

DOSSIER

1

2003

BIV-Dossier

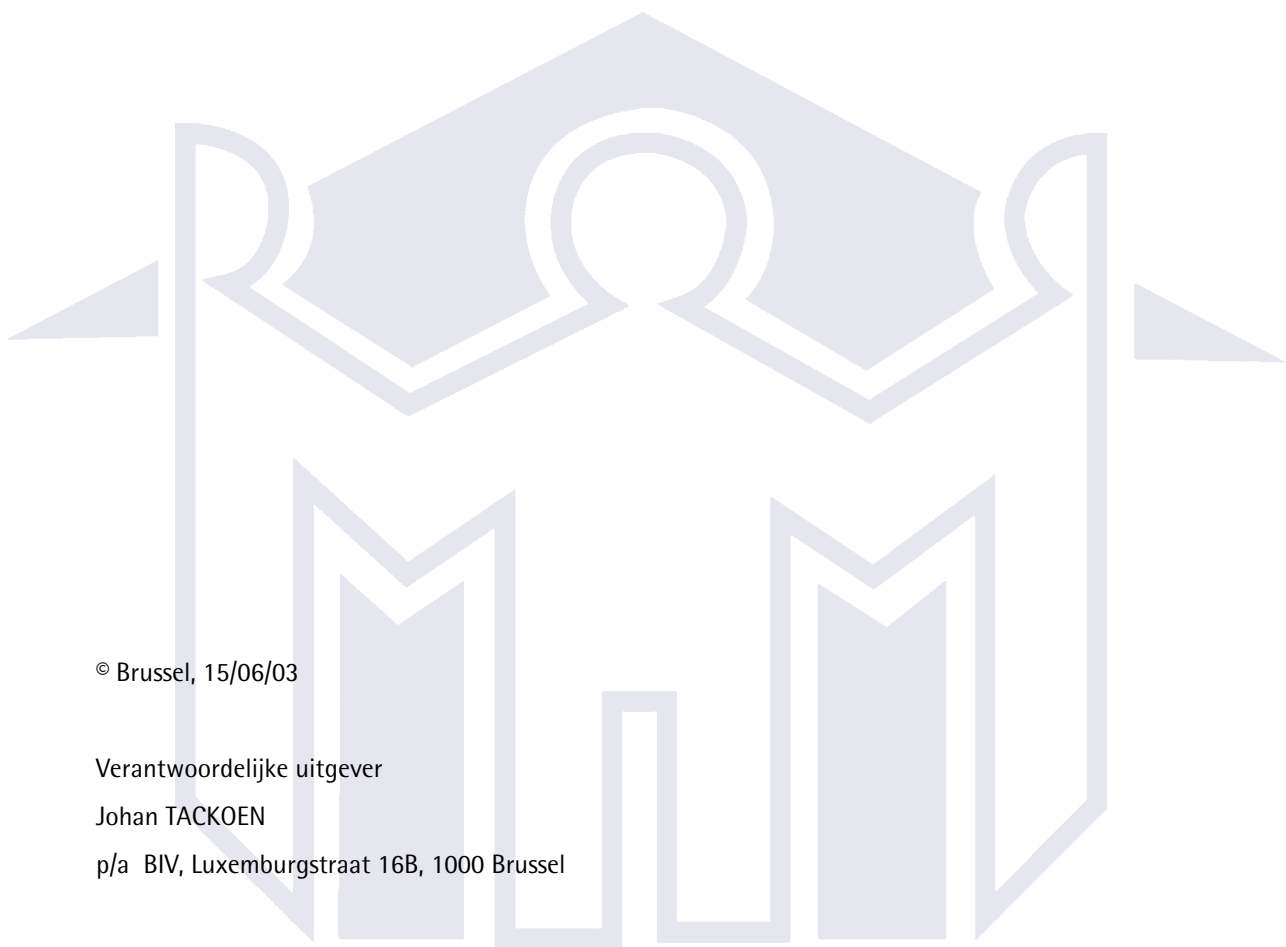
BIV-IP

BEROEPSINSTUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS
INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

JAARVERSLAG



2002



© Brussel, 15/06/03

Verantwoordelijke uitgever

Johan TACKOEN

p/a BIV, Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel



V O O R W O O R D

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars publiceert jaarlijks uiterlijk op 30 juni een verslag van zijn werkzaamheden. Dit gebeurt op grond van artikel 41ter van het KB van 27 november 1985.

Het verslag bevat uiteraard geen grote verrassingen maar is de getrouwe weergave van de vele taken die bij diverse wetten en talrijke besluiten zijn opgedragen aan het Instituut om het beroep van vastgoedmakelaar te reglementeren en te reguleren, en dit ten bate van zowel de vastgoedmakelaar als de consument.

Enkele nieuwigheden in 2002 mogen evenwel niet onvermeld blijven.

Door interne herstructurering werden vooreerst de twee bestaande commissies, Toezicht/Opsporing en Stage, samengesmolten tot één dienst om de krachten beter te bundelen. Tevens werden er nieuwe taken gecreëerd zoals de Dienst Studie en Onderzoek en de functie van Ombudsman.

Verder werd afgelopen jaar van start gegaan met de organisatie van (tweemaal per jaar) provinciale infoforums, waar het BIV aan alle vastgoedmakelaars toelichting verstrekt over de materie waarvoor het bevoegd is.

Het door het BIV in 2001 goedgekeurde reglement inzake de verplichte permanente vorming heeft in 2002 geleid tot de erkenning van 27 cursusorganisatoren in Vlaanderen, Brussel en Wallonië met een gevarieerd en regionaal gespreid vormingsaanbod.

Tot slot werd een aanvang gemaakt van de verdere informatisering van de ledenbestanden met als doelstelling om vanaf 2004 de vastgoedmakelaar, via een nieuwe website, rechtstreeks toegang te verlenen tot zijn eigen dossier.

Ook op wettelijk vlak werd er vooruitgang geboekt door de ministeriële goedkeuring van de richtlijnen 15 tot 17, en door de goedkeuring van de Programmawet II waardoor de discrepantie tussen wet en K.B. inzake de samenstelling van de Uitvoerende Kamers uit de weg werd geruimd.

In het Activiteitenrapport 2002 vindt u een overzicht van alle activiteiten waarvoor het BIV is bevoegd: de Nationale Raad (opstellen van regels ten bate van de vastgoedmakelaars), de Kamers (het behandelen van individuele dossiers van administratieve aard of tuchtrechtelijke aard), de commissies Stage (voor de begeleiding van de taken van de stagiairs en de stagemesters) en Toezicht/Opsporing (voor de dossiers inzake onwettige uitoefening van het beroep), de werkgroepen Vorming en Internationale Relaties en tot slot de diensten PR en Studie en Onderzoek.

Dit Activiteitenverslag is de vrucht van het werk van velen en biedt een overzicht van de werkzaamheden die werden verricht in de diverse organen van het BIV, zijn commissies en zijn werkgroepen.

Ook de volgende jaren zullen wij de nodige inspanningen blijven leveren om het beroep de plaats te geven die het toekomt in ons economisch en maatschappelijk bestel.

Tot slot willen wij onze waardering uitspreken voor de inzet van de mandatarissen (verkozen en benoemde) en van het personeelsteam. Zij allen hebben er het afgelopen jaar steeds voor gezorgd dat de bij wet vastgelegde taken van het Instituut correct werden uitgevoerd en de dagelijkse dienstverlening tot in de puntjes verzorgd werd.

Wij wensen hen daarvoor allen te bedanken.

Guy NELIS
Ondervoorzitter
(tot 01/03/03)

Winand VAN COILLIE
Penningmeester

Johan TACKOEN
Voorzitter

I N H O U D

pagina	3	Voorwoord
pagina	5	Statistieken
pagina	6	Organogram
pagina	7	BIV-organen
	7	Nationale Raad
	10	Uitvoerende Kamers
	17	Kamers van Beroep
pagina	22	BIV-commissies
	22	Algemeen
	24	Toezicht-Opsporing
	28	Stage
pagina	32	BIV-werkgroepen
	32	Vorming
	35	Public Relations
	37	Internationale relaties
pagina	38	Dienst Studie en Onderzoek

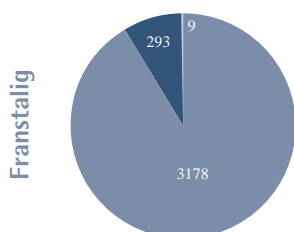
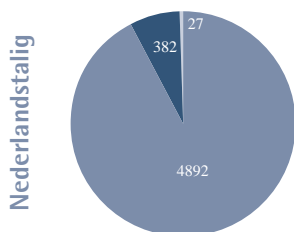
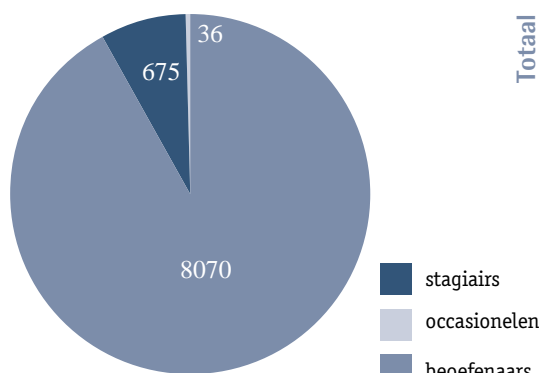


STATISTIEKEN

Aantal personen die de titel van vastgoedmakelaar mogen voeren
8.781 (situatie per 15/01/03)

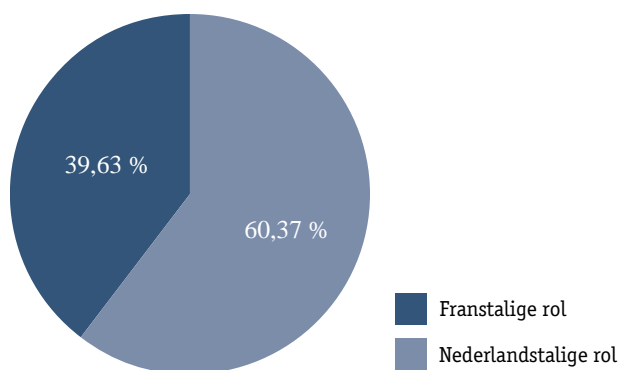
Verdeling per statuut

- beoefenaars:	8.070
	(N : 4.892 / F : 3.178)
- stagiairs :	675
	(N : 382 / F : 293)
- occasionelen:	36
	(N : 27 / F : 9)



Verdeling per taalrol

- Nederlandstalige rol:	5.301 (60,37 %)
- Franstalige rol:	3.480 (39,63%)



Verdeling per provincie

(gesorteerd op adres hoofdvestiging)

	Vastgoedmakelaars BIV	
	Totaal	%
West-Vlaanderen (WVL)	1.434	16,33
Oost-Vlaanderen (OVL)	1.085	12,35
Antwerpen (ANT)	1.284	14,62
Limburg (LIM)	521	5,93
Vlaams-Brabant (VBB)	846	9,63
Brussel (BRU)	1.514	17,26
	(F : 1.343 / N :171)	(F: 15,30% / N: 1,96%)
Waals-Brabant (BBW)	525	5,98
Henegouwen (HAI)	511	5,81
Namen (NAM)	283	3,22
Luik (LIE)	589	6,70
Luxemburg (LUX)	129	1,47
Buitenland (B/E)	60	0,68
TOTAAL	8.781	100

Aantal stagemeesters

Totaal:	961
N:	528 (54,9%)
F:	433 (45,1%)



NATIONALE RAAD

Nederlandstalige leden

- effectieve leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Winand VAN COILLIE (penningmeester),
Johan TACKOEN (voorzitter),
Mariette DEPOORTER, Agnes DAEMS,
Jan JASSOGNE, Ingrid MAES, Walter DE VLIES,
Luc VANDORPE en Daniel de BERGEYCK

- plaatsvervangende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Gert TOYE, Pol DEWAELE, Erik MARKEY,
Joan SCHELLENS, Eddy VERWEIRDE,
Willy HAEGENS, Raymond VAN DER HAEGEN,
Hendrik NELDE en Arsène BEIRENS

Franstalige leden

- effectieve leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Gauthier de le VINGNE, Olivier VIGNERON,
Michel DUSSART, Renée LEWKOWICZ,
Jacques WEINBERG, Jacques WALCKIERS,
Guy NELIS (ondervoorzitter), Laurent DELHAYE
en Israel NAGIEL

- plaatsvervangende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Robert CLOSSET, Jean-Luc CABAY,
Françoise DELMOTTE, Jacques GOBERT,
Agnes DANVOYE, Danielle VAN MECHELEN,
Pierre DEHAYE, Alain BONNY
en Daniel BORGERS

Regeringscommissaris

Albert WAUTHIER

Plaatsvervangend regeringscommissaris

Edwin WOLFS

Secretaris-verslaggever

Willy CONINX

De Nationale Raad kwam in 2002 achtmaal in zitting bijeen, achtereenvolgens op 24 januari, 7 maart, 28 maart, 23 mei, 20 juni, 12 september, 21 november en 5 december 2002.

Leden van de Nationale Raad



V.l.n.r.

J. Tackoen, I. Maes, A. Wauthier, P. Dewaele (plv.),
W. Van Coillie, D. de Bergeyck, G. Nelis, J. Jassogne,
G. de le Vingne, G. Toye (plv.), L. Vandorpe, J. Weinberg,
I. Nagiel, R. Lewkowicz, J. Walckiers en W. De Vlies

Verontschuldigd

A. Daems, L. Delhaye, M. Depoorter, M. Dussart en O. Vigneron

1. BELEIDSPLAN 2002 EN BEGROTING 2002

Het Bureau legt elk jaar een beleidsnota ter bespreking voor aan de leden van de Raad. Dit beleidsplan geeft de hoofdlijnen weer van de doelstellingen die het Bureau, na bespreking en goedkeuring door de Raad, wenst te realiseren in de loop van het nieuwe jaar. Op basis van deze nota wordt een begroting opgemaakt om dit alles te kunnen waarmaken.

In 2002 werden o.m. volgende nieuwe beleids- punten vooropgesteld en gerealiseerd:

- de versterking van de Dienst Studie en Onderzoek. De dienst werd in de loop van 2002 uitgebreid met een jurist (de dienst telt nu in totaal drie juristen) en met een econoomist. Deze versterking laat toe om, naast beleids- voorbereidend werk, ook de vastgoedmakelaar beter van dienst te zijn inzake juridische materies m.b.t. de beroepsuitoefening.

In de schoot van deze dienst werd er tevens een cel Vorming opgericht met als taak zowel de bijscholing voor de stagiairs als de permanente vorming voor de titularissen te coördineren

- een betere dienstverlening door de verdere uitbreiding van de Dienst Public Relations met de functie van een “ombudsman” voor het verlenen van “eerste-lijns-info” aan vastgoedmakelaars en aan derden. De dienst werd tevens verzocht te starten met de organisatie van “Infoforums” voor de vastgoedmakelaars. Het zijn info- en discussienamiddagen handelend over thema’s waarvoor het BIV bevoegd is. Per jaar worden 2 forums georganiseerd in elke provincie. In 2002 werden volgende twee onderwerpen onder de loep genomen: “Stage” (voorjaar) en “Bepaalde aspecten van de plichtenleer”, te weten: de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, de waarborg van derdengelden en de permanente vorming (najaar). Lees hierover meer onder de rubriek “Werkgroep en Dienst PR”
- de digitalisering van het BIV-archief van de individuele dossiers van de vastgoedmakelaars om een grotere toegankelijkheid mogelijk te maken en om op termijn toe te laten dat elke vastgoedmakelaar (on-line) inzage kan verkrijgen in zijn BIV-dossier. In de loop van 2002 werden in een eerste fase alle (papier) documenten gedigitaliseerd. Het is de bedoeling dat de vastgoedmakelaars vanaf 2004 de mogelijkheid hebben om, via nieuwe mogelijkheden op de BIV-website, deze documenten te consulteren
- het vaststellen van een objectief bepaald loonbarema voor de personeelsleden. Het eerste werkjaar van de nieuwe mandaatperiode (2001-2005) stond in het teken van een personeelsherstructurering binnen de diverse diensten. Vanaf 2002 werd werk gemaakt van een specifiek loonbarema

gekoppeld aan objectieve criteria, zoals het behaalde diploma, de leeftijd, de functie en de graad van verantwoordelijkheid van elke BIV-medewerker. Tevens werd voorzien in een systeem van groeps- en hospitalisatieverzekering.

Ter realisering van alle BIV-taken, met inbegrip van deze nieuwe accenten, kon de Minister akkoord gaan met een ledenbijdrage van € 326 in 2002 (€ 313 reële BIV-bijdrage en € 13 bestemd voor de Cel anti-witwas).

2. ONWETTIGE UITOEFENING

De Raad heeft de taak om de inbreuken op “de wetten en de verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot de organisatie van het beroep” aan te klagen. Dit houdt in dat het Instituut klachtdossiers samenstelt om personen die het beroep onwettig uitoefenen (zonder BIV-erkenning!) juridisch aan te klagen.

De inspectie- en vervolgingsdossiers worden voorbereid door de Commissie en de Dienst «Toezicht en Opsporing». Na onderzoek adviseren zij op basis van hun bevindingen de Raad m.b.t. het instellen van een juridische actie. In 2002 adviseerden zij de Raad tot het starten van 36 juridische acties tegen personen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenen.

In één dossier beval de Raad een bijkomend onderzoek, de overige 35 adviezen werden unaniem bekrachtigd: 5 klachten bij het Parket van de Procureur des Konings, 2 acties met burgerlijke partijstelling voor de onderzoeksrechter, 1 rechtstreekse dagvaarding voor de correctionele rechtbank, 24 vorderingen tot staking van activiteiten voor de rechtbank van Koophandel en 3 andere acties (vordering dwangsom).



3. PLICHTENLEER EN RICHTLIJNEN

Een richtlijn is een beslissing van de Raad die tot doel heeft de regels van de plichtenleer nader uit te werken of te vervolledigen.

De richtlijnen 15 tot en met 17 en de aanpassing aan richtlijn 2 werden goedgekeurd tijdens de Raadszitting van 28 juni 2001. Bij schrijven van 22 januari 2002 hechtte voogdijminister R. Daems zijn goedkeuring aan deze richtlijnen. Tevens ging de Raad tijdens zijn zitting van 5 december 2002 akkoord om de overgangsregeling, zoals vermeld in artikel 19 van richtlijn 2, te verlengen met minimum 1 jaar (tot minimaal december 2003).

4. STAGE

4.1. Lijst van stagemeesters

Het Stagereglement werd in 1999 goedgekeurd. Het reglement bepaalt dat het de taak is van de Raad om zijn goedkeuring te hechten aan de voorstellen vanwege de Stagecommissie inzake de opname van vastgoedmakelaars op de «Lijst van stagemeesters». Om te kunnen worden opgenomen, dient de vastgoedmakelaar te voldoen aan de objectieve voorwaarden zoals vermeld in het Stagereglement.

4.2. Bijscholing voor stagiairs

Elke stagiair is verplicht om gedurende zijn stageperiode een bijscholing van minimum 60u. te volgen als voorbereiding op de inschrijving op het tableau. Om aan de stagiairs een minimumaanbod van vorming te kunnen garanderen, keurde de Raad op 26 april de beslissing goed om gedurende het werkjaar september 2001-augustus 2002 de organisatie en ontwikkeling van dit vormingsaanbod uit te besteden aan VIVO (voor de Nederlandstalige stagiairs) en aan FORIM (voor de Franstalige stagiairs).

5. PERMANENTE VORMING TITULARISSEN

Conform richtlijn 3 inzake de Permanente vorming titularissen, kreeg de nieuw geïnstalleerde werkgroep “Vorming” de opdracht mee een ontwerpreglement uit te werken. Dit ontwerp werd besproken en goedgekeurd door de Raad tijdens de zitting van 27 september.

Op basis van dit reglement werd op de zitting van 6 december 2001 een eerste lijst van vormingsaanbieders en vormingsthema's goedgekeurd, in voege met ingang van 1 januari 2002. De lijst van de aanbieders en thema's werd geafficheerd op de BIV-website (rubriek “Vorming”) en werd, in bijlage met Immobilium, in brochurevorm toegezonden naar de BIV-leden.

Leden van het Bureau en Regeringscommissaris



V.l.n.r.

W. Van Coillie (penningmeester)
A. Wauthier (regeringscommissaris)
J. Tackoen (voorzitter)
G. Nelis (ondervoorzitter)

6. VARIA

Landmeters

Op 27 maart 2002 werd een nieuw wetsontwerp tot bescherming van het beroep van landmeter-expert voorgelegd aan de Hoge Raad voor zelfstandigen en KMO. Dit wetsontwerp voorzag in

art. 9 dat alle landmeters vastgoedmakelaars-activiteiten kunnen ontwikkelen zonder ingeschreven te zijn bij het BIV. Van zodra het Instituut kennis had van het wetsontwerp heeft het (in overleg met de Nationale Raad) talrijke initiatieven genomen en dit zowel binnen de Hoge Raad voor de Zelfstandigen en KMO als binnen de commissie Bedrijfsleven. Zonder de tussenkomst van het Instituut, en dit met de actieve steun van de commissieleden en het kabinet van de minister van middenstand, was artikel 9 van het wetsontwerp ongetwijfeld blijven bestaan en hadden alle landmeters-experten zomaar activiteiten van vastgoedmakelaar kunnen uitoefenen zonder bij het BIV ingeschreven te zijn. Dit dossier kende zijn beslag in 2003 met de intrekking van het door het BIV betwiste artikel 9.

UITVOERENDE KAMERS

SAMENSTELLING NEDERLANDS-TALIGE UITVOERENDE KAMER (UK)

Voorzitter

Guido DE PALMENAER

Ondervoorzitter

Theo DE BEIR

Werkende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Christine VAN COILLIE-DE WAELE,

Winand BLOEMEN, Marc VAN DE

WOESTYNE, Ghislain DE SMET,

Filip VAN DER VEKEN en Pol VANACKER

Plaatsvervangende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Gustaaf BERGMANS, Luc MACHON,

Marcel HAGERS, Armand ZEGERS en

Robert SLEGGERS

Juridische bijzitter

Roland TIMMERMANS

Plaatsvervangend juridische bijzitter

Guy BAELDE (sedert 1 juni 2002)

Secretaris

Matthias Vyncke (tot juni 2002),

Serge Sacré (vanaf juni 2002)

Plaatsvervangende secretarissen

Lies Lepère (adm. dossiers) en

Olivia Caus (in dienst 21/05/02, plv. secretaris

adm. dossiers vanaf 1/06/02 tot 31/12/02)

en Bettie Pitteljon (tuchtdossiers)





SAMENSTELLING FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER (CE)

Voorzitter

Bernard DOZIN

Ondervoorzitter

Marc-Philippe TORDOIR

Werkende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Roger BRACONNIER, Eric DEJARDIN,

Jean-Philippe WATELET,

Luc LEJEUNE, Françoise GILLOT en

Nadine VAN KENHOVEN

Plaatsvervangende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Rodolphe d'OULTREMONT, Michel PERIN,

Alain REYNDERS, Christian de BONVOISIN,

Jacques TIRIARD en Heinz KEUL

Juridische bijzitter: Bernard VINCOTTE

Plaatsvervangend juridische bijzitter

Alain BAYARD

Secretaris

Mattias Vyncke (tot juni 2002),

Serge Sacré (vanaf juni 2002)

Plaatsvervangende secretarissen

Alain Bertrand (adm.dossiers) en

Giuseppina Giunta (tuchtdossiers, vanaf september 2002)

1. WERKING

Het BIV omvat twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige (UK) en een Franstalige (CE). Een mandaat in de Uitvoerende Kamers is onverenigbaar met enig ander mandaat binnen het BIV (zoals Nationale Raad en Kamer van Beroep).

Zij hebben tot taak om:

1. het tableau der beoefenaars en de lijst van de stagiairs en van de occasionele op te maken en bij te houden (inschrijving, weglating, ...)
2. te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en het stage-reglement en eventueel sanctionerend op te treden (waarschuwing, berisping, schorsing, schrapping)
3. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen inzake honoraria.

Elke UK is samengesteld uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden, verkozen uit het tableau der beoefenaars.

De verkozen leden-vastgoedmakelaars van de Kamer worden bijgestaan door een voorzitter (een door de Koning benoemde rechter of advocaat), een rechtskundig bijzitter (een door de voorgedijminister benoemde advocaat) en een door de Nationale Raad benoemde secretaris (of plaatsvervangende secretaris).

Tot 1 maart 2001 werden de Uitvoerende Kamers voorgezeten door een onder de leden verkozen voorzitter. Vanaf die datum worden de Uitvoerende Kamers, en dit naar analogie met de Kamers van Beroep, voorgezeten door een magistraat of advocaat (met minstens 10 jaar anciënniteit) benoemd door de Koning. Dit gebeurde bij Koninklijk Besluit van 30 november 1998 "tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 27 november 1985 met betrekking tot de regels inzake de werking van beroepsinstellingen". De wijziging in de samenstelling van de Uitvoerende Kamers had de bedoeling de neutraliteit van de Kamers nog beter te vrijwaren.

Nadat de aldus tot stand gekomen nieuwe Uitvoerende Kamers reeds aanleiding hadden gegeven tot juridische bezwaren bij de Franstalige Uitvoerende Kamer, besliste de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 18 oktober 2002 dat het

Koninklijk Besluit in strijd was met de kaderwet, die bepaalt dat de leden van de Kamers worden verkozen onder en door de beroepstularissen. De UK kwam daarom tot de beslissing dat zij onwettelijk was samengesteld.

In afwachting van een aangekondigd wetgevend initiatief terzake via de Programmawet 2002 werd besloten geen tuchtrechtelijke zittingen meer te organiseren.

De Programmawet II van 24 december 2002, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 december 2002, wijzigde de kaderwet, die nu voorschrijft dat de Uitvoerende Kamers eveneens worden voorgezeten door een door de Koning benoemde voorzitter.



Leden Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Boven, v.l.n.r.

G. De Palmenaer (voorzitter), P. Van Acker, S. Sacré (secretaris),
G. Baelde (plv. voorzitter), M. Van De Woestijne

Onder, v.l.n.r.

G. De Smet, F. Van Der Veken,
Chr. Van Coillie-De Waele, W. Bloemen



Leden Franstalige Uitvoerende Kamer

Boven, v.l.n.r.

C. de Bonvoisin, L. Lejeune, J. Tiriard, A. Reynders,
E. Dejardin, S. Sacré (secretaris), R. Braconnier

Onder, v.l.n.r.

F. Gillot, B. Dozin (voorzitter), N. Van Kenhoven

2. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

Voor de bespreking van de administratieve dossiers kwam de Nederlandstalige Kamer 12 zittingsdagen bijeen in 2002; de Franstalige zetelde 14 zittingsdagen.

2.1. Inschrijving op de "Lijst van de stagiairs"

Personen die in België het beroep van vastgoedmakelaar wensen uit te oefenen in het statuut van zelfstandige dienen eerst hun inschrijving aan te vragen op de lijst van de stagiair-vastgoedmakelaars. Zij dienen hiervoor een erkenningsdossier in te dienen bij de Uitvoerende Kamer van hun taalrol. De erkenning kan worden bekomen op basis van een toegangverlenend diploma of op basis van specifieke beroepservaring.



2.1.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

In de loop van 2002 heeft de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer zich gebogen over 171 aanvragen van kandidaat-stagiairs tot opname op de lijst van stagiairs.

Er werden 162 kandidaten ingeschreven en 9 kandidaten geweigerd. Reden hiervoor was dat 2 aanvragen gebaseerd waren op het niet aantonen van de nodige beroepservaring en was bij 7 aanvragen gebaseerd op het niet beschikken over één der vereiste toegangverlenende diploma's.

2.1.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

165 aanvragen tot inschrijving op de lijst van de stagiairs werden onderzocht door de Franstalige Uitvoerende Kamer waarvan 150 aanvragen werden aanvaard. 10 werden geweigerd daar de betrokkenen niet beschikten over een toegang-verlenend diploma. Verder werden 5 aanvragen niet goedgekeurd om volgende redenen: het niet beschikken over een stageovereenkomst, het niet beschikken over een stagemeester, het niet kunnen aantonen van de nodige beroepservaring (aanvraag op basis van de nodige beroepservaring), de aanvrager blijft in gebreke de nodige documenten en attesten over te maken en, tot slot, kon een dossier niet worden aanvaard daar de kandidaat wenste te worden vrijgesteld van de stage.

Eenmaal ingeschreven op de lijst van de stagiair-vastgoedmakelaars zijn zij gehouden hun stage te volbrengen.

2.2. Opname op het "Tableau van titularissen"

Na te hebben voldaan aan de stageverplichtingen kunnen de stagiair-vastgoedmakelaars hun aanvraag indienen tot opname op het tableau van titularissen.

De inschrijving op het tableau gebeurt niet automatisch maar op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek vanwege de stagiair.

2.2.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

In 2002 heeft de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 122 vragen tot opname op het tableau behandeld. 119 stagiairs werden ingeschreven, terwijl 3 stagiairs werden geweigerd.

2.2.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

De Franstalige Uitvoerende Kamer behandelde 99 aanvragen vanwege stagiairs tot opname op het tableau. Na verificatie door de Kamer van het volbrengen van de stageverplichtingen, werden 89 aanvragen aanvaard en 10 geweigerd.

2.3. Weglatingen

Indien de vastgoedmakelaar zijn beroepsactiviteiten van vastgoedmakelaar (stagiair of titularis) wenst stop te zetten, dient hij hiervoor een "aanvraag tot weglating" te richten tot de Uitvoerende Kamer.

De weglating betekent niet dat het beroep nooit meer mag worden uitgeoefend. Onder de huidige wetgeving kan elke persoon die ooit ingeschreven was te allen tijde zijn wederinschrijving (zie 2.4.) aanvragen.

2.3.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

In 2002 werden door de Uitvoerende Kamer 353 weglatingsdossiers behandeld, waarvan er drie werden geweigerd. Daarnaast werden er 36 titularissen ambtshalve weggelaten (wegens: overlijden, insolvabiliteit, faillissement, tekortkoming stageverplichting e.d.m.).

2.3.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

De Franstalige Uitvoerende Kamer behandelde 231 aanvragen tot weglating in 2002; zij werden allen aanvaard. Er werd tevens beslist tot de ambtshalve weglating wegens het overlijden van de vastgoedmakelaar en op basis van art. 16 §1 van het stagereglement.

2.4. Wederinschrijvingen

Elke persoon, ooit ingeschreven, kan onder de huidige wetgeving te allen tijde zijn wederinschrijving aanvragen.

2.4.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

29 titularissen en 1 stagiair hebben van de mogelijkheid tot wederinschrijving gebruik gemaakt. Alle aanvragen werden aanvaard.

2.4.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

In totaal werden 35 aanvragen tot wederinschrijving ontvangen, waarvan er 31 werden aanvaard en 4 geweigerd.

2.5. Occasionele uitoefening van het beroep

Onder bepaalde voorwaarden wordt aan in het buitenland gevestigde personen de toelating verleend in België het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. Voorwaarde hiervoor is o.m. dat

de persoon in het land waar hij zijn hoofdverblijfplaats heeft voldoet aan de voorwaarden die aldaar van kracht zijn tot uitoefening van het beroep. Bovendien kunnen de Kamers een bekwaamheidsproef inzake de kennis van de Belgische wetgeving opleggen.

De inschrijving op de lijst van de occasionele beoefenaars is geldig voor 1 jaar en kan nadien telkens worden verlengd met een nieuwe periode van 1 jaar.

2.5.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

In totaal ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 28 aanvragen van Nederlanders om occasioneel het beroep uit te oefenen op Belgisch grondgebied. Daarvan werden 5 aanvragen geweigerd en 23 aanvragen toegestaan mits het afleggen van een bekwaamheidsproef. In slechts 6 gevallen werd er ook werkelijk een bekwaamheidsproef afgelegd, waarvan 5 met positief en 1 met negatief gevolg.

Er werden tevens 16 aanvragen tot verlenging ingediend en aanvaard.

2.5.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

Bij de Franstalige Uitvoerende Kamer werden 4 aanvragen ingediend door Duitse vastgoedmakelaars om opgenomen te worden op de lijst van de occasionele beoefenaars: 2 aanvragen werden aanvaard en 2 geweigerd.

2.6. Taalrolwijziging

Het inschrijven op de Nederlandstalige of de Franstalige taalrol van het BIV is gekoppeld aan de locatie waar het beroep wordt uitgeoefend (ingeval het een stagiair betreft) of aan de locatie waar de wettelijke woonplaats is gevestigd (ingeval het een titularis betreft).



2.6.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

In 2002 ontving de Uitvoerende Kamer 3 aanvragen tot wijziging van taalrol; hiervan werden er 2 aanvaard en 1 geweigerd.

2.6.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

De 2 ingediende aanvragen tot taalrolwijziging werden beide goedgekeurd.

in 95 dossiers werd een verslaggever aangesteld.

Voor een totaal van 83 dossiers werd het onderzoek afgesloten in 2002 en een verslag opgesteld.

Dit resulteerde in een klassering zonder gevolg in 33 gevallen en in 50 gevallen in een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer.

De Uitvoerende Kamer, zetelend in tuchtzaken, heeft 43 beslissingen genomen waaronder 14 tussenbeslissingen en 1 op verzet.

Van deze 43 beslissingen werden er 6 bij verstek genomen.

Volgende sancties werden uitgesproken:

- 6 waarschuwingen
- 6 berispingen
- 1 schorsing voor een periode van 16 maanden
- 4 schrappingen.

In 10 dossiers werd de vrijspraak uitgesproken.

3. TUCHTDOSSIERS

3.1. Overtredingen inzake de plichtenleer

Elke overtreding van de plichtenleer kan aanleiding geven tot een klachtdossier.

Bij ontvangst van een tuchtdossier kan de Kamervoorzitter een verslaggever (is een mandataris van de Uitvoerende Kamer) aanstellen die een rapport opmaakt à charge en à décharge.

Op basis hiervan beslist de Kamer of en welke sanctie aan de vastgoedmakelaar wordt opgelegd (waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping).

De vastgoedmakelaar kan tegen elke tuchtbeslissing van de Uitvoerende Kamer beroep instellen bij de Kamer van Beroep.

3.1.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

De Uitvoerende Kamer zetelde 12 maal in tuchtzaken.

In totaal werden 306 klachten ter kennis gebracht aan de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

In de eerste fase van het onderzoek werden in 2002 in totaal 232 dossiers behandeld. Van deze dossiers werden er door de voorzitter 137 geseponeerd, al dan niet met een vermanende brief;

3.1.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

De Franstalige Kamer zetelde 9 maal inzake tuchtdossiers.

In 2002 werden 250 klachten neergelegd door personen of confraters die van oordeel waren dat zij materieel of moreel nadeel hadden ondervonden en ter kennis gebracht van de voorzitter van de Franstalige Kamer.

In totaal werden 202 klachten behandeld: 48 klachten werden geseponeerd na voorafgaand onderzoek; in bepaalde gevallen werd het seponeringsbesluit begeleid van een vermanende brief vanwege de voorzitter.

In 154 dossiers werd door de voorzitter beslist tot het aanstellen van een verslaggever.

Dit onderzoekswerk resulteerde in 122 rapporten, waarvan door de voorzitter in 75 tuchtdossiers werd overgegaan tot een seponering en in 47 gevallen werd beslist tot verwijzing naar de UK.

In totaal werden door de Franstalige Kamer 28 beslissingen uitgesproken, waarvan 22 tegensprekelijk en 6 bij verstek:

- 2 schrappingen
- 4 schorsingen
- 5 berispingen
- 9 waarschuwingen
- 6 vrijspraken
- 1 dossier werd onontvankelijk verklaard
- in 1 dossier werd de persoonlijke verschijning voor de Kamer bevolen.

3.2. Beroepen stagemeeesters

De Nationale Raad beslist, op advies van de Stagecommissie, welke vastgoedmakelaars worden opgenomen op de lijst van de stagemeeesters. De vastgoedmakelaar kan in beroep gaan tegen deze beslissing bij de Uitvoerende Kamer.

3.2.1. Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

In de loop van 2002 werden 12 beroepen vanwege (kandidaat-)stagemeeesters behandeld tegen beslissingen van de Nationale Raad.

In 6 gevallen werd het beroep zonder voorwerp verklaard.

In 3 beslissingen beval de Uitvoerende Kamer de opname van vastgoedmakelaar op de lijst van stagemeeesters, in 1 beslissing tot de weglating van die lijst, terwijl in 2 beslissingen de verlenging van het stagemeeesterschap werd uitgesproken.

3.3.2. Franstalige Uitvoerende Kamer

6 Franstalige (kandidaat-)stagemeeesters tekenden beroep aan tegen de beslissing van de Nationale Raad.

Door de Franstalige Kamer werd één beroep zonder voorwerp geklasseerd, in 4 gevallen besliste de Kamer tot de inschrijving op de lijst van de stagemeeesters. In 1 dossier werd de beslissing van de Raad bevestigd en werd de stagemeeester geweigerd.

3.3. Arbitrage en advies

De Uitvoerende Kamers kunnen, op verzoek van de betrokken partijen, uitspraak doen inzake honorariageschillen tussen de vastgoedmakelaar en zijn cliënt.

Op vraag van de hoven en rechtbanken kunnen de Kamers ook uitspraak doen inzake honorariageschillen tussen vastgoedmakelaars onderling. In 2002 werd er geen arbitragebeslissing genomen of advies verleend door de Nederlandstalige of de Franstalige Kamer.

4. DE VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

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

In 2002 hebben de verenigde Uitvoerende Kamers 3 maal gezeteld en werden 4 administratieve dossiers en 1 disciplinair dossier behandeld.



KAMERS VAN BEROEP

SAMENSTELLING NEDERLANDS-TALIGE KAMER VAN BEROEP (KVB)

Voorzitter

Stefaan DESMET

Plaatsvervangend voorzitter

Paul VANDEPITTE

Effectieve leden

Pol DERMUL

en Karine DE ROECK-SCHOETERS

Plaatsvervangende leden

Koen HOSTE, Leo VAN TUYCKOM,
Benoît de FOOZ, Jacques WOLLAERT,
Jacques WOUTERS en Hilde DE LEEBEECK

Secretaris

Jurgen Vansteene

Plaatsvervangend secretaris

Colette Teirlynck (t.e.m. 23/05/02),
vervangen door Anne Roggen (vanaf 23/05/02)
en Evelyne Van Marcke (vanaf 12/09/02)

SAMENSTELLING FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP (CDA)

Voorzitter

Philippe de CALLATAÿ

Plaatsvervangend voorzitter

Claude GONTHIER

Effectieve leden

Marie-Louise VANDENBERGH
en Claudine VANDER ELST

Plaatsvervangende leden

Serge WINNYKAMIEN, Paul DELAYE,
Gérard de BROUX, Jacqueline MESTDAGH,
Michel PILETTE-PLUG en André HEUTZ

Secretaris

Jurgen Vansteene (t.e.m. 23/05/02),
vervangen door Olivier Aoust (vanaf 23/05/02)

Plaatsvervangend secretaris

Colette Teirlynck (t.e.m. 23/05/02),
vervangen door Anne Roggen (vanaf 23/05/02)
en Evelyne Van Marcke (vanaf 12/09/02)

1. ALGEMEEN

1.1. Organisatie en werking

Het BIV omvat twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige. Uitzonderlijk zetelen de Kamers gezamenlijk, met name indien het dossier betrekking heeft op een (kandidaat)-lid uit het Duitstalige lands-gedeelte of indien het een betwisting betreft tussen twee of meer leden die ingeschreven zijn op een verschillende taalrol.

Naast de behandeling van de beroepen tegen de beslissingen van de verenigde Uitvoerende Kamers beschikken de verenigde Kamers van Beroep tevens over een exclusieve bevoegdheid inzake de verkiezingen.

Vastgoedmakelaars die een tuchtstraf worden opgelegd kunnen onder bepaalde voorwaarden eerherstel bekomen; zij dienen hiervoor een verzoek te richten tot de Kamer van Beroep.

Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter, twee effectieve leden en zes plaatsvervangende leden. De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of een eremagistraat, of door een advocaat die sedert ten minste tien jaar is ingeschreven op een tableau van de Orde.

De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden door de Koning benoemd voor een termijn van 6 jaar.

De effectieve en de plaatsvervangende leden zijn daarentegen verkozen voor een periode van 4 jaar.

De Kamer van Beroep beraadslaagt slechts geldig indien de voorzitter (of de plaatsvervangende voorzitter) en twee leden (werkende of plaatsvervangende) aanwezig zijn.

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen zijn alle beslissingen, genomen in eerste aanleg door de Uitvoerende Kamer, vatbaar voor hoger beroep. Het beroep heeft een schorsende werking en moet worden ingesteld binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. Dit schrijven dient ondertekend en aangetekend te worden gezonden aan de secretaris van de Kamer van Beroep. Zowel de betrokken partij als de voorzitter van de Nationale Raad samen met een rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer kunnen, in geval schending van de wet of wegens schending van bepaalde vormvereisten, een voorziening in cassatie instellen tegen de eindbeslissing van de Kamer van Beroep. De termijn voor het instellen van de voorziening in cassatie is één maand te rekenen vanaf de betekening van de beslissing van de Kamer van Beroep.

1.2. Beslissingen

1.2.1. Ingestelde beroepen

Sinds de oprichting van het BIV in 1995, en tot en met eind december 2002, werden in totaal 645 beroepen ingesteld, 321 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep en 324 bij de Franstalige Kamer van Beroep.

Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgend overzicht:

Kamer van Beroep	1998	1999	2000	2001	2002
N	47	45	40	77	27
F	41	49	50	48	29

Treffend voor 2002 is dat zowel bij de Nederlandstalige als bij de Franstalige Kamer van Beroep merkelijk minder beroepen werden ingediend. In vergelijking met de voorgaande jaren stelt men een daling vast van nagenoeg 40 %.

1.2.2. Genomen beslissingen

Tot en met 2002 heeft de Nederlandstalige Kamer van Beroep 311 beslissingen genomen. De Franstalige Kamer van Beroep nam er 306.

Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgend overzicht:

Kamer van Beroep	1998	1999	2000	2001	2002
N	64	34	40	76	39
F	63	40	47	42	41

Het feit dat in bepaalde jaren, zoals ook in 2002, meer beslissingen worden uitgesproken dan dat er beroepen werden ingediend, is te wijten aan het feit dat de Kamers zich soms nog dienen uit te spreken inzake dossiers die reeds in het voorgaande jaar werden ingediend.

1.2.3. Aard van dossiers

De 39 beslissingen van Nederlandstalige en de 41 beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep, genomen in 2002, hadden betrekking op volgende dossiers:

Kamer van Beroep	Lijst van stagiair	Tableau na stage	Occasionele uitoefening	Weder-inschrijving	Weglatting	Tuchtdossiers
N	22	3	3	-	2	9
F	16	6	1	4	5	9



2. NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Nederlandstalige Kamer van Beroep behandelde 22 dossiers inzake aanvragen tot opname op de “Lijst van de stagiairs”. Nadat de appellanten de nodige documenten inzake beroepservaring of een geldig diploma hadden neergelegd, werden 19 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst.

De 3 kandidaten die geweigerd werden, beschikten niet over één van de voorgeschreven toegangverlenende diploma’s.

In 3 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het “Tableau van de beoefenaars” in te schrijven omdat de stage niet “op voldoende wijze” zou zijn volbracht. Na neerlegging van de noodzakelijke stukken werden 2 stagiairs opgenomen op het tableau; 1 aanvraag werd onontvankelijk verklaard aangezien het beroep niet geldig was ingediend.

Van 3 aanvragen die de Kamer van Beroep behandelde tot inschrijving op de ‘Lijst van de occasionele beoefenaars’ (= lijst van personen die een vastgoedkantoor in het buitenland beheren en die in België occasioneel activiteiten van vastgoedmakelaar wensen uit te oefenen) werd geen enkele persoon ingeschreven op de lijst van de occasionele beoefenaars. De Kamer van Beroep stelde dat de aanvrager minstens over een diploma dient te beschikken van een postsecundaire studiecyclus van 3 jaar om in aanmerking te kunnen worden genomen om ingeschreven te worden op de lijst van occasionele beoefenaars. Deze stelling van de Kamer van Beroep werd inmiddels door het Hof van Cassatie bevestigd (Hof van Cassatie, 11 oktober 2002 – zie ook: *Immobilium* – 2002, nr. 4, p. 2-3).

Twee personen hebben beroep ingediend inzake hun weglatingsdossiers, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer.

Het betrof twee weglatingen van het tableau der titularissen. Betrokken vastgoedmakelaars verklaarden zich niet akkoord met de uitspraak van de Uitvoerende Kamer.

Eén beroep was zonder voorwerp vermits de persoon zelf om zijn weglating had verzocht. In het tweede dossier wilde de appellant de datum van weglating gewijzigd zien. Rekening houdende met de bestaande regels terzake kon de Kamer van Beroep niet tegemoetkomen aan dit verzoek.

Tot slot heeft de Kamer van Beroep zich uitgesproken in 9 tuchtdossiers.

Dit resulteerde in 1 waarschuwing, 1 schorsing van één maand en 1 schrapping. De zes andere tuchtstraffen opgelegd door de Uitvoerende Kamer werden door de Kamer van Beroep geannuleerd.



V.l.n.r.

P. Dermul, S. Desmet (voorzitter), K. De Roeck-Schoeters en J. Vansteene (secretaris)

3. FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Franstalige Kamer van Beroep behandelde 16 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van de stagiairs.

Nadat de personen de nodige documenten inzake beroepservaring of een geldig diploma hadden neergelegd werden 5 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. De 11 andere kandidaten konden niet de vereiste beroepservaring bewijzen noch één van de voorgeschreven diploma's voorleggen. Hun beroep werd dan ook afgewezen.

In 6 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de stagiair niet op het tableau van de beoefenaars in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht.

In 4 gevallen werd de stagiair-vastgoedmakelaar, na het neerleggen van de noodzakelijke stukken, opgenomen op het tableau. Eén persoon zag zijn beroep afgewezen, een ander persoon, die beroep had aangetekend, deed afstand van aanvraag.

De Kamer van Beroep behandelde 1 aanvraag tot inschrijving op de lijst van de occasionele beoefenaars. De beslissing van de Uitvoerende Kamer werd niet gewijzigd. Uit het dossier bleek immers dat de buitenlandse vastgoedmakelaar niet "occasioneel" maar "gewoonlijk" vastgoedactiviteiten in België wenste uit te oefenen.

Er werden tevens 4 dossiers inzake wederinschrijving behandeld. Toen de dossiers werden voorgelegd aan de Uitvoerende Kamer, kon deze niet uitmaken of betrokkenen al dan niet het statuut van zelfstandige hadden. Op basis van de documenten neergelegd bij de Kamer van Beroep werden de 4 personen opnieuw ingeschreven op het tableau van beoefenaars.

Vijf personen hebben beroep aangetekend tegen hun weglatingsdossiers.

De beslissingen van de Uitvoerende Kamer werden allen hervormd.

Twee personen, die ambtshalve werden weggelaten van de lijst van stagiairs bleven na beslissing van de Kamer van Beroep ingeschreven.

Twee andere appellanten bleven dan weer ingeschreven op het tableau der titularissen: de ene was door de Uitvoerende Kamer ambtshalve weggelaten, de andere deed voor de Kamer van Beroep afstand van zijn eerder verzoek tot weglating.

In een vijfde dossier werd de datum van weglating gewijzigd.

De Kamer van Beroep deed tevens uitspraak in 9 tuchtdossiers.

Eén vastgoedmakelaar, die door de Uitvoerende Kamer een schorsing opgelegd kreeg omdat hij niet in regel was met de BIV-bijdragen, zag na betaling zijn sanctie geannuleerd.

Bij 7 tuchtbeslissingen werd de tuchtsanctie, zoals uitgesproken door de Uitvoerende Kamer, geannuleerd. De voorzitter van de Nationale Raad en de juridische assessor van de Uitvoerende Kamer tekenden echter wel cassatieberoep aan tegen 4 van deze beslissingen. In 1 dossier heeft de Kamer van Beroep de beslissing, waarbij de Uitvoerende Kamer zich onbevoegd verklaarde, bevestigd.

Het Hof van Cassatie sprak zich uit inzake het cassatieberoep tegen een inschrijvingsdossier.

De voorzitter van de Nationale Raad van het BIV had samen met de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer een voorziening ingediend bij het Hof van Cassatie tegen de beslissing van de Kamer van Beroep. Het handelde om een aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagiairs. De persoon had een attest overgemaakt waaruit bleek dat ze de lessen had gevolgd en geslaagd was in de examens voor het behalen van het diploma van grauaat in de marketing, maar



dit in de hoedanigheid van 'vrij student'.

De Uitvoerende Kamer weigerde om die reden de kandidaat-stagiair in te schrijven. Betrokkene tekende tegen de beslissing beroep aan en de Kamer van Beroep oordeelde dat ze wel kon worden ingeschreven.

Het Hof van Cassatie heeft de beslissing van de Kamer van Beroep verbroken en sloot zich aan bij het standpunt van de Uitvoerende Kamer. Graden en diploma's worden afgeleverd aan studenten die regelmatig zijn ingeschreven in een onderwijsinstelling en dit is niet het geval voor een 'vrij student'.

Deze kan dan ook niet worden beschouwd als houder van een dergelijk diploma.

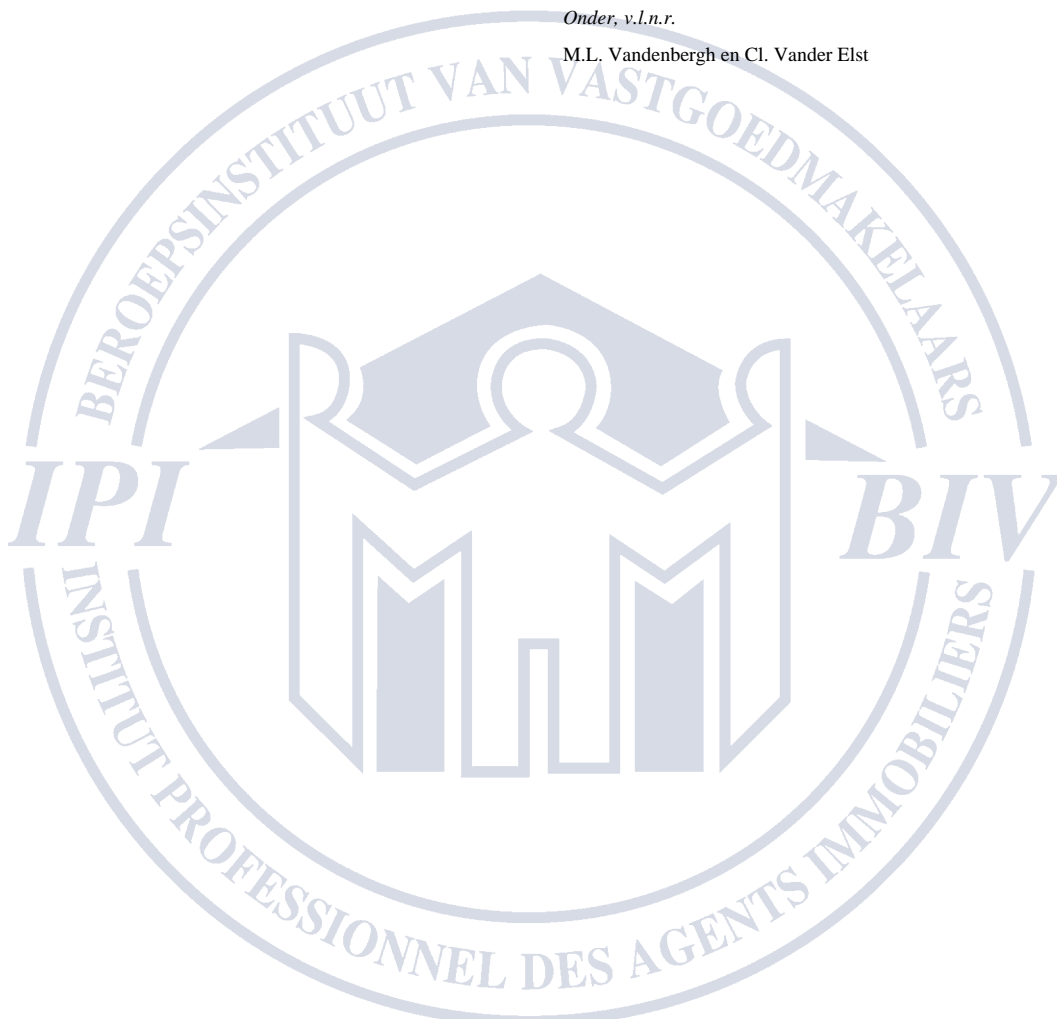


Boven, v.l.n.r.

Ph. De Callatay (voorzitter), O. Aoust (secretaris)
en Cl. Gonthier (plv. voorzitter)

Onder, v.l.n.r.

M.L. Vandenberghe en Cl. Vander Elst



BIV-COMMISSIES

1. SITUATIE AANVANG 2002

Voor aanvang van 2002 bestonden er twee onafhankelijke BIV-commissies met elk een duidelijke (wettelijk opgelegde) opdracht en eigen secretariaat:

- de Stagecommissie: toezicht op en begeleiding van de stagiairs en de stagemeesters. De commissie heeft een adviserende taak op het vlak van de stagebegeleiding (stagiairs en stagemeesters). De adviezen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Nationale Raad. De administratieve voorbereiding en opvolging gebeurt door de Stagedienst
- de Commissie Toezicht-Opsporing: opsporen van de onwettige uitoefening en gestoffeerde adviezen verstrekken aan de Nationale Raad (instellen juridische procedures) inzake het vervolgingsbeleid. De administratieve voorbereiding en opvolging gebeurde door de Dienst Toezicht-Opsporing.

Voor het optimaal kunnen functioneren en renderen van de beide commissies is een grondige lokale terreinkennis van bijzonder groot belang. Er werd aanvang 2002 dan ook beslist om over te gaan tot de oprichting van provinciale commissies en om de beide federale commissies en de daarbij horende BIV-diensten te fusioneren.

Deze omschakeling kende zijn beslag in de loop van 2002.

2. NIEUWE SITUATIE EINDE 2002

De Commissies Stage en Toezicht-Opsporing werden samengevoegd, alsook de respectievelijke diensten.

De commissie kent drie niveaus:

- de *provinciale commissies*: per provincie één commissie samengesteld uit drie à vier leden
- de *federale commissie*: de vier voorzitters aangevuld met een vertegenwoordiger (bij beurtrol) van de provinciale commissies
- de *voorzittersvergadering*: de Nederlandstalige en de Franstalige voorzitters van de Commissies Stage en Toezicht-Opsporing.

Elk stagedossier (stagiair en stagemeester) en elk dossier inzake onwettige uitoefening wordt vooreerst op provinciaal niveau behandeld. Vanuit het provinciaal niveau wordt een advies verstrekt dat bestemd is voor de federale commissie. Zij formuleren een eindadvies aan de Nationale Raad.

De Dienst Stage/Toezicht-Opsporing telt 7 medewerkers en staat onder leiding van een diensthoofd-jurist.

- Voor de *opdracht Toezicht-Opsporing* beschikt de dienst over een administratieve medewerker en over 3 inspecteurs. De inspecteurs hebben buitenopdrachten voor het verzamelen van info inzake o.m. onwettige uitoefening; zij worden eveneens ingezet voor de infoverzameling ten behoeve van de dossiers stage en stagemeesters.
- Specifiek voor *het stageluid* zijn twee medewerkers verantwoordelijk voor de administratieve (en andere) begeleiding van enerzijds de Nederlandstalige en anderzijds de Franstalige dossiers.

In dit jaarverslag werden de beide BIV-opdrachten behandeld in twee aparte hoofdstukken.



V.l.n.r.

Boven

R. Hane, H. Flore, M.Thils, H. Nelde,

C. Tavolieri, I. Devreux, R. Van der Haegen,

J. Telen, P. Dewaele, J. De Clercq

Onder

Fr. Urbain (secretaris),

J. Schellens (Nl. voorzitter Stage),

J. Walckiers (Fr. voorzitter Stage),

R. Closset (Fr. voorzitter Toezicht-Opsporing)

Ontbreekt op foto

A. Claes (Nl. voorzitter Toezicht-Opsporing)



COMMISSIE

TOEZICHT - OPSPORING

Voorzitters

William (Achille) CLAES (VBB)
en Robert CLOSSET (NAM)

Leden (33 provinciale commissieleden)

- *provincie West-Vlaanderen*
Pol DEWAELE, Bernard MAES,
Frank ROUSERE en Jan JASSOGNE
- *provincie Oost-Vlaanderen*
Willy HAEGENS, Daisy VAN DER MEERSCHE
en Hendrik NELDE
- *provincie Antwerpen*
Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER
HAEGEN en Esther VAN MARCKE
- *provincie Limburg*: Marc CLOETENS en Johan TELEN
- *provincie Vlaams-Brabant*
Michel VAN DEN MEERSCHAUT,
Kamiel DE ROOVER en Marcel THILS
- *Brussels Gewest*
Isabelle DEVREUX, Yves NYSENS
en Pierre-Jean HOEVEN
- *provincie Waals-Brabant*
Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS
en Fernand WAUTERS
- *provincie Henegouwen*
Bertrand SIMONTS, Alain GUIET en Henri FLORE
- *provincies Namen en Luxemburg*
Jean-Eduard DEREPEPE, Jean BLOMME
en Richard-Nicolas HANE
- *provincie Luik*
Carmenillo TAVOLIERI, Joseph VANESSE
en Roger DE NIJS

Diensthoofd

Matias Vyncke (tot 15/06/02) en Frédérique
Urbain (in dienst vanaf 6/05/02; diensthoofd
vanaf 15/06/02)

Administratief medewerker

Marianne Tassenoy

Inspecteur

Emile Glorieux (tot 17/10/02)

1. INLEIDING

De Commissie en de Dienst Toezicht – Opsporing hebben als taak een van de opdrachten te vervullen die algemeen werden toegewezen aan het Instituut door de kaderwet van 1/3/1976, bepalend in artikel 7 dat : « *de Nationale Raad heeft als opdracht erop toe te zien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen* ».

Met betrekking tot de opsporing en het aanleggen van klachtdossiers wegens onwettige uitoefening van het beroep baseert de dienst zich hoofdzakelijk op klachten en informatie vanwege consumenten en erkende vastgoedmakelaars. In 2002 werden 365 nieuwe opsporingsdossiers geopend. Dit betekent een vermindering van 25 % in verhouding tot het gemiddelde van de vorige jaren.

(De dienst opende jaarlijks gemiddeld 485 klachtdossiers in de periode 1996-2001.)

De redenen voor deze daling in het aantal dossiers zijn divers van aard:

- talrijke personen maken gebruik van de ledenlijst op de BIV-website om zelf opzoeken te verrichten over het al of niet erkend zijn van een persoon
- veelvuldige voorafgaande telefonische vragen aan de dienst inzake het al of niet erkend zijn
- dankzij een nieuw werkinstrument (databank eurodb) kan de dienst op eenvoudige wijze de identiteit achterhalen van actieve zaakvoerders/beheerders/vennoten binnen een vennootschap en aldus onmiddellijk per telefoon de consument informeren betreffende de aanwezigheid van een erkend makelaar binnen de vennootschap tot dewelke hij zich richt (wijzigingen qua adres of benaming en de oprichting van nieuwe vennootschappen worden, al te



vaak, niet aan het BIV gesignaleerd door de vastgoedmakelaar)

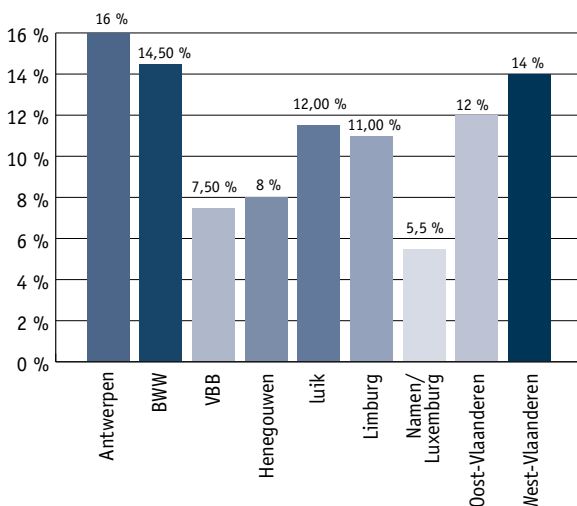
- minder medewerkers binnen de dienst, waardoor een “actieve” opsporing niet meer mogelijk is en enkel een onderzoek wordt ingesteld op basis van de binnenkomende klachten.

Wat betreft het laatste punt is er goed nieuws te melden voor het jaar 2003: de dienst wordt uitgebreid met twee nieuwe medewerkers-inspecteurs.

2. OPSPORINGSDOSSIERS

De geografische spreiding van de opsporingsdossiers is zeer verschillend naargelang de provincie, zoals blijkt uit onderstaande tabel opgemaakt per 31/12/02.

Klachten per provincie



Verschillende variabelen, afhankelijk van elke regio, verklaren dit onderscheid:

- de concentratie van het aantal vastgoedmakelaars
- het belang van de vastgoedmarkt
- het aanklagen bij het BIV van de onwettige activiteiten door particulieren en vastgoedmakelaars
- de consument is meer op de hoogte van de taken van het BIV.

3. WERKWIJZE VAN DE COMMISSIE EN DE DIENST

In 2002 werden enkel nieuwe dossiers geopend op basis van de binnenkomende klachten. Vanaf 2003 zal deze werkingsprocedure worden aangepast door de aanwerving van nieuwe inspecteurs: een actieve opsporing van de personen, die het gereguleerde beroep onwettig uitoefenen, zal op punt kunnen worden gezet. Algemeen wordt bij een klachtneerlegging door de dienst gevraagd om de telefonische informatie schriftelijk te bevestigen en zoveel mogelijk te stofferen met bewijsmateriaal.

Alvorens een dossier te openen, wordt een vooronderzoek ingesteld. Dit gaat na of er een ernstig vermoeden bestaat van onwettige uitoefening van het beroep. De klachtleggers worden ingelicht over het gevolg dat aan de klacht wordt gegeven.

Het onderzoek bestaat er hoofdzakelijk in om voldoende bewijzen te verzamelen ten laste van de illegale beoefenaar. In dit stadium is het werk van de inspecteurs essentieel.

Op voorstel van de dienst geeft de commissie, in gestoffeerde en niet afgesloten dossiers, haar akkoord om:

- klacht neer te leggen bij de Inspectiedienst van het ministerie van Middenstand
- klacht neer te leggen bij het parket van de procureur des Konings
- klacht neer te leggen met burgerlijke partijstelling bij de onderzoeksrechter
- de onwettige beoefenaar rechtstreeks te dagvaarden voor de correctionele rechtbank
- een vordering tot staking van de activiteit in te leiden voor de rechtbank van koophandel.

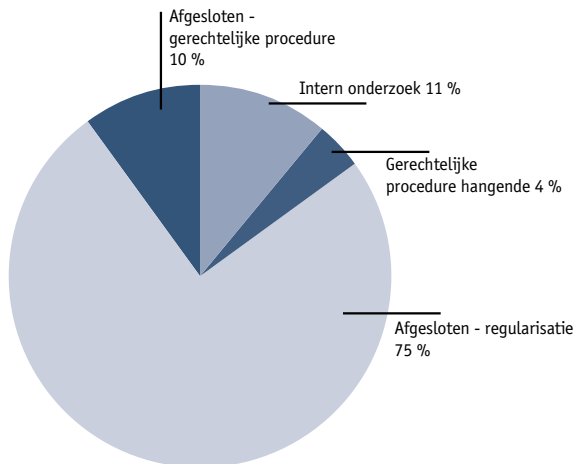
Andere gerechtelijke acties zijn tevens mogelijk. Elke vervolgingsactie die wordt ingeleid moet de goedkeuring krijgen van de Nationale Raad.

4. CIJFERGEGEVENS

Op welke wijze wordt de illegale activiteit uitgeoefend? Hoeveel juridische acties worden ondernomen door het Instituut? Hoeveel personen regulariseerden hun situatie in aansluiting op de interventie van de dienst?

De opgemaakte statistieken geven hierop een antwoord.

Gegronde klachten



Er dient aangestipt dat slechts 42% van de klachten aanleiding geven tot een verder grondig onderzoek.

Inderdaad, in vele gevallen kan de dienst er zich snel rekenschap van geven dat men te maken heeft met een erkend vastgoedmakelaar: het betreft 58% van het totale aantal niet-gegronde klachten. Menig vastgoedmakelaar laat immers na het Instituut op de hoogte te houden van het feit dat een nieuwe vennootschap werd opgericht, dat de benaming ervan werd gewijzigd,....

Dit laatste is betreurenswaardig: enerzijds maken deze gevallen het onderwerp uit van opzoekingen, die, ook al zijn ze summier, door het grote aantal veel tijd in beslag nemen en, anderzijds, zijn de opzoekingen duur, terwijl dit budget op een andere, meer constructieve, wijze zou kunnen worden aangewend.

De opsporingsdossiers zijn, per provincie, in volgende categorieën onder te brengen:

Provincie	Zelfstandige	Vennootschap	Zelfst. voor rekening van erkend makelaar	Syndicus	Andere
Henegouwen	34%	23%	31%	4%	8%
Namen-Luxemburg	29%	32%	22%	10%	7%
Luik	36%	32%	18%	11%	3%
W.-Brabant + Fr. Brussel	31%	33%	17%	18%	1%
VL.-Brabant + NL. Brussel	43%	29%	16%	10%	2%
West-Vlaanderen	51%	14%	18%	15%	2%
Oost-Vlaanderen	41%	30%	23%	4%	2%
Limburg	22%	26%	11%	6%	35%
Antwerpen	33%	32%	19%	5%	11%



Een eerste cijfer dat onmiddellijk opvalt betreft de 35% voor Limburg onder de rubriek "Andere".

In deze categorie zijn niet enkel specifieke gevallen (advocaten-syndici, het Huis van Notarissen) ondergebracht maar hoofdzakelijk de onwettige beroepsbeoefenaars uit het buitenland. Talrijk zijn de vastgoedmakelaars afkomstig uit Nederland die de Belgische markt overspoelen. Bewust van dit probleem, heeft de Opsporingscommissie beslist tegen deze personen systematisch actie te ondernemen.

Hetzelfde probleem stelt zich, in mindere mate weliswaar, in de provincie Antwerpen (11%).

Een vrij groot aantal dossiers betreffen (niet erkende) zelfstandigen die werken voor rekening van een erkend vastgoedmakelaar.

Deze praktijk lijkt het meest voor te komen in Henegouwen (31%). Buiten strafrechtelijke en commerciële sancties (actie tot staking van de activiteit), bestaat er een burgerlijke sanctie tegen de onwettige uitoefening van het beroep: de nietigheid van de afgesloten overeenkomsten. Praktisch gezien betekent dit dat commissielonen, als uitvoering van een nietige overeenkomst, niet verschuldigd zijn.

En wat met de vastgoedmakelaar die met een niet erkende zelfstandige werkt....?

In Oost- en West-Vlaanderen bestaat de tendens de onwettige activiteit als zelfstandige uit te oefenen onder de meest eenvoudige vorm. De optie te werken via een vennootschap komt daar minder voor dan in de rest van het land.

In de toekomst kan dit probleem het cijfermateriaal beïnvloeden. Volgens de ingewonnen informatie lijkt het fenomeen van "het beroep doen op een stroman", dat reeds bestaat maar van relatief belang is, meer uitbreiding te nemen.

Inderdaad, enkele erkende vastgoedmakelaars laten zich bezoldigen voor de vermelding van hun naam in de statuten van de vennootschap. Ze zijn niet aanwezig binnen de onderneming en de «bedienden» beheren volledig het agentschap.

Ook dit is een vorm van oneerlijke concurrentie. Om het hoofd te bieden aan dergelijke situatie zal de Dienst Opsporing niet nalaten de actiemiddelen aan te passen. Deze situatie, vastgesteld in 2002, zal het onderwerp uitmaken van opsporingsacties in 2003.

STAGECOMMISSIE

Voorzitters

Joan SCHELLENS (LIM)
en Jacques WALCKIERS (BRU)

Leden (33 provinciale commissieleden)

- *provincie West-Vlaanderen*
Pol DEWAELE, Bernard MAES,
Frank ROUSERE en Jan JASSOGNE
- *provincie Oost-Vlaanderen*
Willy HAEGENS, Daisy VAN DER MEERSCHE
en Hendrik NELDE
- *provincie Antwerpen*
Jozef VANDEKEYBUS,
Raymond VAN DER HAEGEN en
Esther VAN MARCKE
- *provincie Limburg*
Marc CLOETENS en Johan TELEN
- *provincie Vlaams-Brabant*
Michel VAN DEN MEERSCHAUT,
Kamiel DE ROOVER en Marcel THILS
- *Brussels Gewest*
Isabelle DEVREUX, Yves NYSENS,
Pierre-Jean HOEVEN
- *provincie Waals-Brabant*
Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS
en Fernand WAUTERS
- *provincies Henegouwen*
Bertrand SIMONTS, Alain GUIET
en Henri FLORE
- *provincie Namen-Luxemburg*
Robert CLOSSET, Jean-Eduard DEREPEPE,
Jean BLOMME en Richard-Nicolas HANE
- *provincie Luik*
Carmenillo TAVOLIERI, Joseph VANESSE
en Roger DE NIJS

Secretaris

Katy Van Camp en Patrick De Brandt

De Stagecommissie vergaderde op 22 januari, 18 februari, 19 maart, 23 april, 22 mei, 18 juni, 6 augustus, 17 september, 22 oktober, 19 november en 17 december 2002.

Net zoals in 2001, namen de heren J. Schellens en J. Walckiers, respectievelijk voor de Nederlandstalige en Franstalige stagedossiers, beurtelings het voorzitterschap waar in 2002. De taken van de provinciale commissies werden uitgebreid teneinde de stagiairs degelijk te begeleiden en een hogere kwaliteit van stagemesters te verzekeren. Door een betere organisatie en een grotere betrokkenheid van de provinciale commissies werd er op dit vlak ongetwijfeld vooruitgang geboekt.

De provinciale commissies spelen in hoofdzaak een meer actieve rol bij de behandeling van de individuele stagedossiers, die sedert 2002 eerst op provinciaal niveau worden behandeld en geverifieerd.

Door het secretariaat van de Stagecommissie werd sinds 2002 een inventarische opgesteld voor elk stagedossier. Op deze manier kan steeds de evolutie van het desbetreffende dossier opgevraagd worden.

Aan de provinciale commissieleden worden elke maand volgende zaken ter bespreking voorgelegd:

- het formuleren van een advies in een kandidatuur tot stagemester of een aanvraag tot verlenging (of afstand) van de titel van stagemester
- het formuleren van een advies tot schrapping van stagemesters van de lijst der erkende stagemesters
- het formuleren van het eindadvies in een stagedossier
- het behandelen van specifieke probleemdossiers.

Tot aan de zomer 2002 gaven de provinciale commissies hun advies over de stageovereenkomsten, ingediend door kandidaat-stagiairs.



Aan de hand van de resultaten van een checklist werd de Uitvoerende Kamer op de hoogte gebracht van de bevindingen van de Commissie.

1. STAGIAIR-VASTGOEDMAKELAAR

1.1. Stagebegeleiding

De leden van de Stagecommissie kunnen zich uitspreken over de aanvragen tot externe stage, die evenwel slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan worden toegestaan. De betrokken stagiairs worden uitgenodigd om gehoord te worden. Nadat de stagiairs hun professionele situatie hebben toegelicht, zoeken de commissieleden naar een oplossing in het stagedossier zodat ze een deeltijdse interne stage kunnen opstarten.

1.2. Inventarisfiche

Het secretariaat van de Stagecommissie heeft een stagefiche ontworpen, dewelke een overzicht geeft van het volledige stagedossier. Alle gegevens van de betrokken partijen, de inkomende en uitgaande briefwisseling en een gedetailleerde samenstelling van het stagedagboek worden onmiddellijk bij ontvangst op deze fiche aangevuld.

1.3. Verplichte bijscholing

De stagiair-vastgoedmakelaars zijn er zich van bewust dat hun stagedossier ongunstig kan worden afgesloten indien zij niet voldoen aan deze stageverplichting.

Indien de stagiair houder is van het diploma van 'vastgoedmakelaar', of indien een stagiair kan bewijzen dat hij de volledige 128-uren in het verleden reeds heeft gevolgd, staat het de stagiair vrij een alternatief voorstel in te dienen bij de Stagecommissie.

Volgende opleidingen kunnen in aanmerking worden genomen voor deze bijscholing:

- de postuniversitaire opleiding in de vastgoedkunde, ingericht door KULAK
- de cursus 'vastgoedexpert'
- workshops
- de cursus 'planlezen'
- de ondernemersopleiding bouwpromotor-projectontwikkelaar
- de ERA-cursus marketing (voor een totaal van 10 lessen)
- de postacademische opleiding 'gerechtelijk expert', ingericht door RUG.

Alle stagiairs die hun stagedossier afsluiten vóór 1 juli 2002 dienen het bewijs van inschrijving voor deze bijscholing voor te leggen. De stagiairs die hun stage afsluiten na 1 juli 2002 dienen de 60 uren verplichte bijscholing gevolgd te hebben alvorens een eindadvies kan worden geformuleerd.

1.4. Deontologische mailing

Indien de stagiair-vastgoedmakelaar nalaat om de gevraagde stageverslagen en de bijhorende stagedocumenten over te maken, wordt zijn stagemeeester hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Indien ook de stagemeeester nalaat om de Stagecommissie op de hoogte te brengen van de stand van het dossier, formuleert de commissie een ongunstig advies en wordt het volledige stagedossier voor passend gevolg overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer.

Om deze stagiairs beter te kunnen begeleiden hebben de voorzitters van de Stagecommissie beslist om een extra vergadering te organiseren, tijdens dewelke de stagiairs worden uitgenodigd om de stand van hun dossier toe te lichten en eventuele problemen aan te kaarten. Indien de stagiair niet ingaat op deze uitnodiging, maakt de Stagecommissie eveneens een ongunstig advies over aan de Uitvoerende Kamer.

- alle cursussen in het kader van de permanente vorming

1.5. Cijfermateriaal stagiairs

Provincies	2002
West-Vlaanderen	86
Oost-Vlaanderen	84
Antwerpen	83
Limburg	49
Vlaams-Brabant	90
Brussel	102
Waals-Brabant	56
Henegouwen	47
Namen	21
Luik	51
Luxemburg	4
Buitenland	2
Totaal aantal stagiairs	675

2. STAGEMEESTERS

2.1. Aanvraag tot afwijking van art. 21 van het Stagereglement

Art. 21 bepaalt dat een stagemeester slechts één stagiair op hetzelfde ogenblik kan begeleiden; de Stagecommissie kan hierop evenwel een afwijking toestaan.

Volgende richtlijnen worden gehanteerd bij het toestaan van de aanvraag tot afwijking:

- de Stagecommissie staat niet toe dat een stagemeester twee interne stagiairs tegelijkertijd begeleidt
- de Stagecommissie kan wel de toestemming geven indien de stagiairs tewerkgesteld worden in afzonderlijke, reeds bestaande kantoren
- een stagemeester mag een deeltijdse en een voltijdse stagiair tijdens dezelfde periode opvolgen
- een stagemeester mag, indien er een overlapping van niet meer dan drie maanden bestaat met de vorige stageovereenkomst, een tweede voltijdse stageovereenkomst afsluiten.

De aanvragen tot afwijking worden geëvalueerd tijdens de maandelijkse voorzittersvergadering. Het secretariaat dient desgevallend de samenstelling van het kantoor van de stagemeester na te gaan: hoeveel erkende titularissen, hoeveel voltijdse en deeltijdse bedienden, ... Op basis van deze bijkomende gegevens kan de aanvraag nauwkeuriger behandeld worden.

2.2. Vernieuwing stagemeesterschap

Elke vijf jaar wordt de titel van stagemeester door de provinciale stagecommissies geëvalueerd.

Deze stagemeesters hebben de volgende keuze:

- indien een stagemeester zijn titel wenst te verlengen, volstaat het hem om een attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen over te maken. Dit attest moet aantonen dat de stagemeester nog steeds actief is, en dit in hoofdberoep
- indien een stagemeester geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de titel van stagemeester, wordt hij weggelaten van de lijst der erkende stagemeesters.

In beide gevallen formuleert de Stagecommissie een advies aan de Nationale Raad.

Aanvaarde aanvragen tot verlenging	85
Geweigerde aanvragen tot verlenging	32
Afstand door de betreffende stagemeester	113

De redenen van de Stagecommissie om een verlenging van de titel te weigeren zijn:

- de stagemeester oefent het beroep van vastgoedmakelaar niet meer uit in hoofdberoep
- de stagemeester is geen houder van het statuut van zelfstandige
- de stagemeester heeft zich in het verleden blootgesteld aan inbreuken op het Stagereglement.



2.3 Weglating van een stagemeeester

Een stagemeeester kan op verschillende manieren worden weggelaten van de lijst van erkende stagemeeesters:

- hij dient een aanvraag tot weglating van het tableau van de titularissen in, gericht aan de voorzitter van de Uitvoerende Kamer. De Stagecommissie formuleert, na de beslissing tot weglating, een advies tot weglating van de lijst der erkende stagemeeesters
- de stagemeeester wenst niet in te gaan op de mogelijkheid om de titel van stagemeeester te verlengen. De Stagecommissie formuleert ook hierin een advies, dat door de Nationale Raad wordt bekrachtigd
- de stagemeeester krijgt een deontologische sanctie opgelegd door de Kamer. Volgens artikel 20, 2° mag een stagemeeester geen door de Kamer opgelegde tuchtstraf hebben opgelopen.

De weggelaten stagemeeester kan tegen deze beslissing in beroep gaan. Het beroep moet worden ingediend ter attentie van de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

Telkens wordt door het secretariaat van de Stagecommissie nagegaan of de stagemeeester op dat ogenblik nog (een) stagiair(s) begeleidt. In dat geval zal de weglating worden uitgesteld tot het afsluiten van het stagedossier van de stagiair.

2.4. Vastgoedactiviteiten

Volgens artikel 2 van het Stagereglement dient minimaal de helft van de stage verplicht te worden besteed aan de makelaardij; de andere helft kan aan één of meerdere activiteiten (beheer, rentmeester) worden besteed.

Aangezien de Stagecommissie zich geen idee kan vormen van het aantal stagemeeesters die in aanmerking komen voor een volledige stagebegeleiding, verstuurd de secretaris op 14 juni 2002 een mailing naar alle erkende stagemees-

ters, met de vraag aan te duiden welke vastgoedactiviteiten zij precies uitoefenen:

I. Bemiddeling

1. Koop/verkoop; 2. huur/verhuur;
3. vakantieverhuring; 4. handelsfondsen;
5. lijfrente; 6. kantoren, industriegebouwen, terreinen en parkings; 7. pacht;
8. buitenlandse bemiddeling;
9. relocation en 10. timesharing

II. Syndicus

III. Rentmeester

IV. Waarderaming

V. Plaatsbeschrijving

De gegevens worden ingegeven in de databank van het Instituut. Op basis hiervan wordt een nieuwe lijst der erkende stagemeeesters opgemaakt en verstuurd aan de (toekomstige) stagiairs.

Dit geeft de stagiairs de mogelijkheid het stagedossier gedetailleerder samen te stellen (en definitief te kiezen voor een bepaalde specialiteit bij de aanvraag tot opname op de lijst van de stagiairs).

2.5. Cijfermateriaal stagemeeesters

Provincies	2002
West-Vlaanderen	133
Oost-Vlaanderen	110
Antwerpen	129
Limburg	54
Vlaams-Brabant	87
Brussel	191
Waals-Brabant	82
Henegouwen	61
Namen	35
Luik	68
Luxemburg	11
Totaal aantal stagemeeesters	961
Dossier	2002
geweigerd	285
in behandeling	34
onvolledig	7
weglating-overlijden-tuchtsanctie	161

3. ONTMOETINGSFORUM

Het BIV organiseert vanaf 2002 tweemaal per jaar een ontmoetingsforum.

Elk forum behandelt een ander thema. Tijdens het voorjaarsforum 2002 stond het thema "Stage" op het programma: het stagemeeesterschap, de rechten en de plichten van stagiairs, de invulling van de stage, de werking van de Stagecommissie.

De Stagecommissie en het secretariaat verleenden de inhoudelijke medewerking aan dit forum.

4. HANDBOEK

Aanvang 2002 publiceerde het Instituut een brochure over de stage en werd, en dit in samenwerking met de andere diensten van het BIV, tevens gestart met het opstellen van een handleiding voor stagemeeesters en stagiairs. Het werkboek is bestemd voor alle reeds ingeschreven stagiair-vastgoedmakelaars en stagemeeesters, alsook voor elke kandidaat-stagiair en kandidaat-stagemeeester. Het zet alle procedures, modaliteiten en richtlijnen van de Stagecommissie op een rijtje.

Op deze manier worden alle partijen ingelicht over hun respectievelijke taken.

WERKGROEP EN DIENST VORMING

Leden

Robert CLOSSET (F), Jan JASSOGNE (N)
en Jacques WALCKIERS (F)

Secretaris

Willy Coninx (tot 12/09/02),
Evelyne Van Marcke (in dienst vanaf 15/06/02,
secretaris vanaf 12/09/2002) en
Jurgen Vansteene

De ad-hoc werkgroep Vorming werd opgericht bij beslissing van de Nationale Raad op 26 april 2001.

De werkgroep kreeg een drieledige opdracht mee:

- de organisatie van de permanente vorming voor titularissen (hiervoor werd een speciale toetsingscommissie opgericht)
- de coördinatie van de bijscholing voor stagiairs
- het uitwerken van een voorstel tot aanpassing en actualisering van de lijst van diploma's, die toegang verlenen tot het beroep.

Binnen de Dienst Studie en Onderzoek werd na jaar 2002 een aparte Dienst Vorming gecreëerd.

1. PERMANENTE VORMING VOOR TITULARISSEN

Leden toetsingscommissie permanente vorming

Gustaaf Bergmans (N), Jan Jassogne (N),
Guy Nelis (F) en Serge Robert (F)

Secretaris

Willy Coninx (tot 12/09/02),
Evelyne Van Marcke (vanaf 12/09/2002)





Niemand, geen enkele beroepsgroep, ontkomt eraan: om een kwaliteitsvolle en correcte dienstverlening te kunnen leveren, is het noodzakelijk om zich geregeld bij te scholen. Gezien de steeds wijzigende en ook nieuwe wetgeving volstaat het niet langer om een beroep uit te oefenen zonder (levenslange) permanente vorming. Onder dit laatste dient te worden begrepen het zich op regelmatige basis bekwamen en vormen door middel van het volgen van (erkende) lessen. Zoals dit ook het geval is voor de andere vrije beroepen heeft het BIV er voor geopteerd een systeem van permanente vorming in te voeren, met een verplichtend karakter, in hoofdzaak via een aanbod vanwege derden, en begeleid van een controlesysteem.

Concreet is elke titularis-vastgoedmakelaar, ingeschreven op het Tableau, verplicht om minimum 20 uur permanente vorming per burgerlijk jaar te volgen. Men dient hiervoor een keuze te maken binnen het aanbod dat goedgekeurd wordt door de Nationale Raad.

De toetsingscommissie permanente vorming heeft als taak de aanvraagdossiers van de aanbieders van permanente vorming te toetsen aan het reglement van orde inzake de permanente beroepsvorming en adviezen te formuleren voor de Nationale Raad. Deze laatste beslist uiteindelijk over de erkenning van de organisatoren en van de cursusthema's. (Het reglement inzake de permanente vorming is goedgekeurd door de Nationale Raad op 27/09/01 en aangevuld op 6/12/01.)

Dit reglement bepaalt dat de aanvragen moeten worden ingediend uiterlijk op 31 oktober van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de erkenningen worden gevraagd. Uitzondering werd gemaakt voor het eerste cursusjaar; de vervaldatum voor het indienen van een cursusaanbod 2002 werd vastgelegd op 6 november 2001. Daar evenwel gebleken is dat deze erkenningsperiode te beperkt was, heeft de Raad beslist om alle

aanvragen voor het cursusjaar 2002, ontvangen in de loop van dat jaar, te honoreren indien ze voldeden aan de criteria zoals bepaald in het reglement.

In eerste instantie werden eind 2001 reeds 10 organisaties en hun cursusaanbod erkend voor het vormingsjaar 2002 (waarvan 6 Nederlandstalige en 4 Franstalige).

In 2002 kwam de werkgroep zes keer samen. Tijdens de eerste drie vergaderingen (7/02, 10/05 en 27/08) behandelde de werkgroep nieuwe aanvraagdossiers voor het lopende jaar 2002. In totaal werden voor het jaar 2002 ruim 450 vormingscursussen erkend, georganiseerd door 22 aanbieders, waarvan 4 aanbieders met een tweetalig aanbod, 9 Nederlandstalige organisatoren en 9 Franstalige.

Op de vergaderingen van 4, 7 en 29 november werden de aanvragen geëvalueerd voor het cursusjaar 2003 en de nodige adviezen geformuleerd. De Nationale Raad keurde op zijn zitting van 5 december, 9 Franstalige, 4 Nederlandstalige en 6 tweetalige aanvraagdossiers goed. Rekening houdend met de reeds voordien goedgekeurde dossiers zag het aanbod voor 2003 op 31/12/2002 er als volgt uit: 13 Nederlandstalige aanbieders en 14 Franstalige aanbieders. Ruim 600 cursussen werden goedgekeurd.

De vastgoedmakelaars werden via de verspreiding van "Immobilium" (laatste bulletin 2002, conform richtlijn 3) en via de website van het BIV op de hoogte gehouden van het goedgekeurde aanbod.

Met betrekking tot de permanente vorming lag het accent in 2002 hoofdzakelijk op de vormingsplicht voor de titularissen en het toekennen van erkenningen aan organisatoren. In 2003 zal meer aandacht worden besteed aan de evaluatie en de controle van het erkende vormingsaanbod.

2. BIJSCHOLING VOOR STAGIAIRS

Het doel van de stage is om de stagiair-vastgoedmakelaar voor te bereiden op zijn erkenning als titularis-vastgoedmakelaar (inschrijving op het Tableau) door hem de mogelijkheid te bieden zich te vormen op het vlak van de beroepspraktijk en de plichtenleer.

Deze vorming houdt o.m. ook in dat de stagiair verplicht is om tijdens zijn stageduur een bijscholing te volgen van 60u.

Bij beslissing van de Nationale Raad van 26/04/2001 werd aan VIVO (Nederlandstalige stagiairs) en aan FORIM (Franstalige stagiairs) de opdracht gegeven om de bijscholing te organiseren. Deze instituten verbonden zich ertoe om vanaf september 2001 tot augustus 2002, op verschillende plaatsen in België, een gegarandeerd aanbod van bijscholing (128u) te organiseren, waaruit de stagiairs minimum 60 uur verplicht dienden te volgen.

Om de continuïteit ten bate van de stagiairs te kunnen verzekeren besliste de Nationale Raad op 20/06/02 om de overeenkomst tussen VIVO en FORIM met een periode van een semester te verlengen vanaf augustus 2002. Bij die gelegenheid werd tevens afgesproken om in de toekomst het lesaanbod te laten verlopen via een beperkte openbare aanbesteding.

De werkgroep Vorming vergaderde in het werkjaar 2002 op 21 februari en 26 augustus inzake de bijscholing.

De werkgroep heeft, na evaluatie van het bestaande systeem, aan de Nationale Raad voorgesteld om de totale cursusduur van de bijscholing te reduceren tot 68 uur. Er kon namelijk worden vastgesteld dat er voor bepaalde, nochtans belangrijke, modules binnen de 128u-opleiding bijzonder weinig interesse was vanwege de stagiairs. Om het aanbod beter af te stemmen op

de doelstellingen van de opleiding en op de kennisnoden van de stagiairs besliste de Nationale Raad op 12 september 2002 om de bijscholing tot 68u te herleiden waaruit de stagiairs verplicht zijn 60u te volgen. Op die wijze sluit het aanbod (68u) ook beter aan op de minimum verplichte duur (60u).

In september 2002 werd een schrijven gericht aan 13 potentiële aanbieders van bijscholing met de oproep om hun kandidatuurstelling tegen uiterlijk 31 oktober 2002 op het BIV in te dienen. Drie organisatoren hebben hun interesse kenbaar gemaakt.

De aanbestedingsprocedure is nog lopend en een beslissing hieromtrent wordt verwacht in 2003.





WERKGROEP EN DIENST PUBLIC RELATIONS

Leden van de begeleidingswerkgroep

Marc VAN DE WOESTYNE (N) en
Serge WINNYKAMIEN (F)

Dienst PR

Willy Coninx (diensthoofd), Steven Lee,
Danielle Verrees

De dienst Public Relations telt drie personeelsmedewerkers en heeft volgende taken:

- informatieverspreiding d.m.v. gedrukte en digitale (via internet) publicaties over diverse thema's behorend tot het opdrachtenpakket van het BIV
- vast ondersteuningspunt voor de vastgoedmakelaars en derden via de ombudsman
- organisatie van info- en ontmoetingsforums voor de vastgoedmakelaars.

1. PUBLICATIES

1.1. Bulletin Immobilium

Om de vastgoedmakelaars op de hoogte te houden van de evolutie van de beschermingswetgeving en van de activiteiten ter uitvoering hiervan door het BIV, publiceert het Instituut viermaal per jaar het officiële bulletin Immobilium (maart, juni, september en december).

Om de leesbaarheid van het bulletin te verhogen werd vanaf nummer 2 van het jaar 2002, reeds de vijfde jaargang, gestart met een meer gerubriceerde inhoud in een nieuwe vormgeving.

Tevens wordt vanaf dat nummer in elk bulletin de lijst opgenomen van de nieuwe vastgoedmakelaars en stagemeesters.

Vanaf 2002 wordt elk nummer bovendien begeleid van een kleinere brochure met de lijst

van de cursussen die erkend zijn in het kader van de verplichte permanente vorming.

1.2. Berichtenblad voor BIV-mandatarissen

Gezien de beperkte periodiciteit van het officiële bulletin Immobilium werd gestart met een apart berichtenblad voor alle mandatarissen (verkozen en benoemde). Deze periodieke publicatie biedt het voordeel om snel, met een minimum aan kosten en tijd, informatie te bezorgen aan de personen die een verantwoordelijke functie uitoefenen binnen het BIV.

Het berichtenblad verscheen driemaal in 2002.

1.3. Dossiers

In 2002 werden twee dossiers uitgegeven.

Het eerste dossier handelt over de plichtenleer en de richtlijnen en bevat de integrale en gecoördineerde teksten van het KB van 21/11/00 en de bijbehorende richtlijnen 1 t/m 14 (van kracht sedert 15/06/01) en de richtlijnen 15 t/m 17 (van kracht sedert 1 juli 2002). Het werd toegezonden aan alle BIV-vastgoedmakelaars. Het tweede dossier betreft het jaarverslag 2001 en een exemplaar werd gratis op aanvraag toegezonden.

1.4 Website

Alle publicaties die het BIV uitgeeft zijn eveneens te consulteren op de BIV-website www.biv.be en kunnen aldus door elkeen worden geraadpleegd en gedownload.

2. OMBUDSDIENST

De BIV-ombudsdienst werd aanvang 2002 opgestart om tegemoet te komen aan de concrete informatievragen vanwege de vastgoedmakelaars en de consument inzake het functioneren van het Instituut, de beschermingsreglementering, de modaliteiten van toegang tot het beroep, het statuut van zelfstandige, de stage,....

De meeste informatievragen gebeuren telefonisch (enkel in de voormiddag) en via brief (post, fax of e-mail). De dienst behandelt circa 60 telefonische vragen en een 30-tal brieven per week. De ombudsdienst is tevens verantwoordelijk, en dit op vraag van de vastgoedmakelaar, voor het aanpassen van de adresgegevens van de BIV-leden. Als gevolg hiervan is deze dienst ook verantwoordelijk voor het toezenden van de geprinte ledenlijst op verzoek van BIV-leden of consumenten (de lijst wordt gesorteerd naargelang de eisen vanwege de persoon die over de lijst wenst te beschikken). Gezien de wetgeving inzake de bescherming van de private gegevens kunnen deze lijsten niet digitaal of in een database worden toegezonden. Niettegenstaande het BIV gehouden is om de lijst van de vastgoedmakelaars bij te houden en consulteerbaar te maken ten behoeve van derden, mag en kan het Instituut inderdaad geen medewerking verlenen aan commerciële (of andere) mailings aan vastgoedmakelaars.

Tot slot verleent deze dienst aan de vastgoedmakelaars ook de paswoorden die toegang verlenen tot het Intranet-gedeelte van de BIV-website.

3. INFOFORUM

Het BIV startte in 2002 met een nieuw initiatief: de infoforums.

Dit zijn provinciale informatie- en ontmoetingsseminaries die tweemaal per jaar worden georganiseerd. Met dit initiatief wil het BIV de vastgoedmakelaars nog beter informeren over de gevolgen van de wettelijke bescherming van het beroep en hen tevens kennis laten maken met de BIV-mandatarissen en personeelsmedewerkers. Bovendien hebben deze forums ook als doel om vanuit het BIV beter de polsslagen te voelen bij de vastgoedmakelaars en om aan ervaringsuitwisseling te doen. Elk forum wordt afgerond met een vragenronde.

Elk BIV-lid ontvangt een persoonlijke uitnodiging voor dit forum.

De deelname aan dit initiatief is gratis en mag door de erkende vastgoedmakelaars, ingeschreven op het tableau van de titularissen, in rekening worden gebracht voor de verplichte permanente vorming (voor een totaal van 3 uur per forum).

3.1. Voorjaarsforum

Een eerste forum had als onderwerp de "Stage". Aan de hand van de verschillende wetteksten en voorbeelden uit de praktijk werden de rechten en plichten van de stagiair-vastgoedmakelaar en stagemeeester toegelicht.

Alle te volgen procedures, zoals de opname op de lijst van de stagiairs, het indienen van de verplichte rapporten, het afsluiten van een stage-dossier, de aanvraag tot kandidaat-stagemeeester, het weigeren en schrappen van stagemeeesters en de richtlijnen van de Commissie betreffende het belang van de verplichte bijkomende opleiding, werden door de secretaris van de Stagecommissie en de verschillende provinciale leden toegelicht.

Vervolgens werd door een vertegenwoordiger van een Sociale Verzekeringskas voor zelfstandigen de inhoud van het zelfstandig statuut van de stagiair nader omschreven en werd de stage-overeenkomst onder de loep genomen.

Dit forum werd in totaal door 1.200 vastgoedmakelaars bijgewoond en werd georganiseerd op volgende locaties:

- *provincie Henegouwen*: Gosselies, 14 mei
- *provincie Limburg*: Hasselt, 16 mei
- *provincie West-Vlaanderen*: Roeselare, 21 mei
- *provincie Oost-Vlaanderen*: Zwijnaarde, 4 juni
- *provincie Waals-Brabant*: Waver, 6 juni
- *provincie Namen en Luxemburg*: Namen, 10 juni



- provincie Vlaams-Brabant + Nederlandstalig Brussel: Melsbroek, 12 juni
- provincie Luik: Luik, 13 juni
- Franstalig Brussel: St-Pieters-Leeuw, 17 juni
- provincie Antwerpen: Wilrijk, 19 juni.

3.2. Najaarsforum

In het najaar 2002 werd een tweede forum georganiseerd over de volgende onderwerpen:

- de plichtenleer: de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (met o.m. toelichting bij de resultaten van een rondvraag bij verzekeringsmaatschappijen), de waarborgregeling en de permanente vorming
- de juridische databank (presentatie)
- de werking van de Commissie en de Dienst Toezicht-Opsporing en, meer specifiek, de onwettige uitoefening ten aanzien van de aanverwante en nevenberoepen.

Het najaarsforum werd in totaal bijgewoond door 1.760 vastgoedmakelaars en werd georganiseerd op volgende locaties:

- provincie Antwerpen: Wilrijk, 20 november
- Franstalig Brussel: Oudergem, 25 november
- provincie Waals-Brabant: Waver, 28 november
- provincies Luxemburg en Namen: Namen, 2 december
- provincie Oost-Vlaanderen: Zwijnaarde, 3 december
- provincie Henegouwen: Charleroi, 6 december
- provincie Vlaams-Brabant en Nederlandstalig Brussel: Horst, 11 december
- provincie Luik: Luik, 12 december
- provincie West-Vlaanderen: Oudenburg, 16 december
- provincie Limburg: Hasselt, 19 december.

Gezien het hoge aantal inschrijvingen en de soms beperkte zaalcapaciteit is het BIV verplicht om een herhaalsessie te organiseren van dit thema in het voorjaar 2003 (drie Nederlandstalige en twee Franstalige ontmoetingen).

WERKGROEP INTERNATIONALE RELATIES

Leden

Eddy VERWEIRDE (N) et
Serge WINNYKAMIEN (F)

Secretaris

Olivier Aoust

Bij beslissing van 6 december 2001 werd in de schoot van de Nationale Raad overgegaan tot de oprichting en de samenstelling van de werkgroep Internationale Relaties.

Doelstelling van deze werkgroep is de nodige informatie te vergaren bij de Europese Unie (en daarbuiten) en bij de individuele EU-lidstaten opdat het BIV voeling zou houden met de evolutie van het beroep in Europees (en mondiaal) perspectief. De informatie heeft in eerste instantie betrekking op de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar.

In het belang van de Belgische vastgoedmakelaars kan het BIV niet als passieve toeschouwer aan de kant blijven staan maar dient het ook aanwezig te zijn bij de bron van de Europese wetgeving om de belangen van de BIV-leden te verdedigen bij diverse Europese instanties zoals o.m. bij de « Conseil européen des Professions immobilières » (CEPI) en bij de « Fédération internationale des Professions immobilières » (FIABCI).

De realisatie van deze doelstelling omvat diverse taken. Zonder evenwel limitatief te willen zijn, kunnen volgende opdrachten voor de werkgroep worden opgesomd:

1. het leggen van de nodige contacten met de diverse internationale organisaties en de EU-lidstaten

2. het afhandelen, het systematiseren en het verspreiden van de bekomen informatiegegevens
3. het opvolgen van de evolutie van de Europese normen
4. het vertegenwoordigen en de belangenbehartiging in de schoot van de diverse internationale organisaties.

In 2002 werd tweemaal door de werkgroep Internationale Relaties vergaderd. Er werd beslist tot het organiseren van een enquête bij 17 beroepsorganisaties van de EU-lidstaten om informatie in te winnen inzake de beroepsreglementering in de andere Europese lidstaten (de voorwaarden voor toegang tot het beroep). De ingewonnen informatie werd vervolgens gepubliceerd op de BIV-website (rubriek « Internationale Info »).

Door vertegenwoordigers van het BIV werd tevens deelgenomen aan diverse CEPI-vergaderingen, met name deze inzake de belangrijke materie van de uniformisering van de opleidingen voor het behalen van een diploma vastgoedmakelaar in de EU. Deze bijeenkomsten hebben geleid tot het vastleggen van minimale opleidingscriteria die als basis moeten dienen voor de verdere uitwerking van een gemeenschappelijk platform dat erkend dient te worden door de Europese Commissie.

Hiermee rekening houdend dient het belang van de Belgische deelname aan het CEPI te worden onderlijnd. Deze deelname heeft inderdaad geleid tot het aanvaarden van de opleiding “Ondernemingshoofd vastgoedmakelaar” binnen de gestelde CEPI-criteria.

Tot slot dient vermeld dat de meeste instituten die een vastgoedopleiding organiseren de intentieovereenkomst van CEPI hebben ondertekend. Zij engageren zich om de minimale vormingscriteria, zoals voorgesteld door CEPI, te eerbiedigen.

DIENST STUDIE EN ONDERZOEK

Jurgen Vansteene (jurist, diensthoofd),
Olivier Aoust (jurist), Evelyne Van Marcke (juriste, in dienst sedert 17/06/02),
Stéphanie Bleys (economiste, in dienst sedert 1/11/02) en Anne Roggen (administratief medewerker, halftijds).

De ‘Dienst Studie & Onderzoek’ (DSO) ging met drie medewerkers van start in april 2001 en is dus nog een relatief nieuwe dienst binnen het Instituut.

In de loop van 2002 werd de dienst verder uitgebreid met twee personeelsleden.

Tot de belangrijkste taken van de DSO behoort de juridische adviesverlening en bijstand aan de verschillende BIV-organen (Nationale Raad, Bureau, Stagecommissie, Dienst Boekhouding, Dienst Opsporing, ...). Tevens staat deze Dienst in voor het secretariaat van een aantal werkgroepen, zoals “Permanente Vorming”, “Internationale Relaties” en “Tarifiering”.

Binnen het kader van haar opdrachten werd in 2002 een aanvang genomen met de inventarisering en analyse van de tuchtrechtspraak van de Uitvoerende Kamers en van de Kamers van Beroep. Het betreft een anonieme verwerking van de tuchtbeslissingen: de namen van beklaagden worden door de Kamers niet medegedeeld. Deze gegevensverwerking zal in 2003 worden verdergezet.

Een aantal belangrijke dossiers noodzaakten diverse contacten met vertegenwoordigers van de aanverwante beroepen. Zo werden ondermeer besprekingen gevoerd met de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen inzake



vastgoedbemiddeling, werd samen met relocators de problematiek van de “relocation” uitgediept en vonden verschillende bijeenkomsten plaats met diverse landmetersverenigingen inzake het wetsontwerp tot de reglementering van het beroep van landmeter-expert.

De gerechtelijke procedures waarbij het BIV belanghebbende was (het Hof van Cassatie, de Raad van State en de Raad voor de Mededinging) werden door de Dienst opgevolgd.

De ‘Dienst Studie & Onderzoek’ verleende zijn inhoudelijke medewerking aan het najaarsforum dat handelde over de volgende deontologische verplichtingen: de permanente vorming van 20 uur voor de titularissen, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de borgstelling. Naast de bespreking van de wetgeving terzake werd op deze forums tevens de praktische kant toegelicht (adressenlijst verzekeringsmaatschappijen die de polis aanbieden, modelattesten, ...).

In 2002 kreeg de inventarisatie van de juridische problemen die zich stellen bij de huidige beroepsreglementering verder vorm. De opmerkingen en voorstellen terzake werden overgemaakt aan de bevoegde regeringscommissaris.

De nodige teksten werden aangeleverd voor het BIV-bulletin *Immobilium*. Zo werden in elk nummer een aantal belangrijke uitspraken van het Hof van Cassatie en/of Raad van State toegelicht. Er werden bijdragen geschreven over het ook van kracht zijn van de plichtenleer zonder geschreven deontologische regels, over de problematiek inzake een diploma dat toegang gaf tot het beroep van vastgoedmakelaar maar als vrij student, de problematiek van de bemiddeling bij verkoop door notarishuizen, de diplomaver-eiste eveneens verplicht voor occasionele beoefenaars, de verwerping van het verzoek tot schorsing van de plichtenleer door de Raad van State.

In november 2002 werd een aanvang genomen met een economische studie inzake de vastgoedmakelaardij. Bedoeling is enerzijds een nauwkeurig inzicht te verwerven in de organisatie en het economisch belang van de vastgoedmakelaardij (aantal kantoren, structuur ervan, zelfstandigen versus bedienden, omzet, marktaandeel, aantal transacties, evoluties, ...). Anderzijds zal tevens een onderzoek worden gevoerd omtrent de relatie vastgoedmakelaar en het BIV (o.m.: de gemiddelde duur van de stage, de beloning van stagiairs, welke diploma’s worden ingediend bij een erkenningsaanvraag en de evolutie terzake, behandelingsduur bij tuchtdossiers, ...). Het verzamelen en analyseren van deze gegevens moet het ondermeer mogelijk maken de deontologische verplichtingen met meer kennis van zaken te sturen (verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering, te waarborgen bedragen, enz.).

Tot slot werden in 2002 door de ‘Dienst Studie & Onderzoek’ 1024 brieven behandeld van vastgoedmakelaars en van particulieren die vragen hadden omtrent de beroepsreglementering (lidmaatschap BIV, deontologische plichten, barema’s, ...).

De ‘Dienst Studie & Onderzoek’ zal zich vanzelfsprekend nooit uitspreken inzake administratieve of tuchtdossiers; enkel de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep zijn hiervoor bevoegd.



BIV - IPI

**Luxemburgstraat 16B / rue du Luxembourg 16B
1000 Brussel / Bruxelles**

**T : 02/505.38.50 - F : 02/503.42.23
pr@biv.be - www.biv.be
rp@ipi.be - www.ipi.be**