca D'HAESELEER

Franstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Philippe AOUST, vrederechter in het kanton Saint-Hubert-Bouillon-Paliseul

Ondervoorzitter:

Martin VERSCHURE, advocaat

Verkozen leden:

Effectieve leden: Geoffroy de CLIPPELE,
Olivier VIGNERON.

Plaatsvervangende leden: Gauthier de le VINGNE,
Michel DUSSART, Franz FLEUSTER,
Jean-François JACOBS, Stéphane MONU,
Philippe THYOUS

Secretaris:

Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

Verenigde Kamers van Beroep

Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

4.2. Algemeen

Wie beroep wil aantekenen tegen een beslissing die door de Uitvoerende Kamer in eerste aanleg werd genomen, moet zich tot de Kamer van Beroep richten. Enige uitzondering is in geval van arbitrage inzake honoraria, waarbij er geen beroepsmogelijkheid is.

Vanaf de oprichting van het BIV in 1995 tot eind december 2010 werden 1.313 beroepen ingeleid. 636 daarvan bij de Franstalige Kamer van Beroep en 677 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep.

Het beroep heeft een schorsende kracht en moet hoe dan ook worden ingesteld binnen de dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. Dit moet gebeuren via een ondertekende brief, die aangetekend verstuurd wordt ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep.

Het Beroepsinstituut zelf heeft alvast twee Kamers van Beroep, een Franstalige en een Nederlandstalige. Elk bestaan ze uit een voorzitter, een ondervoorzitter, twee effectieve leden en zes plaatsvervangende leden.

Zowel de voorzitter als de ondervoorzitter worden benoemd door de koning voor een termijn van zes jaar. De effectieve leden en de zes plaatsvervaarders worden op hun beurt voor vier jaar verkozen.

De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend magistraat, een eremagistraat of door een advocaat die al minstens tien jaar is ingeschreven op het tableau van de Orde. En de beraadslaging, die is pas geldig als zowel de voorzitter (of de ondervoorzitter) en twee (effectieve of plaatsvervangende) leden aanwezig zijn.

De definitieve beslissingen van de Kamer van Beroep kunnen in laatste instantie nog door de betrokkenen of door de voorzitter van de Nationale Raad - samen met een rechtskundige assessor - aanhangig worden gemaakt bij het Hof van Cassatie. En dit voor zover er sprake is van schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten.

4.3. Nederlandstalige Kamer van Beroep

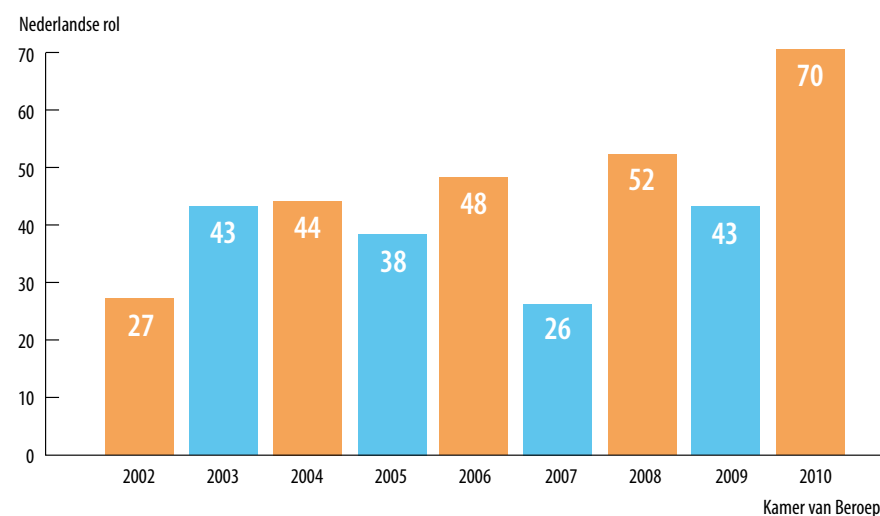
4.3.1. INGESTELDE BEROEPEN

Elk jaar opnieuw schommelt het aantal dossiers dat wordt ingediend bij de Kamers van Beroep. In 2010 ging het - voor wat de Nederlandstalige Kamer betreft - om 70 verzoeken, meer dan de jaren voordien. Daarbij ging het in 40 gevallen om tuchtzaken en in 30 gevallen om administratieve dossiers. Als we dieper ingaan op de administratieve dossiers, zien we dat vorig jaar volgende zaken behandeld werden.

- > 4 verzoeken tot eerherstel
- > 1 aanvraag tot wederinschrijving
- > 8 beroepen tegen weglatingen
- > 2 verzoeken tot opname tableau
- > 1 verzoek tot inschrijving als stagemeester
- > 1 beroep tegen een schrapping als stagemeester
- > 8 verzoeken tot inschrijving op de lijst van stagiairs
- > 1 afwijking op artikel 17 van het stagereglement (aanvraag voor extra stagiair)
- > 1 verzoek tot toelating tot de bekwaamheidsproef
- > 2 verzoeken tot opname in het tableau zonder stage
- > 1 verzoek tot erkenning als occasioneel

De grafiek hieronder geeft een zicht op het aantal dossiers dat de laatste 9 jaar bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep werd ingediend:

GRAFIEK 14
Ingestelde beroepen (NL)



4.3.2. GENOMEN BESLISSINGEN IN BEROEP

Sinds de oprichting tot eind 2010 sprak de Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol al 654 beslissingen uit.

Concreet in 2010 werden 47 beslissingen genomen, waarvan 22 in tuchtzaken en 25 in puur administratieve zaken.

Als we de 22 tuchtzaken van naderbij bekijken, moeten we vaststellen dat het in 2010 om zes schrappingen ging, zes schorsingen, één waarschuwing, acht vrij-spraken en één zaak die zonder voorwerp bleef.

Wat de 25 beslissingen in administratieve zaken betreft, ging het onder meer om:

- > Zeven verzoeken tot inschrijving op de lijst van stagiairs. Na de nodige documenten te hebben ingediend werden vijf kandidaten ook effectief ingeschreven. Aan twee personen werd de inschrijving geweigerd. Dit omdat niet kon worden aangetoond dat ze over de nodige diploma's beschikten of omdat ze de vereiste beroepservaring niet konden voorleggen.

- > Daarnaast kwamen twee zaken in beroep voor die te maken hadden met een toelating voor de occasionele uitoefening van het beroep in België. Daarvan werd één iemand aanvaard, de andere geweigerd.

- > Bij drie zaken ging het om de rechtstreekse opname op het tableau - zonder stage te doen dus. De Kamer van Beroep stond geen enkele van deze aanvragen toe.

- > Bij één zaak werd ingegaan tegen een beslissing rond de inschrijving op het tableau van titularissen. Maar ook die beslissing werd bevestigd, wat betekent dat de inschrijving op het tableau dus niet werd toegestaan.

- > Voorts werden er acht ambtshalve weglatingen uitgesproken.

- > Er werd één keer beroep aangetekend tegen de weigering tot inschrijving op de lijst van stagemeesters³. De Kamer van Beroep besliste uiteindelijk dat de persoon in kwestie toch ingeschreven kon worden.

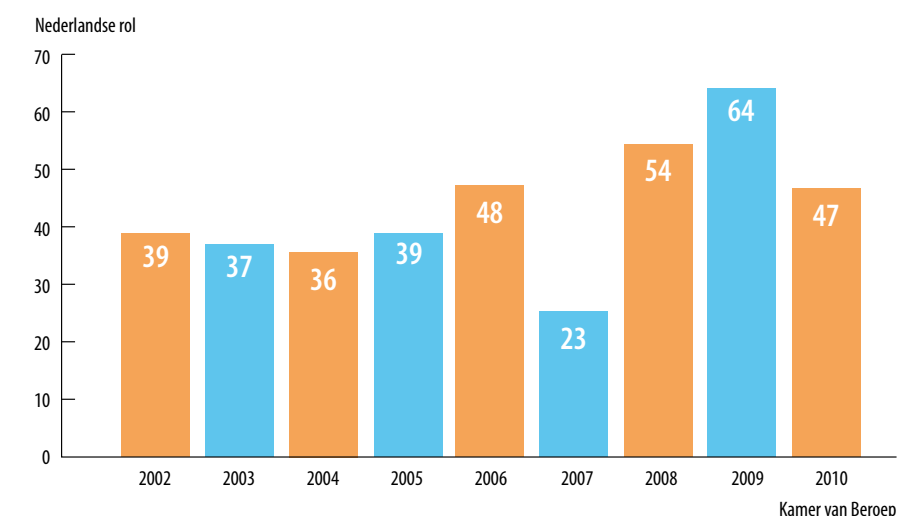
- > En dan nog: één aanvraag tot eerherstel⁴ werd ingediend en uiteindelijk ook effectief verleend.

- > Eén aanvraag voor toelating tot de bekwaamheidsproef werd ingediend en goedgekeurd.

- > En één iemand vroeg de wederinschrijving, maar kreeg die niet.

De grafiek hieronder geeft alvast de algemene evolutie weer van de laatste 9 jaar voor de beslissingen die genomen werden door de Kamer van Beroep (Nederlandse taalrol) :

GRAFIEK 15
Genomen beslissingen (NL)

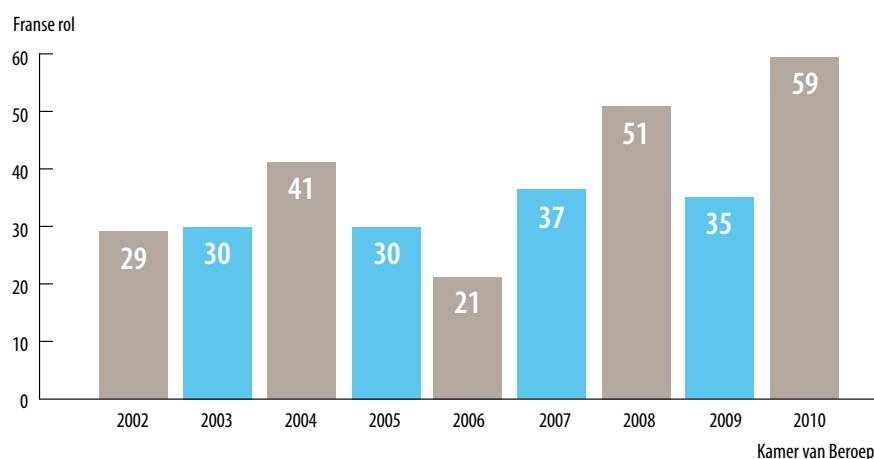


4.4. Franstalige Kamer van Beroep

4.4.1. INGESTELDE BEROEPEN

In 2010 werden er 59 verzoeken ingediend bij de Franstalige Kamer van Beroep. Zoals de grafiek hieronder weergeeft, zijn er dat een pak meer dan in 2009.

GRAFIEK 16
Ingestelde beroepen (FR)

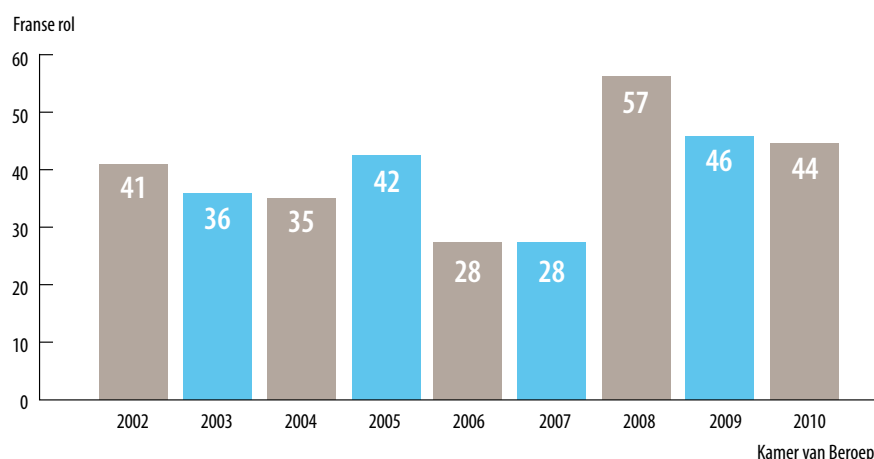


4.4.2. GENOMEN BESLISSINGEN

Sinds de oprichting tot en met eind 2010 sprak de Franstalige Kamer van Beroep 621 beslissingen uit. Exact 44 daarvan waren voor rekening van het jaar 2010.

Van die 44 beslissingen die vorig jaar vielen, ging het in 17 gevallen om tuchtzaken en in 27 gevallen om administratieve beslissingen. Wat tuchtdossier betreft, werden de volgende sancties uitgesproken: één waarschuwing, één berisping, twaalf schorsingen, twee schrappingen en in één dossier werd beslist geen sanctie op te leggen.

GRAFIEK 17
Genomen beslissingen (FR)



En dan waren er nog de 27 beslissingen in administratieve dossiers.

> Zeven daarvan hadden te maken met een verzoek tot inschrijving op de lijst van stagiairs. In drie dossiers werd de inschrijving geweigerd, twee dossiers werden aanvaard. In één dossier werd afstand gedaan en één dossier bleef zonder voorwerp.

> Daarnaast werden er ook nog drie beroepsprocedures ingeleid in verband met weglatingsdossiers. De drie makelaars besloten even later de beroepsprocedure links te laten liggen, waardoor er ook geen weglatingen volgden.

> Maar daarnaast waren er ook nog vijf weglatingsdossiers die te maken hadden met stagiairs. In vier dossiers kwam het tot een uitstel, in het andere dossier werd er beslist om effectief tot een weglating over te gaan.

> Drie makelaars vroegen dan weer in beroep om een wederinschrijving. Twee keer was het antwoord van de Franstalige Kamer van Beroep positief, één keer ten voordele van een titularis en één keer voor een stagiair. In het derde dossier werd de zaak weer ingetrokken.

> Daarnaast werden ook nog twee beroepsprocedures ingeleid met betrekking tot de praktische bekwaamheidsproef aan het einde van de stage. Eén beroep werd aanvaard, het andere werd afgewezen.

> En dan waren er nog twee zaken in verband met de goedkeuring van een nieuwe stageovereenkomst. Dat draaide in één zaak positief uit, in de andere negatief.

> Tot slot werden ook nog vijf beroepsprocedures ingeleid die te maken hadden met de stagemeeesters. Twee aanvragen om toestemming te krijgen voor de begeleiding van een derde stagiair, werden aanvaard. Twee schrappingen van de lijst van stagemeeesters werden dan weer geannuleerd. Maar in één dossier kwam het wel effectief tot een schrapping.



*"De vastgoedmakelaars
professionaliseren de sector.
Het BIV
staat daarvoor garant"*

Rodolphe d'Oultremont, penningmeester

Hoofdstuk 3

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars : onze andere diensten



1. Dienst Opsporing

1.1. Samenstelling



Directeur: Rebecca D'Haeseleer (1)
1 privé detective (NL)
1 privé detective (FR)
Marianne Tassenoy - medewerkster (2)

1.2. Algemeen

Geen dienst die meer tot de verbeelding spreekt dan onze Dienst Opsporing. Dag in dag uit zijn ze bezig met het opsporen van zij die het beroep van vastgoedmakelaar illegaal uitoefenen. En laat uitgerekend dat laatste één van de hoofdbekommernissen van het BIV zijn: erop toe zien dat zij die het beroep uitoefenen weldegelijk BIV-lid zijn en zich aan de regels houden.

Vergeet niet, als zelfstandige het beroep van vastgoedmakelaar op een onwettige manier uitoefenen - dus zonder daartoe gemachtigd te zijn - is een strafrechtelijk misdrijf. Er staan correctionele straffen op, net zoals dat ook het geval is voor wie bijvoorbeeld onwettelijk aan geneeskunde doet of zich onrechtmatig als advocaat uitgeeft. Bovendien kan de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel ook een staking van de activiteiten bevelen, gekoppeld aan een dwangsom.

Illegale makelaars zijn niet alleen slecht voor de consument, die daardoor onvoldoende bescherming heeft. Het is ook oneerlijke concurrentie voor alle makelaars die wel erkend zijn en zich wél aan de regels houden.

1.2.1. WERKING

De Dienst Opsporing is samengesteld uit twee erkende privé-detectives, één administratief medewerker en één directeur jurist. Belangrijk om weten is dat we niet bevoegd zijn om eigenhandig sancties en/of boetes uit te schrijven, nadat een 'makelaar' illegale praktijken uitoefende.

Hoe gaan we concreet tewerk? We streven hoe dan ook naar een regularisatie van de onwettige situatie. Dit wil zeggen dat het BIV de verdachte inlicht over de diverse mogelijkheden om de reglementering in verband met het beroep na te leven.

De eenvoudigste oplossing is dan dat de gereglementeerde activiteiten worden stopgezet. Heel vaak dient de betrokkene dan bij het BIV een verzoek in tot inschrijving op de lijst van stagiairs. Als het gaat om een vastgoedmakelaar die in het buitenland gevestigd is, bestaat er een mogelijkheid om het beroep in België occasioneel uit te oefenen.

Sommige onwettige beoefenaars regulariseren hun toestand ook door het statuut van bediende aan te nemen en te werken onder toezicht van een erkende makelaar.

Wie niets onderneemt en zich dus niet in regel stelt, riskeert alvast sancties van de correctionele rechtbank of de rechtbank van Koophandel⁵.

1.3. Cijfers

1.2.2. ACTIES

Ondanks het feit dat het beroep sedert 1993 werd gereguleerd, moeten we vaststellen dat er nog jaarlijks zo'n vijfhonderd nieuwe dossiers worden geopend. Een groot aantal daarvan wordt na regularisatie of stopzetting gesloten. Maar ongeveer 10 procent van de verdachte 'makelaars' blijft ondanks aanmaning toch volharden, waardoor juridische actie zich opdringt.

In de meeste gevallen wordt een stakingsvordering voor de Rechtbank van Koophandel ingeleid met een bevel tot staking, al dan niet in combinatie met een dwangsom als resultaat.

Ook correctionele veroordelingen zijn mogelijk. En die kunnen niet alleen tot geldboetes leiden. In het verleden werd zo al verschillende keren een werkstraf van 100 uur uitgesproken. En zelfs een gevangenisstraf van 18 maanden.

We krijgen het niet genoeg benadrukt, maar consumenten die samenwerken met niet-erkende makelaars kunnen ernstig in de problemen raken. Naast een gebrek aan professionele kennis beschikken deze mensen doorgaans niet over de gepaste verzekering voor beroepsaansprakelijkheid. Wie met zo iemand in zee gaat, riskeert hoe dan ook zijn of haar voorschot kwijt te spelen door een gebrek aan borgstelling en derdenrekening.

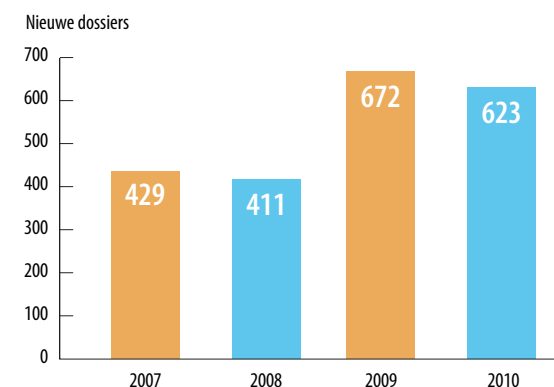
Wanneer een consument toch - onwetend en te goeder trouw - beroep heeft gedaan op de diensten van een niet-erkende makelaar, verwijzen we naar een cassatiearrest van 29 november 2007. Dat zegt duidelijk dat een overeenkomst, gesloten met een niet-erkende makelaar, strijdig is met de openbare orde en dus nietig. Bijgevolg heeft de onwettige beoefenaar dus geen recht op een vergoeding.

1.3.1. AANTAL DOSSIERS

In 2010 werden er 623 nieuwe dossiers geopend, waarvan er 535 inmiddels weer werden gesloten.

Ter vergelijking: in 2009 werden er 672 nieuwe dossiers geopend, waarvan er intussen 540 werden stopgezet wegens regularisatie (80%). In 2008 was er sprake van 416 nieuwe dossiers en in 2007 van 429.

GRAFIEK 18
TOTAAL nieuwe dossiers Dienst Opsporing



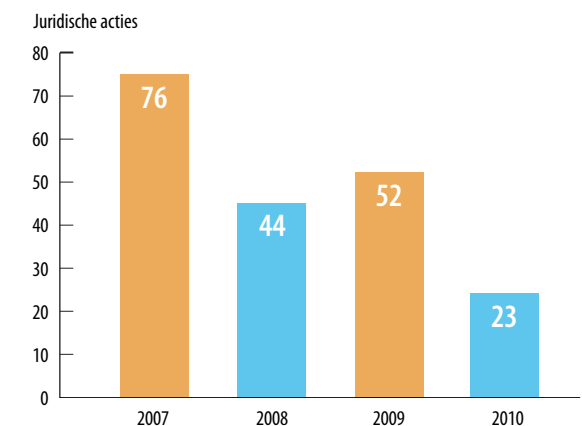
1.3.2. AANTAL JURIDISCHE ACTIES

In 2010 werden er door de Nationale Raad 23 juridische acties goedgekeurd, waarvan 11 Nederlandstalige en 12 Franstalige.

Ter vergelijking: in 2009 waren er dat 52, waarvan 31 Nederlandstalige en 21 Franstalige. In 2008 ging het om 44 acties, in 2007 om 76 acties.

De reden voor die daling is dat in 2010 ook keer op keer de slaagkansen van bepaalde concrete dossiers in rekening werden gebracht. Bovendien worden de rechtbanken ook steeds strenger in hun beoordeling.

GRAFIEK 19
TOTAAL juridische acties Dienst Opsporing



1.3.3. ONWETTIGE ACTIVITEITEN IN DETAIL

We kunnen de onwettige praktijken onderverdelen in vier groepen:

- > Illegale activiteit bij eenmanszaken: 8 procent in 2010, 24 procent in 2009, 23 procent in 2008, 19 procent in 2007
- > Illegale uitoefening in het kader van een vennootschap: 87 procent in 2010, 48 procent in 2009, 64 procent in 2008, 65 procent in 2007
- > Illegale syndicusactiviteiten: 2 procent in 2010, 5 procent in 2009, 6 procent in 2008, 5 procent in 2007
- > Onwettige praktijken bij buitenlanders: 3 procent in 2010, 5 procent in 2009, 7 procent in 2008 en 10 procent in 2007

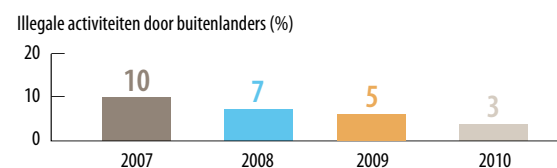
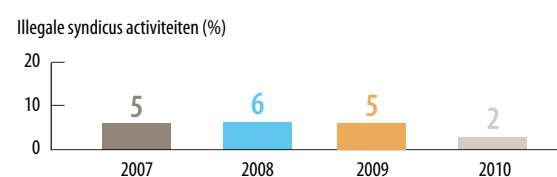
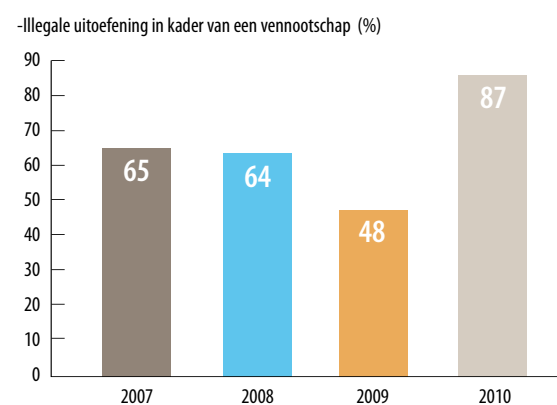
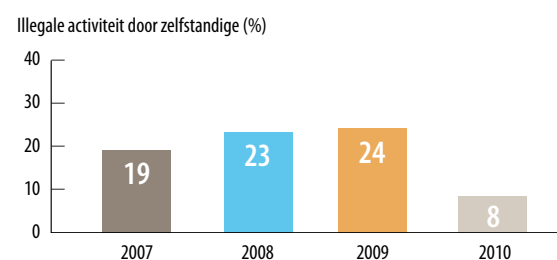
Zoals de cijfers aangeven, werden er in 2010 minder illegale activiteiten vastgesteld bij eenmanszaken. En stellen we een forse stijging vast van het aantal illegale praktijken in het kader van een vennootschap.

Het gaat geregeld om constructies, die zijn opgezet via naamelingen. Ze verbinden zich aan één iemand met een BIV-nummer, bouwen zo allerlei activiteiten uit en hopen een tijd lang buiten schot te kunnen blijven.

Naamgeving is alvast een fenomeen dat de dienst Opsporing almaar meer tegenkomt. Zo gebeurt het in de praktijk dat bepaalde erkende makelaars samenwerken met niet-erkende zelfstandigen, die toch het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen. Op die manier denken ze de werkwijze van deze laatste te kunnen regulariseren.

Het mag echter duidelijk zijn dat zo'n praktijken streng worden bestraft door de tuchtkamers. In 2010 bijvoorbeeld kregen zo verschillende vastgoedmakelaars - die hun erkenning ter beschikking stelden - zware tuchtstraffen opgelegd zoals een schorsing of een schrapping. In meerdere dossiers bleek telkens dat er via een erkende makelaar handelactiviteiten werden gesteld door een derde die geen toelating had om deze activiteiten uit te oefenen.

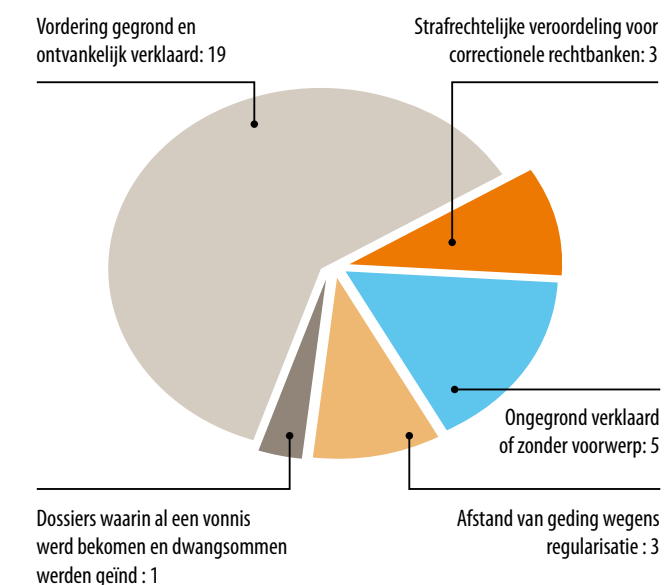
GRAFIEKEN 20
Soorten onwettige activiteiten (Dienst Opsporing)



1.3.4. UITSPRAKEN IN JURIDISCHE ACTIES

- > Juridische acties waarin onze vordering als gegrond en ontvankelijk werd verklaard: 19 in 2010 (op een totaal van 23 dossiers). Ter vergelijking: 35 in 2009 (op een totaal van 52 dossiers), 34 in 2008 (op een totaal van 44 dossiers) en 22 in 2007 (op een totaal van 76 dossiers). Als we het verhoudingsgewijs bekijken, kunnen we in 2010 dus – ondanks een daling van het aantal acties – toch spreken van een forse verbetering.
- > Strafrechtelijke veroordeling van illegaal beoefenaars voor correctionele rechtbanken: 3 in 2010.
- > Juridische acties die ontvankelijk maar ongegrond werden verklaard of zonder voorwerp werden bevonden: 5 in 2010, 5 in 2009.
- > Afstand van geding wegens regularisatie: 3 in 2010, 8 in 2009.
- > Dossiers waarin vooraf al een vonnis werd bekomen wegens illegale uitoefening en waarbij opnieuw vaststellingen werden gedaan, zodat dwangsommen konden worden geïnd: 1 in 2010, 1 in 2009. Dit zijn uiteraard de uitzonderingen.

GRAFIEK 21
Juridische uitspraken in 2010





2. Dienst Vorming

2.1. Samenstelling



Directeur: Steven Lee
Mathilda Van Gelderen – organisatie
vormingen *in situ*

2.2. Algemeen

Bijscholing? De vastgoedsector hecht er veel belang aan. Elke makelaar is dan ook deontologisch verplicht⁶ zich om de twee jaar minstens 20 uur bij te scholen. Waar en hoe hij of zij de opleiding volgt, dat mag elke makelaar uiteraard zelf bepalen.

Het BIV biedt hen in elk geval twee soorten opleiding aan: online (e-learning) en in een leslokaal (in situ).

Verschillende thema's komen aan bod, maar als ze allemaal één iets gemeenschappelijk hebben, dan is het wel dat het altijd over de meest praktische aspecten van het beroep gaat. De onderwerpen worden afgestemd op de behoeften in de sector. Wat die zijn? Dat proberen we zoveel mogelijk op te vangen via het Instituut - meestal brengen de Tuchtchamers de verschillende lacunes aan het licht - maar soms ook via veelgestelde vragen aan onder meer onze juridische hotline of via de politieke actualiteit (nieuwe reglementering).

De cursussen zelf worden geregeld bijgewerkt en jaarlijks komen er nieuwe thema's bij. De leden van het BIV kunnen zich alvast heel eenvoudig voor deze opleidingen inschrijven. De kostprijs van de cursussen is in hun jaarlijkse bijdrage inbegrepen.

En niet onbelangrijk: de cursussen worden in de drie landstalen gegeven.

2.3. E-Learning

Via de online-opleidingen kunnen BIV-leden cursussen volgen vanachter hun bureau. Met de computer dus. Ze hoeven alleen maar naar de e-learning-website van het Instituut te surfen en een cursus te kiezen die ze dan op eigen tempo kunnen volgen.

Op het einde van elke cursus krijgen ze - bij wijze van examen - een vragenlijst voorgeschoteld. Als 75% van hun antwoorden correct is, worden de opleidingsuren door het Instituut geregistreerd en ontvangen ze een attest.

De Nationale Raad van het BIV beslist alvast over de onderwerpen die aan bod komen en keurt de inhoud ervan goed. Het is ook de Raad die bepaalt hoeveel waarde - uitgedrukt in aantal uren - elke opleiding meekrijgt. Dit gebeurt op basis van advies van specialisten die de cursus ontwikkelden en na verschillende tests door medewerkers van het Instituut.

In 2010 werd een nieuwe cursus online geplaatst, zijnde: 'Strijd tegen discriminaties in de praktijk van de vastgoedmakelaars'.

Daarnaast werden er ook nog drie andere cursussen geactualiseerd op basis van nieuwe wetgeving, nl.:

- > 'De wet op de marktpraktijken'
- > 'De syndicus'
- > 'Witwassen van geld'



2.4. Opleidingen in situ

Het departement vorming bij het BIV werd in 1998 opgericht. Sinds toen worden er in zowat heel België cursussen over de meest uiteenlopende vastgoedthema's georganiseerd. Dit op een zo interessant mogelijke manier, maar ook zoveel mogelijk interactief.

Vastgoedmakelaars die aan een cursus willen deelnemen, kunnen zich sinds 2010 inschrijven via een module op de website van het BIV. Zij vinden daar ook een gedetailleerde agenda van de opleidingen.

De cursussen worden gegeven door specialisten in de behandelde materies. Elke cursus heeft een waarde van drie uur opleiding.

Vorig jaar werden er 11 Nederlandstalige opleidingen gegeven, 9 Franstalige en 1 Duitstalige. Wat de Nederlandstalige opleidingen betreft, ging het om 84 sessies. In totaal schreven 2.006 mensen zich in en uiteindelijk kwamen er 1.713 effectief opdagen. Bij de Franstalige opleidingen werden 59 verschillende sessies georganiseerd. 1.493 mensen schreven zich in, 1.215 ervan namen deel. En de Duitstalige opleidingen? Vorig jaar was er één, met 14 inschrijvingen en uiteindelijk 12 mensen die effectief deelnamen.



GRAFIEK 22
Overzicht opleidingen in situ

Opleiding	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen	Aantal effectieve deelnemers	Gemiddeld aantal deelnemers
Verkauf (de)	1	14	12	12
Bail Commercial (fr)	7	140	98	14
Bail Residence Principale (fr)	4	110	89	22
Blanchiment d'argent (fr)	7	180	149	21
Compromis de Vente (fr)	4	123	101	25
Contrats des AI (fr)	4	90	87	22
Copropriété (fr)	5	134	111	22
Urbanisme BXL (fr)	6	171	131	22
Urbanisme Région Wallonne (fr)	11	267	213	19
Vente Immobilière	11	278	236	21
Antiwitwaswetgeving (nl)	11	181	156	27
Bemiddelingsopdrachten (nl)	5	108	101	20
Bodem (nl)	5	98	73	15
Handelshuurwet (nl)	14	366	311	22
Informatieplicht (nl)	1	24	18	18
Mede eigendom (nl)	4	128	104	26
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw (nl)	20	470	406	20
Vastgoed Verkoop (nl)	5	102	89	18
Verkoopcompromis (nl)	5	127	104	21
Woninghuurwet (nl)	14	402	351	25
TOTAAL	144	3513	2940	20

GRAFIEK 23
Globaal overzicht opleidingen in situ

Opleiding	Aantal	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen	Aantal effectieve deelnemers	Gemiddeld aantal deelnemers
DE opleidingen	1	1	14	12	12
FR opleidingen	9	59	1493	1215	21
NL opleidingen	11	84	2006	1713	19



3. Dienst Communicatie

3.1. Samenstelling



Directeur: Steven Lee
Anne Löwenthal – medewerkster communicatie
Dajo Hermans – verantwoordelijke communicatie
(sinds 01/04/11)

3.2. Algemeen - vooruitzichten

De Dienst communicatie hield zich in 2010 vooral bezig met interne communicatie, wat concreet wil zeggen dat de leden zo goed mogelijk geïnformeerd werden via de vernieuwde website, de nieuwsbrief BIV-Mail en het ledenblad BIV-News.

Daarnaast werd er ook een paar keer naar het grote publiek toe gecommuniceerd en organiseerde het BIV af en toe een persconferentie, die vooral aansloeg bij de Franstalige pers.

In 2011 zal de Dienst Communicatie echter een prominere rol spelen binnen het BIV. Onder meer daarvoor werd een communicatieverantwoordelijke aangeworven, die zowel de interne als de externe communicatie zal optimaliseren.

Zo wordt onder meer de nieuwsbrief nieuw leven in-geblazen, net zoals het ledenblad BIV-News een complete restyling ondergaat. Met andere woorden: de leden zullen nog meer geïnformeerd worden, en dat op een zeer up-to-date manier. Maar niet alleen de leden, ook andere belangrijke gesprekpartners en de media zullen meer op de hoogte worden gehouden over onze *in & outs*.

Daarnaast wordt er ook gedacht aan een interactief communicatieluik - naast de website - en is het de bedoeling dat het BIV vanaf het najaar ook meer en uitdrukkelijker in de pers zal komen. Voor dit alles wordt in de loop van 2011 een communicatieplan uitgewerkt, dat geleidelijk aan zal worden uitgevoerd.

3.3. Interne communicatie

Het BIV communiceerde in 2010 geregeld met haar leden en gebruikte daarvoor vooral BIV-Mail en BIV-News.

3.3.1. BIV-NEWS

BIV-News is een papieren nieuwsbrief/ledenblad die/ dat elk kwartaal naar de BIV-leden en enkele externe (gespreks)partners wordt verstuurd. De publicatie bestond in 2010 telkens uit informatie over de dagelijkse praktijk van het beroep. Dit kon gaan van nieuwe reglementering, debatten en BIV-acties tot opleidingsprogramma, nieuwe leden, etc.

In 2010 kreeg BIV-News, dat acht pagina's telde, al een eerste, kleine facelift.

3.3.2. BIV-MAILS

BIV-Mail is de wekelijkse nieuwsbrief, die het voor het BIV mogelijk maakt om snel op de actua te reageren en info te verspreiden.

Vroeger werden BIV-Mails alleen verstuurd om op een gebeurtenis of bepaalde actualiteit te kunnen reageren. In 2010 werden ze elke woensdag in de mailbox van de leden afgeleverd. En bovendien kreeg ook de lay-out van de nieuwsbrief een opsmuk. Er stond nuttige informatie voor de leden in, nieuwigheden, nieuws over de opleidingen en verschillende berichten over de sector zelf.

Naast de vaste BIV-Mails op woensdag, ontvingen de BIV-leden soms ook een extra editie in verband met actuele ontwikkelingen.

In 2010 werden 49 BIV-Mails verstuurd.

3.4. Externe communicatie

Het is onze taak om de consument ervan op de hoogte te brengen dat vastgoedmakelaars erkend moeten zijn, willen ze het beroep uitoefenen. Maar we moeten nu en dan ook stelling innemen, bepaalde ideeën verdedigen, amendementen voor diverse wetsontwerpen en reglementeringen voorstellen, toetreden tot koepelorganisaties, etc.

Met andere woorden: het BIV hield zich in 2010 ook met externe communicatie bezig. Op 5 mei ontving het BIV zo de pers om aan de hand van cijfermateriaal de werking van de dienst Opsporing toe te lichten.

Ook op 2 december zocht het BIV de media op. Er werd vooral gesproken over de eerste fase van de controleactie rond verzekeringen. Die leidde tot de schrapping van 274 Nederlandstalige vastgoedmakelaars. Daarnaast kwam ook de vernieuwde site aan bod, net zoals de resultaten van de dienst Opsporing.

3.5. BIV in de pers

Het BIV haalde verschillende keren de pers in 2010. Hieronder een selectie van de meest in het oog springende artikels.

3.5.1. SELECTIE ARTIKELS NEDERLANDSTALIGE KRANTEN

- > Het Nieuwsblad - 25-05-2010 : Drie op de vier makelaars lappen regels aan hun laars
- > De Morgen - 26-05-2010 : Vastgoedsector gaat zelf strenger controleren
- > Gazet Van Antwerpen - 26-05-2010 : Vastgoedsector gaat bedrijven doorlichten

3.5.2. SELECTIE ARTIKELS FRANSTALIGE KRANTEN

- > Le Soir - 26-05-05 : Seule une agence sur quatre respecte la loi
- > La Libre Belgique - 25-05-2010 : Trop peu en règle
- > La Libre Belgique - 25-05-2010 : Des agents immobiliers trop peu rigoureux

3.5.3. TV & RADIO

Om radio- en tv-fragmenten te beluisteren/te bekijken, kan u best de BIV-website raadplegen. Het Instituut kwam zowel in het VTM-Nieuws, het VRT-Journaal en Radio 1 ter sprake als op RTL-TVI en La Une.

3.6. Lidmaatschap en lobbying

Het BIV werd in 2010 lid van de 'Union des Classes Moyennes' (UCM) en van de 'Unie van Zelfstandige Ondernemers' (UNIZO). Daarnaast traden we ook toe tot CEPI (Conseil européen des professions immobilières), een Europese beroepsfederatie die de vastgoedreglementering op Europees niveau opvolgt.

En niet onbelangrijk om weten: de meest gerenommeerde beroepsfederaties van goederenbeheerders en vastgoedmakelaars van elke lidstaat zijn lid van CEPI.

Het BIV en diens voogdijminister Sabine Laruelle steunden in 2010 trouwens de kandidatuur van CEPI bij Eurocommissaris voor de interne markt Michel Barnier. Dit om deel te kunnen uitmaken van de Europese stuurgroep rond de invoering van een beroepskaart. De kandidatuur werd aanvaard en zo kunnen we dus via CEPI stap voor stap de besprekingen in de stuurgroep volgen.

Daarnaast zetelt er ook een BIV-mandataris bij de 'Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale', die als een adviesraad fungeert voor de politieke wereld.

Voorts onderhoudt het BIV ook regelmatig contacten met de betrokken overheidsdiensten en politici om haar standpunten te verdedigen. De werkgroep 'Beheerders Onroerende Goederen' was zo in 2010 erg actief bij het opstellen van de nieuwe wet op de mede-eigendom en slaagde erin bepaalde wijzigingen en amendementen te laten aanbrengen. In 2011 zal de werkgroep de toepassing van die nieuwe wet toetsen aan de dagelijkse praktijk en de nodige voorstellen bij de bevoegde overheden indienen.

3.7. www.biv.be

De website van het BIV werd in 2010 herwerkt en gelanceerd tijdens de zomer. Een groot gedeelte ervan is toegankelijk voor het publiek. Bezoekers kunnen er zo terugvinden wat het BIV precies doet, welke opdrachten het Instituut precies heeft, wat de verschillende 'organen' zijn en wat de verplichtingen van de makelaars inhouden.

Maar de consumenten kunnen er ook nog andere dingen op terugvinden, zoals:

- > welke vastgoedmakelaar door het Instituut erkend is;
- > de contactgegevens en specialisatie van elke makelaar;
- > en de wetgeving in verband met mede-eigendom, beroepsreglementering en de plichtenleer.

Om toegang te krijgen tot het gedeelte voor de vastgoedmakelaars, moet er ingelogd worden. De vastgoedmakelaars vinden er allerlei tools, waaronder typecontracten, en een pak informatie.

De website werd niet alleen visueel aantrekkelijker en gebruiksvriendelijker gemaakt, er werden ook verschillende interessante 'tools' voor de leden aan toegevoegd.

- > In de module "Rechtspraak" kunnen de leden zo de belangrijkste tuchtbeslissingen van de Kamers van het Instituut en de belangrijkste vonnissen en arresten van de rechtbanken en hoven - in verband met onwettelijke uitoefening - integraal raadplegen.
- > Met een nieuwe zoekrobot kunnen de leden eveneens de agenda van de BIV-opleidingen raadplegen en zich inschrijven voor cursussen. Via die module worden ook de deelnemingsattesten naar de leden verstuurd.

De website bevat natuurlijk ook nog altijd een reeks nuttige documenten die voor heel wat makelaars van pas kunnen komen in de dagelijkse praktijk. Bijvoorbeeld:

- > de typecontracten (verkoop- en verhuuropdrachten, huurcontract voor een hoofdverblijfplaats);
- > juridische teksten (wetten, belangrijke decreten, uitleg bij de wetgeving ter bestrijding van witwasoperaties, makelaarscontracten, verplichte vermeldingen op de websites van de vastgoedmakelaars);
- > persartikels (feedback van persconferenties, ...) en diverse berichten over de actualiteit.

De website bevat ten slotte ook een rubriek voor de stagemeeesters en stagiairs.

3.8. Acties/campagnes

De communicatiedienst van het BIV bekommerde zich in 2010 ook over een interne communicatiecampagne rond bemiddelingsopdrachten.

Maar eerst een korte voorgeschiedenis: in september 2010 controleerde de Dienst Controle en Bemiddeling van de FOD Economie opnieuw verschillende vastgoedkantoren op de juistheid van hun bemiddelingscontracten.

Maar een gewaarschuwd man is er twee waard, luidt het gezegde. Een gelijkaardige inspectie, enkele maanden eerder, had namelijk al verontrustende resultaten opgeleverd. In niet minder dan 75 procent van de door de FOD gecontroleerde contracten kwamen toen fouten voor.

Om niet opnieuw hetzelfde te moeten meemaken - bij de controle in het najaar 2010 - ging het BIV pro-actief tewerk. Het Instituut - ondersteund door verschillende diensten - gaf alle leden de kans om ervoor te zorgen dat hun contracten onberispelijk waren.

Het BIV lanceerde hiervoor zowel per mail als per post een communicatiecampagne. De leden werden aangespoord om alles in orde te brengen en om hun documenten eventueel door een gespecialiseerd en hiervoor aangesteld advocaat te laten bekijken.

Het Instituut wees zijn leden er ook op dat de door de bevoegde overheden goedgekeurde typecontracten ter beschikking stonden - en nog steeds staan - op de website van het BIV. Bovendien werd er ook een document online geplaatst met alle verplichte clausules en diverse nuttige tips (zie hoofdstuk 4).

Deze actie leverde resultaat op. Het onderzoek van de FOD bracht aan het licht dat de trend helemaal was omgekeerd: 70 procent van de gecontroleerde makelaars was nu in orde.

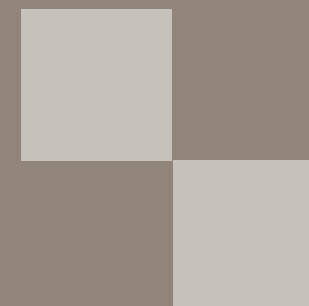


"Het BIV kan soms echt het verschil maken voor de consument en de vastgoedmakelaar. Dat geef de mensen die ervoor werken een enorm gevoel van voldoening"

Kristien Berkein, raadgeefster

Hoofdstuk 4

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars: extra



4.1. Bemiddelingsopdrachten met de consument

Naar aanleiding van de controles die de FOD Economie uitvoerde op de bemiddelingscontracten, ontwierp het BIV een samenvatting van de verplichte en verboden vermeldingen in de bemiddelingsopdrachten.

4.1.1. VERPLICHTE VERMELDINGEN

1. In de bemiddelingsopdracht moet het “herroepingsbeding” worden opgenomen, waarbij de consument het recht heeft om de overeenkomst binnen de 7 werkdagen op te zeggen. Op straffe van absolute nietigheid van de overeenkomst moet het herroepingsbeding in vet gedrukte letters en in een kader los van de tekst op de voorzijde van de eerste bladzijde van de opdracht vermeld staan (!! aan het herroepingsbeding mag niets worden gewijzigd, niets worden weggelaten, noch worden toegevoegd).

Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zonder kosten zijn aankoop te herroepen, op voorwaarde dat hij de onderneming hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken ervan.

Opmerking : Hoewel het herroepingsbeding verplicht opgenomen moet worden in alle opdrachten met de consument (voor bemiddelingsopdrachten ‘op afstand’ geldt een andere regeling – zie punt 2),

bestaat de mogelijkheid om, mits uitdrukkelijk en voorafgaandelijk akkoord van de consument, deze bepaling buiten toepassing te laten indien de bemiddelingsopdracht werd verwezenlijkt binnen de 7 werkdagen vanaf de ondertekening van de opdracht, voor zover de opdrachtgever de opdracht nog niet had opgezegd.

- ⊕ Indien u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, raden wij u aan onderstaande clausule toe te voegen op de eerste bladzijde, net onder het herroepingsbeding, en - na schrapping van de overbodige zinsnede - de consument deze clausule te laten ondertekenen:

Op voorwaarde dat hij voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft, kan de opdrachtgever echter afstand doen van zijn recht van herroeping in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsopdracht door de makelaar binnen de zeven werkdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn recht van herroeping nog niet heeft uitgeoefend.

De opdrachtgever verklaart (schrappen wat niet past) :

- dat hij uitdrukkelijk en voorafgaandelijk afstand doet van zijn recht van herroeping onder voormelde specifieke voorwaarden.
- dat hij geen afstand doet van zijn recht van herroeping.

(handtekening van de opdrachtgever)

2. Voor de ‘verkoop op afstand’ geldt een andere regeling. Een ‘verkoop op afstand’ is een overeenkomst waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van technieken voor communicatie op afstand, dus zonder gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de vastgoedmakelaar en de consument. Denk bijvoorbeeld aan het afsluiten van een overeenkomst via het internet of per post.

Bij verkoop op afstand moet volgend beding in vet gedrukte letters en in een kader los van de tekst op de voorzijde van de eerste bladzijde van de opdracht vermeld staan (!! aan deze clausule mag niets worden gewijzigd, niets worden weggelaten, noch worden toegevoegd):

De consument heeft het recht aan de onderneming mee te delen dat hij afziet van de aankoop, zonder betaling van een boete en zonder opgave van motief binnen kalenderdagen vanaf de dag die volgt op de levering van het goed of op het sluiten van de dienstenovereenkomst.

!! Het aantal dagen moet worden vermeld en mag niet lager zijn dan 14 (minimum 14 kalenderdagen).

3. Indien de opdracht voorziet in een stilzwijgende verlenging, moet het beding eveneens op de voorzijde van de eerste bladzijde, in vet gedrukte letters en in een kader los van de tekst, vermeld staan.

Deze clausule dient het volgende te vermelden:

- de uiterlijke datum waarbinnen de consument de opdracht kan opzeggen, alsook de wijze waarop de opzegging dient te gebeuren. De opzeggingstermijn mag niet meer dan één maand bedragen.
- het feit dat de consument, na de stilzwijgende verlenging van de opdracht, te allen tijde de opdracht kan opzeggen met een opzeggingstermijn

van maximaal één maand. De consument is geen vergoeding verschuldigd.

- ⊕ Voorbeeld van stilzwijgende verlenging :

Behoudens opzegging die per aangetekende brief één maand voor de vervaldag, vermeld in art., hetzij ten laatste op....., aan de andere partij ter kennis moet worden gebracht, zal het contract stilzwijgend worden verlengd voor onbepaalde duur, dit onder dezelfde voorwaarden. Elk van beide partijen heeft in dat geval het recht om het contract op ieder ogenblik zonder vergoeding te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand die per aangetekende brief aan de andere partij moet worden aangezegd.

4. De opdracht van de vastgoedmakelaar en de omvang van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid moet in één enkele rubriek van het contract op duidelijke en ondubbelzinnige wijze worden beschreven. Hieruit moet duidelijk blijken of de vastgoedmakelaar de opdracht heeft een overeenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de consument (lastgeving), of dat hij enkel bevoegd is om kandidaat-kopers/huurders voor te stellen aan zijn opdrachtgever (verhuur van diensten).

Indien u als vastgoedmakelaar de opdracht hebt gekregen om te onderhandelen omtrent de prijs of de verkoops- of verhuurvoorwaarden, dan zal de overeenkomst een duidelijke omschrijving dienen te bevatten van deze mogelijkheid, alsook de grenzen moeten vastleggen waarbinnen de vastgoedmakelaar kan onderhandelen over de prijs (minimum vraagprijs) en deze voorwaarden.

5. De opdracht moet melding maken van uw vergoeding (commissie). In de commissie of het ereloon van de vastgoedmakelaar dienen de BTW en alle overige taksen en kosten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald, inbegrepen te zijn.

6. Duur van de opdracht.

Als de vastgoedmakelaar het (co-)exclusief recht krijgt om de woning of de grond te verkopen of te verhuren, mag de looptijd van het contract niet meer dan zes maanden bedragen. De opdracht kan echter voorzien in een stilzwijgende verlenging: zie punt 3.

De overeenkomst dient steeds te voorzien in een opzeggingsbeding dat de consument de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsopdracht op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is. In geval een opzegvergoeding wordt voorzien, kan deze niet meer bedragen dan:

- 50 % van het commissieloon op voorwaarde dat het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet wordt verkocht of verhuurd binnen 6 maanden na de opzegging;
- 75 % van het commissieloon indien het onroerend goed verkocht of verhuurd wordt binnen 6 maanden na de opzegging.

🕒 Voorbeeld :

- in geval van verkoopopdracht :

De opdrachtgever heeft het recht het contract op ieder ogenblik en zonder opgave van reden onmiddellijk te beëindigen tegen betaling aan de makelaar van een opzeggingsvergoeding die gelijk is aan ... % (maximum 50%) van de makelaarsvergoeding.

Indien het onroerend goed wordt verkocht binnen een termijn van 6 maanden die aanvangt vanaf de opzeg van het contract, zal de door de opdrachtgever verschuldigde vergoeding gelijk zijn aan ... % (maximum 75%) van de makelaarsvergoeding.

- in geval van verhuuropdracht :

De opdrachtgever heeft het recht het contract op ieder ogenblik en zonder opgave van reden onmiddellijk te beëindigen tegen betaling aan de makelaar van een opzeggingsvergoeding die gelijk is aan ... % (maximum 50%) van de makelaarsvergoeding. Indien het onroerend goed wordt verhuurd binnen een termijn van 6 maanden die aanvangt vanaf de opzeg van het contract, zal de door de opdrachtgever verschuldigde vergoeding gelijk zijn aan ... % (maximum 75%) van de makelaarsvergoeding.

7. De opdracht dient steeds te melden dat er geen commissieloon (ereloon) is verschuldigd indien de verkoop of verhuur niet kan plaatsvinden omwille van een opschortende of ontbindende voorwaarde.

🕒 Voorbeeld :

- in geval van verkoopopdracht :

Indien de makelaar geen enkele kandidaat-koper heeft gevonden die zich stellig tot de aankoop heeft verbonden, zal de opdrachtgever geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. Indien de verkoop niet wordt afgerond wegens de verwezenlijking van een voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever om, is aan de makelaar geen enkele vergoeding verschuldigd.

- in geval van verhuuropdracht :

Indien de makelaar geen enkele kandidaat-huurder heeft gevonden die zich stellig tot de huur heeft verbonden, zal de opdrachtgever geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. Indien de huur niet wordt afgerond wegens de verwezenlijking van een voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever om, is aan de makelaar geen enkele vergoeding verschuldigd.

8. De opdracht moet steeds voorzien in een bepaling waarbij de opdrachtgever regelmatig geïnformeerd wordt over de stand van zaken. De vastgoedmakelaar moet minstens maandelijks verslag uitbrengen van de voortgang van zijn opdracht alsook van de wijze waarop de opdrachtgever geïnformeerd zal worden.

🕒 Voorbeeld :

De makelaar zal regelmatig en minstens één keer per maand de opdrachtgever informeren over de uitvoering van zijn opdracht, en dit op volgende wijze:

9. De datum en het precieze adres van de plaats (postcode, gemeente, straat, huisnummer) waar de bemiddelingsopdracht wordt afgesloten, moet steeds handgeschreven zijn door de consument.

10. Wanneer de bemiddelingsopdracht bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht, moet het bod schriftelijk zijn vastgelegd of op een andere manier die aan de klant een vast bewijs levert van het bod dat uitgaat van deze wederpartij.

🕒 Voorbeeld :

- in geval van verkoopopdracht :

De vergoeding is definitief verschuldigd bij de ondertekening van een geldig onderhands verkoopcompromis of indien door een kandidaat-koper een schriftelijk en geldig koopbod wordt uitgebracht, overeenkomstig de voorwaarden die door dit contract worden bepaald.

- in geval van verhuuropdracht :

De vergoeding is definitief verschuldigd bij de ondertekening van een geldige onderhandse verhuurovereenkomst of indien door een kandidaat-huurder een schriftelijk en geldig huurbod wordt uitgebracht, overeenkomstig de voorwaarden die door dit contract worden bepaald.

4.2. Het BIV, een blik achter de schermen

11. Wanneer de bemiddelingsopdracht bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat, de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een wederpartij waaraan de vastgoedmakelaar informatie heeft verschaft, dan moet de opdracht melden dat de vastgoedmakelaar het bewijs dient te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze wederpartij werd verschaft.

12. Als de bemiddelingsopdracht voorziet dat u na de beëindiging van uw opdracht een vergoeding kan eisen indien de gewezen opdrachtgever het onroerend goed alsnog verkoopt of verhuurt - binnen zes maanden (maximum) na einde van de opdracht - aan iemand die met u in contact stond bij de uitvoering van uw opdracht, dan zal de opdracht melding dienen te maken dat u - binnen de 7 werkdagen na het verstrijken van de opdracht - de opdrachtgever een lijst moet bezorgen met de namen van de kandidaat-kopers of kandidaat-huurders, aan wie u "precieze en individuele informatie" hebt bezorgd, alsook de wijze waarop u de lijst aan de opdrachtgever zal overmaken.

🕒 Voorbeeld :

- in geval van verkoopopdracht :

De vergoeding is aan de makelaar verschuldigd indien binnen zes maanden na het verstrijken van het contract het onroerend goed wordt verkocht aan een persoon waarmee de makelaar in contact is geweest in het kader van de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar moet binnen zeven werkdagen na het verstrijken van het contract de opdrachtgever de namen meedelen van de kandidaat-kopers aan wie hij nauwkeurige en individuele inlichtingen heeft verstrekt. De makelaar zal de naam van de kandidaat-kopers als volgt mededelen :

- in geval van verhuuropdracht :

De vergoeding is aan de makelaar verschuldigd indien binnen 6 maanden na het verstrijken van het contract het onroerend goed wordt verhuurd aan een persoon waarmee de makelaar in contact is geweest in het kader van de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar moet binnen zeven werkdagen na het verstrijken van het contract de opdrachtgever de namen meedelen van de kandidaat-huurders aan wie hij nauwkeurige en individuele inlichtingen heeft verstrekt. De makelaar zal de naam van de kandidaat-huurders als volgt mededelen :

4.1.2. VERBODEN BEDINGEN

In de overeenkomst zijn volgende bedingen/voorwaarden verboden:

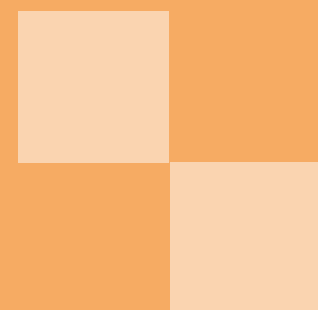
1. Schadebedingen die meer dan 75 % van de commissie en/of ereloon van de vastgoedmakelaar bedragen.

!! Bedingen die een vergoeding vastleggen bij het miskennen van de exclusiviteit doordat de consument het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, zelf verkoopt, of doordat een andere vastgoedmakelaar (in strijd met de bedongen exclusiviteit) belast wordt met de verkoopbemiddeling, worden beschouwd als schadebedingen.

2. Voor de opdrachten van bepaalde duur, de opzegbedingen die voorzien in een opzegtermijn van langer dan één maand vóór het einde van de overeenkomst.
3. Bedingen die verwarring scheppen tussen een mogelijkheid tot opzeg en de schadebedingen.
4. Schadebedingen die niet wederkerig of gelijkwaardig zijn.



Bijlage



1. IN VERBAND MET ERELIDMAATSCHAP

Toelatingsvoorwaarden tot het tableau der personen die de titel eershalve mogen voeren.

Art. 1. Om ingeschreven te kunnen worden op het tableau der personen die de titel eershalve mogen voeren, moet men op het ogenblik dat de aanvraag wordt ingediend:

1. een inschrijving op het tableau der titularissen kunnen aantonen gedurende ten minste 25 jaar en het beroep gedurende ten minste 25 jaar eervol en in hoofdberoep hebben uitgeoefend; indien de aanvraag ingediend wordt vóór 1 maart 2020, moet de aanvrager kunnen aantonen dat hij ingeschreven is op het tableau der titularissen sinds 1 maart 1995 en dat hij het beroep gedurende 25 jaar eervol en in hoofdberoep heeft uitgeoefend;
2. in regel zijn met de bijdragen;
3. geen tuchtstraf opgelopen hebben die nog niet uitgewist is of geen voorwerp heeft uitgemaakt van eerherstel;
4. een recent bewijs van goed gedrag en zeden voorleggen, niet ouder dan 3 maanden.

Art. 2. De vastgoedmakelaar die gemachtigd is de titel van 'ere-vastgoedmakelaar' te dragen, gaat een verbintenis op eer aan :

1. dat hij, als zelfstandige, geen daden meer zal stellen die betrekking hebben op het beroep van vastgoedmakelaar;
2. dat hij elke verwarring zal vermijden omtrent zijn lidmaatschap, waarbij het hem niet toegestaan is het beroep uit te oefenen onder zelfstandig statuut, ondermeer door geen gebruik meer te maken van eender welk aansluitingsnummer;
3. dat hij de titel van 'ere-vastgoedmakelaar' enkel gebruikt, met veel behoedzaamheid en discretie

in het kader van elke winstgevende activiteit;

4. dat hij de bijdrage, vastgelegd door de Nationale Raad, zal betalen.

Art. 3. De Uitvoerende Kamer kan de titel van 'ere-vastgoedmakelaar' ontnemen in geval van het niet respecteren van verbintenis bedoeld in artikel 2 of in geval van gebrek aan de verplichtingen van eer en waardigheid. De procedure verloopt zoals in tuchtzaken.

Art. 4. De 'ere-vastgoedmakelaar' kan, op elk moment, afstand doen van zijn titel door bij de Uitvoerende Kamer een aanvraag tot weglating in te dienen van het tableau der personen de titel eershalve mogen voeren.

Art. 5. De bevoegdheid van de Uitvoerende Kamer voor het opmaken en bijhouden van het tableau der personen die de titel eershalve mogen voeren wordt bepaald door de plaats waar betrokkene zijn laatste hoofdvestiging had.

Art. 6. De aanvraag tot opname op 'het tableau der personen die de titel eershalve mogen voeren' kan namens een vastgoedmakelaar dewelke weggelaten is van het tableau der titularissen worden ingediend door een vastgoedmakelaar. In voorliggend geval kan de Uitvoerende Kamer beslissen dat betrokkene ingeschreven zal worden op voorwaarde dat hij, binnen de termijn door de Uitvoerende Kamer bepaald, het bewijs van goed gedrag en zeden alsook de verbintenis op eer, zoals respectievelijk omschreven in artikelen 1, 4° en 2 van onderhavig reglement, aan haar overmaakt. Betrokkene is ingeschreven op het tableau der personen die de titel eershalve mogen voeren van zodra de documenten omschreven in huidig artikel bij de Kamer zijn toegekomen.

2. IN VERBAND MET HET SEPONEREN VAN EEN KLACHT

Omtrent seponering van een klacht (artikel 49 KB 27 november 1985):

Art. 49. De rechtskundige assessor, ingelicht over een tekortkoming of bij wie een tuchtklacht aanhangig is gemaakt betreffende een persoon ingeschreven op het tableau of op de lijst van stagiairs of betreffende diegene die toestemming heeft gekregen om het beroep occasioneel uit te oefenen, of aan wie een geschil inzake erelonen wordt voorgelegd, schrijft de zaak in onder een volgnummer in een daartoe aangelegd register. Hij kan een werkend of plaatsvervangend lid van de Uitvoerende Kamer aanwijzen om de zaak te onderzoeken en hem dienaangaande verslag uit te brengen. Het staat hem vrij een termijn vast te stellen binnen dewelke dit verslag moet worden voorgelegd. Nadat de rechtskundige assessor de informatie die hij noodzakelijk acht heeft ontvangen of zich heeft laten bezorgen, oordeelt hij, over de opportuniteit van de tuchtrechtelijke vervolging.

Hij kan de zaak verwijzen naar de Uitvoerende Kamer indien hij van oordeel is dat de feiten een deontologische inbreuk inhouden en zwaarwichtig genoeg zijn. In het tegengestelde geval klasseert hij het dossier zonder gevolg.

3. IN VERBAND MET STAGEMEESTERS

Omtrent voorwaarden om stagemester te worden (Art. 16. § 1 stagerglement):

Art. 16. § 1 De inschrijving en het behoud op de lijst van de stagemesters is afhankelijk van de volgende voorwaarden:

- 1° ten minste 4 jaar ingeschreven zijn op het tableau van beoefenaars van het Instituut;
- 2° ten minste 30 jaar oud zijn;

- 3° het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en het gedurende 4 jaar als hoofdberoep hebben uitgeoefend voorafgaand aan de aanvraag tot inschrijving;
- 4° geen definitieve sanctie van schorsing of schrapping opgelopen hebben, tenzij zij het voorwerp is geweest van een eerherstel;
- 5° een getuigschrift van goed zedelijk gedrag voorleggen, dat niet ouder is dan drie maanden.

4. IN VERBAND MET EERHERSTEL

Omtrent eerherstel (artikel 61 bis KB 27 november 1985):

Art. 61bis

§ 1.

Alle minder zware tuchtstraffen dan de schorsing worden na het verstrijken van een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de definitieve beslissing waarbij een tuchtstraf wordt uitgesproken, uitgewist, op voorwaarde dat het lid in die tussentijd geen schorsing noch enigerlei nieuwe sanctie opgelopen heeft.

§ 2.

Ieder lid van het beroepsinstituut dat één of meer tuchtstraffen heeft opgelopen, welke niet zijn uitgewist bij toepassing van § 1, mag de Kamer van beroep een aanvraag tot eerherstel indienen.

Deze aanvraag is slechts ontvankelijk op voorwaarde dat:

- 1° een termijn van vijf jaar is verstreken sedert de datum van de definitieve beslissing waarbij de laatste tuchtstraf is uitgesproken;
- 2° betrokkene strafrechtelijk eerherstel heeft gekregen indien hij een tuchtstraf heeft opgelopen voor een feit dat tot een strafrechtelijke veroordeling aanleiding heeft gegeven;
- 3° een termijn van twee jaar is verstreken sedert de beslissing van de Kamer van beroep is uitgesproken, ingeval deze een vorige aanvraag heeft afgewezen.

5. IN VERBAND MET STRAFFEN DIE AAN ILLEGALE 'MAKELAARS' KUNNEN OPGELEGD WORDEN

Omtrent straffen die aan illegale "makelaar" kunnen opgelegd worden

Art. 11. Onverminderd de toepassing van de in het Strafwetboek gestelde straffen wordt met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 200 tot 2.000 euro* of met één van die straffen alleen gestraft:

- 1° hij die, zonder daartoe gemachtigd te zijn, zich openbaar de beroepstitel van een gereguleerd beroep toeëigent, evenals hij die een titel voert of die aan de beroepstitel die hij voert een vermelding toevoegt, welke tot verwarring kan leiden met de beroepstitel van een gereguleerd beroep;
- 2° hij die, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd, dat beroep uitoefent;
- 3° hij die het uitoefent terwijl hij het voorwerp is van een schorsingsmaatregel.

De rechtbank kan bovendien de definitieve of tijdelijke sluiting bevelen van een deel van de lokalen of alle lokalen die worden gebruikt door degene die zich schuldig maakt aan één of meer van de hierboven bedoelde overtredingen.

6. IN VERBAND MET VORMINGSPLICHT

Omtrent vormingsplicht (artikel 36 deontologie):

Art. 36. De vastgoedmakelaar besteedt de nodige aandacht aan zijn beroepsvervolmaking.

De vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau van de titularissen moet minstens een gemiddelde van tien uren permanente vorming volgen per burgerlijk jaar, berekend over een periode van twee jaar. De vastgoedmakelaar zal zijn vormingsprogramma vrij kiezen voor zover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar. De vervolmaking moet tevens in het bijzonder rekening houden met de juridische of technische actualiteit.

* Deze strafrechtelijke geldboetes moeten vermeerderd worden met de gerechtelijke opdecimen, zoals de wet van 5 maart 1952 voorziet (thans te vermenigvuldigen met 5,5).