



JAAERVERSLAG

2005

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Luxemburgstraat 16 B - 1000 Brussel

T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23

www.biv.be - info@biv.be

INHOUD

1. VOORWOORD	2
2. STATISTIEKEN	3
o Aantal vastgoedmakelaars	4
o Aantal stagemeeesters	4
3. BIV-ORGANEN	5
o Nationale Raad	6
o Uitvoerende Kamers	13
o Kamers van Beroep	20
4. BIV-COMMISSIES	27
o Stagecommissie	28
o Commissie Opsporing	37
5. BIV-PUBLICATIES	45
6. MANDATARISSEN EN PERSONEELSMEDEWERKERS	47
o BIV-mandatarissen	
- Nationale Raad	48
- Uitvoerende Kamers	49
- Kamers van Beroep	50
- Commissies en Werkgroepen	51
o BIV-medewerkers	52

VOORWOORD

Het jaar 2005 was het eerste jaar van een nieuwe bestuursploeg, verkozen voor de periode 2005-2009. Het was het jaar waarin we eerst goed geluisterd hebben naar wat er leeft bij onze leden over enerzijds hun dagdagelijkse professioneel functioneren en anderzijds hun verwachtingen over de werking van ons instituut.

Na een studie- en informatieronde werd er aan verschillende belangrijke dossiers gewerkt. Zo een nieuwe deontologische code op poten gezet en startte de bespreking voor een nieuw en duidelijk stagereglement.

De fundamenten werden gelegd van het systeem van e-learning, dat elk lid de kans zal geven zich up te daten, bij te scholen en zijn personeel verder op te leiden in de meest flexibele omstandigheden qua timing als locatie.

Ondanks al deze opdrachten voert het nieuwe bestuur een financieel voorzichtige en zuinige koers. De bijdrage voor de vastgoedmakelaars werd niet verhoogd, niettegenstaande we meer diensten zullen aanbieden de komende jaren aan onze leden.

Via de nieuwsbrieven op print en e-mail worden onze leden op de hoogte gehouden van aanpassingen aan de wetgeving, rechtspraak en rechtsleer aangaande het beroep en de werking van het BIV.

Olivier VIGNERON, *voorzitter*

Frank THIERS, *ondervoorzitter*

Hugues de BELLEFROID, *penningmeester*



De cijfers van 2005

STATISTIEKEN

1. TOTAAL AANTAL VASTGOEDMAKELAARS : 8.380

Aantal personen die op 31/12/2005 de titel van vastgoedmakelaar mogen voeren:
8.380

Verdeling per statuut

- beoefenaars: 7.464 (NL: 4.415; 59,2% / FR: 3.049; 40,8%)
- stagiairs: 876 (NL: 470; 53,7% / FR: 406; 46,3%)
- occasionelen: 40 (NL: 34 / FR: 6)

Verdeling per taalrol

- NL rol: 4.919 (58,7 %)
- FR rol: 3.461 (41,3 %)

Verdeling per provincie (gesorteerd op kantooradres)

Provincie	Totaal 2005 (2004)	%
W.-Vlaanderen (WVL)	1.333 (+16)	15,9
O.-Vlaanderen (OVL)	982 (+12)	11,7
Antwerpen (ANT)	1.175 (+10)	14,0
Limburg (LIM)	494 (+11)	5,9
Vlaams-Brabant (VBB)	818 (+16)	9,8
Brussel (BRU)	1.502 (+26) (FR: 1.338 / NL:164)	17,9 (FR: 16,0% / NL: 1,9%)
Waals-Brabant (BBW)	546 (+21)	6,5
Henegouwen (HAI)	527 (+33)	6,3
Namen (NAM)	259 (-)	3,1
Luik (LIE)	551 (+9)	6,6
Luxemburg (LUX)	132 (+12)	1,6
Buitenland (B/E)	61 (-10)	0,7
Totaal	8.380 (+156)	

2. TOTAAL AANTAL STAGEMEESTERS: 1.246

- NL: 701 (56,3 %)
- FR: 545 (43,7 %)



BIV-organen

- **De Nationale Raad**
- **De Uitvoerende Kamers**
- **De Kamers van Beroep**

DE NATIONALE RAAD

1. INLEIDING

De vierjaarlijkse verkiezingen voor de mandaatperiode 2005-2009 van de BIV-vertegenwoordigers (Raad en Kamers) werden afgesloten op 4 december 2004. Deze verkiezingen hadden tot gevolg dat op 31 januari 2005 het mandaat eindigde van de verkozenen van de Nationale Raad uit de vorige periode (01/02/2001-31/01/05) en dat op diezelfde dag de huidige mandaatperiode (2005-2009) startte met de nieuw verkozen mandatarissen.

De Nationale Raad kwam 15 maal in zitting samen in 2005.

2. PERIODE TOT 31/01/2005

2.1. Samenstelling

Zie pagina 48.

2.2. Activiteiten

De mandatarissen van de vorige legislatuurperiode vergaderde in 2005 een enige en tevens laatste maal op 31 januari. Deze Raad keurde de "Rekeningen 2004" goed en verleende kwijting aan het Bureau over deze rekeningen.

3. PERIODE VANAF 31/01/2005

3.1. Samenstelling

Zie pagina 48.

3.2. Verkiezing nieuw Bureau

De nieuw samengestelde Nationale Raad kwam een eerste maal in zitting bijeen op 31 januari 2005.

Deze eerste vergadering had, zoals voorzien door de wet, als enig doel de verkiezing van een nieuw Bureau dat samengesteld is uit de voorzitter, de ondervoorzitter en de penningmeester.

Conform art. 33 van het KB van 27/11/85 tot bepaling van de regels betreffende de organisatie en de werking van de beroepsinstituten was het ditmaal de beurt aan een voorzitter van de Franstalige taalrol.

Dhr. Olivier VIGNERON werd bij meerderheid der stemmen verkozen tot voorzitter.

Volgens dezelfde bepaling behoort de ondervoorzitter van deze mandaatperiode tot de Nederlandstalige taalrol.

Bij meerderheid der stemmen werd dhr. Frank THIERS verkozen tot ondervoorzitter.

Voor de functie van penningmeester is er geen taalrolbepaling bij wet voorzien. Dhr. Erik DECKERS, Franstalige taalrol, werd bij meerderheid der stemmen verkozen tot penningmeester.

3.3. Begroting

3.3.1. Begroting 2005

De mandatarissen van de vorige Raad (2001-31/01/2005) keurden eind 2004, rekening houdend met de voorziene beleidswijzigingen vanaf 2005 (na de verkiezingen van december 2004), een voorlopige Begroting 2005 goed met een voorlopige BIV-bijdrage 2005 van € 175.

De nieuw samenstelde Raad (van start gegaan op 31/01/2005) keurde op 14 april 2005 de definitieve Begroting 2005 goed en stelde de definitieve bijdrage-2005 vast. De totale bijdrage voor titularissen in 2005 bedroeg € 313 (+ € 13,29 bijdrage voor de strijd tegen het zwarte geld, CFI). De stagiairs die zich inschreven gedurende het eerste semester betalen een bijdrage van € 263 (+ bijdrage CFI); bij inschrijving gedurende het 2^e semester werd hun bijdrage € 131,50 (+ bijdrage CFI)

3.3.2. Begroting 2006

Op 19 december 2005 keurde de Raad de Begroting 2006 goed en werd de bijdrage 2006 vastgelegd. De bijdrage bleef identiek aan deze van 2005, zijnde € 313 (+ 13,29 vaste bijdrage CFI). Ook de bijdrage voor de stagiairs bleef ongewijzigd in vergelijking met het 2005.

3.4. Plichtenleer

Bij arrest van 4 mei 2005 heeft de Raad van State beslist volgende bepalingen van het reglement van plichtenleer te vernietigen:

- in de eerste zin van art. 1, de woorden «en van de richtlijnen»;
- art. 1, 12°;
- art. 2, 2de en 3de zin;
- art. 4, al. 3, de woorden «en in de richtlijnen»;
- art. 9, al. 2;
- art. 10, al. 3, de woorden «volgens de modaliteiten vastgelegd bij een of meerdere richtlijnen»;
- art. 12;
- art. 14, 2de zin;
- art. 16, al. 2 tot en met 5.

Samengevat heeft de Raad van State vernietigd:

- 1) de verplichting om met geschreven overeenkomsten te werken;
- 2) het mechanisme waarbij het reglement van plichtenleer tuchtrechtelijke richtlijnen verplicht stelde

Vermits de bepalingen in het reglement van plichtenleer - die verwijzen naar de richtlijnen - werden vernietigd, hebben de richtlijnen dan ook geen verplichtend karakter.

In overleg met de federale voogdijoverheid werd op 16 juni 2005 door de Raad een nieuwe kalender opgesteld voor de goedkeuring van een nieuwe plichtenleer die in de plaats zou komen van de bestaande. Een eerste ontwerptekst werd opgesteld door de leden van het Bureau, geassisteerd door interne en externe juristen, en voorgelegd aan de leden van de Raad in oktober 2005.

Op 17 oktober 2005 besliste de Raad om een brede consultatie te organiseren bij alle vastgoedmakelaars. Deze consultatie verliep via de website (men kon ook schriftelijk, per post of per fax reageren) van 22 oktober tot 30 november en werd bij beslissing van de Raad op 1 december met een maand verlengd tot 31 december 2005. Circa 1.200 reacties en opmerkingen werden geregistreerd.

Het verdere verloop om te komen tot een nieuwe plichtenleer ziet er als volgt uit: de Raad neemt kennis van alle reacties en installeert een werkgroep die op basis van deze reacties, en na juridische toetsing, een tweede ontwerp opstelt dat ter bespreking zal worden voorgelegd aan de Raad. Na goedkeuring door de Raad van het ontwerp wordt dit overgemaakt aan de voogdijminister. Deze kan aan de Raad eventueel opmerkingen overmaken en de Raad dient zich hierover te buigen. Indien de voogdijoverheid akkoord kan gaan met het eerste of een volgend ontwerp dat door de Raad is goedgekeurd, dan wordt het ter goedkeuring voorgelegd aan de Ministerraad. Wordt hier een consensus bereikt dan wordt het nieuwe reglement ter ondertekening voorgelegd aan de Koning.

3.5. Stage

3.5.1. Werkwijze en samenstelling Stagecommissie

De nieuw samengestelde Raad wenste over te gaan tot een andere werkwijze voor de stagecommissie. Deze Commissie verleent enerzijds advies aan de Kamers betreffende de stagverplichtingen en anderzijds adviezen aan de Raad inzake de lijst van stagemeeesters.

Op 24 februari ontbond de Raad de stagecommissie zoals die was samengesteld door de Raad van de mandaatperiode 2001-2005.

Op 14 april keurde de Raad vervolgens het nieuwe reglement goed inzake de werkwijze en samenstelling van de stagecommissie en werd overgegaan tot de benoeming van de leden van de commissie.

3.5.2. Bijscholing stagiair-vastgoedmakelaars

De Raad was van oordeel dat het systeem van verplichte bijscholing voor de stagiairs, uitbesteed aan derden en ingesteld tijdens de vorige mandaatperiode, niet langer kon worden gehandhaafd omdat dergelijke vorming een specifieke opdracht van het BIV zelf is. De Raad besliste daarom ook op 24/02 om elke samenwerking met derden stop te zetten in het kader van de bijscholing.

Tijdens de zitting van 16/06 werd het reglement inzake de bijscholing ingetrokken en gaf de Raad opdracht aan het Bureau om een nieuw vormingsproject uit te werken dat verplicht zou worden gesteld voor stagiairs.

3.5.3. Lijst van de Stagemeeesters

Het stagereglement (3/02/1999) bepaalt dat het de taak van de Raad is om de Lijst van stagemeeesters goed te keuren. Vooraleer te kunnen worden opgenomen op deze lijst dien de vastgoedmakelaar te voldoen aan de voorwaarden zoals opgesomd in art. 20 van het vernoemde reglement.

De dossiers worden voorbereid door de Stagecommissie die een niet bindend advies verstrekt aan de Raad.

In 2005 trof de Raad een beslissing in 233 dossiers: 199 nieuwe inschrijvingen en 18 weglatingen van de lijst van stagemeeesters. Verder werden 14 personen de inschrijving geweigerd daar ze niet voldeden aan de gestelde voorwaarden.

Einde 2005 telde het BIV 1.246 stagemeeesters.

3.6. 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 tegen personen zonder

BIV-erkenning met als doel hen juridisch te vervolgen en verder te beletten het beroep uit te oefenen. De inspectie- en vervolgingsdossiers worden voorbereid

door de Commissie en de Dienst "Toezicht en Opsporing". Op basis van hun bevindingen adviseren zij de Raad m.b.t. het instellen van een actie.

3.6.1. Functionering en samenstelling Opsporingscommissie

De nieuw samengestelde Raad ontbond op 24 februari de Opsporingscommissie, die samengesteld was op basis van de vorige mandaatperiode.

Tijdens de zitting van 14 april werd een nieuw reglement goedgekeurd inzake het functionering en samenstelling van de Commissie en werd overgegaan tot de benoeming van de leden.

Een eerste aanpassing van het reglement werd goedgekeurd tijdens de zitting van 29 september.

3.6.2. Opsporingsdossiers

In 2005 adviseerden zij de Raad tot het starten van 21 juridische acties tegen personen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenden.

Alle adviezen werden bekrachtigd door de Raad: 2 klachtdossiers werden overgemaakt aan het parket van de Procureur des Konings en 18 vorderingen tot staking van activiteiten voor de Rechtbank van koophandel. De Raad ging tevens akkoord om in een dossier bij een procedure van de Raad van State een advocaat aan te stellen.

3.7 Vorming

Art. 16 van het reglement van plichtenleer bepaalt dat de vastgoedmakelaar (stagiair, titularis en occasionele beoefenaar) de nodige zorg besteed aan zijn beroepsvorming.

3.7.1. Bijscholing voor stagiairs

De Raad besliste op 24/02 het contract stop te zetten met derden voor de coördinatie van de bijscholing en op 16/06 werd tevens het betreffende reglement ingetrokken.

De Raad werkt aan een nieuw vormingsvoorstel dat van start gaat in het voorjaar 2006.

3.7.2. Beroepsvervolmaking (permanente vorming) voor titularissen

Het reglement inzake de permanente vorming werd bij beslissing van de Raad op 16/06 ingetrokken.

De Raad werkt aan een nieuw vormingsvoorstel dat van start gaat in het voorjaar 2006.

3.7.3. Nieuw vormingsproject

Tijdens de zitting van 19/12 werd het project "Opleidingsplan 2006" door de Raad goedgekeurd dat voorziet in de organisatie van afstandsvorming per internet

gekoppeld aan workshops. Het inschrijven op de e-cursussen en de deelname aan de diverse workshops zijn verplicht voor de stagiairs in het kader van hun bijscholingsplicht. Titularissen kunnen zich eveneens inschrijven op de e-cursussen, maar hun deelname is niet verplicht.

Het nieuwe vormingsproject gaat van start op 1 juni 2006 en de eerste cursus zal handelen over de Wet op de Handelspraktijken. Een tweede cursus die in 2006 is gepland over het thema "plichtenleer van de vastgoedmakelaars".

3.8. Aanverwante beroepen

Op dit ogenblik laat de wetgeving toe dat bepaalde aanverwante beroepsgroepen bepaalde activiteiten van vastgoedmakelaar kunnen uitoefenen zonder BIV-erkenning.

Op 16 juni gaf de Raad opdracht aan het Bureau om alle mogelijke middelen aan te wenden om te vermijden dat Landmeters-experten activiteiten van vastgoedmakelaar zouden uitoefenen zonder BIV-erkenning.

Op 19 december verleende de Raad zijn goedkeuring om beroep in te stellen bij de Raad van State tegen enkele bepalingen uit het KB van 21/09/2005 houdende de goedkeuring van de plichtenleer voor de notarissen. De Raad kant zich tegen elke bepaling die, direct of indirect, de notaris (of zijn medewerkers) toelaat om activiteiten uit te oefenen zoals voorzien in het KB van 6/09/1993 met betrekking tot het beroep en de titel van vastgoedmakelaar.

3.9. Formulieren Kamers

De Raad keurde enkele nieuwe formulieren goed die door de Kamers worden gehanteerd bij de behandeling van hun administratieve dossiers.

Op 16 juni werden volgende formulieren voor de Franstalige Uitvoerende Kamer goedgekeurd: inschrijving op de lijst van de stagemeeesters, stageovereenkomst, inschrijving op het tableau van beoefenaars en wederinschrijving titularis, weglating op de lijst en op het tableau.

Op 29 september werden volgende formulieren voor de Franstalige Uitvoerende Kamer goedgekeurd: inschrijving stagiair en wederinschrijving stagiair.

Op 17 oktober werden volgende formulieren goedgekeurd voor de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer: inschrijving op de lijst van de stagiairs en op het tableau der beoefenaars, wederinschrijving stagiairs en titularissen en tot slot de weglating op de lijst en het tableau.

(Bij schrijven van 16/01/2006 vernietigde voogdijminister S. Laruelle de beslissing inzake de formulieren inschrijving en wederinschrijving stagiairs.)

3.10. Varia**3.10.1. Benoeming nieuwe secretarissen en plaatsvervangende secretarissen Uitvoerende Kamers**

Door de Raad werden in 2005 volgende nieuwe secretarissen en plaatsvervangende secretarissen benoemd van de Kamers:

- Franstalige UK:
 - *Secretaris*: Olivier Aoust
 - *Plaatsvervangende secretarissen*: Danielle Verrees, Frédéric Bontemps en Steven Lee
- Nederlandstalige UK:
 - *Secretaris*: Jurgen Vansteene
 - *Plaatsvervangende secretarissen*: Frédéric Bontemps
- Verenigde UK:
 - *Secretaris*: Jurgen Vansteene
 - *Plaatsvervangende secretaris*: Frédéric Bontemps

3.10.2. Vernieuwing publicaties

De op geregelde tijdstippen uitgebrachte BIV-publicaties (het driemaandelijkse nieuwsbulletin Immobilium en maandelijks digitale nieuwsbrief BIV-scoop) was grondig aan een herdefiniëring toe. In het 2^e trimester werd gestart met het gloednieuwe bulletin BIV-News en vanaf juni startte de nieuwe maandelijks BIV-Mail.

3.10.3. Opzegging contracten

Op 24 februari zegde het BIV het contract op voor het realiseren van de juridische databank.

De Raad was van oordeel dat dergelijke databank onvoldoende tegemoet kwam aan de informatienood van de BIV-leden.

3.10.4. Opzegging lidmaatschap internationale organisaties

Op 14 april zegde de Raad het lidmaatschap op bij twee internationale organisaties, zijnde Capi (Ceab en Epag) en Fiabci. De Raad was van oordeel dat het lidmaatschap van deze organisaties onvoldoende meerwaarde bood voor de BIV-leden.

DE UITVOERENDE KAMERS

TAKEN

Het BIV omvat twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige en een Franstalige.

Zij hebben volgende taken:

1. het opmaken en bijhouden van het tableau der beoefenaars, de lijst van de stagiairs en de lijst van personen, gevestigd in het buitenland, die gemachtigd worden het beroep occasioneel uit te oefenen;
2. te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en het stagereglement;
3. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen op het gebied van honoraria.

DE NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER**1. Samenstelling Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

Zie pagina 49.

2. Administratieve dossiers

Ter behandeling van de administratieve dossiers kwam de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 9 zittingsdagen bijeen.

2.1. Inschrijving op de Lijst van de stagiairs

In de loop van 2005 heeft de Uitvoerende Kamer 253 aanvragen ontvangen vanwege kandidaat-stagiairs met betrekking tot de inschrijving op de lijst van stagiairs.

Er werden 219 kandidaten ingeschreven op deze lijst, terwijl 32 kandidaten werden geweigerd. Aanvragen worden geweigerd wanneer de kandidaat niet beschikt over één der vereiste toegangverlenende diploma's en/of niet slaagt in het aantonen van de nodige beroepservaring. Verder werd 1 dossier uitgesteld (naar een zitting in 2006) en heeft 1 kandidaat afstand gedaan van zijn aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagiairs.

2.2. Opname op het Tableau van titularissen

De Uitvoerende Kamer behandelde 226 aanvragen tot opname op het Tableau in 2005.

213 stagiairs werden ingeschreven, 4 stagiairs werden geweigerd.

8 dossiers werden uitgesteld en zullen worden behandeld in 2006.

Eén EU-onderdaan werd opgenomen op het tableau na het succesvol afleggen van een proeve van bekwaamheid.

2.3. Weglatingen

In 2005 werden door de Uitvoerende Kamer 215 weglatingsdossiers behandeld.

De weglatingen op eigen verzoek hadden betrekking op 171 titularissen en 19 stagiairs.

23 titularissen werden ambtshalve weggelaten (overlijden, insolvent, failliet, tekortkoming stageverplichting, e.d.).

Twee aanvragen werden uitgesteld en behandeld in 2006.

2.4. Wederinschrijving

23 titularissen hebben in 2005 een aanvraag tot wederinschrijving gedaan. 22 aanvragen werden aanvaard, en 1 dossier werd uitgesteld naar 2006.

In 2005 hebben ook 9 stagiairs hun wederinschrijving aangevraagd, waarvan 1 aanvraag werd geweigerd.

2.5. Occasionele uitoefening van het beroep

In totaal ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 19 aanvragen van Nederlanders om occasioneel het beroep uit te oefenen op Belgisch grondgebied. Daarvan werden 3 aanvragen geweigerd en 12 aanvragen toegestaan mits het afleggen van een bekwaamheidsproef.

4 dossiers werden uitgesteld naar een zitting in 2006.

In 15 dossiers werd een proeve van bekwaamheid georganiseerd, waarvan 3 met een positief gevolg en 1 met een negatief gevolg. 10 proeven van bekwaamheid werden uitgesteld op verzoek van de aanvrager naar een volgende zitting. In 1 dossier heeft de aanvrager afstand gedaan om zijn proeve van bekwaamheid af te leggen.

Er werden eveneens 26 aanvragen tot verlenging ingediend en aanvaard.

2.6. Taalrolwijziging

In 2005 ontving de Uitvoerende Kamer 3 aanvragen tot wijziging van taalrol; deze werden allen aanvaard.

2.7. Eretitel

In 2005 ontving de Uitvoerende Kamer 2 aanvragen tot emeritaat, waarvan 1 dossier werd goedgekeurd en 1 aanvraag werd uitgesteld naar een zitting in 2006.

3. Tuchtdossiers

De Uitvoerende Kamer zetelde 10 maal in tuchtzaken.

In 2005 werden in totaal 238 klachten ter kennis gebracht aan de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer.

In de eerste fase van het onderzoek werden door de rechtskundige assessoren 118 dossiers geseponeerd (om diverse redenen: beklagde was intussen weggelaten, klacht is manifest ongegrond, klacht is niet ontvankelijk, overschrijding van de redelijke termijn, of nog, na een vermanende brief), terwijl in 68 dossiers een verslaggever werd aangesteld. In een aantal van deze dossiers werd de klacht al geregistreerd in 2004.

In 2005 werd voor een totaal van 51 dossiers het onderzoek afgesloten en een verslag opgesteld. Dit resulteerde in een klassering zonder gevolg in 17 gevallen en een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer in 34 gevallen.

De Uitvoerende Kamer, zetelend in tuchtzaken, heeft 68 beslissingen genomen.

Volgende sancties werden uitgesproken:

- 6 waarschuwingen
- 8 berispingen
- 5 schorsingen
- 21 schrappingen
- In 16 dossiers werd de vrijspraak uitgesproken.

In 12 dossiers, waarin de vastgoedmakelaar ter verantwoording werd geroepen inzake verzekering en borgstelling, werd de tuchtprocedure zonder voorwerp verklaard, gelet op de weglating van de betrokken vastgoedmakelaar.

In 2005 werden in 13 dossiers beroep aangetekend tegen een tuchtbeslissing.

4. Beroepen stagemesters

In de loop van 2005 werden 3 beroepen door stagemesters tegen beslissingen van de Nationale Raad behandeld.

In 2 dossiers werd het beroep gegrond verklaard. In één dossier werd de beslissing van de Nationale Raad bevestigd.

5. Arbitrage en advies inzake erelonen

In 2005 werden er geen arbitragebeslissingen genomen, noch advies inzake erelonen verleend door de Uitvoerende Kamer.

DE FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER**1. Samenstelling Franstalige Uitvoerende Kamer**

Zie pagina 49.

2. Administratieve dossiers

De Franstalige Uitvoerende Kamer (Chambre exécutive, CE) kwam 12 maal in zitting bijeen in 2005 voor de behandeling van administratieve dossiers.

2.1. Inschrijving op de Lijst van de stagiairs

Door de CE werden 224 aanvragen behandeld voor de inschrijving op de Lijst van de stagiairs waarvan er 203 werden aanvaard en 19 werden geweigerd. Verder was er 1 persoon die zijn aanvraag introk en 1 aanvraag werd onontvankelijk verklaard.

2.2. Inschrijving op het Tableau van beoefenaars

180 stagiairs verzochten om hun opname op het Tableau van beoefenaars. 175 aanvragen werden aanvaard, 5 niet aanvaard.

2.3. Weglating

In 2005 ontving de CE 153 aanvragen tot weglating van de Lijst of het Tableau: 152 werden aanvaard en 1 aanvraag werd geweigerd.

Door de CE werden 16 ambtshalve weglatingen behandeld (wegens overlijden van de persoon).

2.4. Wederinschrijving

In totaal onderzocht de CE 47 aanvragen tot wederinschrijving waarvan er 44 werden aanvaard en 3 geweigerd werden.

2.5. Aanvraag tot occasionele uitoefening en verlengingen

8 vastgoedmakelaars die hun activiteiten in het buitenland hebben dienden in 2005 een aanvraag in om de activiteiten ook in België te kunnen uitoefenen.

3 aanvragen werden aanvaard en 5 geweigerd.

2.6. Taalrolwijziging

Er werd in 2005 geen enkele aanvraag tot taalrolwijziging ingediend bij de CE.

3. Tuchtdossiers

De CE vergaderde 5 maal in tuchtzaken in 2005.

183 klachten werden ter kennis gebracht van de juridische assessor van de Franstalige Uitvoerende Kamer, afkomstig van zowel consumenten als van confraters. Na voorafgaand onderzoek werden 51 van deze klachten door de juridische assessor zonder gevolg geklasseerd.

In 41 dossiers stelde hij een verslaggever aangesteld voor verder onderzoek van de klacht.

In totaal werden voor 102 dossiers een verslag overgemaakt na onderzoek. Hiervan werden 58 dossiers gesloten zonder verder gevolg en 44 dossiers werden voor behandeling overgemaakt aan de CE.

In totaal werden 32 tuchtbeslissingen getroffen:

- 6 schorsingen
- 3 blamen
- 8 waarschuwingen
- 7 vrijspraken
- in 8 dossiers vorderde de CE de opschorting van de uitspraak.

Tegen 9 van deze 32 beslissingen werd in beroep gegaan bij de Franstalige Kamer van Beroep en tegen 2 van deze uitspraken werd verzet aangetekend.

4. Beroepen stagemesters

Door 1 stagemester werd bij de CE beroep aangetekend tegen een beslissing van de Nationale Raad.

5. Arbitrage en advies

Er werden geen arbitragebeslissingen genomen, noch advies verstrekt door de CE in 2005.

DE VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

De verenigde Uitvoerende Kamers zijn samengesteld uit leden van de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamers.

Ze zijn bevoegd voor dossiers (zowel administratief als tucht) die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun voornaamste beroepsuitoefening in het Duitstalige landsgedeelte hebben.

Tevens zijn ze bevoegd in geval van betwisting tussen vastgoedmakelaars van verschillende taalrol.

In 2005 hebben de verenigde Uitvoerende Kamers tweemaal gezeteld.

In één dossier wou betrokkene onmiddellijk ingeschreven worden op het Tableau zonder een stage te volbrengen. Deze aanvraag werd geweigerd.

1 aanvraag tot inschrijving op de lijst van stagiairs werd geweigerd omdat betrokkene diploma noch beroepservaring kon voorleggen.

Het laatste dossier betrof een aanvraag tot wederinschrijving op de Lijst van stagiairs. Deze aanvraag werd eveneens geweigerd omdat de betrokkene geen stageovereenkomst kon voorleggen.

DE KAMERS VAN BEROEP

1. WETTELIJKE OPDRACHTEN

Het BIV omvat twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige.

Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangende 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 tenminste 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 zes jaar. De effectieve en de plaatsvervangende leden zijn echter verkozen voor 4 jaar.

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

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen zijn alle beslissingen - in eerste aanleg - genomen 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 en dit per aangetekend schrijven ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep, ondertekend door diegene die het instelt.

Zowel de betrokken partij als de voorzitter van de Nationale Raad samen met een rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer kunnen, in geval schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, een voorziening in cassatie instellen tegen de eindbeslissing van de Kamer van Beroep. De termijn voor het instellen van de voorziening in cassatie is één maand te rekenen vanaf de betekening van de beslissing van de Kamer van Beroep.

2. BESLISSINGEN

2.1. Ingestelde beroepen

Sinds de oprichting van het BIV in 1995, en tot en met eind december 2005, werden in totaal 871 beroepen ingesteld, 446 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep en 425 bij de Franstalige Kamer van Beroep.

Voor de laatste 6 jaar geeft dit volgende resultaat:

Kamer van Beroep	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Nederlandstalige</i>	40	77	27	43	44	38
<i>Franstalige</i>	50	48	29	30	41	30

2.2. Genomen beslissingen

Tot en met 2005 heeft de Nederlandstalige Kamer van Beroep 430 beslissingen genomen.

De Franstalige Kamer van Beroep nam er 421.

Voor de laatste 6 jaar geeft dit volgende resultaat:

Kamer van Beroep	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Nederlandstalige</i>	40	76	39	37	37	39
<i>Franstalige</i>	47	42	41	36	35	42

2.3. Aard van dossiers in 2005

De 39 beslissingen van Nederlandstalige en de 42 beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep, genomen in 2005, hadden betrekking op volgende dossiers:

Kamer van Beroep	<i>lijst van stagiairs</i>	<i>tableau na stage</i>	<i>occasionele uitoefening</i>	<i>Weg-lating</i>	<i>Tucht-dossiers</i>	<i>Weder-inschrijving</i>	<i>Diverse</i>
<i>Nederlandstalige</i>	22	1	1	2	11	1	1
<i>Franstalige</i>	21	3	5	6	4	1	2

**3. DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP
39 DOSSIERS****3.1. Samenstelling**

Zie pagina 50.

3.2. Administratieve beslissingen

De Kamer van Beroep behandelde 22 dossiers betreffende aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat, in voorliggende dossiers, de appellanten de nodige documenten hadden neergelegd, werden 18 kandidaten alsnog ingeschreven op de lijst van stagiairs.

4 kandidaten zagen hun inschrijving geweigerd omdat zij geen enkel van de wettelijk voorgeschreven diploma's konden voorleggen.

In 1 dossier werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht. Na neerlegging van de nodige stavingdocumenten heeft de Kamer van Beroep het beroep aanvaard en werd betrokkene opgenomen op te tableau.

De persoon die beroep had aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer betreffende zijn aanvraag van occasionele uitoefening werd door de Kamer van Beroep terug naar af gestuurd. De Kamer van Beroep stelde dat de aanvrager minstens over een diploma van een postsecundaire studiecycclus van 3 jaar dienen te beschikken vooraleer zij de toestemming kunnen krijgen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

In 2005 hebben 2 personen beroep ingediend inzake hun weglatingsdossiers, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer.

Een stagiair had nagelaten om tijdig (te weten binnen de drie jaar na zijn inschrijving op de lijst van de stagiairs) zijn inschrijving op het tableau aan te vragen. Hierdoor wordt hij geacht te verzaken aan hun hoedanigheid van stagiair-vastgoedmakelaar. Het beroep werd verworpen en betrokkene bleef weggelaten.

In een tweede dossier wou betrokkene de datum van weglating gewijzigd zien. De Kamer van Beroep verklaarde het beroep ongegrond.

Eén persoon tekende beroep tegen een weigering van zijn verzoek tot wederinschrijving. Het beroep werd onontvankelijk verklaard.

3.3. Tuchtdossiers

De Kamer van Beroep heeft zich uitgesproken in 11 tuchtdossiers.

Drie tuchtstraffen zoals uitgesproken door de Uitvoerende Kamer werden in beroep bevestigd

(1 schorsing van 3 maanden, 1 schorsing van 12 maanden, 1 persoon werd geschrapt van het tableau).

In 4 dossiers werd de tuchtstraf herleid tot een mildere tuchtstraf (een schorsing van 12 maanden werd herleid tot schorsing van 45 dagen, een schorsing van 6 maanden werd herleid tot een waarschuwing, een schorsing van 5 maanden werd herleid tot een schorsing van 45 dagen, en een schorsing van 3 maand werd herleid tot één maand).

In de 4 overige dossiers werd uiteindelijk geen tuchtstraf opgelegd. Tweemaal werd betrokkene vrijgesproken en tweemaal werd het tuchtdossier afgesloten zonder dat de Kamer van Beroep zich terzake heeft uitgesproken (één vastgoedmakelaar was intussen op eigen verzoek weggelaten en in één dossier was beklagde overleden).

Tegen 2 beslissingen van de Kamer van Beroep (tuchtdossiers) werd door betrokkene cassatieberoep aangetekend. De procedure bij het Hof van Cassatie is nog lopende.

4. DE FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP 42 DOSSIERS

4.1. Samenstelling

zie pagina 50.

4.2. Administratieve dossiers

De Franstalige Kamer van Beroep behandelde 21 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs.

Nadat, in voorliggende dossiers, de appellanten de nodige documenten hadden neergelegd, werden 11 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. 8 andere kandidaten zagen hun inschrijving geweigerd, hetzij omdat ze niet over één van de voorgeschreven diploma's of de nodige beroepservaring bezaten, hetzij dat zij geen stageovereenkomst met een erkende stagemeester konden voorleggen. Ten slotte deed één persoon afstand van zijn beroep en werd één beroep onontvankelijk verklaard (buiten termijn).

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.

Eén stagiair-vastgoedmakelaar werd, na het neerleggen van de noodzakelijke stukken, opgenomen op het tableau.

In het tweede dossier wilde de kandidaat ingeschreven worden op het tableau zonder een stage te moeten doorlopen. De Kamer van Beroep heeft terzake betrokkene ingeschreven op de lijst van stagiairs.

In het derde dossier verklaarde de Franstalige Kamer van Beroep zich onbevoegd, en werd het dossier overgemaakt aan de Verenigde Kamers van Beroep.

Zes personen tekenden beroep aan tegen hun weglatingsdossiers.

Drie personen die ambtshalve weggelaten werden van de lijst van stagiairs tekenden beroep aan tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer: alle drie bleven na beslissing van de Kamer van Beroep ingeschreven.

De 3 andere dossiers hadden betrekking op personen die hun weglating van het tableau van titularissen hadden aangevraagd.

Na de beroepsprocedure zagen 2 appellanten de datum van stopzetting van de activiteiten gewijzigd, daar waar in het laatste dossier de Kamer van Beroep de datum van stopzetting, zoals beslist door de Uitvoerende Kamer, heeft bevestigd.

Vijf personen tekenden beroep aan met betrekking tot het verkrijgen van een toestemming om het beroep van vastgoedmakelaar occasioneel in België te mogen uitoefenen.

Tweemaal werd het beroep aanvaard. In de 3 overige dossiers werd het beroep verworpen.

De Kamer van Beroep heeft 1 aanvraag tot wederinschrijving op de lijst van stagiairs behandeld. Het beroep werd aanvaard.

De twee beslissingen waarvan sprake onder de rubriek "diverse" hadden betrekking op een vraag tot goedkeuring van stageovereenkomsten.

De Kamer van Beroep verklaarde deze vraag zonder voorwerp.

Een beroep tegen een beslissing van de Uitvoerende Kamer met betrekking tot stagemeeesterschap werd in graad van beroep ongegrond verklaard.

4.3. Tuchtdossiers

Tot slot heeft de Kamer van Beroep uitspraak gedaan in 4 tuchtdossiers, waarbij de vervolgingen tegen appellanten telkens werd afgewezen.

5. DE VERENIGDE KAMERS VAN BEROEP

De verenigde Kamers van Beroep zijn samengesteld uit leden van de Nederlandstalige en Franstalige Kamers van Beroep.

Ze zijn bevoegd voor de beroepen ingesteld tegen beslissingen van de Verenigde Uitvoerende Kamers (dossiers die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun voornaamste beroepsuitoefening in het Duitstalige landsgedeelte hebben), alsook zijn deze bevoegd voor beroepen ingediend tegen de resultaten van de verkiezingen.

De verenigde Kamers van Beroep hebben in 2005 vier maal gezeteld.

Vier dossiers hadden betrekking op de inschrijving op de lijst van stagiairs (één inschrijving werd aanvaard, één werd geweigerd, én twee dossiers werden uitgesteld naar een zitting in 2006).

Eén persoon tekende beroep aan tegen de weigering van haar aanvraag tot opname tableau zonder stage, het beroep werd ongegrond verklaard.

Ook hadden 2 vastgoedmakelaars beroep ingediend tegen de BIV-verkiezingen van december 2004. Hun beroep werd ongegrond verklaard.



BIV-Commissies

- **De Stagecommissie**
- **De Commissie Opsporing**

DE STAGECOMMISSIE

1. OPDRACHTEN

De Stagecommissie is in hoofdzaak een raadgevend orgaan.

Zij heeft als opdracht adviezen uit te brengen die bestemd zijn voor de Nationale Raad betreffende alles wat verband houdt met de erkenning, de weigering en de schrapping van stagemeeesters. Zij verstrekt verder ook adviezen ten behoeve van de Uitvoerende Kamers om deze te informeren over het verloop van de stages en over de eventuele problemen die zich in de loop van de stageperiode zouden hebben voorgedaan.

Deze adviezen zijn niet dwingend en verbinden bijgevolg noch de Nationale Raad, noch de Uitvoerende Kamers.

In een enkel geval beschikt zij over een beslissingsbevoegdheid: wanneer zij uitspraak doet over de aanvragen die worden ingediend door de stagemeeesters die, tegelijk met de begeleiding van de eerste stagiair, een tweede stagiair wensen te superviseren.

2. SAMENSTELLING EN WERKING

Aangezien de Stagecommissie uitgaat van de Nationale Raad, moeten zowel de samenstelling als de werking ervan door de Raad worden goedgekeurd.

Naar het voorbeeld van andere organen van het Instituut hebben de verkiezingen van de mandatarissen van het BIV van 5 december 2004 ertoe geleid dat de kaarten werden herschud wat de reden is van een aantal grondige structurele wijzigingen van de Commissie.

Voordien werden alle dossiers voorgelegd aan de provinciale commissies, elk samengesteld uit drie à vier vertegenwoordigers (in totaal 35 leden).

De dossiers werden vervolgens in de nationale commissie besproken; deze was samengesteld uit de voorzitter en de ondervoorzitter en door een vertegenwoordiger van elke provincie (met een beurtrol).

Deze formule werd gekenmerkt door een bepaalde band tussen de commissieleden en de betrokkenen, maar had als nadeel dat er te veel mandatarissen waren. Omdat deze afwisselend aanwezig waren in de nationale commissie verhinderde dit een goede continuïteit bij de behandeling van de dossiers.

De nieuwe Nationale Raad heeft bijgevolg geopteerd voor een hervorming van de Stagecommissie: die zou kleiner in aantal zijn maar slagkrachtiger kunnen optreden bij de behandeling van de dossiers.

Het is immers de bedoeling dat dezelfde mandatarissen de dossiers van de stagiairs en van de stagemeeesters geregeld kunnen volgen, dat wil zeggen van vergadering tot vergadering, waarbij de Commissie dan beter in staat is om met volle kennis van zaken een omstandig advies uit te brengen.

Dit initiatief werd in een *reglement betreffende de samenstelling en de werking van de Stagecommissie* gegoten, dat op 14 april 2005 werd goedgekeurd door de Nationale Raad. Het reglement trad in werking op 29 april 2005. Het reglement werd vervolgens licht aangepast op de vergadering van de Raad van 29 september 2005.

De Stagecommissie moet 6 effectieve leden tellen, inclusief de voorzitter en de ondervoorzitter die deze functies elk op hun beurt voor 6 maanden uitoefenen, en ten minste 2 plaatsvervangende leden.

Om te kunnen voorzien in vervanging (bij eventuele verhinderingen en om doorlopend het quorum te garanderen dat zowel vereist is voor het houden van de vergaderingen van de Commissie als voor de beraadslagingen ervan) werden 6 plaatsvervangende leden aangesteld. Bijgevolg bestaat de Commissie momenteel in totaal uit 12 leden (d.i. een derde van de vorige commissie).

De helft van de effectieve en plaatsvervangende leden zijn respectievelijk opgenomen op het tableau van beoefenaars van de Franstalige Uitvoerende kamer en op het tableau van beoefenaars van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer. De vertegenwoordiging van de confraters die actief zijn in de Duitstalige regio werd echter niet uit het oog verloren, aangezien het reglement bepaalt dat minstens een persoon die door de gezamenlijke Uitvoerende Kamers is opgenomen op het tableau van een van de Uitvoerende Kamers deel moet uitmaken van de Stagecommissie.

Tot slot wordt de Stagecommissie bijgestaan door een secretaris en door een plaatsvervangende secretaris, aangesteld onder de personeelsleden van het BIV, waaronder een jurist

De samenstelling:

Zie pagina 51.

De vergaderingen:

De Stagecommissie vergaderde het voorbije jaar 10 keer: de vergaderingen van 18 januari en 15 februari werden gehouden door de uittredende Stagecommissie, die van 13 mei, 14 juni, 15 juli, 16 augustus, 9 september, 4 oktober, 18 november en 15 december 2005 werden gehouden door de nieuw samengestelde Commissie.

De heren Richard HANE (FR) en Joan SCHELLENS verzekerden respectievelijk het voorzitterschap van de uittredende Commissie tijdens de vergaderingen van 18 januari en 15 februari 2005.

Het afwisselende voorzitterschap van de nieuwe Stagecommissie van zijn kant werd van 29 april tot 28 oktober 2005 waargenomen door de heer Achille CLAES (NL). Sinds 29 oktober 2005 wordt het voorzitterschap uitgeoefend door Jacques WEINBERG (FR).

3. DE STAGE

De stage stond in 2005 bij tal van debatten centraal.

De leden van de Stagecommissie die zich rekenschap gaven van de moeilijkheden om het verouderde stagereglement van het BIV toe te passen (zie infra punt 5) achtten het noodzakelijk het nauwgezet te overlezen en het correct te interpreteren, aangezien het niet altijd door iedereen goed werd begrepen, vooral niet door de stagiairs en de stagemeeesters.

Dit onderzoek maakte het mogelijk een duidelijk antwoord te geven op verschillende vragen die wij in de volgende punten zullen uiteenzetten.

3.1. De stageovereenkomst

De stage wordt aangegaan in het kader van een contract van dienstverlening als zelfstandige, dat gesloten wordt tussen de stagiair en de stagemeeester (artikel 8 van het stagereglement).

Artikel 7 van dit reglement bepaalt dat de stageovereenkomst bepaalde vermeldingen bevat betreffende het verloop van de stage, de loyaliteitsplicht van de partijen, het concurrentieverbod en ook nog de vergoedingswijze.

De Stagecommissie wilde de stagiairs en de stagemeeesters de beschikking geven over een voorgesteld model van stageovereenkomst. Met het oog op het eerbiedigen van de contractuele vrijheid, werden in de kern van de tekst enkel de wettelijke opgelegde vermeldingen opgenomen, waarbij de partijen met inachtneming van het stagereglement vrij blijven om de tekst aan te vullen met bijzondere bepalingen die tijdens en zelfs na de stage hun respectieve rechten en verplichtingen regelen.

Dit voorgestelde en niet-verplichte model werd door de leden van de Nationale Raad goedgekeurd tijdens hun vergadering van 16 juni 2005.

3.2. Duur van de stage

Zowel het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 als het stagereglement zijn op dat vlak duidelijk: de duur van de stage bedraagt een jaar, ongeacht of het beroep in hoofdberoep dan wel in bijberoep wordt uitgeoefend.

Tot 29 april 2005 werd er in de praktijk van uitgegaan dat één jaar stage gelijkwaardig was aan 1.500 gepresterde uren. Door deze verkeerde interpretatie dacht men dat de stagiair die zijn stagetijd in uren telde (en niet in maanden) zijn stage pas beëindigde na afloop van deze 1.500 uur. Het kwam dus niet zelden voor dat een stagiair er heel wat langer dan een jaar over deed om deze 1.500 uur te presteren.

Zodoende verliet men de wettelijke context, want de stage moet een jaar duren en mag niet langer dan een jaar duren, afgezien van het geval dat de stage werd geschorst.

Nu is het duidelijk dat dit uurcriterium niet meer wordt gevolgd en dat de duur van de stage een jaar bedraagt, ongeacht het aantal uur dat dagelijks, wekelijks of maandelijks daadwerkelijk wordt gepresteerd.

3.3. Voltijdse of deeltijdse stage?

Het antwoord op deze vraag stelt voortaan geen probleem meer: aangezien het de stagiair vrij staat om van het beroep van vastgoedmakelaar zijn hoofdactiviteit dan wel zijn bijactiviteit te maken, moet hij met zijn stagemeeester de frequentie van de stage overeenkomen. De reglementering legt immers noch minima, noch maxima op wat het aantal te verrichten stage-uren betreft.

Er moet dus geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de stage feitelijk voltijds dan wel deeltijds wordt gelopen: de enige reglementaire eis ligt in het feit dat de duur ervan een jaar bedraagt.

3.4. Interne stage of externe stage?

De stagiair en de stagemeeester bepalen vrij de plaats waar de stage wordt gelopen en de manier waarop de begeleiding door de stagemeeester wordt verzekerd.

Voor zover dat deze begeleiding daadwerkelijk gebeurt, de stagemeeester zijn verplichtingen nakomt en hij voor de stagiair beschikbaar blijft, is er geen verplichting dat de stagiair zijn stage feitelijk loopt op het kantoor van zijn stagemeeester.

Bijgevolg is de zogenaamde "externe" stage mogelijk.

3.5. Opleiding

Bij zijn aanvraag tot opname op de lijst van de stagiairs verbindt elke stagiair zich ertoe tijdens zijn stage de conferenties, seminaries, professionele oefeningen en andere activiteiten te volgen die door het Instituut voor hen worden georganiseerd.

De door het Instituut opgelegde opleiding bestond uit een zogenaamde "aanvullende" opleiding, samengesteld uit 5 lesmodules die waren toegespitst op de activiteiten die in hoofdzaak door elke vastgoedmakelaar worden uitgeoefend. De duur ervan bedroeg minimum 60 uur.

Hoewel het principe van de basisopleiding van toepassing blijft en sterk wordt aanbevolen, werd de hiervoor beschreven opleiding onderbroken (beslissing van de Nationale Raad van 24 februari 2005) om het Instituut in staat te stellen een van zijn wettelijke opdrachten niet langer uit te besteden. Het reglement betreffende de aanvullende opleiding, dat wegens de stopzetting van de uitbesteding van de opleiding van de stagiairs geen enkele bestaansreden meer had, werd dan ook afgeschaft bij een beslissing van de Nationale Raad van 1 juni 2005.

Sindsdien wijdt het Instituut zich aan de invoering van een nieuw systeem van "vorming op afstand" via het internet ("e-learning"), dat interactiever en dynamischer is. Ook inhoudelijk zullen de opleidingsthema's dichter aansluiten bij de eisen van de praktijk.

De eerste stappen hiervoor werden gezet en de eerste lessen zouden in de loop van 2006 moeten plaatshebben, met als onderwerp het nieuwe reglement van plichtenleer, alsook de problematiek van de onrechtmatige bedingen en het in overeenstemming brengen van de door de vastgoedmakelaars gebruikte contracten met de wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument.

3.6. De stageverslagen

Artikel 19, lid 1 van het stagereglement luidt als volgt: *“De stagiair stelt ten behoeve van de Stagecommissie een gedetailleerd stageverslag op dat verslag uitbrengt over de werkzaamheden die hij heeft verricht of waaraan hij heeft deelgenomen. De stagiair bezorgt om de drie maanden zijn verslag aan de commissie.”*

Het betreft hier een van de voornaamste verplichtingen waaraan elke stagiair is onderworpen.

Tot op het ogenblik dat de “nieuwe” Stagecommissie in functie trad, onderscheidde men twee soorten van stageverslagen:

1. de *driemaandelijke* verslagen: die vormen een samenvatting van alle activiteiten die door de stagiair tijdens een periode van drie maanden werden verricht, van de documenten die hij heeft gebruikt, alsook van zijn opmerkingen en suggesties over de stage in het algemeen;
2. de *wekelijkse* verslagen: daarin detailleert de stagiair zijn stageactiviteiten van dag tot dag, in een vorm die sterk op een agenda lijkt, wat het mogelijk maakt de tijd te belichten die werd besteed aan de verschillende activiteiten die inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar, en de aantal gepresteerde uren te tellen. Dit tweede soort van verslag betrof enkel de “deeltijdse” stagiairs voor zover zij hun stagetijd in uren telden.

De leden van de Stagecommissie waren van oordeel dat hoewel de stagiair vrij was zijn tijdsgebruik op te nemen in zijn driemaandelijks stageverslag (dat, wij herinneren eraan, gedetailleerd moet zijn), is hij er daarentegen niet toe verplicht een afzonderlijk verslag op te stellen.

Aangezien de duur van de stage bovendien een jaar bedraagt, zonder dat dienaangaande het aantal gepresteerde uren wordt bepaald, werd dus beslist de eis van het wekelijkse verslag gewoon te schrappen.

3.7. De cijfers van de Commissie en het aantal stagiairs

In de loop van 2005 heeft de Stagecommissie 440 adviezen uitgebracht bij de Uitvoerende Kamer, waarvan 411 positieve adviezen en 29 negatieve.

Per 31 december 2005 telde het BIV 876 stagiairs-vastgoedmakelaar, die als volgt waren verdeeld:

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Buit/Etr.	TOTAL
104	95	113	59	121	129	84	27	60	60	18	6	876

4. HET TOEZICHT OP DE STAGE

Diverse aspecten van het toezicht op de stage zijn het voorwerp geweest van een nauwgezet onderzoek door de leden van de Stagecommissie.

4.1. De erkenning als stagemeester

De stage wordt gelopen met de hulp van een stagemeester. Enkel de vastgoedmakelaars die zijn opgenomen op het tableau van beoefenaars kunnen de functie van stagemeester vervullen.

Bovendien moeten zij voldoen aan de voorwaarden, bepaald in artikel 20, eerste lid van het stagereglement:

1. het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen als hoofdberoep en ten minste 35 jaar oud zijn;
2. geen tuchtstraffen hebben opgelopen vanwege de Kamer;
3. het beroep van vastgoedmakelaar werkelijk uitoefenen en ten minste acht jaar ervaring hebben in het beroep van vastgoedmakelaar als hoofdberoep;
4. een attest van goed zedelijk gedrag kunnen overleggen en niet het voorwerp zijn van een negatief advies vanwege de Stagecommissie;
5. met de stagiair geen arbeidsovereenkomst hebben gesloten.

In een streven om de formaliteiten te vereenvoudigen die de kandidaat-stagemeesters moeten vervullen werd een nieuw formulier van kandidaatstelling uitgewerkt. Dit formulier werd goedgekeurd bij een beslissing van de Nationale Raad van 16 juni 2005.

Zodra de volledige kandidatuur is ingediend, wordt het dossier voor advies overgemaakt aan de Stagecommissie die voorafgaandelijk, uit eigen beweging of op verzoek van de kandidaat, laatstgenoemde kan horen om aanvullende inlichtingen in te winnen.

Dit verhoor is verplicht indien zij overweegt een negatief advies uit te brengen.

De Nationale Raad, die bevoegd is om de lijst van de stagemeesters bij te houden, doet tijdens zijn volgende vergadering uitspraak over de aanvraag.

4.2. Beperking van het aantal stagiairs

Artikel 21 van het stagereglement van het BIV bepaalt dat een stagemeester niet meer dan één stagiair tegelijk mag begeleiden. Er kan echter een aanvraag tot afwijking worden ingediend bij de Stagecommissie die, geval per geval, de opportuniteit nagaat om de supervisie over een tweede stagiair toe te staan.

Wanneer de aanvraag tot afwijking wordt ingediend door een stagemeester die nog nooit een stagiair heeft begeleid of die de supervisie over zijn eerste stagiair begint, heeft de Stagecommissie volgende regel aangenomen: de uitspraak over de aanvraag tot afwijking wordt opgeschort tot bij de ontvangst van het stageverslag van de eerste stagiair die bij genoemde stagemeester is tewerkgesteld. Het is immers pas vanaf dat ogenblik dat de Commissie over objectieve

beoordelingsgegevens beschikt inzake de ernst en de pedagogische bekwaamheden van de stagemeester.

4.3. Verplichting betreffende de vergoeding van de stagiair

Een van de verplichtingen van de stagemeester is zijn stagiair te vergoeden voor de prestaties die hij voor rekening van zijn stagemeester verricht.

Dit blijkt uit de artikelen 7 en 22 van het stagereglement.

Deze verplichting is relatief in hoofde van de stagemeester in die zin dat de stagemeester er niet toe gehouden is de stagiair te vergoeden die voor zijn stagemeester geen enkele prestatie zou verrichten, maar wel voor eigen rekening.

Het ereloon van de stagiair moet bijgevolg vooraf worden verdiend en vormt dan ook geen vaste maandelijks vergoeding die hoe dan ook door de stagemeester is verschuldigd.

Het bedrag van het ereloon wordt door de partijen vrij bepaald, maar mag niet lager zijn dan het minimumbedrag dat bij ministeriële beslissing is vastgelegd op € 520 per maand, exclusief BTW.

4.4. Aantal stagemeesters

In 2005 bezorgde de Stagecommissie haar advies aan de Raad in 233 dossiers betreffende de stagemeesters: 199 waren gunstig en 14 ongunstig met het oog op de opnemingslijst van de stagemeesters. 18 adviezen betroffen aanvragen om afvoering van deze lijst en 2 voorstellen tot schrapping.

Eind 2005 telde het BIV 1.246 stagemeesters:

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Buit./Etr.	TOTAL
175	138	173	80	110	262	83	32	98	77	17	1	1.246

5. HET STAGEREGLEMENT

Net als dit geval is bij de plichtenleer vormt de wijziging van het stagereglement de andere grote prioriteit van het Bureau en van de Nationale Raad van het BIV.

De huidige tekst werd goedgekeurd bij een Koninklijk Besluit van 3 februari 1999 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 februari 1999.

Hoewel het gedurende de 6 jaar aan het Instituut uitstekende diensten heeft bewezen, hebben de ervaring en de praktijk echter de beperkingen ervan duidelijk gemaakt. Deze beperkingen moeten nu worden verholpen om deze tekst in overeenstemming te brengen met de wet, maar ook met onze tijd!

De nieuwe versie van het stagereglement zal in de loop van 2006 worden uitgewerkt en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Nationale Raad. Het zal vervolgens ter ondertekening worden voorgelegd aan de Koning om uitvoerende kracht te verkrijgen.

6. HET STAGEHANDBOEK

In dit overgangsjaar waarin met betrekking tot de stage tal van wijzigingen zijn aangebracht, was het niet mogelijk een bijgewerkte gids ter beschikking te stellen van de (kandidaat-)stagiars en van de stagemeeesters.

In de loop van 2006 zou een nieuwe versie worden uitgewerkt en gepubliceerd.

Bijlage:**Reglement inzake het functioneren en de samenstelling van de Stagecommissie****Art. 1**

De Stagecommissie is samengesteld uit drie effectieve leden en ten minste één plaatsvervangend lid ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van de Franstalige Uitvoerende Kamer, en drie effectieve leden en ten minste één plaatsvervangend lid ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer. De vertegenwoordiging van ten minste één persoon ingeschreven door de Verenigde Kamers op het tableau van een Uitvoerende Kamer moet zijn verzekerd. De werkzaamheden worden geleid door een voorzitter en, tijdens zijn afwezigheid, een ondervoorzitter, beiden benoemd onder de effectieve leden.

De voorzitter moet ingeschreven zijn op het tableau van een andere Uitvoerende Kamer dan de ondervoorzitter.

De functies van voorzitter en ondervoorzitter worden elke zes maanden alternerend uitgeoefend zodat de ondervoorzitter gedurende zes maanden voorzitter wordt en vice-versa.

Het geheel van de Commissieleden, waaronder de voorzitter en de ondervoorzitter, worden benoemd en ontslagen door het Bureau, na goedkeuring van de Nationale Raad.

De stagecommissie wordt bijgestaan door een secretaris en een plaatsvervangend secretaris, beiden aangeduid door het Bureau onder de personeelsleden van het Instituut en waaronder een jurist.

Art. 2

De stagecommissie vervult haar taken in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het stagereglement van het Instituut.

Art. 3

De stagecommissie kan de studie of de opvolging van een dossier, waarvoor zij wordt gevat, delegeren aan een groep van drie van haar leden die zijn ingeschreven op het tableau van eenzelfde Uitvoerende Kamer.

De adviezen, beslissingen, voorstellen en bekwaamheidsproeven behorend tot de bevoegdheden van de stagecommissie worden behandeld tijdens de vergaderingen waarvoor alle effectieve leden werden opgeroepen. De commissie beraadslaagt slechts op geldige wijze indien minstens vier leden aanwezig zijn, waaronder de Voorzitter of de Ondervoorzitter. Bij staking van stemmen beslist de stem van de Voorzitter, of al naargelang, die van de Ondervoorzitter.

Een lid van het Bureau of een personeelslid van het Instituut aangeduid door het Bureau, eventueel in precieze gevallen, kan de werkzaamheden en de beraadslagingen van de stagecommissie bijwonen.

Art. 4

De stagecommissie kan een basismodel voorstellen van stageovereenkomst, die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de Nationale Raad.

Tot de goedkeuring van het basismodel zal voorlopig geen enkel ander model van stageovereenkomst in omloop gebracht worden of gepubliceerd.

De commissie kan op verzoek verwijzen naar de elementen die opgesomd zijn in artikel 7 §1 van het stagereglement als elementen die de stageovereenkomst moet bevatten.

Art. 5

De stagecommissie maakt aan de Nationale Raad haar voorstellen over aangaande de dossiers die zij behandelt met betrekking tot de inschrijving, weglating of schrapping van stagemeesters, ter gelegenheid van de zittingen van de Raad handelend over deze punten.

Art. 6

De bekwaamheidsproef waarvan sprake in artikel 16 § 3 van het stagereglement bestaat uit een mondelinge proef die aangepast is

aan de leemtes die de stagecommissie vaststelt naar aanleiding van haar evaluatie van de stage, waarvan sprake in artikel 16 § 2 van genoemd reglement. Deze mondelinge proef zal handelen over algemene en bijzondere praktische aspecten betreffende het uitvoeren van de opdrachten of handelingen die de stagiair in zijn trimestriële verslagen vermeldt.

De stagecommissie roept de stagiair die de proef moet afleggen op, minstens 20 werkdagen voor de datum die werd vastgelegd voor het afleggen hiervan. De oproeping, waaraan kopij zal worden gehecht van het negatieve advies dat eerder werd overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer, zal de praktische aspecten en vragen vermelden waarover de commissie de stagiair wenst te horen.

Art. 7

In overeenstemming met artikel 26 van het stagereglement worden zowel de modaliteiten van de aanpassingstage en zijn evaluatie, als de modaliteiten van de bekwaamheidsproef en het opmaken van de lijst van materies vastgelegd door de stagecommissie, met inachtneming van de regels inzake communautair recht en in het bijzonder van artikel 1, g van de richtlijn 89/48/EEG van de Raad van 21 december 1988 betreffende een algemeen stelsel van erkenning hoger-onderwijsdiploma's waarmee beroepsopleidingen van ten minste drie jaar worden afgesloten.

Art. 8

Op verzoek van de stagiair kan deze door de stagecommissie worden gehoord naar aanleiding van zijn aanvraag tot opname op het tableau van de beoefenaars, in het kader van het advies, waarvan sprake in artikel 16 § 2 van het stagereglement. De stagecommissie kan tevens het initiatief nemen om de stagiair te horen gedurende het volbrengen van de stage, indien zij oordeelt dat dit haar zou toestaan informatie te verkrijgen over de omstandigheden waarin de stage verloopt. De stagiair is, in deze veronderstellingen, gemachtigd zich te laten bijstaan door een persoon van zijn keuze.

Art. 9

De kandidaat stagemeester en de stagemeester zijn gemachtigd om zich te laten bijstaan door een persoon van hun keuze wanneer zij door de stagecommissie worden gehoord.

Art. 10

Zowel de stagecommissie en het personeel dat ter beschikking wordt gesteld, als het lid van het Bureau of zijn vertegenwoordiger waarvan sprake in artikel 3 van huidig reglement, zullen hun taak vervullen met de nodige vertrouwelijkheid.

Art. 11

Huidig reglement wordt goedgekeurd door de Nationale Raad tijdens de zitting van 14 april 2005.

Dit reglement treedt in werking op 29 april 2005.

Het annuleert en vervangt alle andere reglementen die momenteel bestaan en van kracht zijn binnen het Instituut, betreffende de werking en de samenstelling van de stagecommissie, met inbegrip, voor wat betreft de stagecommissie, van de nota, met als titel « Samenstelling Commissie Stage / Depistage », opgesteld in het Nederlands, zoals deze werd goedgekeurd door de Nationale Raad op 28 juni 2001, alsook, voor wat betreft de stagecommissie, de beslissingen die werden genomen tijdens de coördinatievergadering Stage / Depistage gehouden op 18 april 2002 en de niet-gedateerde unilaterale nota « Stage- & depistagecommissie – Partieel beheerscontract t.o.v. Voogdijminister », opgemaakt door het Bureau.

Huidig reglement annuleert het geheel van de beslissingen die eventueel of effectief tot op heden werden genomen met betrekking tot de verplichtingen opgelegd krachtens het volbrengen van een deeltijdse stage.

COMMISSIE OPSPORING

1. WERKING EN SAMENSTELLING VAN DE COMMISSIE OPSPORING

De Commissie Opsporing-Toezicht werd in 1995 in het leven geroepen om de Raad bij te staan in het vervullen van haar wettelijke taak. Specifiek gaat het hier om artikel

7, §1, 1. van de Kaderwet van 1/03/1976 dat bepaalt dat de Raad erop moet toezien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid wordt aangeklaagd.

Het onwettig uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar alsook het voeren van de beroepstitel zonder de nodige erkenning wordt overigens strafbaar gesteld bij artikel 10 van de Kaderwet van 1/03/1976.

Tengevolge van de verkiezingen van 3 december 2004 heeft de Commissie Opsporing, zowel wat betreft de samenstelling als de werking, ingrijpende wijzigingen ondergaan.

1.1. Oude werking

Tot 24 februari 2005 bestond de commissie uit 35 leden die elk binnen hun provincie maandelijks vergaderden. Dit betrof de zogenaamde provinciale commissies bestaande uit 3 of 4 leden die nieuwe klachten binnen hun provincie onderzochten. Vervolgens werden de dossiers 1 keer per maand op het BIV behandeld waarbij telkens een vertegenwoordiger per provincie aanwezig was.

In deze samenstelling kwam de Commissie Opsporing bijeen op 18 januari 2005 en 15 februari 2005.

1.2. Nieuwe samenstelling en werking

Op 14 april 2005 keurde de Nationale Raad "het reglement betreffende de samenstelling en de werking van de commissie opsporing" goed. Dit reglement werd op bepaalde punten gewijzigd bij beslissing van de Nationale Raad van 29 september 2005.

Voortaan bestaat de commissie uit 6 effectieve leden, onder wie ook de voorzitter en de ondervoorzitter die om de 6 maanden van functie wisselen. Voorts is er ook in de mogelijkheid voorzien om minimum 2 plaatsvervangende leden aan te stellen om de goede werking van de commissie te kunnen verzekeren ingeval van afwezigheid van één of meerdere effectieve leden. In de praktijk heeft de Nationale Raad 6 plaatsvervangende leden aangeduid.

De beperking van het aantal leden binnen de opsporingscommissie maakt een vlottere behandeling van de dossiers mogelijk.

In totaal zijn er dus 12 leden onder wie 6 ingeschreven op het tableau van de Nederlandstalige beoefenaars en 6 op het tableau van de Franstalige beoefenaars.

Het reglement heeft ook de bevoegdheden van de commissie vastgelegd.

Eenzijds heeft de commissie als taak voorstellen te doen aan de Nationale Raad inzake het algemeen beleid betreffende de opsporing van onwettige beoefenaars. Anderzijds stelt zij specifieke maatregelen of acties voor tegen individuele personen die verdacht worden het beroep onwettig uit te oefenen of de beroepstitel onwettig te voeren. Tot slot staat de commissie ook in om de beslissingen van de Raad verder uit te voeren.

Samenstelling:

Zie pagina 51.

Vergaderingen:

In haar nieuwe samenstelling is de Commissie Opsporing 7 keer bijeengekomen, nl. op 10 mei, 24 mei, 26 juli, 13 september, 11 oktober, 8 november en 13 december 2005.

1.3. Werkwijze Dienst Opsporing

De Dienst Opsporing opent een dossier op basis van klachten vanwege vastgoedmakelaars of derden, of op basis van vaststellingen door de BIV-medewerkers op diverse websites, in advertentiebladen of tijdens een inspectieonderzoek.

In 2005 werden 371 nieuwe dossiers geopend. Hierdoor komt het totaal aantal dossiers die werden geopend sedert de start van het BIV op 4.632.

Na het openen van een dossier wegens vermoeden van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden verschillende stappen gevolgd om de binnengekomen klacht of de bekomen informatie nader te onderzoeken.

Eerst en vooral verifiëren de medewerkers of er werkelijk géén erkenning is en of er al dan niet reeds in het verleden een dossier werd geopend tegen de betrokkene.

De dossiers worden ook aangevuld met alle nuttige informatie (bijkomende documenten toegezonden door de klachtlegger, contacten met vastgoedmakelaars in de regio van de verdachte, opzoeken via internet, visitekaartjes, folders, foto's, enz.).

De dienst Opsporing informeert daarna de betrokkene over het toepassingsgebied van de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar en deelt mee dat wij over gegevens beschikken die laten vermoeden dat hij het beroep op illegale wijze uitoefent.

Uit het gevoerde onderzoek komt in 52% van het aantal dossiers aan het licht dat deze kunnen worden afgesloten, namelijk als blijkt dat:

- de betrokkene wel degelijk lid is van het Instituut,
- de betrokkene een bediende is die tewerkgesteld is bij een erkende vastgoedmakelaar,
- de betrokkene mede-eigenaar is in het gebouw waarin hij de taak van syndicus vervult,
- de betrokkene zijn eigen patrimonium beheert,
- na bijkomend onderzoek, onvoldoende elementen voorhanden zijn om het dossier verder te kunnen onderzoeken.

2. OPSPORINGSDOSSIERS

Ongeveer 48% van de dossiers kunnen na een vooronderzoek niet worden afgesloten en vereisen een grondiger onderzoek. In dit geval zal er uitgebreide briefwisseling worden gevoerd met de betrokkene.

De bedoeling is steeds te streven naar een regularisatie van de onwettige situatie. Het BIV licht de verdachte in betreffende de diverse mogelijkheden om de reglementering in verband met het beroep te respecteren.

De meest eenvoudige oplossing bestaat erin de gereguleerde activiteiten stop te zetten.

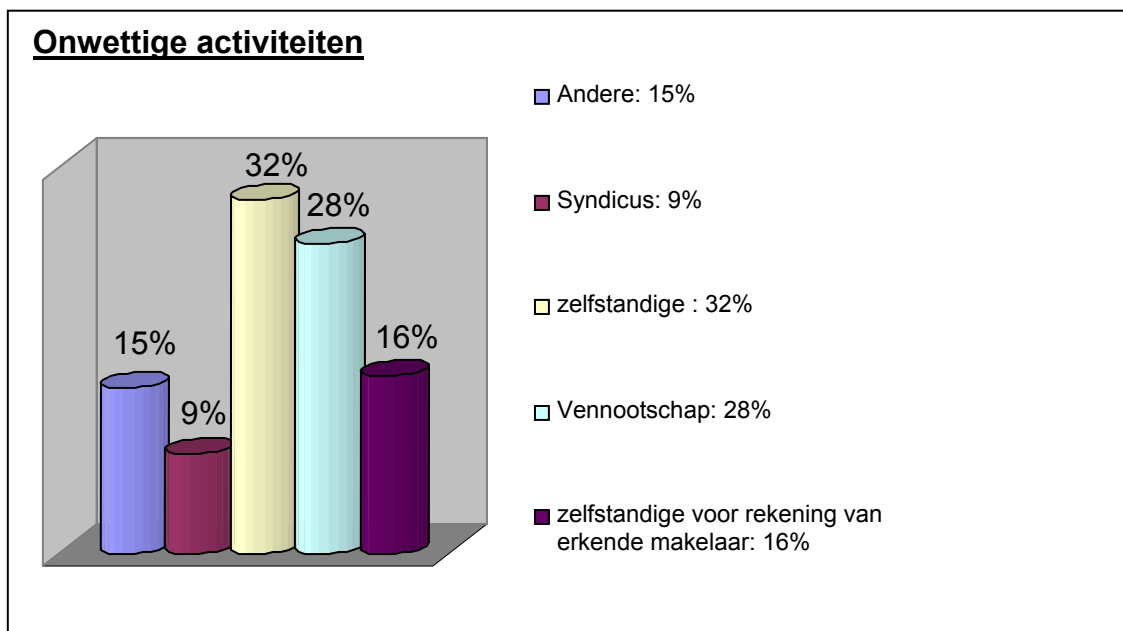
Heel vaak dient betrokkene bij het BIV een aanvraag in om ingeschreven te worden op de lijst van stagiairs. Indien het om een vastgoedmakelaar gaat die in het buitenland gevestigd is, kan hij van het BIV de toestemming verkrijgen om het beroep in België occasioneel uit te oefenen.

Een aantal illegale beoefenaars zet het beroep van vastgoedmakelaar verder in hoedanigheid van bediende onder het toezicht van een erkende makelaar.

Spijtig genoeg zijn niet alle onwettige beoefenaars gewillig om hun situatie te regulariseren.

In dergelijke gevallen zal degene die verdacht wordt van onwettige uitoefening doorgaans niet of niet dienstig reageren op onze briefwisseling. De dienst Opsporing ziet zich dan genoodzaakt om de betrokkene aangetekend aan te schrijven en hem desgevallend in gebreke stellen. De inspecteurs kunnen ook bijkomende inspecties verrichten om het dossier verder aan te vullen met recent bewijsmateriaal.

Onderstaande grafiek toont de verschillende vormen van onwettige activiteiten aan die in de praktijk voorkomen.



Zo zijn er heel wat zelfstandigen die voor eigen rekening werken zonder erkenning (32%). Voorts is er ook een grote groep zelfstandigen die zonder erkenning als zaakvoerder, bestuurder of werkend vennoot van een rechtspersoon, de gereglementeerde activiteiten uitoefenen of de leiding hebben over de diensten waar vastgoedactiviteiten worden ontwikkeld (28%).

Daarnaast zijn er nog steeds zelfstandigen die zonder erkenning werken voor rekening van een erkende makelaar (16%).

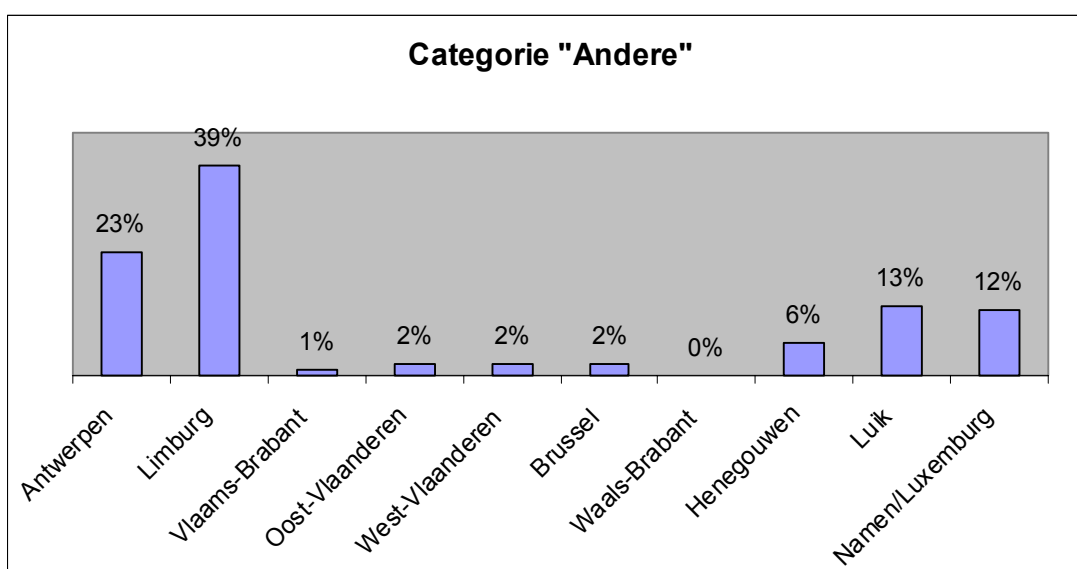
Uit de grafiek blijkt dat het aandeel syndici dat het beroep onwettig uitoefent relatief klein is (9%). Wellicht komt deze onwettige activiteit in de praktijk wel vaker voor dan blijkt uit deze cijfers. Het beroep van syndicus is vooreerst veel minder zichtbaar dan het beroep van bemiddelaar bij de aankoop, verkoop of verhuring van onroerende goederen. De bemiddelaar heeft doorgaans een open kantoor en een website die door heel wat consumenten en erkende makelaars wordt geraadpleegd. Vervolgens wordt dikwijls slechts klacht neergelegd bij het BIV tegen onwettige syndici wanneer er problemen ontstaan binnen een vereniging van mede-eigenaars. Heel wat mede-eigenaars storen zich niet echt aan het feit dat een persoon die geen eigenaar is in het gebouw, toch de functie van syndicus vervult, tenminste zolang naar hun oordeel het beheer van de gemeenschappelijke delen zorgvuldig wordt waargenomen.

Tot slot is er een restcategorie (15%) waar hoofdzakelijk illegale buitenlandse makelaars zijn ondergebracht. Een klein aandeel betreft ook dossiers tegen notarissen. Om een duidelijk beeld te geven van de grenslandproblematiek en de

problematiek van de notarissen benaderen we deze restcategorie in onderstaande grafiek per provincie.

Zo geeft onderstaande grafiek aan dat vooral Limburg, Antwerpen, Luik en Namen/Luxemburg te kampen hebben met buitenlandse makelaars die op de Belgische vastgoedmarkt opereren zonder erkenning. Het gaat hier om Nederlandse, Duitse en Luxemburgse vastgoedmakelaars.

In de provincie Henegouwen zijn er heel wat notarissen actief die aan zuivere vastgoedbemiddeling doen. Daarnaast zijn ook Franse makelaars zonder erkenning in het grensgebied aanwezig.



3. GERECHTELIJKE PROCEDURES

Tegen personen die halstarrig weigeren om zich in regel te stellen dienen andere maatregelen te worden genomen.

In dergelijke gevallen stelt de Commissie Opsporing aan de Nationale Raad individuele acties voor tegen de betrokkenen.

In 2005 keurde de Nationale Raad 23 juridische acties goed.

In vergelijking met 2004, waar de Nationale Raad besliste om in 51 gevallen de gerechtelijke weg te bewandelen, betekent dit ongeveer een halvering van het aantal procedures.

Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat de dienst Opsporing opnieuw over 2 inspecteurs beschikte tegenover 3 in 2004 en tijdelijk (van 27/07/05 tot 21/11/05) zelfs slechts over 1 inspecteur.

Anderzijds kwam de Commissie Opsporing "slechts" 9 keer bijeen en dit tengevolge van het tijdsbestek dat de Nationale Raad nodig had om de wijzigingen m.b.t. de samenstelling en de werking van de Opsporingscommissie door te voeren.

1. In 20 gevallen bekrachtigde de Nationale Raad het voorstel van de Opsporingscommissie om een **vordering tot staking bij de rechtbank van koophandel** in te leiden.

Deze procedure "zoals" in kort geding kent een snel verloop en heeft als voordeel dat de rechtbank naast het bevel tot stopzetting doorgaans ook een dwangsom oplegt voor het geval de betrokkene het bevel tot staking van zijn activiteiten zou negeren.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal door de Nationale Raad goedgekeurde vorderingen tot staking per provincie.

LIM	ANT	VB	OVL	WVL	BXL	WB	NLX	HEN	LUIK
7	3	0	1	0	4	0	0	4	1

Twee van de goedgekeurde vorderingen waren specifiek gericht tegen individuele notarissen.

In de loop van 2005 bekwam het BIV ook een overwegend gunstige afloop in dossiers die reeds vroeger werden ingeleid.

Zo beval de rechtbank van koophandel in 16 dossiers de staking van de activiteiten door de onwettige beoefenaar. In 2 gevallen tekenden de veroordeelde partijen hoger beroep aan.

In 3 dossiers verkreeg het BIV de gevraagde stopzetting niet.

Voorts velde het hof van beroep in 2 andere dossiers 2 arresten, waarvan 1 gunstig voor het BIV en 1 ongunstig.

In één geval verkreeg het BIV een declaratoir vonnis tot vaststelling van het bedrag van de dwangsom.

Twee procedures kenden hun verloop via de beslagrechter.

In onderling akkoord tussen partijen werd in één geval afstand van geding gedaan, in een ander geval werd de zaak doorgehaald op de rol.

2. Voorts legde het BIV in 3 dossiers **klacht neer bij het parket van de Procureur des Konings**.

M.b.t. al eerder ingediende klachten ontvingen wij in 2005 in 2 dossiers de melding dat het dossier zonder gevolg geklasseerd werd. Eén klacht gaf echter wel aanleiding tot een veroordeling.

3. De Nationale Raad legde in 2005 geen enkele **klacht neer met burgerlijke partijstelling in handen van de onderzoeksrechter**. In het verleden werd wel gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, doch deze procedure is vrij log en vereist doorgaans een lange onderzoeksfase alvorens de rechtbank een vonnis kan vellen.

Toch bekwam het BIV in 2005 3 vonnissen vanwege de correctionele rechtbank tengevolge van een al vroeger ingediende klacht met burgerlijke partijstelling. De personen tegen wie klacht werd neergelegd liepen alle 3 een correctionele veroordeling op. Eén van hen ging hiertegen in beroep.

4. Evenmin werd gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een beroep te doen op **de dienst Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie**.

5. De mogelijkheid tot **rechtstreekse dagvaarding** van een verdachte van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar wordt al een aantal jaren niet meer aangewend.

Voorts heeft het Hof van Cassatie onze vordering tot nietigverklaring van het reglement van de Orde van Franstalige en Duitstalige balies inzake de advocaat syndicus van een vereniging van mede-eigenaars verworpen.

Een procedure tot nietigverklaring van een gelijkaardig reglement van de Orde van Vlaamse balies is nog steeds hangende voor de Raad van State.

Voorts zijn er nog 2 procedures tegen individuele advocaten wegens het onwettig uitoefenen van het beroep van syndicus in behandeling.

Bijlage:**Reglement inzake het functioneren en de samenstelling van de Commissie Opsporing****Art. 1**

De opsporingscommissie is samengesteld uit drie effectieve leden en ten minste één plaatsvervangend lid ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van de Franstalige Uitvoerende Kamer, en drie effectieve leden en ten minste één plaatsvervangend lid ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.

De werkzaamheden worden geleid door een voorzitter en, tijdens zijn afwezigheid, een ondervoorzitter, beiden benoemd onder de effectieve leden.

De voorzitter moet ingeschreven zijn op het tableau van een andere Uitvoerende Kamer dan de ondervoorzitter.

De functies van voorzitter en ondervoorzitter worden elke zes maanden alternerend uitgeoefend zodat de ondervoorzitter gedurende zes maanden voorzitter wordt en vice-versa.

Het geheel van de commissieleden, waaronder de voorzitter en de ondervoorzitter, worden benoemd en ontslagen door het Bureau, na goedkeuring van de Nationale Raad.

De opsporingscommissie wordt bijgestaan door een secretaris en een plaatsvervangend secretaris, beiden aangeduid door het Bureau onder de personeelsleden van het Instituut en waaronder een jurist.

Art. 2

De opsporingscommissie vergadert om aan de Nationale Raad, op verzoek van de Raad of van het Bureau, volgende voorstellen in te dienen:

- algemeen beleid betreffende de opsporing van onwettige uitoefening van het beroep
- maatregelen of acties jegens personen die worden verdacht het beroep onwettig uit te oefenen (zoals het neerleggen van klacht met of zonder burgerlijke partijstelling, het rechtstreeks dagvaarden of het vorderen van staking van de activiteiten) alsook ten opzichte van personen die verdacht worden de beroepstitel illegaal te voeren.

De opsporingscommissie vergadert om de beslissingen die werden genomen door de Nationale Raad, of krachtens deze laatste, uit te voeren.

- De opsporingscommissie gaat, hetzij ambtshalve, hetzij op basis van een klacht, hetzij op verzoek van het Bureau, hetzij na een beslissing van de Nationale Raad, met inachtneming van de wet, in het bijzonder met betrekking tot de bescherming van woonst en de eerbiediging van de privacy, over tot elk onderzoek ten aanzien van personen die worden verdacht het beroep onwettig uit te oefenen, ongeacht het feit dat deze personen het voorwerp hebben uitgemaakt van een veroordeling of van een verbod, alsook ten opzichte van personen die verdacht worden de beroepstitel illegaal te voeren.

Het aanklagen bij de administratieve en gerechtelijke overheden die bevoegd zijn inzake de eerbiediging van de toegangsvoorwaarden tot het beroep of inzake het illegaal voeren van de beroepstitel zal gebeuren na, of krachtens, machtiging van de Nationale Raad.

De opsporingscommissie maakt maandelijks een verslag op ter attentie van het Bureau betreffende de dossiers in behandeling en haar voorstellen.

Het globale verslag wordt overgemaakt aan de Nationale Raad tijdens de eerstvolgende gewone vergadering van de Raad.

De commissie zal bijzondere aandacht hebben om op doortastende wijze informatie in te winnen betreffende het gevolg dat wordt gegeven aan de dossiers die zij overmaakte aan de administratieve en gerechtelijke overheden bevoegd inzake de onwettige uitoefening van het beroep of het illegaal voeren van de beroepstitel, alsook aan de personen die worden belast met de verdediging van de belangen van het Instituut.

Art. 3

De opsporingscommissie kan de studie of de opvolging van een dossier, waarvoor zij wordt gevat, delegeren aan een groep van drie van haar leden die ingeschreven zijn op het tableau van eenzelfde Uitvoerende Kamer.

Het onderzoek, de maatregelen en de voorstellen van de opsporingscommissie worden behandeld tijdens de vergaderingen waarvoor alle effectieve leden werden opgeroepen. De Commissie beraadslaagt slechts op geldige wijze wanneer minstens vier leden aanwezig zijn, waaronder de Voorzitter of de Ondervoorzitter. Bij staking van stemmen beslist de stem van de Voorzitter, of al naargelang, die van de Ondervoorzitter.

Een lid van het Bureau of een personeelslid van het Instituut aangeduid door het Bureau, eventueel in precieze gevallen, kan de werkzaamheden en de beraadslagingen van de opsporingscommissie bijwonen.

Art. 4

Zowel de opsporingscommissie en het personeel dat ter beschikking wordt gesteld, als het lid van het Bureau of zijn vertegenwoordiger waarvan sprake in artikel 3 van huidig reglement, zullen hun taak vervullen met de nodige vertrouwelijkheid.

Art. 5

Huidig reglement wordt goedgekeurd door de Nationale Raad op datum van 14 april 2005.

Het reglement treedt in werking op 29 april 2005.

Dit reglement annuleert en vervangt alle anderen die momenteel bestaan en van kracht zijn binnen het Instituut, betreffende de werking en de samenstelling van de opsporingscommissie, inbegrepen het reglement van de opsporingscommissie en provinciale commissies en het document met betrekking tot de opsporingsprocedure zoals deze werden goedgekeurd door de Nationale Raad van 18 maart 1997, de nota, voor wat deze betreft, tot samenstelling van de commissie stage / opsporing, opgemaakt in het Nederlands, zoals deze werd goedgekeurd door de Nationale Raad van 28 juni 2001, de nota, voor wat deze betreft, opgemaakt tengevolge van een vergadering gehouden op 18 april 2002 van het Bureau en de Nederlandstalige leden van de commissie stage / opsporing, alsook een unilaterale nota, die niet gedateerd is, met als titel « Stage- & depistagecommissie – Partiel beheerscontract t.o.v. Voogdijminister ».



Publicaties

DIENST PUBLIC RELATIONS

1. PUBLICATIES

1.1. Driemaandelijks bulletin BIV-NEWS

BIV-NEWS, de opvolger van het in 1998 gestarte bulletin Immobiliem, is het officiële BIV-bulletin dat driemaandelijks (maart, juni, september, december) wordt toegezonden aan alle vastgoedmakelaars. Het blad wordt tevens verspreid onder



o.m. ministeries, Rechtbanken van koophandel, vredegerechten, verwante organisaties, pers en geïnteresseerde derden.

Het bulletin bevat alle officiële mededelingen van het Instituut en geeft toelichting en duiding met betrekking tot de werking van het Instituut en de wetgeving betreffende het beroep.

Het nieuwe beheer van BIV, dat van start ging vanaf 31/01/2005, wenste bij aanvang van hun mandaat de leesbaarheid van het bestaande BIV-bulletin te verhogen door de realisatie van een meer attractieve publicatie, weliswaar binnen het bestaande budget.

Na de nodige voorbereidingstijd (met het overslaan van 1 nummer) startte het BIV vanaf het tweede trimester met een nieuw bulletin en onder een nieuwe naam: BIV-NEWS. Het bevat naast artikels mbt het BIV ook meer algemene

informatieve bijdragen.

BIV-NEWS verscheen 3x in 2005: juni, september en december.

1.2. Digitale nieuwsbrief BIV-MAIL

Het BIV startte in 2002 met een digitale nieuwsbrief: BIV-scoop.

Dit initiatief werd in 2005 opgevolgd door een nieuwe maandelijkse Nieuwsbrief BIV-MAIL. De eerste nieuwsbrief verscheen in juni en in totaal werden 7 nieuwsbrieven aan de BIV-leden gemaild.





Mandatarissen BIV **& Personeelsmedewerkers BIV**

- **BIV-organen**
- **Commissies en werkgroepen**
- **Personeel**

SAMENSTELLING BIV-ORGANEN

1. Nationale Raad

tot 31/01/2005 (inbegrepen)

Nederlandstalige leden

- *Effectieve leden (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Winand VAN COILLIE, Johan TACKOEN, Mariette DEPOORTER, Agnes DAEMS, Jan JASSOGNE, Ingrid MAES, Walter DE VLIES, Luc VANDORPE en Daniel de BERGEYCK
- *Plaatsvervangende leden (geklasseerd 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 (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Gauthier de le VINGNE, Olivier VIGNERON, Michel DUSSART, Renée LEWKOWICZ, Jacques WEINBERG, Jacques WALCKIERS, Guy NELIS, Laurent DELHAYE en Israel NAGIEL
- *Plaatsvervangende leden (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Robert CLOSSET, Jean-Luc CABAY, Françoise DELMOTTE, Jacques GOBERT, Agnes DANVOYE, Danielle VAN MECHELEN, Pierre DEHAYE, Alain BONNY et Daniel BORGERS

Vanaf 31/01/2005

Nederlandstalige leden

- *Effectieve leden (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Frank THIERS, Pol DERMUL, Jan JASSOGNE, Pol DEWAELE, Marc VAN DE WOESTYNE, Achille CLAES, Nicole SAINTPO, Anja VAN DER HEYDEN en Christine DE WAELE
- *Plaatsvervangende leden (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Anjes DAEMS, Esther VAN MARCKE, Walter DEVLIES, Luc VANDORPE, Ingrid MAES, Jan VAN RIEBEKE, Daisy VAN DER MEERSCHÉ, Jan GEBRUEER en Miguél CARDON de LICHTBUER

Franstalige leden

- *Effectieve leden (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Olivier VIGNERON, Hugues de BELLEFROID, Stanislas BAREEL, Erik DECKERS, Piere CLERIN, Christophe LOGE, Jean-Philippe WATELET, Gauthier de le VINGNE et Arnaud TERLINDEN
- *Plaatsvervangende leden (geklasseerd volgens stemmenaantal):* Egon de FURSTENBERG, Marc MONET, Laurent DELHAYE, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jean-François DENIS, Jacques WEINBERG, Stéphane MONU, Bernard LUST en Aldo ZAMBITO

Regeringscommissaris

Regeringscommissaris: Albert WAUTHIER

Plaatsvervangend regeringscommissaris: Edwin WOLFS

Secretaris-rapporteur

Willy Coninx

SAMENSTELLING BUREAU

Tot 31/01/2005 (inbegrepen)

Voorzitter: Johan TACKOEN

Ondervoorzitter: Jacques WALCKIERS

Penningmeester: Winand VAN COLLIE

Vanaf 31/01/2005

Voorzitter: Olivier VIGNERON

Ondervoorzitter: Frank THIERS

Penningmeester: Eric DECKERS

2. De Uitvoerende Kamers

NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Tot 28/02/2005

Voorzitter: Guido DE PALMENAER

Ondervoorzitter: Theo DE BEIR

Werkende leden: Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Ghislain DE SMET en Filip VAN DER VEKEN

Plaatsvervangende leden: Luc MACHON, Marcel HAGERS en Armand ZEGERS

Vanaf 1/03/2005

Voorzitter: Guido DE PALMENAER

Ondervoorzitter: Theo DE BEIR

Werkende leden: Kristien BERKEIN, Mariette DEPOORTER, Marleen BOLLEN, Luc MACHON, Filip VAN DER VEKEN en Armand ZEGERS

Plaatsvervangende leden: Filip DECLOEDT, Rudiger MELLEBEEK, Sandra VANGHESDAELE, Jacqueline VAN KOECKHOVEN, Wim CHRISTIAEN en Franz VANHOUDT

Juridisch assessor: Roland TIMMERMANS

Plaatsvervangend juridisch assessor: Guy BAELDE

Secretaris: Serge SACRÉ (tot 13/05/2005) en Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen : Hilde CUYPERS (adm. dossiers) en Bettie PITTELJON (tuchtdossiers) en Frédéric BONTEMPS (vanaf 16/06/2005).

FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Tot 28/02/2005

Voorzitter: Bernard DOZIN

Ondervoorzitter: Marc-Philippe TORDOIR

Werkende leden: Roger BRACONNIER, Eric DEJARDIN, Jean-Philippe WATELET, Luc LEJEUNE, Françoise GILLOT en Nadine VAN KENHOVEN

Plaatsvervangende leden: Rodolphe d'OULTREMONT, Michel PERIN, Alain REYNDERS, Christian de BONVOISIN, Jacques TIRIARD et Heinz KEUL

Vanaf 1/03/2005

Voorzitter: Bernard DOZIN (tot 8/08/2005) en Frédéric GILSON (vanaf 9/08/2005)

Ondervoorzitter: Marc-Philippe TORDOIR

Werkende leden: Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Thierry MOREAU de MELEN, Béatrice SPRINGAL, Patrick MOREL en Jean-Michel MARCHAL

Plaatsvervangende leden: Joseph AMERIJCKX, Didier THONNARD, Monique ROIJER, Serge WINNYKAMIEN, Rodolphe le HARDY de BEAULIEU en Geneviève VAN LAETHEM

Juridisch assessor: Bernard VINÇOTTE

Plaatsvervangend juridisch assessor: Alain BAYARD

Secretaris: Serge SACRÉ (tot 13/05/2005) en Olivier AOUST (vanaf 16/06/2005)

Plaatsvervangende secretarissen: Alain BERTRAND (tot 19/05/05), Giuseppina GIUNTA, Danielle VERREES (vanaf 16/06/2005), Frédéric BONTEMPS (vanaf 16/06/2005) en Steven LEE (vanaf 16/06/2005)

3. De Kamers van Beroep

1. DE FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP :

Tot 28 februari 2005 inbegrepen

Voorzitter: Philippe de CALLATAÿ

Plaatsvervangend voorzitter: Claude GONTHIER

Werkende leden: Marie-Louise VANDENBERGH en Claudine VANDER ELST

Plaatsvervangende leden: Serge WINNYKAMIEN, Paul DELAYE, Gérard de BROUX, Jacqueline MESTDAGH, Michel PILETTE-VLUG en André HEUTZ

Vanaf 1 maart 2005

Voorzitter: Philippe de CALLATAÿ

Plaatsvervangende voorzitter: Claude GONTHIER

Werkende leden: Geoffroy de CLIPPELE en Claudine VANDER ELST

Plaatsvervangende leden: Jacques MASURE, Marie-Louise VANDENBERGH, Israël NAGIEL, Sigfried WITTMANN, Jacques WALCKIERS en Franz FLEUSTER

Secretaris : Olivier AOUST

Plaatsvervangend secretaris: Anne ROGGEN

2. DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP :

Tot 28 februari 2005 inbegrepen

Voorzitter: Stefaan DESMET

Plaatsvervangend voorzitter: Paul VANDEPITTE

Werkende 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

Vanaf 1 maart 2005

Voorzitter: Stefaan DESMET

Plaatsvervangende voorzitter: Paul VANDEPITTE

Werkende leden: Johan TACKOEN en Eric MARKEY

Plaatsvervangende leden: Karine DE ROECK-SCHOETERS, Leo VAN TUYCKOM, Annelies VERSTRAETE, Messieurs Ghislain DE SMET, Jacques WOLLAERT en Carl MARTENS.

Secretaris: Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangend secretaris: Anne ROGGEN

De Commissies

1. DE STAGECOMMISSIE

Leden: Achille CLAES, Pierre CLERIN, Marnix DELBEKE, Jean-François DENIS, Filip HENDERICKX et Jacques WEINBERG

Plaatsvervangende leden: Alain BLAES, Dirk DESMET, Christophe LOGE, Marc MONET, Arnaud TERLINDEN et Jacques VROOMEN

Voorzitters: A. CLAES et J. WEINBERG

2. DE COMMISSIE OPSPORING

Leden: Laurent DELHAYE, Jan GEBRUERS, Rudiger MELLEBEKE, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jan VAN RIEBEKE et Aldo ZAMBITO

Plaatsvervangende leden: Hugues de BELLEFROID, Gauthier de le VINGNE, Stanislas BAREEL, Hendrik-Jan OMBELETS, Dominicus VANDEZANDE et Herman ROBERSSCHEUTEN

Voorzitters: L. DELHAYE et J. VAN RIEBEKE

Werkgroep

VORMING

Leden: Marleen BOLLEN, Michel BRUKIRER, Jean-François DENIS, Jan GEBRUERS, Herman JANSSENS et Jacques WEINBERG

BIV-personeelsmedewerkers (situatie op 31/12/05)

Coördinatie

Olivier Domb

Diensten Uitvoerende Kamers

Jurgen Vansteene, secretaris Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Olivier Aoust, secretaris Franstalige Uitvoerende Kamers

Giuseppina Giunta, plaatsvervangend secretaris Franstalige tuchtdossiers

Danielle Verrees, plaatsvervangend secretaris Franstalige administratieve dossiers

Elisabeth Pitteljon, plaatsvervangend secretaris Nederlandstalige tuchtdossiers

Hilde Cuypers, plaatsvervangend secretaris Nederlandstalige administratieve dossiers

Diensten Kamers van Beroep

Olivier Aoust, secretaris Franstalige Kamer van Beroep

Jurgen Vansteene, secretaris Nederlandstalige Kamer van Beroep

Anne Roggen, plaatsvervangend secretaris Kamers van Beroep

Dienst Stage

Olivia Caus

Frédéric Bontemps

Nicole Peerts

Lydia Matassi

Katy Van Camp

Dienst Opsporing

Evelyne Van Marcke

Marianne Tassenoy

Michel Engelbosch

Dominique Real

Dienst Vorming

Maud Stiernet

Salvina Alba

Steven Lee

Algemene Diensten

Stefaan Jonckheere, boekhouding

Martine Dubernard, adjunct voor de boekhouding

Willy Coninx, dienst PR, secretaris Nationale Raad

Johan Van De Gucht, informaticus

Colette Herbots, onthaal

Véronique Callewaert, onderhoud