

IMMOBILIUM



BIV - BULLETIN

Deontologie en stagereglement goedgekeurd

In het vorige nummer van IMMOBILIUM koesterde het BIV de verwachting van een snelle goedkeuring van het reglement van plichtenleer en van het stagereglement voor de vastgoedmakelaar. Het BIV werd in zijn hoop gesterkt door de toezegging van zijn voorgidijverheid, minister K. Pinxten, dat de beslissing niet lang op zich zou laten wachten na de goedkeuring van beide reglementen door de Nationale Raad van het BIV. Vandaag zijn we dan ook bijzonder verheugd te kunnen mededelen dat, dankzij onze voorgidijminister, de Ministerraad op 22 januari l.l. de beide ontwerpen van Koninklijk Besluit heeft goedgekeurd.

Deze reglementen, in de vorm van Koninklijke Besluiten, zullen tien dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad van kracht worden. De datum van publicatie is evenwel op dit ogenblik nog niet bekend. De teksten zullen u, na publicatie in het B.S., integraal worden toegezonden. In de volgende nummers van IMMOBILIUM zal nog uitgebreid worden teruggekomen op deze voor alle vastgoedmakelaars uiterst belangrijke materies.

De Ministerraad heeft op 22 januari 1999 de ontwerpen van K.B. inzake plichtenleer en stage goedgekeurd

De Nationale Raad van het Instituut heeft hiermee één van zijn belangrijkste opdrachten volbracht zoals omschreven in het art. 7 § 1 van de Kaderwet van 1 maart 1976: "de Nationale Raad stelt de voorschriften van de plichtenleer en het stagereglement vast".

De algemene principes waarop het BIV zich voorheen baseerde om het beroep te professionaliseren, en die ongeschreven waren maar die door elke vastgoedmakelaar dienden te worden gerespecteerd, zullen in de nabije toekomst wettelijke verplichtingen zijn voor elke individuele vastgoedmakelaar.

De concretisering van het reglement van plichtenleer en het stagereglement is dan ook een bijkomende stap naar de totale erkenning van het beroep van vastgoedmakelaar. Deze beide reglementen geven het beroep van vastgoedmakelaar definitief en onbetwistbaar een kwaliteitslabel dat het bewijs levert van onafhankelijkheid, professionalisme en wederzijds respect zowel ten aanzien van de consument als ten aanzien van de confraters.

Bij dit alles mogen we niet vergeten wat Cicero heeft gezegd: "Wat hebben we aan een goede wetgeving als die niet op morele fundamenteën is gebaseerd". Hiermee bedoelde hij dat het niet alleen ons streven moet zijn om de instellingen te hervormen maar ook onszelf beter te maken. Wetten en reglementen zijn m.a.w. slechts waardevolle instrumenten indien iedereen daarvan ook overtuigd en doordrongen is. De ervaring te velde leert dat dit voor de overgrote meerderheid het geval is. Meer zelfs: de vastgoedmakelaars en hun Instituut zijn sedert lang vragende partij. Voor die kleine minderheid die nog niet overtuigd mocht zijn beschikt het BIV nu eindelijk over alle juridische elementen om het beroep van vastgoedmakelaar te zuiveren van alle verdenking en het de geloofwaardigheid te geven dat het verdient.

Roger Braconnier,
Voorzitter

Wijzigingen kaderwet: bijkomende toegangsmogelijkheden tot het beroep

De Kaderwet van 1 maart 1976 (de zogenaamde wet-Verhaeghe) beschrijft de algemene rechtsregels m.b.t. de bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van dienstverlenende intellectuele beroepen. Het is op basis van deze Kaderwet dat het beroep (met de toegangsvoorwaarden) en de titel van vastgoedmakelaar bij K.B. van 6/09/93 kon worden aangenomen.

Sedertdien werden een aantal bepalingen van de kaderwet, en van de in toepassing daarvan genomen reglementering, aangepast, zoals o.m.

- de programmawet van 10/2/98 (B.S. van 21/2/98)
- het K.B. van 12/10/98 (B.S. van 19/11/98)
- het K.B. van 30/11/98 (B.S. van 11/12/98)

Algemeen

De meeste artikelen uit deze recente aanpassingswet zijn van toepassing bij de oprichting van nieuwe Beroepsinstituten en zijn dus van geen belang voor het BIV en de vastgoedmakelaars. Daarnaast zijn er echter ook enkele wijzigingen die betrekking hebben op alle (en dus zowel de toekomstige als de bestaande) Beroepsinstituten, zoals o.m.:

- de bepaling dat een volgend mandaat van de verkozenen bij de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep voortaan vier jaar bedraagt (i.p.v. vroeger: 6 jaar)
- de bepaling dat vanaf het volgende mandaat het voorzitterschap van de Uitvoerende Kamer niet langer wordt waargenomen door een verkozen mandataris-vastgoedmakelaar maar hetzij door een werkend of ere-magistraat, hetzij door een advocaat die sedert minstens tien jaar op een Tableau van de Orde van advocaten is ingeschreven
- de heropening en uitbreiding van de overgangperiode.

Toegangsvoorwaarden en overgangsmaatregelen: de oude....

De recente wijziging aan de Kaderwet betekent ditmaal ook aanpassingen inzake de toegangsvoorwaarden tot het beroep en voegt bijkomende overgangsmaatregelen toe aan de bestaande.

Ter herinnering: in de beginfase (1993-1995) van de reglementering van het beroep was voorzien in de volgende toegangsvoorwaarden en overgangsmaatregelen voor inschrijving op het Tableau der beoefenaars:

1. alle personen die op datum van 13 oktober 1993 het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenden gedurende minstens 3 maanden, d.w.z. uiterlijk sedert 14 juli 1993, konden aan de burgemeester van hun gemeente vragen om ingeschreven te worden op het tableau der

beoefenaars. Deze aanvraag moest uiterlijk 16 november 1993 zijn ingediend, te weten binnen de maand na de inwerkingtreding van het K.B. van 6 september 1993.

2. vervolgens konden tot 17 februari 1994 de Raden van erkenning nog aanvragen aanvaarden van personen die in de onmogelijkheid waren om zich in te schrijven op de gemeentelijke lijsten, of van aanvragen die voorheen door de burgemeester waren geweigerd.

3. personen die hun inschrijving aanvroegen bij het BIV (installatie 1 maart 1995) in de periode vanaf 1 maart 1995 tot en met 31 augustus 1995 dienden uiteraard te voldoen aan de diplomavooraanvragen, maar werden vrijgesteld van de stage.

... en de nieuwe

De Programmawet van 10 februari 1998 "tot bevordering van het zelfstandig ondernemerschap" voorziet bijkomende, en tevens nieuwe, toetredingsmogelijkheden en overgangsmaatregelen via inschrijving op de *Lijst van stagiairs* op grond van beroepservaring verworven vóór 13 oktober 1993:

- 1°. de personen die als zelfstandige drie maand voorafgaand aan 13 oktober 1993, d.w.z. sedert minstens 14 juli 1993, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenden kunnen voortaan, en dit ten allen tijde, hun inschrijving op de lijst van stagiairs vragen aan het BIV zonder te voldoen aan de diplomavooraanvragen
- 2°. de personen die de activiteit van vastgoedmakelaar hebben uitgeoefend, en dit als zelfstandige of als bediende gedurende drie jaar tussen 14 oktober 1983 en 13 oktober 1993, kunnen op elk ogenblik aan het BIV vragen hen in te schrijven op de lijst van stagiairs zonder hoeven te voldoen aan de diplomavooraanvragen.

De personen die op basis van één van deze bijkomende voorwaarden toegang wensen te krijgen kunnen zich dus niet onmiddellijk inschrijven op het Tableau der beoefenaars, maar dienen eerst een stageperiode te doorlopen. Zij zijn dan ook verplicht in het kader van hun stage een bijscholingscursus te volgen (zie het Stagereglement).

**Bijkomende
toegangsmogelijkheden
tot het beroep**

Nieuwe wetten, nieuwe inschrijvingsprocedures

De recente aanpassingen aan de Kaderwet houden in dat er op dit ogenblik drie onderscheiden categorieën in het leven zijn geroepen. Deze categorieën zijn:

- de natuurlijk persoon-zelfstandige
- de natuurlijk persoon-zelfstandige, handelend in naam en voor rekening van een rechtspersoon
- de bediende

Elke categorie volgt een geëigende bewijslast ter ondersteuning van de beroepspraktijk.

1. Natuurlijk persoon-zelfstandige: deze categorie kent twee mogelijkheden om toegang te krijgen tot het beroep.

1.1. Personen die het beroep uitoefenden als natuurlijk persoon (zelfstandige) gedurende de periode van drie maanden gelegen tussen 14 juli 1993 en 13 oktober 1993 dienen bij hun aanvraag (bij voorkeur) drie hierna vermelde bewijsstukken uit de betrokken periode voor te leggen: (1) kopies van facturen of ereloonnota's, (2) een origineel bewijs van ononderbroken aansluiting bij een Sociale Verzekeringskas en (3) naar keuze: hetzij een origineel getuigschrift vanwege de directe belastingen betreffende aangiften van beroepsinkomsten, hetzij een origineel getuigschrift vanwege de BTW op beroepsprestaties, hetzij een voor éénsluidend verklaard uittreksel van de persoonlijke inschrijving in het HR onder de rubriek "onderneming in onroerende goederen"

1.2. Personen die het beroep uitoefenden als natuurlijk persoon (zelfstandige) gedurende ten minste een periode van drie jaar tussen 14 oktober 1983 en 13 oktober 1993 (al dan niet onderbroken): dezelfde bewijsstukken dienen bij hun aanvraag te worden voorgelegd als onder 1.1., met dien verstande dat de bewijsperiode gelegen is tussen 14/10/83 en 13/10/93

2. Natuurlijk persoon-zelfstandige handelend in naam en voor rekening van een rechtspersoon: ook deze categorie telt twee mogelijkheden om toe te treden tot het beroep.

2.1. Personen die het beroep uitoefenden voor rekening van een rechtspersoon voor een periode van drie maanden tussen 14 en 13 oktober 1993. Zij dienen bij hun aanvraag (bij voorkeur) vijf volgende bewijsstukken uit de betrokken periode over te maken aan de UK: (1) een origineel bewijs van ononderbroken aansluiting bij een Sociale verzekeringskas, (2) een kopie uit de bijlage van het B.S. van de benoeming als orgaan van de rechtspersoon, (3) een origineel getuig-

schrift betreffende de betaling van BTW, (4) kopies van uitgaande facturen of erelonen voor de prestaties, hetzij contracten op naam van de vennootschap en (5) een origineel uittreksel van inschrijving in het HR van de rechtspersoon

2.2. Personen die het beroep uitoefenden in naam en voor rekening van een rechtspersoon gedurende een periode van drie jaar tussen 14 oktober 1983 en 13 oktober 1993 (al dan niet onderbroken): dezelfde als onder 2.1., maar uiteraard betrekking hebbend op de periode tussen 14/10/83 en 13/10/93.

3. Beroepspraktijk in hoedanigheid van bediende voor in totaal een periode van drie jaar tussen 14 oktober 1983 en 13 oktober 1993 (al dan niet onderbroken).

Deze categorie van aanvragers dienen (bij voorkeur) volgende vijf bewijsstukken in te dienen bij de UK: (1) een voor éénsluidend verklaard afschrift van inschrijving in het personeelsregister, (2) een kopie van loonfiches waaruit 36 maanden tewerkstelling blijkt (al dan niet onderbroken), (3) een kopie van de aanslagbiljetten, vergezeld van de overeenstemmende aangiftes van inkomsten, (4) een origineel uittreksel van de inschrijving in het HR van de onderneming waar men was tewerkgesteld, en tot slot, (5) een eensluidend verklaard afschrift van arbeidsovereenkomst voor bediende.

Personen die in aanmerking menen te komen om ingeschreven te worden via deze nieuwe toegangsvoorwaarden, moeten steeds hun aanvraag indienen bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer van het BIV. Zij ontvangen een aanvraagformulier met de nodige toelichting. Dit formulier dient ingevuld en met de nodige bewijsstukken teruggezonden aan het BIV. De aanvraag tot inschrijving zal slechts kunnen worden onderzocht vanaf het ogenblik dat het dossier volledig is en het Instituut de betaling van de dossierkosten heeft geregistreerd.

Indien de aanvrager niet beschikt over alle bij voorkeur gevraagde bewijzen van beroepservaring, dan zal de Uitvoerende Kamer, in eerste instantie, en desgevallend de Kamer van Beroep, indien de aanvrager in beroep gaat tegen de beslissing van de UK, oordelen of de voorgelegde bewijsstukken op een voldoende wijze de beroepservaring aantonen.

Kaderwet creëert drie bijkomende categorieën

Mede-eigendom: de verhouding tussen de syndicus, de algemene vergadering en de raad van beheer.

Het beroep van vastgoedmakelaar omvat diverse activiteiten:

1. Activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

2. Activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:

- ofwel het beheer van onroerende goederen of onroerende rechten
- ofwel het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom.

In de loop van dit jaar zullen we in dit bulletin telkens enkele aspecten hiervan onder de loep nemen. In een eerste bijdrage zullen we het hebben over de verhouding tussen de syndicus, de algemene vergadering en de raad van beheer in een mede-eigendom.

Het beheer van een appartementsgebouw wordt waargenomen door de algemene vergadering (AV) en de syndicus. 'In beginsel' neemt de AV de beslissingen en de syndicus moet deze beslissingen van de algemene vergadering uitvoeren. Hoewel niet verplicht, kan het in sommige gebouwen – zeker in grote – interessant zijn om een raad van beheer te hebben.

Hierna gaan we verder in op de wettelijke taken van de syndicus en de taken van de raad van beheer.

De syndicus speelt een sleutelrol

Naast de taken die hem worden opgelegd door de statuten van de vereniging van mede-eigenaars heeft de syndicus een aantal opdrachten die hem door de wet worden opgelegd.

Wettelijke opdrachten van de syndicus

Vermits de statutaire opdrachten van gebouw tot gebouw kunnen verschillen, beperken wij ons in deze bijdrage tot de opdrachten die voorzien zijn in de wet op de mede-eigendom:

1. het op een zichtbare plaats en onveranderlijke wijze aanbrengen aan het gebouw van een uittreksel uit de akte van benoeming van de syndicus (art. 577-8 § 2 BW)
2. de algemene vergadering bijeenroepen (art. 577-8, § 4, 1° BW)
3. de beslissingen van de algemene vergadering notuleren (art. 577-8, § 4, 2° BW)
4. deze beslissingen uitvoeren en laten uitvoeren (art. 577-8, § 4, 3° BW)
5. alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen (art. 577-8, § 4, 4° BW)
6. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars beheren (art. 577-8, § 4, 5° BW)
7. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen (art. 577-8, § 4, 6° BW)

8. op verzoek van de notaris binnen de vijftien dagen een lijst van schulden overleggen zoals voorzien in art. 577-11 § 1 BW. (art. 577-8, § 4, 7° BW)

9. aan elke bewoner van het gebouw die geen stemrecht heeft op de algemene vergadering, de datum van deze vergadering meedelen zodat hij opmerkingen en vragen kan formuleren. Deze worden aan de vergadering meegegeeld (art. 577-8, § 4, 8° BW)

10. het neerleggen van het reglement van orde binnen de maand na opstelling ervan op de zetel van de vereniging en het bijwerken van dit reglement bij elke wijziging (art. 577-10, § 2 BW)

11. het bijhouden van het register met de beslissingen van de algemene vergadering op de zetel van de vereniging (art. 577-10, § 3 BW)

12. kennisgeving doen bij aangetekend schrijven aan elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed of van een toelating van bewoning van dit goed, van de bepalingen en beslissingen van de algemene vergadering aangenomen voor het verlenen van dit recht, zo dit niet door de verlener van het recht gebeurde (art. 577-10, § 4, 1° BW)

13. kennisgeving doen bij aangetekende brief van alle bepalingen en beslissingen van de algemene vergadering aan de hierboven onder 12. bedoelde personen voor zover zij geen stemrecht hebben in de algemene vergadering (art. 577-10, § 4, 2° BW)

14. het vereffenen van de vereniging voor zover er door de algemene vergadering geen vereffenaars werden aangeduid (art. 577-13, § 2 BW)

Twee verplichte organen: de algemene vergadering en de syndicus

De taken van de raad van beheer

Bij gebrek aan enige regeling eigende de raad van beheer zich tot voor kort een aantal niet onbelangrijke taken toe. De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom (van kracht sinds 1 augustus 1995) stelde hier een einde aan. Overeenkomstig deze nieuwe wet heeft de raad van beheer 'enkel' tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De raad van beheer staat de syndicus bij met *advies*. Zij is met andere woorden het klankbord van de syndicus. Voor zover zij het algemeen belang van het gebouw dienen en niet in strijd zijn met de wet en/of statuten zal de syndicus zeker rekening houden met de voorstellen en opmerkingen van de raad van beheer. De syndicus blijft wel als enige aansprakelijk voor zijn beheer (art. 577-8 § 5 BW).

Naast haar adviserende rol oefent de raad van beheer ook een *controle* uit op het beheer van de syndicus. Als bevoorrechte waarnemer kan zij beschouwd worden als de waakhond van de algemene vergadering. Zij gaat na hoe én hoe snel de syndicus zijn taken uitvoert. Dit wil echter niet zeggen dat zij de activiteiten van de syndicus de hele dag op de voet moet volgen. Bedoeling is enkel dat de raad van beheer verslag uitbrengt aan de leden van de algemene vergadering.

In geen geval mag de raad van beheer een bevoegdheid hebben die exclusief aan de syndicus of aan de algemene vergadering toekomt. Vermits de raad van beheer de syndicus dient te controleren kunnen de leden van de raad geen activiteiten van syndicus uitoefenen (ook niet gedeeltelijk), zoniet zou dit impliceren dat zij zichzelf dienen te controleren. Zo heeft bijvoorbeeld ook de twee-

**Raad van beheer:
niet verplicht en
enkel advies aan en
controle op syndicus
(wet van 30 juni 1994)**

de handtekeningbevoegdheid op de residentierekening elk nut verloren vermits enkel de syndicus bevoegd is het vermogen van de mede-eigenaars te beheren (art. 577-8 § 4, 5° BW).

De werking van de raad van beheer

De wet spreekt enkel over de mogelijkheid om een raad van beheer op te richten. Over de werking ervan wordt echter met geen woord gerept zodat dit voorzien zal moeten worden in de statuten van het gebouw.

Hoe dikwijls de raad van beheer moet samenkomen, zal afhankelijk zijn van de problemen die zich aandienen en van de grootte van het gebouw. Algemeen mag worden gesteld dat zij minstens éénmaal per jaar moet samenkomen. Hoewel het niet verplicht is, is het toch wenselijk dat de syndicus aanwezig is op de vergadering van de raad van beheer. Dit kan de onderlinge communicatie enkel maar bevorderen.

De verkiezing van de raad van beheer

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom beslist de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierden van de stemmen over de 'oprichting' en de 'samenstelling' van een raad van beheer.

De raad van beheer is samengesteld uit een aantal personen, gekozen onder de mede-eigenaars van het gebouw. Het is aangeraaden dat zij voor een bepaalde duur worden gekozen. De wet voorziet dat de algemene vergadering bij meerderheid van drie vierden beslist over de 'oprichting' en de 'samenstelling' (= het aantal leden) van een raad van beheer. Voor het verkiezen van de leden zelf volstaat evenwel een beslissing die genomen wordt met een volstrekte meerderheid (50% + 1).

BIV-FICHE

Het bijhouden van de lijst van stagiairs en het tableau van beoefenaars is één van de vele opgelegde taken van het BIV. Deze beide lijsten bevatten het erkenningsnummer, de naam en de officiële woonplaats van de erkende vastgoedmakelaars. Het is daarom ook uiterst belangrijk dat deze lijst accuraat is.

U verhuist? Uw straatnaam of huisnummer wijzigt? Denk er dan ook in uw eigen belang aan om het BIV hiervan *schriftelijk* op de hoogte te brengen. Zo helpt u mee om de gegevens op de Lijst der stagiairs en het Tableau van beoefenaars correct te houden.

Deontologie: de verklaring op eer is geen "vodje papier"

In IMMOBILIUM nr. 1998/2 hebben we reeds bericht over het belang van de "verklaring op eer" in de procedure tot weglating op het Tableau van beoefenaars. In dit artikel werd gesteld dat een vastgoedmakelaar zich tegenover de organen van het BIV niet mag veroorloven in zijn verklaringen gegevens achter te houden of feiten te ontkennen die werkelijk gebeurd zijn.

Het belang van een dergelijke "verklaring op eer" werd recent onderstreept door een uitspraak vanwege de Uitvoerende Kamer in een zaak waarbij een vastgoedmakelaar een valse verklaring op eer had afgelegd tegenover zijn tuchtoverheid.

*Uitvoerende Kamer:
sanctie na onjuiste
"verklaring op eer"*

De feiten waren de volgende: in 1996 vraagt een vastgoedmakelaar bij de Uitvoerende Kamer de weglating van het Tableau van beoefenaars daar hij, volgens zijn verklaring, geen erkenning had aangevraagd en geen activiteiten voor derden had uitgevoerd in de jaren 94-95-96. Na onderzoek bleek evenwel dat hij zich had laten inschrijven op de gemeentelijke lijst in 1993 met het doel erkend te worden als actieve vastgoedmakelaar (en dus erkend werd). Bovendien bleek uit steekproefsgewijze onderzoeken in 1997 van de dienst Toezicht-Opsporing dat hij wel degelijk vastgoedactiviteiten uitoefende en tevens enig zaakvoerder was van een vennootschap die tot doel had aan vastgoedbemiddeling te doen waardoor hij ten allen tijde in de mogelijkheid was aan vastgoedbemiddeling te doen. Zijn aanvraag tot weglating werd dan ook geweigerd daar hij intussen, na de vaststellingen van de dienst Toezicht-Opsporing, een aanvraag tot inschrijving had ingediend teneinde zijn situatie te regulariseren. (Dit laatste was evenwel niet nodig daar hij nog geen weglating had bekomen.)

De Uitvoerende Kamer heeft zeer zwaar getild aan deze onjuiste "verklaring op eer" en heeft de gedaagde de op één na zwaarste sanctie opgelegd: een schorsing (van 2 maanden). In de motivering van de Uitvoerende Kamer staat o.m. te lezen dat de "verklaring op eer" formele bewijzen vervangt en dus waarheidsgetrouw dient te zijn. Leugenachtige of foutieve verklaringen betekenen een ernstige inbreuk op elementaire deontologische regels zonder dewelke een ongeoorloofd wantrouwen zou kunnen ontstaan tussen de beroepsorde en haar lid. (De veroordeelde kan na deze uitspraak nog in beroep gaan bij de Kamer van Beroep.)

Met deze uitspraak heeft de UK evenwel duidelijk onderlijnd dat een "verklaring op eer" ernstig dient te worden genomen door de vastgoedmakelaar en dat inbreuken hiertegen zware tuchtrechtelijke sancties kunnen inhouden.

Deontologie: meewerken aan tuchtprocedure is verplicht

De rechtsspraak en rechtsleer bepaalt dat elke vastgoedmakelaar "ontzag en respect verschuldigd" is aan zijn tuchtoverheden (Uitvoerende Kamer en Kamer van Beroep van het BIV) en op een eerlijke en loyale wijze dient mee te werken aan een tuchtprocedure die door deze overheden wordt gevoerd.

Dit besluit wordt afgeleid uit de talloze beslissingen van de onderscheiden tuchtinstanties en door arresten van het Hof van Cassatie. Elke vastgoedmakelaar is daarom ook verplicht vragen van zijn tuchtoverheden te beantwoorden en hij mag zich daarbij niet verschuilen achter o.m. het beroepsgeheim. Het recht om o.a. het beroepsgeheim te schenden wordt hierdoor meteen een plicht.

De motivering hiervoor is de volgende: indien de vastgoedmakelaar zou worden toegestaan om te zwijgen (zoals dit wel mogelijk is in strafprocedures) dan wordt het gehele systeem van de tuchtprocedure op de helling gezet en verder geheel zinloos zijn. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Deze rechtsspraak betekent concreet dat elke vastgoedmakelaar verplicht is mee te werken aan elke tuchtprocedure, zowel in gevallen waar hijzelf als gedaagde dient te verschijnen, als in het geval hij als getuige wordt opgeroepen.

Niet meewerken betekent daarom ook een niet te onderschatten overtreding van de elementaire regels van de deontologie. De vastgoedmakelaar zal hiervoor tuchtrechtelijk worden vervolgd.

De verzending van de eerste CD-ROM in november 1998 en de aankondiging van de start van een eigen BIV-site werd zeer gunstig onthaald door de vastgoedmakelaars.

De enquête die werd meegestuurd met IMMOBILIUM nr. 1998/4 leverde een meer dan behoorlijke respons op, niettegenstaande de techniciteit van de materie: 650 vastgoedmakelaars (ca. 8%) stuurden hun enquête ingevuld terug naar het BIV. De besluiten uit deze enquête dienen enigszins te worden gerelativeerd daar wellicht enkel zij, die in hun kantoor reeds sterk zijn geïnformatiseerd, deze enquête zullen teruggezonden hebben.

De resultaten zijn niettemin richtinggevend voor de toekomst. De reden waarom een 100-tal makelaars de CD-ROM niet konden lezen had te maken met het feit dat zij werken met het besturingssysteem W3.11 (10%) of met Mac (7%). Daar W3.11 vanaf het jaar 2.000 niet langer bruikbaar is en gezien de behoorlijke meerkost om de CD-ROM W3.11 en Mac -compatibel te maken zal de tweede CD-ROM (in bijlage bij IMMOBILIUM 1999/2) slechts leesbaar zijn voor W95/W98/WNT.

De overgrote meerderheid werkt onder W95 of W98 en een kleine meerderheid (56%) beschikt over een eigen netwerk.

- De meeste respondenten gebruiken MS-Office (78%) en bijna iedereen beschikt over een CD-ROM-lezer (95%).
- Van de respondenten beschikt 54% over een Internetaansluiting. Van de resterende 46% beweert 72% binnen het jaar een Internetaansluiting te willen realiseren.

- Van alle respondenten beschikken 13% over een eigen persoonlijke website.
- De meerderheid van de respondenten beweert slechts noties te hebben inzake informatica (60%), terwijl een klein deel helemaal geen kennis beweert te hebben van informatica (7%). 51% vindt het nuttig om opleiding te volgen, terwijl 18% dit zelfs noodzakelijk acht. Indien de opleidingen binnen een redelijke prijs categorie vallen, nemen 74% van de respondenten deel aan een dergelijke cursus.



De huidige in opbouw zijnde proef-website (www.bivipi.be) houdt op te bestaan. Voortaan zullen er twee gescheiden (maar inhoudelijk identieke) websites te raadplegen zijn: een Nederlandstalige (www.biv.be) en een Franstalige (www.ipi.be).

In het kader van deze internet-site zal in de nabije toekomst

voor elke vastgoedmakelaar een beveiligd intranet functioneren dat enkel te raadplegen zal zijn door de vastgoedmakelaar-BIV. Bovendien zal de juridische databank, naast de mogelijkheid van raadpleging via de viermaandelijke CD-ROM, enkel te consulteren zijn voor de internetgebruikers die aangesloten zijn op dit intranet.

De intranetprocedure wordt u volledig toegelicht wanneer het intranet operationeel zal zijn via de BIV-website.



ERKENNING: hoe je identificeren?

Na de inschrijving op de Lijst van stagairs en na de betaling van de jaarlijkse BIV-bijdrage ontvangt elke stagiair-vastgoedmakelaar een BIV-lidkaart (met de vermelding van naam + erkenningsnummer).

De beoefenaars die ingeschreven zijn op het Tableau van de beoefenaars ontvangen naast de lidkaart tevens een getuigschrift en ook een koperen plaat met de vermelding van de naam en het erkenningsnummer. Dit naambord dienen zij goed zichtbaar uit te hangen, bij voorkeur aan de straatkant van hun kantoor.

De lidkaart, die dezelfde is voor de stagiair als voor de beoefenaar, is slechts geldig voor één jaar en is jaarlijks te vernieuwen. Ze wordt toegezonden na de betaling van de jaarlijkse BIV-bijdrage.

Na aanvaarding van de aanvraag tot weglating van de lijst of het Tableau door de Uitvoerende Kamer is het uitdrukkelijk verboden nog langer deze uiterlijke erkenningstekens te gebruiken en/of te afficheren. Misbruik van deze erkenningstekens zullen strafrechtelijk worden behandeld.

BIV-BIJDRAGE 1999

Elke vastgoedmakelaar heeft aanvang februari j.l. de aanvraag tot betaling van de jaarlijkse BIV-bijdrage ontvangen. Vastgoedmakelaars die tot op heden nog geen aanvraag tot betaling hebben ontvangen dienen zich tot het BIV te richten.

Zoals gesteld in ons vorig bulletin, bedraagt de BIV-bijdrage 1999 in totaal 10.500 fr. (zijnde 10.000 fr. BIV-bijdrage 1999 en 500 fr. bestemd voor de Cel voor Financiële Informatieverwerking). Vanaf 1 april zal de bijdrage van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling worden verhoogd met een forfaitair bedrag van 1.000 fr. administratieve kosten (supplementaire werkingskosten).

Personen die hun bijdrage niet hebben betaald tegen uiterlijk 31 maart a.s. zullen niet worden opgenomen in de lijst van stagairs en beoefenaars die zal worden uitgegeven in juni 1999. De lidkaart 1999 zal u worden toegezonden na betaling van de bijdrage en is geldig tot 30 april 2000.

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Emile Clausstraat 49/8-9 - 1050 Brussel • Tel.: 02/649.06.11 - Fax: 02/649.45.11

IMMOBILIUM is het officiële tweemaandelijks bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 15 februari 1999.

Oplage: 10.500 ex. (Nederlandstalig: 6.200 ex., Franstalig: 4.300 ex.).

IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

Adviesraad en Redactie: Arsène BEIRENS, Roger BRACONNIER, Achille CLAES, Willy CONINX (redactiesecretaris), Jacques GOBERT, Guy NELIS, Raymond NOSSENT (adviseur), Benoît PROOT en Johan TACKOEN.

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

