



BIV - BULLETIN

Plichtenleer en stagereglement: wachten op de Richtlijnen

Het reglement van plichtenleer en het stagereglement, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (B.S.) op 25 maart j.l., werden integraal in een aparte bijlage opgenomen en samen met het vorig nummer van het BIV-bulletin Immobilium (1999/2, maart-april) toegezonden naar de vastgoedmakelaars.

Deze beide reglementen zijn bijzonder belangrijk voor de geloofwaardigheid en voor de toekomst van het beroep van vastgoedmakelaar.

Het Koninklijk Besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer trad in werking 10 dagen na publicatie in het B.S., te weten vanaf 4 april j.l. In het K.B. staat evenwel vermeld dat bepaalde verplichtingen, zoals de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (art. 9) en de waarborg van derden-gelden (art. 10), pas in voege treden vanaf 1 oktober a.s. De reden hiervoor is dat de algemene basisvoorwaarden en de minimumwaarborgen voor deze beide onderdelen eerst dienen vastgelegd d.m.v. specifieke richtlijnen die i.s.m. met het ministerie van Middenstand worden opgemaakt. Gezien de politieke hoogspanning gedurende de weken vóór de verkiezingen, de ministerswissels, gevolgd door de wetgevende verkiezingen, de gestarte formatieperiode en het komende parlementaire verlof is de kans evenwel groot dat deze richtlijnen evenwel niet vóór eind dit jaar zullen worden goedgekeurd. Vandaar dient er rekening mee te worden gehouden dat de toepassingsdatum voor deze beide verplichtingen kan worden uitgesteld. En dat dus m.a.w. de verplichting tot het aangaan van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en inschrijving voor de waarborg van derden-gelden later start dan 1 oktober a.s.

**Geen overhaasting
in afwachting van
de richtlijnen**

Het BIV zal u hiervan uiteraard zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen.

Deze beide reglementen roepen, zoals alle gelijkaardige teksten, diverse commentaren op. Vanaf hun publicatie hebben wij dan ook diverse vragen gekregen voor verduidelijking of voor bijkomende toelichting.

Binnen de Nationale Raad van het BIV werd evenwel beslist om, in afwachting van de goedkeuring door de voogdijminister van de diverse richtlijnen die de plichtenleer en het stagereglement nader uitwerken en vervolledigen, niet te speculeren over de uiteindelijke inhoud ervan.

We vragen daarom ook dat de vastgoedmakelaars enig geduld aan de dag zouden leggen en behoedzaam te blijven voor elk (verkeerd of voorbarig) gerucht dat zou kunnen circuleren.

Op alle vragen kan voorlopig niet worden ingegaan. Inderdaad, allen zijn we er van overtuigd dat het hier gaat om een zeer delicate materie en het is dan ook niet aangewezen om overhaasting aan de dag te leggen.

De noodzakelijke en correcte toelichtingen zullen gepubliceerd worden in Immobilium vanaf het ogenblik alle informatie beschikbaar is in een definitieve vorm.

Wel zal vanaf dit bulletin worden gestart met een toelichting inzake de essentie van de beide reglementen.

*Roger Braconnier,
Voorzitter*

De internetters onder u zijn ongetwijfeld bekend met het begrip «FAQ». Deze afkorting staat voor "Frequently Asked Questions" (vaak gestelde vragen). Wie deze knop aanklikt krijgt een lijst van veel voorkomende vragen vanwege de bezoekers van de site met de daarbij horende antwoorden vanwege de sitebeheerder.

Ook het BIV werd de laatste weken overstelpt met tal van vragen vanwege de vastgoedmakelaars n.a.v. de publicatie van het K.B. tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer en het K.B. tot goedkeuring van het stagereglement. Zoals reeds in het voorwoord vanwege de voorzitter wordt gesteld, is het niet de bedoeling om hier de beide reglementen te interpreteren. (Inderdaad: enkel de Kamers zijn bevoegd om de teksten te interpreteren in het kader van een tuchtdossier). Bovendien moeten nog veel details worden uitgewerkt via specifieke richtlijnen.

Anderzijds: het BIV is er zich van bewust dat de lectuur van de reglementen niet eenvoudig is. Tevens dient helaas te worden vastgesteld dat er soms gelezen en begrepen wordt wat er niet geschreven staat. Het is dan ook de taak van het BIV om deze te verduidelijken.

In elk nummer van *Immobilium* zal de redactie voortaan enkele artikels van de beide reglementen situeren.

Algemene opmerkingen

Vanaf wanneer traden beide reglementen in voege ?

Beide K.B.'s werden door de Koning ondertekend op 3 februari j.l. en verschenen op 25 maart in het B.S.

Het reglement van *plichtenleer* werd van kracht 10 dagen na publicatie in het B.S., te weten vanaf 4 april. (Bepaalde onderdelen van de *plichtenleer*, zoals o.m. art.9 en art. 10, zie verder, zullen pas in voege treden op latere datum).

Het *stagereglement* werd onmiddellijk van kracht met de publicatie in het B.S. (art. 30). Ook hier geldt dat bepaalde verplichtingen maar pas in een later stadium van kracht worden.

Wat bij niet-naleving ?

De Kamers zijn bevoegd om, na een klacht, tuchtrechtelijk uitspraak te doen in geval van een overtreding.

Onderscheid tussen enerzijds de beide Koninklijke Besluiten en anderzijds de door de voogdijminister nog goed te keuren richtlijnen

De beide K.B.'s van 3/02/99 (de *plichtenleer* en het *stagereglement*) zijn door hun publicatie in het B.S. een feit. Elke vastgoedmakelaar is eraan onderworpen. Bepaalde (evenwel zeer belangrijke) onderdelen van de *plichtenleer* en de *stage* dienen evenwel nog nader uitgewerkt en/of vervolledigd. Dit zal gebeuren via zogenaamde *richtlijnen*. Deze zijn pas van kracht na ondertekening ervan door de voogdijminister en na hun officiële publicatie.

De *richtlijnen* hebben hoe dan ook dezelfde bindende kracht als de *plichtenleer*.

Wat indien deze *richtlijnen* niet zijn bekrachtigd vóór het in voege treden (bv. 1 oktober a.s. voor o.m. de artikelen 9 en 10 van de *plichtenleer*) van bepaalde verplichtingen? In dat geval zal bij een nieuw Koninklijk Besluit een latere begindatum voor het in

voege treden van deze verplichtingen uit de *plichtenleer* worden vastgesteld. *Immobilium* houdt u hiervan zeker op de hoogte.

Plichtenleer

Duidelijke afspraken maken goede klanten

De tijd van mondelinge of verwarring scheppende overeenkomsten is definitief voorbij. Vanaf nu dienen alle contracten duidelijk en ondubbelzinnig te zijn (art. 11). Verder zullen, vanaf het begin, de cliënt en de vastgoedmakelaar werken op grond van schriftelijke afspraken omtrent alle elementen van de overeenkomst, in het bijzonder wat betreft het ereloon en de duur van het contract.

Belangrijke onderdelen van de plichtenleer dienen nog gespecificeerd via diverse richtlijnen

- de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering (art. 9) en de waarborg van derden-gelden (art. 10).

De vastgoedmakelaar zal verplicht zijn een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, en dit bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze. De algemene basisvoorwaarden en de minimumwaarborgen van deze polis maken het voorwerp uit van een specifieke richtlijn.

Tevens dienen voorschotten, gelden en waarden afkomstig van derden noodzakelijk gewaarborgd te zijn bij een financiële instelling of een verzekeringsmaatschappij. Ook de modaliteiten van de borgstelling worden geregeld via een specifieke richtlijn.

Deze beide bepalingen uit de *plichtenleer* zijn van kracht vanaf 1 oktober a.s. Zoals hoger vermeld zal de datum van werkelijke invoegetrede mede afhankelijk zijn van het ondertekenen (door de voogdijminister) en het geldig publiceren van de bepalingen in de *richtlijnen*.

zie p 7

Aanbevolen minimumtarieven BIV - 1999

Vorig jaar bracht het BIV een geactualiseerde versie uit van het boekje "Aanbevolen minimum barema's 1997". Voortaan zal tweejaarlijks een dergelijke brochure worden uitgeven dat gratis kan worden aangevraagd (schriftelijk) bij het BIV. U kunt de inhoud van deze brochure ook terugvinden op de CD-Rom en op de BIV-website.

Het jaar dat de brochure niet verschijnt zullen in IMMOBILIUM de nieuwe "aanbevolen minimumtarieven" worden gepubliceerd. Graag herinneren wij u eraan dat het hier enkel "aanbevolen minimumtarieven" betreft. Enkel de tabellen waarin wijzigingen zijn aangebracht worden hier opgenomen. Voor de overige tabellen (berekeningen op basis van onveranderde percentages) verwijzen wij naar de bestaande brochure Tarieven 1998.

De forfaitaire bedragen in de brochure worden per 1 januari van elk jaar herzien in functie van de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen t.o.v. de index december '95 met basis 1988. Ter informatie: index december '95 = 120,74 en index december '98 = 125,95.

Om de aanbevolen tarieven 1999 te kennen moet men de bedragen "basis 1996" zoals opgenomen in de brochure 1998 vermenigvuldigen met 1,04315. (Dit cijfer wordt als volgt bekomen: $\text{index } 12/98 / \text{index } 12/95$, ofwel: $125,95 / 120,74$.)

1. VERKOOP

1. Bebouwde eigendommen, niet bebouwde terreinen en terreinen voor projectontwikkeling

Samenstelling van het dossier :

Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
10.000	10.432	258,60

Summiere verbale schatting (aftrekbaar bij de ondertekening van de makelaarsovereenkomst):

1% (min. 5.000 BEF / 123,95 EUR).

Honoraria (op de bekomen verkoopprijs voor het goed) (*)

Vast bedrag tot 500.000 BEF tot 12.394,68 EURO	50.000 BEF 1239,47 EUR
tussen :	
500.001 en 2.500.000 BEF 12394,69 en 61.973,38 EUR	+5%
2.500.001 en 5.000.000 BEF 61.973,39 en 123.946,76 EUR	+4%
boven 5.000.000 BEF boven 123.946,76 EUR	+3%

(*) bovenvermelde schijven zijn cumulatief toe te passen

Voor goederen met een waarde van meer dan 100 miljoen BEF / 2.478.935,25 EUR zijn de honoraria door de betrokken partijen overeen te komen.

Opstellen van een standaard verkoopovereenkomst zonder opzoekingsopdracht, noch verkoop, noch vacatiegelden:

Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
10.000	10.432	258,60

2. VERHURING

1. Samenstelling van het dossier (facultatief)

Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
5.000	5.216	129,30

2. Ongemeubelde (niet toeristische) goederen

Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
15.000	15.647	387,90

3. BEHEER VAN GOEDEREN

A. DE SYNDICUS

1. Appartementsgebouwen

Cumulatief toe te passen tarieven per eenheid en per maand

Aantal appartementen	Tarieven (excl. BTW)		
	Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
Minder dan 20 *	600	626	15,52
van 20 tot 49	570	595	14,75
van 50 tot 99	545	569	14,11
van 100 tot 199	425	443	10,98
200 en meer	385	402	9,97

* Opmerking: minimum maandelijks ereloon per gebouw en per V.M. (basis 1996: 6.000 BEF; basis 1999: 6.259 BEF)

2. Garages en/of autostallingen

Cumulatief toe te passen tarieven per eenheid en per maand

Aantal parkeer- plaatsen of autostallingen	Tarieven (excl. BTW)		
	Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
Minder dan 20	120	125	3,10
van 20 tot 49	100	104	2,58
van 50 tot 99	90	94	2,33
van 100 tot 199	80	83	2,06
200 en meer	70	73	1,81

3. Handelspanden, kantoorgebouwen of stapelplaatsen

Cumulatief toe te passen tarieven per bruto m2 en per maand

Bruto oppervlakte in m ²	Tarieven (excl. BTW)		
	Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
Minder dan 2.000	12	12,50	0,31
2.000 tot 4.999	11,50	12	0,30
5.000 tot 9.999	11	11,50	0,29
10.000 tot 19.999	8,50	9	0,22
20.000 en meer	7,50	8	0,20

4. Bijkomende beheerstaken van de syndicus

Toeslag op de honoraria of vergoedingen (plus administratieve kosten), niet begrepen in bovengenoemde tarifiering, dienen te worden voorzien voor de hierna beschreven bijkomende of buitengewone verrichtingen:

Omschrijving van de bijkomende of buitengewone opdrachten	Tarieven (excl. BTW)		
	Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
• kostenverdeling tussen huurders en verhuurders	2.500	2.608	64,65
• kostenverdeling bij verkoop	3.000	3.129	77,57
• tussenstaten individuele tellers (per tussenstaat)	600	626	15,52
• kopie van een staat of een afrekening	85	89	2,21
• raadpleging afrekeningen van het jaar (per 1/2 u.)	510	532	13,19
• raadpleging vroegere afrekeningen (max. 5 jaar, 1/2u.)	1.020	1.064	26,38
• kopie van factuur, staat, enz. (per kopie)	13	14	0,35
• antwoord aan de notaris ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel (art. 577-11 B.W.)	3.000	3.129	77,57
• indien de betalingen opeisbaar worden in de zin van art. 577-11, § I, 1°, 2° of 3° van het B.W.	5.000	5.216	129,30
• brief formaat din A4 (per blad)	650	678	16,81
• uurvergoeding tijdens kantooruren	1.020	1.064	26,38
• uurvergoeding buiten de kantooruren	2.000	2.086	51,71
• uurvergoeding zondag en 's nachts (van 20 tot 8u.)	3.500	3.651	90,51
• kilometerprijs verplaatsingen: tabellen van de Staat (K.B. 12.06.97-B.S. dd. 21.08.97)			

5. Bijkomende vergaderingen

Omschrijving van de bijkomende of buitengewone opdrachten	Tarieven (excl. BTW)		
	Basis 1996 BEF	1999 BEF	EUR
• Uitnodiging :	2.000	2.086	51,71
• aanwezigheidsregister :	500	522	12,94
• opstelling notulen :	3.000	3.129	77,57
• actualiseren van de wettelijke (of andere) registers :	2.500	2.608	64,65
• Bijwonen en secretariaat : + administratiekosten	(zie uurvergoedingen)		

B. DE RENTMEESTER

6. Bijkomende beheerstaken van de rentmeester

Supplementaire honoraria of vergoedingen (exclusief administratiekosten), niet begrepen in de bovenvermelde tarieven, zijn te voorzien voor de hierna omschreven bijkomende of uitzonderlijke prestaties :

Omschrijving van de bijkomende of buitengewone opdrachten	Tarieven (excl. BTW)		
	Basis 1996 BEF	1999 BEF EUR	
• kostenverdeling bij verkoop	3.000	3.129	77,57
• tussenstaten van de individuele tellers (per tussenstaat)	600	626	15,52
• kopie van een staat of een afrekening	85	89	2,21
• raadpleging van de afrekeningen van het jaar (per 1/2 u.)	510	532	13,19
• raadpleging vroegere afrekeningen (max. 5 jaar, 1/2u.)	1.020	1.064	26,38
• kopie van factuur, staat, enz. (per kopie)	13	14	0,35
• brief formaat din A4 (per blad)	650	678	16,81
• uurvergoeding tijdens kantooruren	1.020	1.064	26,38
• uurvergoeding buiten de kantooruren	2.000	2.086	51,71
• uurvergoeding op zondag en 's nachts (van 20 tot 8u.)	3.500	3.651	90,51
• kilometerprijs verplaatsingen : tabellen van de Staat (K.B. 12.06.97-B.S. dd. 21.08.97)			

8. Diverse expertise of beheer van goederen

Samenstelling van het dossier :

Basis 1996 BEF	1999 BEF EUR	
10.000	10.432	258,60

Uurvergoedingen

(+ administratieve kosten) :

	Basis 1996 BEF	1999 BEF EUR	
• op kantoor			
eerste uur	2.500	2.608	64,65
volgende uren	1.800	1.878	46,55
• ter plaatse			
eerste uur	3.000	3.129	77,57
volgende uren	2.500	2.608	64,65

4. PLAATSBESCHRIJVING - WAARDERAMING EXPERTISE VAN ONROEREND GOED

A. RUWE WAARDERING VAN ONROERENDE GOEDEREN

Vaste kosten voor het openen van een dossier en verplaatsingen in een straal van 15 km:

Basis 1996 BEF	1999 BEF EUR	
3.200	3.338	82,75

B. EXPERTISE VAN ONROERENDE GOEDEREN

Vaste kosten voor het openen van een dossier en verplaatsingen in een straal van 15 km:

Basis 1996 BEF	1999 BEF EUR	
6.000	6.259	155,16

C. PLAATSBSCHRIJVING BIJ HET IN HUUR NEMEN

Vaste kosten voor het openen van een dossier en verplaatsingen in een straal van 15 km:

Basis 1996	1999	
BEF	BEF	EUR
3.200	3.338	82,75

Honoraria bijkomend bij de vaste kosten voor vaststellingen ter plaatse en het opstellen van een proces-verbaal :

	Basis 1996	1999	
	BEF	BEF	EUR
• per gepresteerd uur ter plaatse	2.000	2.086	51,71
• per pagina van het proces-verbaal (+/- 35 lijnen)	250	261	6,47
• per beeldopname			
- voor de eerste	125	130	3,22
- vanaf de tweede	60	63	1,56

D. PLAATSBSCHRIJVING BIJ HET VERLATEN VAN HET GEHUURDE GOED

Vaste kosten voor het openen van een dossier en verplaatsingen in een straal van 15 km :

Basis 1996	1999	
BEF	BEF	EUR
3.200	3.338	82,75

Honoraria bijkomend bij de vaste kosten voor vaststellingen ter plaatse en het opstellen van een proces-verbaal met een globale evaluatie van de kosten : per gepresteerd uur ter plaatse en /of voor het zoeken naar eventuele bijkomende info :

Basis 1996	1999	
BEF	BEF	EUR
2.500	2.608	64,65

Bovenvermelde prijzen worden vermeerderd, indien de prestaties worden verricht door één enkele expert, handelend op verzoek van beide partijen (honoraria te verdelen tussen de partijen): + 25%

Ter herinnering nog dit:
 In Immobiliem 1998/4 maakten we reeds melding van het feit dat de zetduivel ons parten had gespeeld bij de publicatie van de brochure Tarieven 1998:
 Op p. 5: verhuring, 2. Ongemeubelde (niet toeristische goederen):
 Minimum: basis 1996 15.000 fr. i.p.v. 10.000 fr (1999: 15.647 fr.)
 Op p. 10: 4. Bijkomende beheerstaken van de syndicus: kopie van factuur, staat, etc (per kopie):
 basis 1996: 13 fr. i.p.v. 5.000 fr. (1999: 14 fr.).



● *de beroepsvorming (art. 16)*

De vastgoedmakelaar dient de nodige zorg te besteden aan zijn beroepsvorming, mede gezien het toenemend aantal en de complexiteit van de wetgevende en decretale bepalingen m.b.t. de vastgoedsector. In een door de minister nog te ondertekenen richtlijn zal worden vastgelegd over hoeveel uren per jaar het dient te gaan. Deze verplichting zal m.a.w. pas echt inhoud krijgen na de publicatie van de richtlijn. De vastgoedmakelaar beschikt vervolgens over een jaar de tijd om te voldoen aan deze vereiste.

▶ *Informatie naar de consument*

De consument moet onmiddellijk kunnen vaststellen dat hij te maken heeft met een vastgoedmakelaar. Dit houdt o.m. in dat deze laatste zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar alsook zijn BIV-erkenningsnummer duidelijk kenbaar moet maken, en dit o.m. door middel van affichage (art. 25).

Het beroep van vastgoedmakelaar blijft verenigbaar met het beroep van vastgoedhandelaar. Evenwel dient aan de cliënt duidelijk kenbaar gemaakt te worden vanuit welke hoedanigheid men opereert opdat elke verwarring of misbruik uitgesloten is. (art. 21).

▶ *Jaarlijkse BIV-bijdrage (art. 6)*

Volgens artikel 6 § 4, 2° van de Kaderwet van 1/3/76 was de vastgoedmakelaar voordien reeds verplicht een jaarlijkse bijdrage te betalen. De betaling van de jaarlijkse BIV-bijdrage is nu bovendien ook een deontologische plicht. Het niet nakomen ervan wordt tuchtrechterlijk vervolgd.

Stage

▶ *Nieuwe aanvullende documenten bij stage-aanvraag (art. 3)*

Naast de documenten die voorheen reeds waren vereist (zoals o.m. adres, bewijs goed gedrag en zeden en het attest van zelfstandige) zijn voortaan ook volgende nieuwe documenten onontbeerlijk bij de aanvraag voor de erkenning als stagiair: drie exemplaren van de stageovereenkomst en een schriftelijke verbintenis om bijscholing te volgen tijdens deze stage.

▶ *Kan men eeuwig stagiair blijven ? (art. 16)*

Neen: ten hoogste 3 jaar kan men het statuut van stagiair behouden. Indien drie jaar na inschrijving op de lijst van stagiairs geen inschrijving op het tableau van de beoefenaars wordt aangevraagd, wordt de stagiair geacht de hoedanigheid van zijn statuut te verzaken.

▶ *Uitbreiding van de rol van de stagecommissie (art. 16, § 2 en 3)*

De stagecommissie dient aan de Uitvoerende Kamer (UK), bij de aanvraag tot inschrijving op het tableau, een advies te verlenen over de stage. Indien dit advies negatief is kan de UK aan de stagiair een bekwaamheidstest opleggen.

▶ *Komt iedereen in aanmerking om op te treden als stagemeeester ? (art. 20)*

Neen, de stagemeeester dient aan diverse criteria te voldoen. De belangrijkste nieuwigheden zijn: minimaal sedert 8 jaar in hoofdberoep het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen, bovendien minimaal 35 jaar oud zijn en nooit een door de Kamer opgelegde tuchtstraf hebben opgelopen. Tevens mag de stagemeeester geen arbeidsovereenkomst hebben afgesloten met de stagiair. De stagemeeester kan slechts één stagiair tegelijk begeleiden tenzij de stagecommissie uitzonderlijk hierop een gemotiveerde afwijking toestaat.

▶ *Wat met de huidige stagiairs ? (art. 27 en 28)*

Dit reglement geldt niet enkel voor de stage-aanvragen vanaf 25 maart j.l. De stageperiode reeds volbracht vóór 25 maart wordt door de UK meegerekend en valt dus ook onder deze reglementering.

Er dient evenwel een onderscheid op grond van de inschrijvingsdatum als stagiair worden gemaakt:

1. de stagiairs ingeschreven vanaf 1/7/97 beschikken over maximaal drie jaar om hun inschrijving op het tableau aan te vragen; doen zij dit niet, dan worden zij automatisch beschouwd te verzaken aan hun statuut van stagiair (zie art. 16)
2. de stagiairs die evenwel reeds waren ingeschreven vóór 1/7/97 beschikken nog uiterlijk tot 30/6/2000 om hun inschrijving op het tableau aan te vragen. Doen zij dit niet dan worden zij automatisch beschouwd te verzaken aan hun statuut van stagiair.

U bent vastgoedmakelaar-BIV en u hebt geen exemplaar ontvangen van de publicatie Plichtenleer en Stagereglement ?

Of wilt u enkele bijkomende exemplaren ter beschikking hebben?

Geen nood: geef ons schriftelijk een seintje en u ontvangt ze per kerende.

Lijst van stagiairs en tableau van de beoefenaars

Recent deed de Franstalige Uitvoerende Kamer (UK) een uitspraak betreffende een dossier inzake diverse ernstige deontologische tekortkomingen vanwege een vastgoedmakelaar. Eén van de vergrijpen had betrekking op het niet mededelen van de correcte gegevens inzake zijn domicilie en zijn adres van hoofdvestiging. De UK was van oordeel dat het ontbreken van de nodige identificatiegegevens een mogelijke vervolging kan verhinderen hetgeen als een "ontoelaatbare nalatigheid wordt beschouwd vanwege de titularis van een beschermd beroep". Deze nalatigheid had tot gevolg dat de strafmaat werd verzwaard. Deze uitspraak van de UK toont aan dat elke adreswijziging aan het BIV dient te worden medegedeeld. Inderdaad, de bescherming van de uitoefening van het beroep en van de beroepstitel brengt rechten met zich mee (enkel de vastgoedmakelaar mag die rechten uitoefenen), maar legt ook plichten op (uiteraard in eerste instantie deontologische maar ook melding van waar die titularis is gedomicilieerd en waar hij zijn rechten uitoefent).

Om welke adressen handelt het?

- Er is vooreerst de *wettelijke woonplaats*: aangezien de erkenning persoonlijk is en dus niet toebehoort aan een kantoor of een vennootschap, dient het BIV verplicht te beschikken over dit adres van de vastgoedmakelaar.

Een aanvraag tot erkenning zonder vermelding van het adres van wettelijke woonplaats wordt overigens niet behandeld door de Kamers. Elke wijziging dient *onmiddellijk en verplicht* te worden gemeld.

- Vervolgens is er het *adres van de hoofdvestiging*: het adres van de plaats waar de vastgoedmakelaar in hoofdzaak zijn activiteiten uitoefent. Dat dit adres belangrijk is wordt aangetoond door art.8 §2 van de kaderwet van 1976: de plaats van de hoofdvestiging bepaalt immers de bevoegdheid van de Uitvoerende Kamers. Dit adres kan eventueel verschillend zijn van de wettelijke woonplaats of van de sociale zetel van de vennootschap.
- Tot slot is er nog het *vennootschapsadres*: voor het goed kunnen uitvoeren van alle taken van het BIV (zoals o.m. opsporing van onwettige uitoefening) is de beschikking over het (eventueel) vennootschapsadres onontbeerlijk voor het BIV. Mededeling aan het BIV van het vennootschapsadres is daarom ook in uw eigen voordeel.

De lijst 1999 van beoefenaars, stagiairs en stagemesters is raadpleegbaar op de BIV-website (<http://www.biv.be>) en tevens op de bijgeleverde CD-ROM 1999/1. De lijst kan ook in gedrukte vorm *schriftelijk* worden aangevraagd bij het BIV.

CD-ROM en BIV-Website

Bijgaand vinden alle stagiairs en beoefenaars BIV de nieuwe CD-ROM 1999/1. Deze CD-ROM is een off-line kopie van de BIV-website (per 10/06/99) en bevat volgende onderdelen:

- de BIV-publicaties (jaarverslag 1997, ImmoBilium, compendium, aanbevolen minimumtarieven)
- de lijst van de stagiairs, het tableau van de beoefenaars, de lijst van de stagemesters, van de weglatingen en van de vennootschappen die ons werden medegedeeld
- een beta-versie van de juridische databank.

Belangrijk: slechts de vastgoedmakelaars-BIV ontvangen de CD-ROM en hebben toegang tot het intranet, met o.a. de juridische databank. Het ontvangen van de volgende CD-ROM (eerstvolgende editie in november a.s.) én de toegang tot het intranet op de BIV-website (na 1 oktober a.s.) zijn gekoppeld aan de betaling van de jaarlijkse BIV-bijdrage door de vastgoedmakelaar. Vanaf 1 juli beschikt de vast-

goedmakelaar over toegang tot het intranet; een on-line procedure zal beschikbaar zijn om in te loggen. Niettegenstaande de BIV-website nu reeds kan worden geraadpleegd, dient te worden vermeld dat bepaalde velden nog moeten worden ontwikkeld. Tegen 1 september a.s. zal de website volledig operationeel zijn. De juridische databank op de CD-ROM is reeds operationeel, doch slechts in een testversie. De nadruk werd gelegd op het opzetten van de structuur van de databank, met o.m. 4.500 trefwoorden.

Voor de geïnteresseerden doen wij beroep op 'beta-testers' met een internetaansluiting. Deze kunnen zich wenden tot de BIV-site, waar op het intranet in de komende weken de bijwerkingen zullen ter beschikking worden gesteld. De Beta-testers worden verzocht hun opmerkingen kenbaar te maken via e-mail, zodat in november een finale versie kan worden afgeleverd die zo goed mogelijk beantwoordt aan de wensen van de vastgoedmakelaar.

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 juni 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.

