



JAARVERSLAG

2009

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Luxemburgstraat 16 B -1000 Brussel

T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23

www.biv.be - info@biv.be

INHOUDSTABEL

Voorwoord van mevrouw Sabine Laruelle	p. 5
Voorwoord	p. 7
Algemeen gegevens	p.9
Statistieken 2009	p. 15
Aantal vastgoedmakelaars	p. 17
Aantal stagemesters	p. 17
Organen van het BIV	p. 19
De Nationale Raad	p. 21
De Uitvoerende Kamers	p. 23
De Kamers van Beroep	p. 35
De Dienst Opsporing	p. 43
De Dienst Opleiding	p. 51
De werkgroepen	p. 55
Mandatarissen en personeelsleden	p. 49
Mandatarissen van de Nationale Raad	p. 61
Samenstelling Bureau	p. 61
Mandatarissen van de Uitvoerende Kamers	p. 62
Mandatarissen van de Kamers van Beroep	p. 63
Personeelsleden	p. 64

Voorwoord door mevrouw Sabine Laruelle

Als minister van KMO's en zelfstandigen zet ik mij al sinds 2003 in voor een beter werkklimaat voor alle ondernemers en meer bepaald ook voor de beoefenaars van dienstverlenende intellectuele beroepen. In tegenstelling tot veel andere organisaties kon het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, dat in 1995 werd opgericht, niet steunen op een lange traditie in de organisatie van het beroep. Ten tijde van de invoering van de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar kampte het Instituut bovendien met imagoschade, toegebracht door enkele individuen ten nadele van de grote meerderheid van deskundige en gemotiveerde professionals.

Wij moeten niettemin vaststellen dat de vastgoedprofessionals een essentiële rol vervullen in onze samenleving. Zij verdienen daarvoor de gepaste erkenning, zodat zowel de beroepsbeoefenaars uit de sector als de particulieren die van hun diensten gebruikmaken verzekerd zijn van uitstekende prestaties.

Als ik merk welke weg er sinds 2003 werd afgelegd, ben ik trots dat ik, in nauwe samenwerking met de leden van het Instituut, een bijdrage heb kunnen leveren tot een beter functionerend beroep, dat bovendien opnieuw in hoog aanzien staat. Het beroep beschikt nu over een nieuwe plichtenleer en de stage werd grondig gereorganiseerd om de kennis en de praktijk van de vastgoedmakelaars nog te verbeteren. Tegelijk geniet het beroep nu ongetwijfeld nog meer geloofwaardigheid bij het publiek door het opstellen van de minimumvoorwaarden waaraan de overeenkomsten tussen vastgoedmakelaars en particulieren moeten voldoen en het uitwerken en toepassen van typecontracten.

Zowel de vastgoedmakelaars als de particulieren die op hen een beroep doen, hebben nu meer houvast aan duidelijke en ondubbelzinnige spelregels.

Maar vijftien jaar na de oprichting van het Instituut, staan zowel het Instituut als de vastgoedmakelaars nog voor talrijke uitdagingen.

Door de sociaal-economische evolutie wordt van dienstverleners steeds meer specialisatie en deskundigheid verwacht. De vastgoedmakelaars vormen hierop geen uitzondering, wel integendeel. De vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door meer diversificatie en hogere verwachtingen van de consumenten. Daarom dient men na te denken over de wettelijke omkadering van de reglementering van het beroep, zodat de vastgoedmakelaars hun activiteiten kunnen uitoefenen in een omgeving die aan hun behoeften en aan de nieuwe realiteit is aangepast.

Ter gelegenheid van dit jaarverslag betuig ik opnieuw mijn steun aan alle spelers van de vastgoedsector en wens ik hen van harte veel geluk.

Sabine LARUELLE

Minister van KMO's, Zelfstandigen,
Landbouw en Wetenschapsbeleid

Voorwoord

Dit verslag is bedoeld als een werkinstrument in al wie belangstelling heeft voor de activiteiten van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

Aan de hand van cijfers worden de activiteiten van het Instituut in 2009 dienst per dienst verduidelijkt. Het verslag maakt echter geen aanspraak op volledigheid.

Het Instituut heeft niet alleen zijn dagelijkse opdrachten vervuld, zoals de toegang tot het beroep beheren, de tuchtklachten behandelen, de onwettige uitoefening van het beroep controleren en vervolgingen instellen, enz. Verscheidene diensten die de vorige jaren werden opgericht, hebben bovendien hun werk voortgezet (juridische hotline, e-learning, ...).

Projecten op langere termijn werden voortgezet. Zo werden in de loop van 2009 de eerste examens georganiseerd voor stagiairs die klaar zijn met hun stage. De dienst opleiding heeft zijn aanbod tot het hele land uitgebreid, met cursussen in alle provincies.

De structurele reorganisatie van het Instituut verloopt in dezelfde geest en moet ervoor zorgen dat het BIV beter aansluiting vindt bij de realiteit van ons beroep.

Natuurlijk wachten nog andere projecten op uitvoering of voltooiing. Net als de andere openbare organisaties is het BIV afhankelijk van de politieke realiteit in ons land en van de middelen waarover het beschikt.

Ondertussen presenteren wij u met veel genoegen dit activiteitenverslag en wensen wij u veel leesgenot.

*Ondervoorzitter,
Hugues de Bellefroid*

*Penningmeester,
Rodolphe d'Oultremont*

*Voorzitter,
Luc Machon*

*Raadgeefster,
Kristien Berkein*

Algemene gegevens



ALGEMENE GEGEVENS

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) is een publiekrechtelijke beroepsorganisatie. Het heeft als hoofdtaak de toegang tot het beroep te regelen en de naleving van de plichtenleer te waarborgen.

Het beroep van vastgoedmakelaar is gereguleerd: eenieder die als zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten wenst uit te oefenen, moet ingeschreven zijn bij het BIV. Vastgoedmakelaars zijn bovendien verplicht om de regels van de plichtenleer na te leven.

WETTELIJKE OPDRACHTEN

Als controleorganisme heeft het BIV voornamelijk 3 opdrachten:

1. het tableau en de lijst van stagiairs opmaken en bijhouden door uitspraak te doen over de aanvragen tot inschrijving en daarbij te controleren of de kandidaat voldoet aan alle voorziene voorwaarden en de verworven kennis te evalueren na afloop van de stage;
2. toezien op de naleving van de reglementering inzake de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar, met name door de personen die het beroep onwettig uitoefenen (dus zonder dat zij daartoe gemachtigd zijn) te laten vervolgen voor de rechtbanken;
3. waken over de toepassing van de plichtenleer van het beroep; bij tekortkoming kan aan de overtreder een tuchtstraf (waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping) worden opgelegd.

STRUCTUUR

Het BIV telt vier organen:

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

Het is belangrijk te preciseren dat het BIV als publiekrechtelijke beroepscorporatie onder de voogdij staat van de Minister van KMO's, Zelfstandigen, Landbouw en Wetenschapsbeleid (Middenstand), mevrouw Sabine Laruelle.

De Nationale Raad heeft als opdracht de voorschriften van de plichtenleer en het stagerglement op te stellen. De Raad moet er tevens op toezien dat de voorwaarden betreffende de toegang tot het beroep worden nageleefd en moet elke inbreuk inzake onwettige uitoefening van het beroep bij de gerechtelijke overheid aanklagen. Hij moet alle maatregelen nemen inzake de beroepsvervolmaking en de bijscholing van de leden.

Het Bureau, verkozen door en binnen de Nationale Raad, is samengesteld uit de voorzitter, de ondervoorzitter, de penningmeester en de raadgever.

Het Bureau is belast met het dagelijks bestuur van het Instituut. Dit omvat onder meer het afhandelen van de lopende zaken, het toezicht op het financieel beheer van het Instituut, het voorbereiden en uitvoeren van de beslissingen van de Nationale Raad, het aanwerven en leiden van het personeel en alle andere door de Nationale Raad vastgelegde opdrachten.

De Uitvoerende Kamers doen uitspraak over de aanvragen tot inschrijving, weglating en wederinschrijving bij het BIV. Ze waken tevens over de toepassing van het stagerglement en de plichtenleer. Ze zijn belast met het opmaken en bijhouden van de lijst van de stagemeeesters. Ze doen, op gezamenlijk verzoek van de betrokkenen, in laatste aanleg arbitraal uitspraak omtrent betwistingen inzake honoraria die door een vastgoedmakelaar aan zijn cliënt worden gevraagd.

Tot slot kunnen ze ook advies uitbrengen over de berekening van honoraria.

De Verenigde Uitvoerende Kamers zijn bevoegd voor dossiers die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte. Tevens zijn deze Kamers bevoegd bij betwistingen tussen personen die ingeschreven zijn op tableaux die werden opgemaakt door verschillende Uitvoerende Kamers.

De Kamers van Beroep spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen door de Uitvoerende Kamers. Zij beslissen eveneens over aanvragen tot eerherstel.

De Verenigde Kamers van Beroep doen uitspraak over beroepen ingediend tegen de beslissingen van de Verenigde Uitvoerende Kamers, alsook zijn deze bevoegd voor beroepen ingediend tegen de resultaten van de beroepsverkiezingen.

WERKING

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

1. De dienst Opsporing

De dienst Opsporing opent een dossier op basis van klachten van vastgoedmakelaars, van derden of op basis van vaststellingen gedaan door de medewerkers van het BIV op verschillende websites, in advertenties in dagbladen of tijdens een inspectieronde.

Vooreerst gaan de medewerkers na of er werkelijk geen erkenning is en of er in het verleden nog geen dossier werd geopend ten aanzien van de betrokkene.

De dossiers worden 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 vervolgens de betrokkene over het toepassingsgebied van de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar en deelt mee dat zij over gegevens beschikken die laten vermoeden dat hij/zij het beroep op onwettige wijze uitoefent.

Ongeveer de helft van de dossiers wordt vrij snel afgesloten. De overige dossiers vereisen een diepgaander onderzoek.

De bedoeling is steeds te streven naar een regularisatie van de onwettige situatie. Het BIV informeert de betrokkene omtrent de verschillende mogelijkheden die er bestaan om de beroepsreglementering na te leven.

2. Uitvoerende Kamers - dienst Stage

In het kader van haar opdracht m.b.t. de aanvragen tot inschrijving op de lijst van de stagiairs en het tableau van de titularissen waakt de Uitvoerende Kamer, via de dienst Stage, er met name over dat de toekomstige titularissen tijdens hun stageperiode aan al hun verplichtingen hebben voldaan.

De stage is een belangrijke fase in de opleiding tot het beroep van vastgoedmakelaar. Deze heeft tot doel de stagiair voor te bereiden op zijn inschrijving op het tableau door hem de mogelijkheid te bieden zich te vormen in de beroepspraktijk en vertrouwd te maken met de regels van de plichtenleer. Het is dan ook belangrijk dat de stage aan strikte regels is onderworpen.

De stage wordt volbracht onder begeleiding van een stagemester.

3. De Opleiding

Alle vastgoedmakelaars zijn ertoe gehouden om 20 uren permanente vorming te volgen over een periode van twee jaar. Om aan deze deontologische verplichting te voldoen mag de vastgoedmakelaar elke opleiding, studiedag, enz. die verband houdt met de uitgeoefende activiteiten volgen en de opleidingsverstrekkers vrij kiezen.

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

ACTIES EN REALISATIES VAN HET BIV

Het Instituut streeft ernaar om zijn leden constant nieuwe hulpmiddelen ter beschikking te stellen..

Zo realiseerde het BIV, in samenwerking met de voogdijminister, mevrouw Sabine Laruelle, en de bevoegde overheden onder andere de volgende projecten:

- de «*BIV-mails*», noodzakelijke aanvullingen van het «*BIV-news*», een periodieke papieren publicatie bestemd voor de leden van het Instituut ;
- typeovereenkomsten voor huur- en verkoopopdrachten;
- een nieuwe plichtenleer;
- een nieuw stagereglement;
- permanente vorming *in situ* en *online* (E-learning);
- een juridische hotline raadpleegbaar door de leden waarbij juristen gespecialiseerd in vastgoedrecht telefonisch vragen beantwoorden.

Statistieken 2009



STATISTIEKEN 2009

1. AANTAL VASTGOEDMAKELAARS

Aantal personen die het beroep mogen uitoefenen op 31/12/2009: **8.955 (-35 t.o.v. 2008)**

Verdeling per statuut

- beoefenaars: 7.681 (-120 t.o.v. 2008) (NL: 4.527; 58,94 % / FR: 3.154; 41,06 %)
- stagiairs: 1.238 (+102 t.o.v. 2008) (NL: 656; 53,03 % / FR: 582; 46,97%)
- occasionele vastgoedmakelaars: 36 (-17 t.o.v. 2008) (NL: 19 / FR: 17)

Verdeling per taalrol

- NL rol: 5.205 (+16 t.o.v. 2008) (58,12 %)
- FR rol: 3.750 (-51 t.o.v. 2008) (41,88 %)

NB : aantal vastgoedmakelaars gevestigd in het Duitstalig Gewest: 36 (0,4 %)

Verdeling per provincie (gebaseerd op het adres van de hoofdvestiging)

Provincie	Totaal 2009 (2008)	%
West-Vlaanderen	1.393 (-28)	15,5
Oost-Vlaanderen	1.107 (+33)	12,36
Antwerpen	1.203 (-12)	13,43
Limburg	529 (+2)	5,9
Vlaams Brabant	849 (-16)	9,5
Brussel	1.595 (-38) (FR: 1.430 / NL:165)	17,8 (FR: 16,2% / NL: 1,8 %)
Waals Brabant	604 (-13)	6,7
Henegouwen	597 (+1)	6,6
Namen	297 (+8)	3,3
Luik	569 (-6)	6,3
Luxemburg	142 (-4)	1,6
Buitenland	70 (-16) (NL: 34 / FR: 36)	0,8 (NL: 0,4 % / FR: 0,4 %)
Totaal	8.955 (-35)	

2. AANTAL STAGEMEESTERS: 1.816 (+118)

Aantal stagemeeesters op 31/12/09: 1816 (+118 t.o.v. 2008)

- NL: 1014 (55,84 %) (+ 72 t.o.v. 2008)
- FR: 802 (44,16 %) (+46 t.o.v. 2008)

Organen van het BIV

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



DE NATIONALE RAAD

Samenstelling:

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

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

<i>Regeringscommissaris:</i> Albert WAUTHIER
--

<i>Plaatsvervangend Regeringscommissaris:</i> Edwin WOLFS

<i>Secretaris:</i> Steven LEE

1. INLEIDING

De Nationale Raad, die paritair is samengesteld uit 9 Franstalige en 9 Nederlandstalige werkende leden (en evenveel plaatsvervangende leden), heeft als opdracht:

- het opstellen van de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement, die slechts bindend zijn na goedkeuring door een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit;
- erop toe te zien dat de voorwaarden betreffende de toegang tot het beroep worden nageleefd en elke inbreuk inzake de wetten en reglementen ter bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen;
- de voorwaarden van toelating van leden tot het erelidmaatschap te bepalen;
- maatregelen te nemen inzake de beroepsvervolmaking en de bijscholing van de leden.

De Nationale Raad is 7 maal samengekomen in 2009.

2. WERKGROEP “PRAKTISCHE BEKWAAMHEIDSTEST”

De Raad heeft op 31 januari 2008 beslist om een werkgroep ‘Praktische bekwaamheidstest’ op te richten met als opdracht de vragen voor deze praktische bekwaamheidstest op te stellen. Deze test wordt opgelegd aan de stagiairs op het einde van hun stage door het koninklijk besluit van 6 september 1993 (gewijzigd bij KB van 17 mei

2007) en het KB van 3 juni 2007 houdende goedkeuring van het stagereglement van het Instituut.

Op 20 februari 2009 keurde de Nationale Raad het reglement op de praktische bekwaamheidstest goed. De werkgroep werd afgeschaft en het opstellen van de vragen van de test werd aan de Kamers toevertrouwd.

De eerste bekwaamheidstests werden op 19 juni 2009 afgenomen.

3. ONWETTIGE UITOEFENING

De Raad heeft als opdracht om elke inbreuk “inzake de wetten en reglementen ter bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep” aan te klagen. Dit betekent dat het Instituut klachtdossiers samenstelt tegen personen die niet over een BIV-erkenning beschikken met als doel hen in rechte te vervolgen en te verhinderen dat zij het beroep blijven uitoefenen.

De commissie werd op 20 februari 2009 afgeschaft.

Ondanks de vaak positieve inbreng van deze commissie, samengesteld uit zes makelaars werd om opportuniteitsredenen en financiële redenen deze maandelijks commissie afgeschaft. Het werk van de dienst opsporing gaat echter onverminderd voort.

In 2009 gaf de dienst aan de Raad het advies om 65 rechtsvorderingen in te stellen tegen personen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenden.

4. STUURGROEP-REORGANISATIE VAN HET BIV

Op 20 februari 2009 stemde de Nationale Raad in met de oprichting van een reflectiegroep die drie opdrachten heeft: een stuurgroep samenstellen die belast is met de voorbereiding van de reorganisatie van het Instituut, het bepalen van de doelstellingen en het opstellen van de agenda.

Op 17 december 2009 werd deze stuurgroep opgericht (zie “Werkgroepen”).

DE UITVOERENDE KAMERS

INLEIDING

Het BIV heeft twee Uitvoerende Kamers, de Uitvoerende Kamer van de Nederlandse taalrol en de Uitvoerende Kamer van de Franse taalrol.

Zij hebben als opdracht:

1. het tableau van de beoefenaars en de lijst van de stagiairs op te stellen, bij te houden en de toestemming te verlenen voor de occasionele uitoefening van het beroep door in het buitenland gevestigde personen;
2. te waken over de toepassing van de plichtenleer en van het stagereglement;
3. de lijst van de stagemesters op te stellen en bij te houden;
4. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen omtrent betwistingen inzake honoraria;
5. een administratieve geldboete op te leggen bij niet-naleving van de verplichtingen voorzien bij de wet van 11 januari 1993(*nvdr: de wet is in 2010 veranderd) tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

DE NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Samenstelling:
<i>Voorzitter:</i> Guido DE PALMENAER
<i>Plaatsvervangend voorzitter:</i> Theo DE BEIR
<i>Effectieve leden:</i> Willy HAEGENS, Jan JASSOGNE, Hendrik LEURS
<i>Plaatsvervangende leden:</i> Wim CHRISTIAEN, Margriet DE ROOVER, Pol LOWETTE, Francis MAERTENS, Michel MUTSAARS, Pieter PUTTEMANS
<i>Rechtskundig assessor:</i> Guy BAELDE
<i>Plaatsvervangend rechtskundig assessor:</i> Roland TIMMERMANS
<i>Secretaris:</i> Esmeralda FRANÇOIS
<i>Plaatsvervangende secretarissen:</i> Olivia CAUS, Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBEK en Sharon VAN WIJNENDAELE

1. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

In 2009 is de Uitvoerende Kamer 14 maal samengekomen voor de behandeling van 1346 administratieve dossiers.

1.1. Inschrijvingen op de lijst van de stagiairs

In de loop van het jaar 2009 werden 347 verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs onderzocht door de Kamer, waarvan er 316 werden aanvaard en 29 geweigerd. De 2 overige dossiers werden uitgesteld naar een zitting in 2010, voornamelijk voor bijkomende informatie of documenten.

1.2. Inschrijvingen op het tableau van de beoefenaars

In 2009 hebben 286 stagiairs hun inschrijving op het tableau van de beoefenaars aangevraagd.

274 verzoeken werden aanvaard en 5 verzoeken werden geweigerd.

3 dossiers werden uitgesteld en zullen in 2010 worden behandeld. In 1 dossier heeft de betrokkene zijn aanvraag ingetrokken. 3 stages werden verlengd.

1.3. Weglatingen

In 2009 heeft de Uitvoerende Kamer 376 aanvragen tot weglating behandeld. 342 verzoeken werden aanvaard. 3 hebben het voorwerp uitgemaakt van een afstand en 3 waren zonder voorwerp. De Kamer heeft ook 13 ambtshalve weglatingen uitgesproken. 28 dossiers werden uitgesteld om te worden behandeld in 2010.

1.4. Wederinschrijvingen

De Kamer heeft in totaal 15 verzoeken tot wederinschrijving uitgaande van titularissen onderzocht. Deze werden allen aanvaard. In 2009 hebben 7 stagiairs hun wederinschrijving gevraagd. Deze werden allen aanvaard, twee beslissingen werden uitgesteld.

1.5. Verzoeken tot occasionele uitoefening van het beroep en verlenging

De Kamer heeft van personen gevestigd in Nederland en Duitsland in totaal 8 aanvragen ontvangen om het beroep occasioneel te mogen uitoefenen op het Belgisch grondgebied. Hiervan werden er 2 aanvaard, 5 werden geweigerd en 1 dossier heeft betrokkene zijn aanvraag ingetrokken. Er werden 30 toelatingen tot verlenging gevraagd waarvan er 28 werden aanvaard en 2 geweigerd.

1.6. Verzoeken tot inschrijving op het tableau van erelidmaatschap

In 2009 heeft de kamer 3 verzoeken tot toelating op het erelidmaatschap ontvangen. 2 werden aanvaard, 1 geweigerd.

1.7. Verzoeken tot wijziging van de taalrol

In 2009 ontving de Kamer 3 verzoeken tot wijziging van de taalrol. Deze wijzigingen werden aanvaard.

1.8. Dossiers stagemesters

De Kamer heeft 120 dossiers aangaande stagemesterschap behandeld.

Er werden 105 nieuwe stagemesters ingeschreven en 9 aanvragen van vastgoedmakelaars om ingeschreven te worden op de lijst van de stagemesters werden geweigerd.

De Kamer heeft 3 dossiers behandeld aangaande schrapping van de lijst van de stagemesters.

3 dossiers werden beoordeeld als zonder voorwerp.

28 stagemesters hebben een afwijking gevraagd op basis van artikel 17 van het stagerglement om meer dan 2 stagiairs tegelijk te begeleiden. 25 aanvragen werden aanvaard, 1 aanvraag werd geweigerd en 2 werden uitgesteld.

1.9. Dossiers stagiairs

De Kamer heeft uitspraak gedaan inzake 52 verbrekingen van de stageovereenkomst. Zij heeft 32 nieuwe stageovereenkomsten goedgekeurd.

1.10. Praktische bekwaamheidstest

Stagiairs die na 1 januari 2008 werden ingeschreven, dienen aan het einde van hun stage een bekwaamheidstest af te leggen.

De test bestaat uit twee delen: een schriftelijke proef en een mondeling examen.

In 2009 werden 71 stagiairs toegelaten tot de schriftelijke proef. In 2009 slaagden 41 stagiairs, 2 haalden een onvoldoende en 1 stagiair werd ondertussen geschrapt. De overigen dienden hun proef nog af te leggen in 2010.

In 2009 werden 29 stagiairs toegelaten tot de mondelinge proef. 25 slaagden, 2 haalden een onvoldoende. Zij leggen in 2010 opnieuw de schriftelijke proef af.

2. TUCHTDOSSIERS

De Uitvoerende Kamer is in 2009 15 keer samengekomen om zich uit te spreken in tuchtzaken.

In 2009 werden 473 klachten ter kennis gebracht van de rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer. Het betreffen klachten neergelegd door collega's of door derden.

125 klachten werden door de rechtskundig assessor zonder gevolg geklasseerd (er werden 137 klachten zonder gevolg geklasseerd als men rekening houdt met klachten die reeds voorgaande jaren werden neergelegd).

In 2009 werden 135 beslissingen inzake tuchtprocedures genomen:

- 37 schrappingen (waarvan 14 wegens het ontbreken van een verzekering en 3 inzake syndicusactiviteiten)
- 18 schorsingen (waarvan 4 inzake syndicusactiviteiten)
- 16 berispingen (waarvan 11 wegens het ontbreken van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en 1 inzake syndicusactiviteiten)
- 16 waarschuwingen (waarvan 10 voor het ontbreken van een verzekering)
- 44 vrijspraken
- 4 andere beslissingen

Tegen 12 van deze 135 beslissingen werd beroep aangetekend en tegen 13 verzet.

3. ARBITRAGE EN ADVIES

De Kamer heeft in 2009 geen enkele arbitrale uitspraak gedaan noch een advies gegeven.



DE FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Samenstelling:
<i>Voorzitter:</i> Frédéric GILSON
<i>Plaatsvervangend voorzitter:</i> /
<i>Effectieve leden:</i> Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Serge WINNYKAMIEN
<i>Plaatsvervangende leden:</i> Robert FRANZEN, Thierry MOREAU de MELEN, Serge ROBERT, Béatrice SPRINGAL, Cécile VAUSE
<i>Rechtskundig assessor:</i> Bernard VINÇOTTE
<i>Plaatsvervangend rechtskundig assessor:</i> Pierre HUET
<i>Secretaris:</i> Esmeralda FRANÇOIS
<i>Plaatsvervangende secretarissen:</i> Giuseppina Giunta, Alain Bertrand, Dilek Küçük, Sharon Van Wijnendaele

1. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

In 2009 is de Uitvoerende Kamer 15 maal samengekomen voor de behandeling van 1.060 administratieve dossiers.

Sommige aanvragen werden uitgesteld of onontvankelijk verklaard en in enkele dossiers verklaarde de Kamer zich onbevoegd.

1.1. Inschrijving op de lijst van de stagiairs

258 verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs werden onderzocht door de Kamer, waarvan er 225 werden aanvaard, 21 het voorwerp van een weigering hebben uitgemaakt en 12 het voorwerp waren van een andere beslissing (v.b. uitstel...).

1.2. Inschrijvingen op het tableau van de beoefenaars

169 stagiairs hebben hun inschrijving op het tableau van de beoefenaars aangevraagd. 163 verzoeken werden aanvaard, 5 verzoeken werden geweigerd en 1 maakte het voorwerp van een andere beslissing uit.

1.3. Weglatingen

In 2009 sprak de Uitvoerende Kamer 315 weglatingen uit, waarvan 16 ambtshalve weglatingen.

1.4. Wederinschrijvingen

De Kamer heeft in totaal 18 verzoeken tot wederinschrijving onderzocht: 14 werden aanvaard, 1 werd geweigerd 3 maakten het voorwerp uit van een andere beslissing.

1.5. Verzoeken tot occasionele uitoefening van het beroep en verlengingen

6 personen hebben verzocht om het beroep occasioneel te mogen uitoefenen, aangezien zij hun hoofdvestiging in het buitenland hebben.

4 verzoeken werden aanvaard, 1 verzoek werd geweigerd en 1 dossier maakte het voorwerp uit van een andere beslissing.

1.6. Verzoeken tot inschrijving op het tableau van erelidmaatschap

In 2009 heeft de kamer 1 verzoek tot toelating op het emeritaat ontvangen.

1.7. Verzoeken tot wijziging van de taalrol

In 2009 ontving de Kamer 1 verzoek tot wijziging van de taalrol, dat zij heeft aanvaard.

1.8. Dossiers stagemesters

De Kamer heeft 99 dossiers aangaande stagemesterschap behandeld.

- Er werden 72 nieuwe stagemesters ingeschreven en 11 aanvragen van vastgoedmakelaars om ingeschreven te worden op de lijst van de stagemesters werden geweigerd.

- 11 stagemesters hebben een afwijking gevraagd op basis van artikel 17 van het stagereglement om meer dan 2 stagiairs tegelijk te begeleiden.

- Er werden 5 diverse beslissingen uitgesproken.

1.9. Dossiers stagiairs

De Kamer heeft zich in 2009 uitgesproken over 56 gevallen van verbreking van de stageovereenkomst. Zij heeft 45 nieuwe stageovereenkomsten goedgekeurd en 8 opschortingen van stage bekrachtigd.

1.10. Praktische bekwaamheidstest

Stagiairs die na 1 januari 2008 werden ingeschreven, dienen aan het einde van hun stage een bekwaamheidstest af te leggen.

Deze bestaat uit twee delen: een schriftelijke proef en een mondeling examen.

In 2009 werden 51 stagiairs tot deze bekwaamheidstest toegelaten, 49 van hen slaagden.

2. TUCHTDOSSIERS

De Uitvoerende Kamer is in 2009 14 keer samengekomen om zich uit te spreken in tuchtzaken.

In 2009 werden 271 klachten ter kennis gebracht van de rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer. Het betreffen klachten neergelegd door collega's of door derden.

72 klachten werden door de rechtskundig assessor zonder gevolg geklasseerd.

In 57 dossiers heeft de rechtskundig assessor een verslaggever aangeduid.

87 openstaande klachten in 2009 hebben het voorwerp uitgemaakt van een verwijzing door de rechtskundig assessor voor de Uitvoerende Kamer.

In 2009 werden 86 tuchtbeslissingen uitgesproken (deze beslissingen betreffen 92 klachtendossiers). Behalve 7 beslissingen tot uitstel van uitspraak (zoals de beslissing om de discussies te heropenen of het dossier voor aanvullende informatie terug te sturen naar de juridisch assessor) nam de Kamer de volgende beslissingen:

- 22 schrappingen
- 18 schorsingen (waarvan 1 inzake syndicusactiviteiten)
- 18 berispingen (waarvan 1 inzake syndicusactiviteiten)
- 13 waarschuwingen
- 8 vrijspraken (of geen sanctie)

Tegen deze 86 beslissingen werd er in 13 gevallen beroep aangetekend en in 16 gevallen verzet.

3. ARBITRAGE EN ADVIES

De Kamer heeft in 2009 geen enkele arbitrale uitspraak gedaan noch een advies gegeven.

DE VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

De verenigde Uitvoerende Kamers, samengesteld uit leden van de twee Uitvoerende Kamers, zijn bevoegd voor (administratieve en tucht-)dossiers betreffende de vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte en in geval van betwistingen tussen personen die ingeschreven zijn op tableaux die werden opgemaakt door verschillende Uitvoerende Kamers.

In 2009 namen de Verenigde Uitvoerende Kamers de volgende 8 beslissingen:

- 1 inschrijving op de lijst van stagiairs;
- 1 inschrijving op de lijst van stagiairs-terugtrekking;
- 1 goedkeuring van stageovereenkomst;
- 1 toelating tot de praktische bekwaamheidstest;
- 1 inschrijving op de lijst van stagemeesters;
- 3 weglatingen van het tableau van de beoefenaars.

DE KAMERS VAN BEROEP

1. ALGEMEEN OVERZICHT

Het BIV heeft twee Kamers van Beroep, de ene van de Franse taalrol, de andere van de Nederlandse taalrol.

Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangende voorzitter, twee werkende leden en zes plaatsvervangende leden. De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of eremagistraat of door een advocaat die sinds minstens tien jaar is ingeschreven op het tableau van de Orde. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden benoemd door de Koning voor een termijn van zes jaar. De werkende en plaatsvervangende leden worden verkozen voor een termijn van vier jaar.

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

Met uitzondering van arbitrage inzake honoraria staat beroep open tegen alle beslissingen die door de Uitvoerende Kamer worden genomen in eerste aanleg. Het beroep heeft schorsende kracht en moet worden ingesteld binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. Het moet worden ondertekend en verzonden per aangetekend schrijven ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep.

De definitieve beslissingen van de Kamer van Beroep kunnen door de betrokkenen of door de voorzitter van de Nationale Raad samen met een rechtskundige assessor aanhangig worden gemaakt bij het Hof van Cassatie wegens schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen. De termijn voor het instellen van het cassatieberoep is een maand vanaf de kennisgeving van de beslissing van de Kamer van Beroep.

2. BESLISSINGEN

2.1. Ingestelde beroepen

Vanaf de oprichting van het BIV in 1995 tot het einde van de maand december 2009 werden 1184 beroepen ingeleid, 577 bij de Kamer van Beroep van de Franse taalrol en 607 bij de Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol.

De tabel hieronder geeft de cijfers van de laatste 8 jaar weer:

<i>Kamer van Beroep</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>
Nederlandse rol	27	43	44	38	48	26	52	43
Franse rol	29	30	41	30	21	37	51	35

2.2. Genomen beslissingen

Tot het einde van het jaar 2009 heeft de Kamer van Beroep van de Franse taalrol 577 beslissingen uitgesproken.

De Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol heeft er 607 uitgesproken.

De tabel hieronder geeft de cijfers van de laatste 8 jaar weer:

<i>Kamer van Beroep</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>
Nederlandse rol	39	37	36	39	48	23	54	64
Franse rol	41	36	35	42	28	28	57	46

2.3. Aard van de behandelde dossiers in 2009

De 64 beslissingen van de Kamer van Beroep van de Franse taalrol en de 46 beslissingen van de Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol betroffen met name de volgende dossiers:

<i>Kamer van Beroep</i>	<i>lijst van de stagiairs</i>	<i>tableau</i>	<i>occasionele uitoefening</i>	<i>weglating</i>	<i>tucht-dossiers</i>	<i>stage-meester</i>	<i>weder-inschrijving</i>
Nederlandse rol	13	4	2	4	21	2	0
Franse rol	12	4	4	14	23	3	0

3. DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Samenstelling:
<i>Voorzitter:</i> Stefaan DESMET
<i>Plaatsvervangend voorzitter:</i> André CAEYMAEX
<i>Effectieve leden:</i> Mariette DEPOORTER, Johan TACKOEN
<i>Plaatsvervangende leden:</i> Gert DE LAET, Walter DEVLIES, Josiane PRIEUS, Gaëtan RIAT, Rik SCHEPENS, Francis VERVISCH
<i>Secretaris:</i> Bruno KERKHOF
<i>Plaatsvervangende secretarissen:</i> Anne ROGGEN en Rebecca D'HAESELEER

3.2. Administratieve dossiers

De Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol heeft 13 dossiers behandeld betreffende verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs.

Na desgevallend de nodige documenten te hebben ingediend werden 10 kandidaten ingeschreven op de lijst van de stagiairs.

Aan 3 appellanten werd de inschrijving geweigerd, omdat zij niet over één van de diploma's beschikten voorgeschreven door de wetgeving of omdat zij de vereiste beroepservaring niet konden aantonen.

2 beroepen werden ingesteld voor de Kamer van Beroep betreffende verzoeken tot toelating voor de occasionele uitoefening van het beroep in België, waarvan een werd aanvaard en het andere werd geweigerd.

4 beroepen werden ingeleid tegen beslissingen van de Uitvoerende Kamer betreffende inschrijving op het tableau van titularissen. In 4 dossiers heeft de Kamer de beslissing bevestigd.

Er werden 4 ambtshalve weglatingen uitgesproken.

Er werd 2 keer beroep aangetekend tegen de weigering tot inschrijving op de lijst van stagemeeesters. De Kamer van Beroep heeft zich in het ene geval uitgesproken voor een inschrijving en in het andere geval de beslissing van de Uitvoerende Kamer bevestigd.

3.3. Tucht dossiers

Ten slotte heeft de Kamer van Beroep volgende uitspraken gedaan in 21 tuchtdossiers:

- 6 schrappingen
- 10 schorsingen
- 1 vrijspraak
- 1 berisping
- 1 beslissing tot onontvankelijkheid
- 1 verzet afgewezen
- 1 uitstel

4. DE FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Samenstelling:
<i>Voorzitter:</i> Philippe AOUST
<i>Plaatsvervangend voorzitter:</i> Claude GONTHIER
<i>Effectieve leden:</i> Geoffroy de CLIPPELE en Olivier VIGNERON
<i>Plaatsvervangende leden:</i> Gauthier de le VINGNE, Michel DUSSART, Franz FLEUSTER, Jean-François JACOBS, Stéphane MONU, Philippe THYOUX
<i>Secretaris:</i> Olivier AOUST
<i>Plaatsvervangende secretarissen:</i> Anne ROGGEN en Bruno KERCKHOF

4.1. Administratieve dossiers

De Kamer van Beroep van de Franstalige taalrol heeft 12 dossiers behandeld betreffende verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs. Aan 7 appellanten werd de inschrijving geweigerd.

Er werd 4 keer beroep aangetekend tegen beslissingen van de Uitvoerende Kamer met betrekking tot de weigering tot inschrijving op het tableau van de beoefenaars, waarvan 1 beroep werd aanvaard en 3 geweigerd.

Er werd 3 keer beroep aangetekend bij de Kamer van Beroep betreffende aanvragen tot het occasioneel uitoefenen van het beroep in België. In 1 dossier heeft de Kamer van Beroep de beslissing tot weigering bekrachtigd die door de Uitvoerende Kamer was uitgesproken. In beide andere dossiers werd één appellerende partij uiteindelijk ingeschreven op de lijst van stagiairs, terwijl de andere op het tableau van de beoefenaars werd ingeschreven.

De Kamer van Beroep nam 14 beslissingen in weglatingsdossiers. De Kamer na de volgende beslissingen:

- 5 beslissingen tot uitstel van beslissing
- 7 beslissingen waarbij de Kamer van Beroep besloot om de betrokken stagiairs niet ambtshalve weg te laten
- 2 beslissingen waarbij akte werd genomen van het feit dat betrokkene afstand deed van zijn aanvraag tot weglating

Ten slotte werd 3 keer beroep aangetekend tegen de weigering tot inschrijving op de lijst van stagemesters. 1 aanvraag werd aanvaard, beide andere appellanten werden afgewezen.

4.2. Tuchtdossiers

De Kamer van Beroep heeft ten slotte uitspraak gedaan in 23 tuchtdossiers. Daarbij besliste zij 1 keer dat het beroep zonder voorwerp was, 1 keer dat het dossier onontvankelijk was en 1 keer dat twee dossiers moesten worden samengevoegd:

- 4 schrappingen
- 11 schorsingen
- 1 berisping
- 1 waarschuwing
- 4 vrijspraken (of geen sanctie)

5. DE VERENIGDE KAMERS VAN BEROEP

De verenigde Kamers van Beroep bestaan uit de leden van de Kamers van Beroep van de Franse en de Nederlandse taalrol. Zij zijn bevoegd voor de beroepen ingesteld tegen de beslissingen van de verenigde Uitvoerende Kamers (dossiers betreffende vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte) en voor de beroepen die werden ingesteld tegen de resultaten van de verkiezingen.

In 2009 werd 4 keer beroep aangetekend tegen de resultaten van de BIV-verkiezingen van 5 december 2008. Het beroep werd in al deze gevallen verworpen.

De Dienst Opsporing



DE COMMISSIE OPSPORING

1. HAAR OPDRACHTEN

Samenstelling:
<i>Effectieve leden</i> : Laurent Delhaye, Jan Gebruers, Rudiger Mellebeek, Augustin Motte dit Falisse en Aldo Zambito
<i>Plaatsvervangende leden</i> : Gauthier de le Vingne, Stanislas Bareel, Hendrik-Jan Ombelets, Dominicus, Vandezande en Herman Robersscheuten
<i>Voorzitter</i> : Laurent Delhaye

De Commissie Opsporing werd in 1995 opgericht om de Raad bij te staan in het vervullen van zijn wettelijke opdracht. Het gaat hier specifiek over artikel 7, §1, 1. van de kaderwet van 1 maart 1976 gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007 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 beschermingen van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid wordt aangeklaagd.

De onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en het voeren van de beroepstitel zonder de nodige erkenning worden bovendien bestraft door artikel 10 van de kaderwet van 1 maart 1976.

Eenzijds had de commissie als opdracht om voorstellen te doen aan de Nationale Raad inzake het algemeen opsporingsbeleid van onwettige vastgoedmakelaars. Anderzijds stelde zij specifieke maatregelen of acties voor ten aanzien van personen die ervan worden verdacht het beroep onwettig uit te oefenen of de titel onwettig te voeren. Ten slotte verzorgde de commissie eveneens de uitvoering van de beslissingen van de Raad.

De commissie werd op 20 februari 2009 afgeschaft.

Ondanks de vaak positieve inbreng van deze commissie, samengesteld uit zes makelaars werd om opportuniteitsredenen en financiële redenen deze maandelijks commissie afgeschaft. Het werk van de dienst opsporing gaat echter onverminderd voort.

2. WERKING EN CIJFERS

De dienst Opsporing opent een dossier op basis van klachten van vastgoedmakelaars, van derden of op basis van vaststellingen gedaan door de medewerkers van het BIV op verschillende websites, in advertenties in dagbladen of tijdens een inspectieronde.

In 2009 heeft de dienst 672 nieuwe dossiers geopend, wat het totale aantal dossiers, die bij de dienst werden geopend, op 6.576 brengt.

Na de opening van een dossier op verdenking van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, worden verschillende stappen ondernomen om de ingediende klacht of de verkregen informatie nader te onderzoeken.

Eerst en vooral gaan de medewerkers na of er werkelijk geen erkenning is en of er in het verleden nog geen dossier werd geopend ten aanzien van 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 vervolgens de betrokkene over het toepassingsgebied van de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar en deelt mee dat zij over gegevens beschikken die laten vermoeden dat hij het beroep op onwettige wijze uitoefent.

In 80 % van het aantal dossiers, blijkt uit het gevoerde onderzoek dat deze kunnen worden afgesloten, onder meer wanneer blijkt dat:

- de betrokkene wel degelijk lid is van het Instituut,
- de betrokkene een werknemer is die werkt voor een erkend vastgoedmakelaar,
- de betrokkene mede-eigenaar is van het gebouw waarin hij de opdracht van syndicus uitoefent,
- de betrokkene zijn eigen vermogen beheert,
- er na bijkomend onderzoek onvoldoende elementen zijn om het onderzoek van het dossier te kunnen voortzetten.

20 % van de dossiers kunnen niet worden afgesloten na een vooronderzoek en vereisen een grondiger onderzoek. In dit geval zal er een 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 na te leven.

De eenvoudigste oplossing bestaat erin de gereguleerde activiteiten stop te zetten.

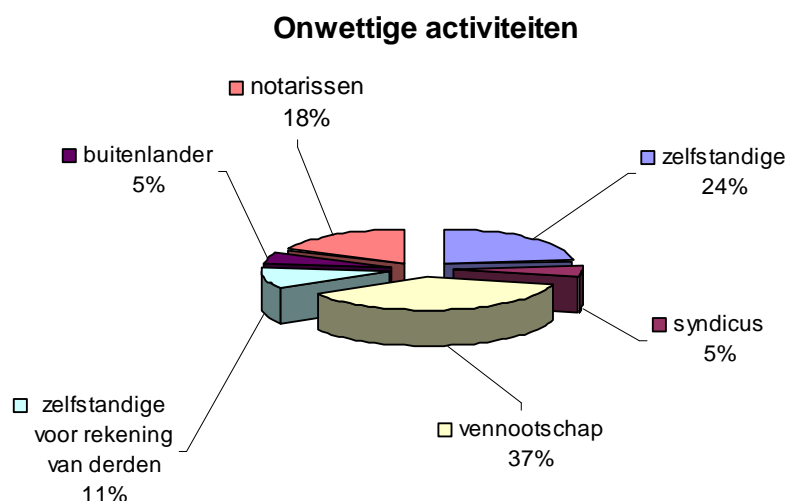
Heel vaak dient de betrokkene bij het BIV een verzoek in tot inschrijving op de lijst van de stagiairs. Indien het gaat om een vastgoedmakelaar die in het buitenland gevestigd is, kan hij van het BIV de toestemming verkrijgen om het beroep in België occasioneel uit te oefenen.

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

Jammer genoeg willen niet alle onwettige beoefenaars hun situatie regulariseren.

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

Onderstaande grafiek geeft de verschillende vormen van onwettige activiteiten weer die in de praktijk voorkomen.



Zo zijn er veel zelfstandigen die voor eigen rekening werken zonder erkenning (24 %). Bovendien 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 (37 %).

Daarnaast zijn er nog steeds zelfstandigen die zonder erkenning werken voor rekening van een erkende makelaar (11 %).

Uit de grafiek blijkt dat het aandeel syndici dat het beroep onwettig uitoefent, relatief klein is (5 %), maar dit cijfer is wellicht lager dan de werkelijkheid. Het beroep van syndicus is immers vooral veel minder zichtbaar dan het beroep van bemiddelaar bij de aankoop, de verkoop of verhuring van onroerende goederen. De bemiddelaar heeft doorgaans een toegankelijk kantoor en een website die door heel wat consumenten en erkende makelaars wordt geraadpleegd. Vervolgens wordt dikwijls slechts een klacht ingediend bij het BIV tegen een onwettige syndicus wanneer er problemen ontstaan binnen een vereniging van mede-eigenaars. Veel 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.

In de categorie “buitenlanders” (5 %) zijn de onwettige buitenlandse bemiddelaars ondergebracht.

Bovendien heeft 18% van de dossiers betrekking op makelaarsactiviteiten die door notarissen worden uitgeoefend.

3. GERECHTELIJKE PROCEDURES

Er dienen andere maatregelen te worden genomen tegen personen die hardnekkig weigeren om zich in orde te stellen.

In 2009 keurde de Nationale Raad 52 rechtsvorderingen goed:

1. In alle 52 gevallen bekrachtigde de Nationale Raad het voorstel van de Commissie Opsporing 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	VBB	OVL	WVL	BRU	BBW	NAM-LUX	HEN	LUI
7	4	2	5	4	6	2	4	14	4

In 2009 bekrachtigde de Nationale Raad eveneens het voorstel van de Commissie Opsporing of van de Dienst Opsporing om zich burgerlijke partij te stellen in het kader van een correctionele zaak. Het betreft 3 zaken in Brussel.

In de loop van 2009 heeft het BIV ook een gunstig verloop gekend in dossiers die reeds vroeger werden ingeleid.

Zo beval de rechtbank van koophandel in 35 dossiers de staking van de activiteiten door de niet-erkende beoefenaars.

In 5 dossiers werd de vordering als ongegrond afgewezen en heeft het BIV aldus de gevorderde stopzetting niet verkregen. Het feit dat het BIV strenger optreedt tegen het uitoefenen van illegale activiteiten en bijgevolg meer dossiers aan de rechtbank overmaakt, heeft tot gevolg dat de rechter strenger en strenger wordt bij de bewijsvoering.

In diverse van deze zaken is de ongegrondheid van de zaak te wijten aan het feit dat betrokkene zijn toestand regulariseert in de loop van de procedure, waardoor de procedure voor de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel recht sprekend in kort geding zonder voorwerp wordt.

In dergelijke gevallen werd het uiteindelijke doel bereikt met name wordt de illegale activiteit gestopt.

Bovendien beslist in dergelijke zaken vaak tot een verdeling van de kosten.

Het BIV heeft in 3 dossiers beroep aangetekend en in 4 dossiers werd afstand van

geding gedaan gelet op regularisatie van de illegale situatie.

In 1 dossier waarin vooraf reeds een vonnis werd bekomen wegens illegale uitoefening werd opnieuw vaststelling gedaan van illegale uitoefening zodat dwangsommen konden worden geïnd.

2. De Nationale Raad heeft beslist om naast een stakingsvordering voor de rechtbank van koophandel simultaan een klacht bij het parket in te dienen. Zo werden er in 2009 34 klachten aan het parket overgemaakt.

De Dienst Opleiding



De Dienst Opleiding

De Dienst Opleiding werd in 2008 opgericht. Hij biedt de leden van het BIV diverse opleidingsmodules over actuele thema's in de vastgoedsector.

Deze opleidingen worden gegeven door juristen die in de diverse materies gespecialiseerd zijn (zie verder).

Deze opleidingen, die in het kader van de verplichte permanente vorming van vastgoedmakelaars worden gegeven, werden tot het hele land uitgebreid.

Zo werden dergelijke cursussen bijvoorbeeld georganiseerd in:

- Brussel;
- Luik;
- Antwerpen;
- Charleroi;
- Frameries;
- Brugge;
- Hasselt;
- Namen;
- Kortrijk;
- Gent;
- Libramont.

Behandelde thema's

In het Nederlands:

- Recente wettelijke Info (informatieplicht)
- Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
- Woninghuurwet

In het Frans:

- Verkoop
- Woninghuur
- Mede-eigendom
- Stedenbouw in Brussel
- Stedenbouw in Wallonië
- Handelshuur

In totaal namen 2616 personen deel aan deze opleidingen (sommige leden volgden verscheidene opleidingen), tijdens in totaal 7848 uur.

Werkgroepen



Werkgroepen

WERKGROEP VASTGOEDBEHEERDERS

Samenstelling :
Walter Devlies , Thierry Elseneer, Eric Pirson, Michael Powis de Tenbossche, Vincent Similon, Luc Vandamme, Yves van Ermen, Jacques Wollaert
<i>Voorzitter : Yves van Ermen</i>
<i>Ondervoorzitter: Walter Devlies</i>

De werkgroep “Vastgoedbeheerders” vergaderde 4 keer in 2009. Deze werkgroep bestudeert het wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 30 juni 1994 dat in de Kamer werd ingediend.

Na een studieronde heeft de werkgroep voorstellen tot wijziging van de wet opgesteld. Zij werden aan verscheidene leden van de Commissie Justitie voorgesteld.

Het voorontwerp van wet werd op 16 juli 2009 in de Kamer goedgekeurd. Vooraf werden talrijke opmerkingen van het BIV erin verwerkt.

Op verzoek van het BIV en andere beroepsverenigingen dienden senatoren een verzoek tot evocatie van de tekst in, wat de Senaat ook heeft gedaan.

Het BIV heeft opnieuw amendementen op de tekst voorgesteld.

De werkgroep was aanwezig op de zittingen van de Commissie Justitie waarop eerst het voorontwerp en later het wetsontwerp ter sprake kwamen. De meeste verzoeken van het BIV maakten het voorwerp uit van een amendement.

(nvdr: de nieuwe wet werd in mei 2010 door de Kamer goedgekeurd; deze zal in beginsel op 1 in september 2010 in werking moeten treden.)

WERKGROEP ORIËNTATIE-REORGANISATIE VAN HET BIV

Samenstelling :
Stephan Coenen, August Hendrickx, Jan Jassogne, Jean-Michel Marchal, Luc Rosseel, Arnaud Terlinden, Gert Toye, Yves Van Ermen, Olivier Vigneron en Jacques Weinberg.

Op 20 februari 2009 stemde de Nationale Raad in met de oprichting van een reflectiegroep die drie opdrachten heeft: een stuurgroep samenstellen die belast is met de voorbereiding van de reorganisatie van het Instituut, het bepalen van de doelstellingen en het opstellen van de agenda.

Op 17 december 2009 werd deze stuurgroep opgericht.

Mandatarissen & personeels- leden



SAMENSTELLING ORGANEN

BIV - Situatie op 31/12/09

1. NATIONALE RAAD

Nederlandstalige leden

Effectieve leden: Kristien BERKEIN, Veerle CUSTERS, Filip DEWAELE, Stefaan LELIAERT, Luc MACHON, Nicole SAINTPO, Gert TOYE, Esther VAN MARCKE, Armand ZEEGERS.

Plaatsvervangende leden: Marc CLOETENS, Stephan COENEN, August HENDRICKX, Hendrik NELDE, Luc ROSSEEL, Frank THIERS, Gerda VAN DER STRAETEN, Filip VAN DER VEKEN, Lynn VAN KOECKHOVEN.

Franstalige leden

Effectieve leden: Pierre CLERIN, Hugues de BELLEFROID, Rodolphe d'OULTREMONT, Maud DUJACQUIER, Christophe LOGE, Jean-Michel MARCHAL, Augustin MOTTE dit FALISSE, Arnaud TERLINDEN, Yves VAN ERMEN.

Plaatsvervangende leden: Stanislas BAREEL, Michel BRUKIRER, Francisco EGGERMONT, Angie IMPELLIZZERI, Bernard LUST, Marc MONET, Patrick MOREL, Israël NAGIEL, Aldo ZAMBITO.

Regeringscommissaris

Regeringscommissaris: Albert WAUTHIER

Plaatsvervangend regeringscommissaris: Edwin WOLFS

Secretaris-verslaggever

Steven LEE

2. SAMENSTELLING BUREAU

Voorzitter: Luc MACHON

Ondervoorzitter: Hugues de BELLEFROID

Penningmeester: Rodolphe d'OULTREMONT

Raadgeefster: Kristien BERKEIN

3. DE UITVOERENDE KAMERS

SAMENSTELLING NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Guido DE PALMENAER

Ondervoorzitter: Theo DE BEIR

Effectieve leden: Willy HAEGENS, Jan JASSOGNE, Hendrik LEURS

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

Rechtskundig assessor: Guy BAELDE

Plaatsvervangend rechtskundig assessor: Roland TIMMERMANS

Secretaris: Esmeralda FRANÇOIS

Plaatsvervangende secretarissen: Olivia CAUS, Hilde CUYPERS, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBEK en Sharon VAN WIJNENDAELE

SAMENSTELLING FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Frédéric GILSON

Ondervoorzitter: /

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

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

Rechtskundig assessor: Bernard VINÇOTTE

Plaatsvervangend rechtskundig assessor: Pierre HUET

Secretaris: Esmeralda FRANÇOIS

Plaatsvervangende secretarissen: Giuseppina GIUNTA, Alain BERTRAND, Dilek KUCUK en Sharon VAN WIJNENAELE

4. DE KAMERS VAN BEROEP

SAMENSTELLING NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Voorzitter: Stefaan DESMET

Plaatsvervangend voorzitter: André CAEYMAEX

Effectieve leden: Mariette DEPOORTER, Johan TACKOEN

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

Secretaris: Bruno KERCKHOF

Plaatsvervangende secretarissen: Anne ROGGEN, Rebecca D'HAESELEER

SAMENSTELLING FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Voorzitter: Philippe AOUST

Plaatsvervangend voorzitter: Claude GONTHIER

Effectieve leden: Geoffroy de CLIPPELE en Olivier VIGNERON

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

Secretaris: Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen: Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

5. PERSONEELSLEDEN

Dienst Uitvoerende Kamers

Esmeralda FRANÇOIS, secretaris van de Uitvoerende Kamers
Giuseppina GIUNTA, plaatsvervangend secretaris FR tuchtdossiers
Alain BERTRAND, plaatsvervangend secretaris FR administratieve dossiers
Hilde CUYPERS, plaatsvervangend secretaris NL administratieve dossiers
Elisabeth PITTELJON, plaatsvervangend secretaris NL tuchtdossiers
Elke Van HOLSBEEK, plaatsvervangend secretaris NL tuchtdossiers
Sharon VAN WIJNENDAELE, plaatsvervangend secretaris verzekeringsdossiers & praktische bekwaamheidstest
Olivia CAUS, plaatsvervangend secretaris NL stagedossiers
Dilek KÜCÜK, plaatsvervangend secretaris FR stagedossiers

Dienst Kamer van Beroep

Olivier AOUST, secretaris Kamer van Beroep FR
Bruno KERCKHOF, secretaris Kamer van Beroep NL
Anne ROGGEN, plaatsvervangend secretaris van de Kamers van Beroep

Dienst Opsporing

Rebecca D'HAESELEER
Marianne TASSENOY
Een inspecteur privé-detective

Algemene diensten

Stefaan JONCKHEERE, Dienst Boekhouding
Martine DUBERNARD, medewerkster-boekhouding
Danielle VERREES, directiesecretariaat en vertalingen
Olivier AOUST, Dienst Studie en Onderzoek
Bruno KERCKHOF, Dienst Studie en Onderzoek
Steven LEE, Secretaris van de Nationale Raad; e-Learning, Webmaster
Mathilda VAN GELDEREN, *in situ*-opleidingen
Anne LÖWENTHAL, communicatie
Colette HERBOTS, onthaal
Alain BERTRAND, beheer gebouw
Véronique CALLEWAERT, onderhoud
Lucia MAIELLO, onderhoud

