

BIV
IPI

NEWS

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

EDITORIAAL

BERICHT VAN DE
PRESIDENT

DIENST OPSPORING
basis - klachten -
rechtspraak

WETTELIJK KADER

DOSSIER
anti-witwaswet

WELCOM

OPSPOREN EN VERVOLGEN

We moeten ons geen illusies maken: ons beroep wordt spijtig genoeg nog altijd verzeekt door een kleine groep individuen, die zich bezighoudt met malafide praktijken en het voor ons allemaal minder makkelijk werken maakt.

den. Open en degelijke communicatie naar de sector toe zijn daarbij van cruciaal belang. Precies daarom enkele wijzigingen in de toekomst:

- iedereen die een klacht indient, zal voort-



Het is één van de basisopdrachten van het BIV om hen op te sporen en te vermijden dat ze zowel onze klanten als ons imago beschadigen. Want elke keer wanneer zo iemand onze deontologie met de voeten treedt, wordt onze reputatie te grabbel gegooid. Zeker wanneer het om een niet-erkende makelaar gaat.

Kortom, het is in ons eigen belang dat we de markt blijven optimaliseren en strijd aandoen met die kleine groep die behoorlijk wat op het spel zet.

Het Beroepsinstituut is vandaag volop bezig met haar interne organisatie, maar dat betekent allerm minst dat we op onze lauweren rusten. Integendeel zelfs.

Onze dienst Opsporing werkt er onafgebroken aan om de sector gezond te hou-

aan maandelijks geïnformeerd worden over zijn dossier;

- via een speciale website zal elke rechtszaak bij het BIV binnenkort gevolgd kunnen worden;
- het voornaamste opzet van onze dienst, die vooral op basis van klachten werkt, is nog altijd om proactief te kunnen werken.

Deze editie is bijna volledig gewijd aan de dienst Opsporing. We stellen u de dienst voor, hoe er precies gewerkt zal worden en wat onze doelstellingen zijn. Tot slot vindt u in deze editie ook een samenvatting van verschillende gerechtelijke uitspraken.

Veel leesplezier!

Het directiecomité

Info / contact
www.biv.be
02 505 38 50

Communicatie
Anne Löwenthal
02 505 38 43

BERICHT VAN DE PRESIDENT

Vastgoedmakelaar ben je niet zomaar. Ons beroep is een gereguleerd beroep met een deontologische code die strikt moet worden nageleefd. En precies dat is dan ook de opdracht van het BIV: ervoor zorgen dat onze reputatie niet in het gedrang komt door de wanpraktijken van enkelingen.



Willen we onze sector nog meer optimaliseren, dan staat ons maar één ding te doen: gepast optreden tegen zij die de markt verzieken. Dat is hetgeen waar het BIV extra wil op inzetten, uiteraard in een sfeer van openheid en volledige transparantie.

Hoe?

- Wie een klacht indient bij het BIV zal zijn dossier voortaan systematisch en op ge-regelde tijdstippen kunnen opvolgen.
- Elke rechtzaak bij het BIV zal binnenkort gevolgd kunnen worden via een speciale rubriek van onze website.

In deze nieuwe editie hopen we u alvast een stevige inkijk te kunnen geven in onze nieuwe plannen, namelijk de inzet van de dienst Opsporing die komaf moet maken met illegale praktijken en het werk in de sector alleen maar zal verbeteren.

OPSPORING

DE DIENST OPSPORING MOET KOMAF MAKEN MET ILLEGALE PRAKTIJKEN

Het BIV start met een "nieuwe" dienst Opsporing om illegale praktijken binnen onze sector aan te pakken. Op die manier zal elke makelaar in optimale omstandigheden kunnen blijven voortwerken.

Eén van de taken van het BIV is erop toezien dat iedereen de regels van ons beroep professioneel naleeft. Maar net zoals in andere sectoren wordt ook onze sector nu en dan eens geplaagd door zogeheten collega's die onwettig te werk gaan, zich onterecht bekend maken als makelaar en zich uitsluitend met malafide praktijken bezighouden. Precies om dat te voorkomen en ervoor te zorgen dat de markt niet al teveel verstoord zou worden, willen we hierop gepast reageren.

Dat zullen we voortaan doen via onze nieu-

we opsporingsdienst, bestaande uit een professionele jurist, inspecteurs, een administratief medewerker, en dat alles onder het wakend oog van een diensthoofd. Het is alvast niet de bedoeling een heksenjacht te openen, maar veeleer komaf te maken met ernstige wanpraktijken binnen de sector.

De dienst zal voornamelijk werken op basis van particuliere klachten en tips vanuit de sector zelf. Wie een klacht indient – via mail, fax, telefonisch of face to face – kan rekenen op volledige anonimiteit. Elk dossier zal professioneel en onafhankelijk behandeld worden.

CONTACT : 02 505 38 50
opsporing@biv.be

DIENT OPSPORING: 'HANDLEIDING'

Onze dienst Opsporing zal bijna uitsluitend werken op basis van klachten van makelaars of consumenten.

Wanneer kunt u een klacht indienen?

Als u twijfelt over de erkenning van een makelaar, kunt u dat best even controleren via de website van het BIV (ofwel door zijn naam in te geven, ofwel door een erkenningsnummer in te vullen). Als de persoon in kwestie werkelijk bij ons erkend is, zal hij ook als lid in onze lijst zijn opgenomen.

Is dat niet het geval, dan voert u best toch nog een tweede controle uit. Het is namelijk mogelijk dat uw gesprekspartner een bediende is bij een vastgoedkantoor en dan beschikt hij niet over een erkenningsnummer. Wees dus voorzichtig, want een niet-erkende gesprekspartner oefent niet noodzakelijk het beroep uit op een onwettige manier. In dat geval doe je dus best nog eens een laatste check-up, ofwel door de naam van zijn collega's in te voeren op onze website, ofwel door de kantoornaam in te geven.

U hebt alles gecontroleerd en bent er nog altijd zeker van dat de betrokken persoon niet erkend is? Neem dan gerust contact op met onze dienst Opsporing. Geef hen zoveel mogelijk informatie, zodat ze optimaal te werk kunnen gaan (de naam van de betrokkene, de naam van het kantoor waarvoor hij werkt, eventueel zijn adres of tenminste dat van het kantoor waarvoor hij werkt, zijn gsm-nummer, enz.).

Wat gebeurt er wanneer de klacht is ingediend?

Onze inspecteurs zullen in eerste instantie zelf verifiëren of de betrokkene al dan niet wettelijk aan de slag is.

Als er onwettige uitoefening wordt vastgesteld, zal het dossier worden doorverwezen naar de rechtbank die hetzij strafrechtelijke, hetzij commerciële maatregelen zal nemen (vordering tot staking van de activiteiten op straffe van een dwangsom).

De dienst zal ook controleren of een vastgoedmakelaar die door de tuchtkamer werd geschorst of geschrapt, zich aan de opgelegde sanctie houdt.

WETTELIJK KADER

Niemand mag het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen zonder rechtsgeldig de titel te dragen. De vastgoedmakelaar is verantwoordelijk voor de daden die hij stelt bij de uitoefening van zijn beroep, maar ook voor de daden die worden gesteld door zijn bedienden.

De teksten die ons beroep regelen staan integraal op www.biv.be

Wat is strikt verboden voor niet-erkende makelaars?

Er bestaat maar één soort echte makelaar en dat is de erkende makelaar. Alle anderen riskeren sancties als ze op eigen houtje 'makelaartje' spelen.

Ons beroep is niet toevallig wettelijk beschermd. Het KB van 6 september 1993 beschermt niet alleen onze titel, maar ook onze professionele activiteiten op zich.

In art. 3 staat letterlijk:

« Oefent de beroepswerkzaamheid

van vastgoedmakelaar in de zin van dit besluit uit, hij die zich gewoonlijk, als zelfstandige en voor rekening van derden, bezighoudt met:

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

2° activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:

a) ofwel het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten;

b) ofwel het syndicaat van onroerende goederen in medeïgendom.»

Goede bedoelingen of niet, er zijn nog altijd veel zelfstandigen die niet erkend zijn door het BIV en ons beroep dus illegaal uitoefenen. Hoe :

- door particulieren te contacteren via advertenties, enz.;

- door dan over de prijs te gaan onderhandelen;
- een compromis op te stellen;
- en een verkoop af te sluiten.

Die activiteiten zijn nochtans strikt gereserveerd voor erkende makelaars en hun werknemers (die onder verantwoordelijkheid staan van hun werkgever). De verkoper geeft juist hen het vertrouwen om hun eigendom deskundig verkocht te krijgen. Het volgende is strikt verboden voor niet-erkende makelaars:

- een fake erkenningsnummer van het BIV gebruiken dat hen niet toebehoort;
- zich voordoen als echte makelaars.

Wie dat toch doet, is strafbaar (voor meer info zie verder in ons BIV-News). Let op: makelaars die met dit soort illegale 'collega's' samenwerken, riskeren zware straffen.

RECHTSPRAAK

Ingevolge de werken van de dienst Opsporing wordt door het BIV regelmatig klacht ingediend bij de rechtbanken. Hierbij enkele vrij recente vonnissen en arresten.

Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, 11 januari 2010

Illegale uitoefening

X wordt veroordeeld daar hij als zaakvoerder van de vennootschap, vastgoedactiviteiten stelt zonder hiervoor over de nodige BIV-erkenning te beschikken.

Y (BIV erkend zaakvoerder van de vennootschap) wordt tevens veroordeeld daar hij de illegale uitoefening van X mogelijk maakte en ondersteunde (naamslening).

Hof van Beroep te Antwerpen, 17 december 2009

Illegale uitoefening

Vennootschap X en haar zaakvoerder worden veroordeeld daar uit de feiten voldoende duidelijk blijkt dat zij effectief vastgoedactiviteiten stellen zonder hiervoor over de nodige BIV-erkenning te beschikken.

Rechtbank van koophandel Dendermonde, 9 december 2009

Illegale uitoefening - vordering tot staking

Vordering tot staking van de activiteiten onder verbeurte van een dwangsom wordt toegestaan ten aanzien van persoon X die vastgoedactiviteiten stelt zonder hiervoor over de nodige BIV-erkenning te beschikken.

Rechtbank van koophandel Hasselt, 9 december 2009

Illegale uitoefening - vordering tot staking

Vordering tot staking van de activiteiten onder verbeurte van een dwangsom wordt toegestaan ten aanzien van persoon X en Y die vastgoedactiviteiten stellen als zaakvoerder van een vennootschap zonder hiervoor over de nodige BIV-erkenning te beschikken.

Bergen - Hof van beroep, 15 juni 2009

Illegale uitoefening - notaris

Het Hof van Beroep van Bergen vordert de staking van de bemiddelingsactiviteiten van een notaris. Deze bemiddelingsactiviteiten vormen een inbreuk op de wet tot regeling van het notarisambt en houden tevens een oneerlijke concurrentie in.

**Rechtbank van koophandel
Tongeren, 2 februari 2010**

Illegale uitoefening - vordering tot staking

Vordering tot staking van de activiteiten wordt afgewezen daar persoon X (buitenlandse vastgoedmakelaar die tevens activiteiten stelt in België, zonder hiervoor over de nodige BIV-erkenning te beschikken) alle activiteiten in België heeft gestaakt.

Brussel - Rechtbank van koophandel, 15 juni 2009

Illegale uitoefening - Vordering tot staking

In een vennootschap worden onder meer via het internet vastgoedactiviteiten gesteld. De vennootschap en haar bestuurder, moeten de activiteiten staken en de betreffende site moet afgesloten worden. Dit onder verbeurte van een dwangsom.

**Brussel - Rechtbank van koophandel,
15 juni 2009**

Illegale uitoefening - Coaching

De dienst opsporing boog zich over een kantoor dat zich op haar website en via de pers liet aankondigen als zijnde een vastgoedcoach.

Verder onderzoek van de betreffende site liet vermoeden dat het eigenlijk een verdoken vastgoed-

kantoor betrof.

De rechtbank volgde deze vaststelling. De vennootschap moest haar activiteiten staken, de website diende afgesloten te worden. Dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 5000 euro per inbreuk en per dag.

Luik - Hof van Beroep, 30 juni 2009

Illegale uitoefening - Vordering tot staking

Vennootschap X werd in 2004 reeds veroordeeld door de Rechtbank van koophandel van Leuven voor illegale uitoefening. Door gebruik te maken van een naamslening blijft de betreffende vennootschap echter actief vastgoedactiviteiten stellen.

De Rechtbank van koophandel van Luik beveelt de staking van de activiteiten. Deze beslissing wordt bevestigd door het Hof van Beroep.

ANTI-WITWASWET: STRENGER KLANTENONDERZOEK IN STRIJD TEGEN WITWASSEN

Onlangs werd - zoals reeds aangekondigd in onze elektronische nieuwsbrief (BIV-mail) - de anti-witwaswet aangepast. De anti-witwaswet bepaalt dat diverse financiële instellingen, bedrijfsrevisoren, accountants, boekhouders, notarissen en andere beroepen hun cliënten moeten identificeren. In 1998 werd ook de vastgoedmakelaar onder de toepassing van de anti-witwaswet gebracht (sinds 2004 ook de syndicus en de rentmeester). In de BIV-plichtenleer wordt uitdrukkelijk verwezen naar de anti-witwaswet (art. 1, 5de al, 5°).



Bij wet van 18 januari 2010 werd de anti-witwaswet van 1993 gewijzigd waarbij de zogenaamde derde anti-witwasrichtlijn werd omgezet in Belgisch recht. De anti-witwaswet voorziet in een reeks verplichtingen waaraan ook vastgoedmakelaars en hun werknemers moeten voldoen. Grosso

modo kunnen deze worden gegroepeerd in volgende verplichtingen:

1. Klantenonderzoek

a. Identificatie en identiteitsverificatie 'cliënt' = resultaatsverbintenis

Vastgoedmakelaars moeten hun cliënten en hun eventuele lasthebbers identificeren alsook hun identiteit verifiëren, aan de hand van een bewijsstuk, waarvan een afschrift moet worden genomen (op papier of op een elektronische drager). Deze identificatie omvat: de naam, voornaam, geboortedatum en geboorteplaats van de cliënt. In de mate van het mogelijke moet tevens relevante informatie worden ingewonnen over het adres van de geïdentificeerde persoon.

Indien de cliënt een rechtspersoon (vennootschap) is, moet de vastgoedmakelaar volgende gegevens kennen: de maatschappelijke naam, de maatschappelijke zetel, de bestuurders en de kennisgeving van de bepalingen inzake de bevoegdheid van de vertegenwoordigers om de rechtspersoon te verbinden.

Indien noodzakelijk (zoals bij langere zakelijke relatie met bepaalde cliënt) moeten voornoemde gegevens geactualiseerd worden.

Indien het klantenonderzoek niet kan worden uitgevoerd, dan is het de vastgoedmakelaar verboden om met betrokkene een zakelijke relatie aan te gaan, te handhaven, of verrichtingen voor hem uit te voeren.

De vastgoedmakelaar moet het afschrift ten minste 5 jaar na het beëindigen van de relatie met de cliënt bewaren.

b. Identificatie en identiteitsverificatie 'uiteindelijke begunstigde' = inspanningsverbintenis

Nieuw is dat vastgoedmakelaars tevens de persoon of personen voor wiens rekening of ten voordele van wie een verrichting wordt uitgevoerd (begunstigde of uiteindelijke begunstigde van de cliënt) moeten identificeren en alle redelijke maatregelen nemen om hun identiteit te controleren.



Deze identificatie omvat de naam en voornaam van de begunstigde. In de mate van het mogelijke dient te worden overgegaan tot verificatie van geboortedatum en geboorteplaats van de uiteindelijke begunstigde. Verder dient in de mate van het mogelijke informatie worden ingewonnen over zijn adres.

2. Meldingsplicht

Net zoals alle andere beroepen die onder toepassing van deze wetgeving vallen moeten ook de vastgoedmakelaars, wanneer zij weet hebben of vermoeden dat een uit te voeren verrichting verband houdt met het witwassen van geld of de financiering van terrorisme, de Cel voor Financiële Informatieverwerking (verder afgekort als CFI) daarvan op de hoogte brengen. De kennisgeving door de vastgoedmakelaar aan de CFI dient schriftelijk of elektronisch te gebeuren. Een meldingsformulier is beschikbaar op de website van CFI (www.ctif-cfi.be). De melding gebeurt in beginsel door de witwasverantwoordelijke binnen het kantoor.

De CFI kan zich verzetten tegen de uitvoering van die verrichting. De vastgoedmakelaar en zijn personeel mogen in geen geval - voor zover zij al die intentie hadden - hun cliënt of derden op de hoogte brengen van het feit dat informatie werd meegedeeld aan CFI. In principe gebeurt de kennisgeving aan de CFI vóór de uitvoering van de verrichting.

Nieuw is dat thans de melders beter worden beschermd. Eén van de bekommernissen die ook door het BIV naar voor werd gebracht, is dat de identiteitsgegevens van de melder niet noodeloos kenbaar worden gemaakt. Dit

ter bescherming van de melders tegen bedreiging, daden van agressie of intimidatie. Er wordt voorzien in de nodige discretie. De identiteit van de melder mag niet worden vrijgegeven.

3. Opleidingsplicht

Alle meldingsplichtigen, dus ook de vastgoedmakelaars, zijn eveneens gehouden passende maatregelen te nemen om hun werknemers en vertegenwoordigers vertrouwd te maken met de bepalingen van de anti-witwaswet.

4. Jaarlijkse bijdrage

Jaarlijks dienen de vastgoedmakelaars een bijdrage te betalen aan de CFI. In 2010 bedraagt deze bijdrage € 14,77 per vastgoedmakelaar. Deze bijdrage is inbegrepen in de BIV-bijdrage en wordt via het BIV doorgestort aan de CFI.

5. Belangrijk voor de vastgoedmakelaar: slechts een beperkt deel mag in contanten betaald worden en rekeningnummer dient te worden vermeld

Bij de verkoop van een onroerend goed mag de prijs enkel worden vereffend door middel van een overschrijving of een cheque, uitgezonderd voor een bedrag tot 10% van de prijs van de verkoop, en voor zover dat bedrag niet hoger is dan € 15.000. De verkoopovereenkomst en -akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag overgedragen werd of zal worden.

De vastgoedmakelaar alsook de notaris moeten de hierboven vermelde bepalingen op hun volledigheid controleren en hebben een rapporteringplicht aan

de CFI, indien er onvolledigheden en of nalatigheden worden vastgesteld. CFI ontving diverse meldingen dat sommige vastgoedmakelaars deze verplichting uit het oog verliezen.

Wat als de makelaar deze verplichtingen niet naleeft ?

De controle op de naleving van de anti-witwaswetgeving door de vastgoedmakelaars werd toevertrouwd aan de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie.

De anti-witwaswet voorziet in de mogelijkheid om specifieke sancties op te leggen bij niet-naleving van de verplichtingen. Vastgoedmakelaars die zich niet aan de regelgeving houden kunnen hiervoor ondermeer een administratieve geldboete krijgen die kan variëren tussen de € 250 en € 1.250.000.

Samengevat

De vastgoedmakelaar is sinds meer dan 10 jaar onderworpen aan de anti-witwaswet. Deze wet werd onlangs aangepast. De oude principes die de vastgoedmakelaars dienden na te leven om aldus hun steentje bij te dragen in de strijd tegen het witwassen, werden niet gewijzigd, integendeel de vastgoedmakelaar moet nu strenger gaan nazien of een bepaalde verrichting eventueel verband houdt met witwaspraktijken of de financiering van terrorisme.

Meer uitgebreide informatie alsook de wet zelf kunt u terugvinden op de website van het BIV (www.biv.be - rubriek 'juridische teksten' - anti-witwaswetgeving).

Er zullen vormingen georganiseerd worden over de antiwitwaswetgeving. Hieronder vindt u de data die reeds zijn vastgesteld. Houdt uw e-mail in de gaten, u zal binnenkort informatie ontvangen over de complete agenda.

Voor meer informatie:
mathilda.vangelderden@biv.be

Vrijdag 7 mei	9u30	Hasselt
Dinsdag 11 mei	14u00	Zwijnaarde
Maandag 17 mei	14u00	Brussel
Vrijdag 21 mei	9u30	Mechelen
Dinsdag 8 juni	9u30	Leuven

BIVBEROEPSINSTITUUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS**IPI**INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS**WELKOM**

Ons beroep verwelkomt regelmatig nieuwe titularissen. Zij worden op een kleine receptie uitgenodigd op het BIV om er kennis te maken met het Instituut en hun naam-bord in ontvangst te nemen ter gelegenheid van een officiële overhandiging.

Ziehier de lijst met de vastgoedmakelaars die hun naam-bord hebben ontvangen op deze laatste maanden. Wij heten hen van harte welkom in ons mooi beroep!

Inge BALLIAUW	Karl-Heinrich KESSEL
Berend BOKHORST	Luc KLOECK
Jan BROWAEYS	Kerline LAMMENS
Brecht BUYSE	Frank LANNOO
Valérie CRAN	Samantha LAURETIG
Ferdinand de BROQUEVILLE	Sylvie LAUREYSSENS
Sarah DE GEEST	Laurent LOCONTE
Iris DE KOSTER	Didier MICHIELS
Nathalie DE PETTER	Valerie NEUTJENS
Jan DE SCHEPPER	Christophe NEVEN
Ludo DECUYPERE	Jeroen NINCLAUS
Griet DEFYTER	Sabrina OROS
Debbie DELAERE	Maxime PASTUR
Michaël DELATTRE	Karen PATTYN
Evelyn DENDUYVER	Marlène PAULY
Alexandre DERONNE	Patrick PERSYN
Timothée DESCAMPS	Nathalie PIROTTE
Vicky DEWITTE	Annick PUTTEMANS
Miécio DIAS JUNIOR	Emilie RENOTTE
Jan DIERICX	Dominique RIGIONE
Hans DOBBELAERE	Maryline ROSSEZ
Tina DUBOIS	Eva RYDAMS
Jo EECKHOUT	Jean-philippe SALENS
Mohamed EL ASJADI	Olivier THIEL
Giorgio FACCA	Ludovic THIENPONT
Sibille GOEMAN	Fabien VAN de PONTSEELE
Laurent GOFFEAU	Jean-Marc VAN ESPEN
Gertrude GOOSSENS	Eveline VAN PASSEL
Marie-Line HAINE	Jan VANDAELE
Sarah HANSEN	Stéphane VANHAEKENDOVER
Jan HEBBELINCK	Thomas VANHAESEBROECK
Anja HELEYN	Olivier VEMER
Willy JANSSENS	Veronique VERHELST
Chadi KAHIL	Johan WASTYN

BIV
Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars

Luxemburgstraat 16b
1000 Brussel
Tel. 02 505 38 50

**Verantwoordelijke
uitgever**
Luc Machon
Luxemburgstraat 16b
1000 Brussel

Communicatie
Anne Löwenthal
Tel. 02 505 38 43
anne.lowenthal@biv.be

Opmaak
Gecko & co
gene.dejean@skynet.be

Drukker
De Jonghe
Tel. 02 465 77 17