



BIV - BULLETIN

Onverwachte struikelblok

Op 24 september 1999 werd door de Raad van State een arrest uitgesproken waarbij de toepassing werd opgeschort van het koninklijk besluit van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Waar staan we nu ?

In artikel 7, § 1 van de kaderwet van 1 maart 1976 worden aan de Beroepsinstellingen diverse verplichtingen opgelegd zoals "het opstellen van de voorschriften van de plichtenleer".

Vanaf de oprichting van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (K.B. van 6 september 1993), werd daar dan ook werk van gemaakt. Binnen zijn werkgroep "Deontologie" vonden talrijke vergaderingen plaats, contacten werden gelegd met het Ministerie van Middenstand en met een advocatenkantoor voor advies, en er werd rekening gehouden met de voorstellen uitgaande van de diverse deelberoepen.

Op 5 januari 1999 was de Nationale Raad van het B.I.V. klaar om de volledige tekst van het Reglement van plichtenleer aan de Minister van Middenstand mee te delen, teneinde in de Ministerraad te worden besproken en in een koninklijk besluit te worden gegoten. Dit is ook gebeurd.

Het koninklijk besluit "tot goedkeuring van het Reglement van plichtenleer van het B.I.V." werd getekend op 3 februari 1999 en verscheen in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 1999.

Tien dagen na de publicatie trad deze in werking.

Reglement
van
plichtenleer
geschorst

De verzoekschriften

In mei 1999 werden bij de Raad van State verscheidene verzoekschriften in kortgeding neergelegd tot opschorting – en tot nietigverklaring – van dit koninklijk besluit. De verzoekers bekritiseerden hoofdzakelijk artikel 12 van het Reglement dat bepaalt dat elke opdracht het voorwerp uitmaakt van een geschreven overeenkomst van bepaalde duur en in exclusiviteit wordt toevertrouwd aan één

of meerdere vastgoedmakelaars die zich ertoe verbinden op collegiale wijze te werken. Zij beweerden dat deze bepaling de perken van de plichtenleer te buiten ging en van dien aard is dat zij hen nadeel berokkent.

In zijn zeer gemotiveerd Verslag, neergelegd in juli, verwierp de Auditeur bij de Raad van State de argumenten van verzoekers en concludeerde hij tot de verwerping van hun verzoekschrift. Hij was het standpunt van het B.I.V. dus zeer gunstig gezind.

Het was dan ook totaal onverwacht dat de Raad van State, in strijd met dit advies, in een arrest van 24 september 1999 besliste de toepassing van het Reglement op te schorten.

De gevolgen

Vandaag staan wij opnieuw voor dezelfde toestand als in de jaren voorafgaand aan de publicatie van het koninklijk besluit...

Concreet brengt de opschorting hoofdzakelijk een drievoudig gevolg met zich mee:

- Een aantal bepalingen waaraan wij een zeer groot belang hechten, zoals de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en de waarborg door middel van de borgstelling voor derdengelden, worden voorlopig niet van toepassing.
- Het Beroepsinstituut zal zich toeleggen op de redactie van nieuwe voorstellen die door alle belanghebbende partijen worden aanvaard en die conform zijn aan de wettelijke vereisten.
- Intussen zullen de controleorganen van ons Instituut de stilzwijgende regels en de geldende gebruiken op het vlak van de deontologie strikt blijven toepassen.

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars stelt zonder uitstel alles in het werk om voor de huidige toestand een harmonieuze, doorzichtige en blijvende oplossing te vinden.

Roger Braconnier, Voorzitter

De schorsing van het reglement van Plichtenleer BIV door de Raad van State en de gevolgen voor de makelaardij

In het B.S. van 25 maart 1999 werd het K.B. gepubliceerd van 3 februari 1999 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer BIV.

Tegen dit K.B. werd door enkele vastgoedmakelaars bij de Raad van State een annulatieberoep samen met een vordering tot schorsing ingediend.

Bij arrest van 24 september 1999 (nr. 82.408) werd het reglement van plichtenleer BIV door de Raad van State geschorst, zulks op grond van de overweging dat artikel 12 van het reglement van plichtenleer op het exclusief mandaat "excède les limites de la déontologie".

Geredeneerd wordt dat de Nationale Raad van het BIV krachtens artikel 2, §1 en artikel 7, 1° van de kaderwet van 1 maart 1976 slechts vermag de 'regels van de deontologie' voor de aangesloten leden op te stellen, doch niet in te grijpen in de vrije contractuele relaties tussen vastgoedmakelaars en derden, welke laatsten geen lid zijn van het beroepsinstituut en derhalve buiten de makelaarsdiscipline blijven.

Welke zijn de gevolgen van de schorsing van het reglement van plichtenleer ?

De vordering tot schorsing is een zogenaamd administratief kortgeding, dat als accessorium van een annulatieberoep bij de Raad van State kan worden ingediend.

Het feit dat de schorsing de administratieve akte als zodanig niet doet verdwijnen neemt niet weg dat de schorsing dezelfde gevolgen heeft als een annulatie (SOHIER J., *Les procédures au Conseil d'Etat*, Kluwer, 1994, p. 129, nr. 216). De partij, tegen wie de schorsing is uitgesproken, kan bijna niet anders dan de bestreden akte terugtrekken (LEWALLE P., *Le référé administratif*, Fac. Liège, 1993, p. 152).

Toch zijn de gevolgen van de schorsing of de terugtrekking van het reglement van plichtenleer minder drastisch dan op het eerste gezicht lijkt. De essentialia van de vastgoedmakelaardij liggen immers verspreid over diverse wettelijke voorschriften.

Zo worden de organisatie van en de toetreding tot de professionele vastgoedmakelaardij geregeld respectie-

velijk door de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende en intellectuele beroepen en door het K.B. van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Deze bepalingen blijven onverkort van kracht.

De vastgoedmakelaar is daarenboven, vanaf zijn erkenning, handelaar en in die hoedanigheid onderworpen aan alle **handelsrechtelijke regels** die zijn beroep beheersen, ondermeer de belangrijke *handelspraktijkenwet* (vgl. bv. VAN DEN BERGH R., *Beroepsdeontologieën en eerlijke handelsgebruiken: geen synoniemen*, R.W., 1983-1984, kol.545, e.v.), de *Wet van 3 april 1997 betreffende de oneerlijke bedingen in overeenkomsten gesloten tussen beoefenaars van vrije beroepen en hun cliënten* alsmede de *antiwitwaswetgeving* (vgl. TIMMERMANS R., *De nieuwe deontologie van de vastgoedmakelaar*, Kluwer, 1999, p. 63-93). Er is bijgevolg geen enkele vrijgeleide om zich willekeurig in de vastgoedmakelaardij op te stellen.

Daarbij komt dat de opdracht, die de makelaar van de cliënt ontvangt (bemiddeling, rentmeesterschap of syndicaal beheer) in belangrijke mate beheerst wordt door **civilrechtelijke vakregels** uit het contracten-, huur- of appartementsrecht, die grotendeels van dwingend recht zijn; bovendien is de vastgoedmakelaar gehouden alle **administratief- en fiscaalrechtelijke bepalingen** m.b.t. vastgoed te respecteren.

Dit betekent dat *de opleiding, de erkenning, het toezicht en het gebruik van de vakregels in de beroepsbeoefening van de makelaardij geregeld zijn en blijven* en op zich reeds garant zouden moeten staan voor de kwaliteit van de vastgoedmakelaardij.

Het reglement van plichtenleer heeft aan deze regels slechts een bijkomende **ethische gedragscode** voor de beroepsgroep als zodanig toegevoegd, waarvan de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de waarborg derdengelden in wezen voor de consument de belangrijkste zijn. Het is dan ook bijzonder jammer dat deze bijzondere waarborgregeling, die vanaf 1 oktober 1999 in werking moest treden, in zijn geheel voor de bijl is gegaan.

Voor de tuchtcolleges van het BIV zal er uiteindelijk niet heel veel veranderen daar weliswaar de bijkomende geschreven regels van het reglement van plichtenleer voorlopig wegvallen, doch de ongeschreven deontologische regels, die steeds toepassing blijven

vinden (Vgl. Cass., 26 september 1986, Pas, 1986, I, p.114; Cass, 19 mei 1988, Pas, 1988, I9 1147), gehandhaafd worden.

▲
R. Timmermans
Advocaat
Rechtskundig Assessor BIV

De publiciteitsvereisten vanwege de syndicus

Op verzoek van bepaalde syndici herinneren we hieronder aan de publiciteitsvereisten waaraan zij moeten voldoen. (Art. 577-8 §2, BW)

Eenmaal benoemd tot syndicus dienen zij binnen de acht dagen na de aanstelling of benoeming deze benoemings- of aanstellingsakte op een goed zichtbare plaats uit te hangen en dient verplicht volgende onderdelen te bevatten:

- wie de syndicus aanstelde of benoemde
- de datum van deze aanduiding
- de volledige identiteit van de syndicus (a. indien

fysische persoon: naam, voornamen, beroep en woonplaats; b. indien het een rechtspersoon betreft: de rechtsvorm, de naam/firmanaam en de maatschappelijke zetel) telefoon- en faxnummer van de syndicus.

- de vermelding van de plaats waar men op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kan raadplegen. (Het ter beschikking houden van de basisakte en reglement van mede-eigendom ter beschikking is aangewezen.)

Year 2000: ook een zorg voor de vastgoedmakelaar ?

Over het jaar 2000 wordt terecht met de nodige zorg gekeken naar alles wat gestuurd wordt via een of andere microprocessor(en). Zonder te willen overkomen als onheilsprofeet is het zeker geen overbodige luxe om alle computergestuurde systemen (voor controle, meting en sturing) in woningen en vooral appartemen-

ten en kantoren te laten verifiëren zoals: liften en roltrappen, de systemen voor energievoorziening, nood-, koel- en verwarmingssystemen, systemen voor toegangscontrole, inbraak- en brandbeveiliging, kluisen, deursloten e.d.m.



Onwettige uitoefening: nieuwe belangrijke uitspraken

Recent werden door diverse Rechtbanken van Koophandel enkele zeer interessante uitspraken gedaan die meer duidelijkheid verschaffen over de reikwijdte van de bescherming van het beroep en de titel van vastgoedmakelaar.

Alle onderstaande rechtzaken werden ingediend door het BIV.

1. De zelfstandige medewerker: ook de BIV-vastgoedmakelaar wordt gesanctioneerd!

Bepaalde vastgoedagentschappen (en ketens) waren van oordeel dat zelfstandige medewerkers geen BIV-erkenning behoeven indien hun diensten zich beperken tot het aanbrengen van vastgoedzaken.

De Rechtbank van Koophandel van Antwerpen deelt evenwel, in zijn vonnis van 27/05/99 (BIV versus de bvba P.V.), deze mening niet en heeft een belangrijk vonnis geveld:

- verkoopsmandaten of inkoopmandaten aanbrengen behoort tot de "taken die overeenkomstig het KB van 6/9/93 voorbehouden blijven voor erkende vastgoedmakelaars";
- een "onrechtmatige handelspraktijk" (lees: vastgoedactiviteiten uitoefenen als zelfstandige zonder erkend te zijn door het BIV) wordt beschouwd als oneerlijke concurrentie.

Belangrijk aan dit vonnis is dat de vastgoedmakelaar die met zelfstandigen zonder BIV-erkenning werkt ook gesanctioneerd kan worden. Er wordt hem namelijk verbod opgelegd "derden, die daartoe niet gemachtigd zijn, in de mogelijkheid te stellen om activiteiten te ontwikkelen die voorbehouden zijn aan het beroep van vastgoedbemiddelaar". Daarom ook veroordeelde de rechtbank in vermelde zaak de vastgoedmakelaar en zijn niet-erkende zelfstandige medewerker "tot een dwangsom van 100.000 fr: per inbreuk op dit verbod, te betalen vanaf de betekening van het vonnis".

Tot slot is deze uitspraak ook van bijzonder belang voor het BIV als eisende partij: de Rechtbank was van oordeel dat het BIV als dagende partij een "onbetwistbaar belang" heeft in de vordering.

2. De vennootschap en zijn zaakvoerder

Een vennootschap die vastgoedactiviteiten ontplooit en waarbinnen geen van de zaakvoerders BIV-erkend is, blijft het beroep onwettig uitoefenen ook al koopt een erkend vastgoedmakelaar zich in de vennootschap in en (ook al) telt die vennootschap zodoende een erkende vennoot.

In zijn vonnis van 16/06/99 was de Rechtbank van Dendermonde zeer formeel in de zaak tegen dhr. J.S. en de bvba C.: "De intrede van dhr. B.W. en zijn BIV-inschrijving regulariseert de toestand niet voor diegene (dhr. J. S.) die binnen de vennootschap op zelfstandige wijze (lees: als zaakvoerder) het beroep van vastgoedmakelaar blijft uitoefenen. Na de intrede van B.W. zou één en ander kunnen geregulariseerd zijn indien J. S. ophoudt naar buiten te treden binnen de vennootschap als vastgoedmakelaar".

M.a.w.: wanneer het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar wordt uitgeoefend in een vennootschap is de verplichting van de inschrijving (tableau of lijst) van toepassing op diegenen van de bestuurders, de zaakvoerders of de werkende vennoten die *persoonlijk* de gereglementeerde activiteiten uitoefenen of die de *daadwerkelijke leiding* waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend.

**Rechtbank van
Koophandel:
belangrijke uitspraken**

Uit dit vonnis kan verder worden afgeleid dat:

- uit de strafbepalingen van de kaderwet volgt dat de overtreding van de reglementering van het beroep een oneerlijke handelspraktijk uitmaakt;
- de bvba C. (als rechtspersoon) ook een inbreuk pleegt omdat diegene die er de daadwerkelijke leiding waarneemt niet BIV-erkend is.

Dit laatste element is zeer nuttig in de strijd die het BIV levert tegen het *procédé van de naamgeving*.

3. De ligging van het vastgoed is niet relevant: de BIV-erkenning blijft verplicht!

Er wordt wel eens verkeerdelijk van uitgegaan dat bemiddeling van vastgoed, gelegen in het buitenland, niet onder de toepassing valt van het K.B. van 6/9/93 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. De ligging van het vastgoed is evenwel niet relevant.

Belangrijk in dit verband is daarom ook de uitspraak van de Rechtbank van Koophandel te Gent. Op 20/07/99 legde deze dhr. M. D.S., die aan bemiddeling deed in Spaans vastgoed, verbod op om nog langer acti-

viteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen zolang hij niet over een BIV-nummer beschikt en veroordeelde hem tot een "dwangsom van 50.000 fr. per vast te stellen overtreding (reclame of advertentie in kranten, tijdschriften, advertentiebladen of andere publicitaire folders, contacten met klanten in België, uithangen van reclame in België, enz.)".

N.B. : inzake onwettige bemiddeling in Spaans vastgoed werd reeds in 1998 door de Correctionele Rechtbank van Brugge (bovenstaande zaak betreft een vonnis vanwege de Rechtbank van Koophandel) op grond van een BIV-klacht een strafrechtelijke veroordeling uitgesproken tegen een zelfstandige die zonder BIV-erkenning werkte. De straf bestond uit een geldboete van 100.000 fr, die bij gebrek aan betaling mag worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.



INTRANET - CD ROM

Sedert de start (juli 1999) van het BIV- project INTRANET hebben zich tot op datum van 1 oktober ongeveer 400 vastgoedmakelaars aangemeld. Niettegenstaande het, op dit ogenblik, nog eerder geringe aantal is het BIV ervan overtuigd dat dit aantal in de nabije toekomst een enorme vlucht zal nemen, temeer daar meer en meer providers geen aansluitkosten meer vragen.

Elke vastgoedmakelaar die over een internetaansluiting beschikt zal binnenkort via het BIV-intranet de noodzakelijke en relevante wetgeving inzake de vastgoedsector kunnen raadplegen, en dit via een eenvoudige zoekmethode. De creatie van deze juridische databank is het resultaat van een enorm wetenschappelijk werk en de finalisering van het project zal meerdere jaren in beslag nemen. Elke actualisering van de juridische databank (uitbreiding van het aantal fiches) wordt u aangekondigd bij aanmelding op de BIV-Intranet-site.

De juridische databank zal een uniek werkinstrument worden voor de verdere professionalisering van het beroep.

Belangrijk bij de aanvraag van een paswoord voor toegang tot het intranet is dat de vastgoedmakelaar correct alle gegevens invult op het aanvraagformulier. Met name inzake de ingave van het e-mail adres is het van cruciaal belang dat hier geen enkel foutief gegeven wordt genoteerd. Indien u na 3 dagen nog geen paswoord hebt ontvangen na de verzending van uw aanvraag, neem desgevallend contact op met het BIV (e-mail: contact@biv.be, of telefonisch of schriftelijk).

De volgende CD-ROM zal verschijnen in februari 2000 en wordt u samen met IMMOBILIUM 2000 nr. 1 toegezonden.

Stage: de 128-urige bijscholing voor de stagiairs

De wettelijke basis

De stagiair-vastgoedmakelaar die niet over het diploma beschikt van de specifieke opleiding van vastgoedmakelaar (te weten: het graduaat (dagonderwijs) vastgoed van 3 jaar of de 3 jarige VIZO-ondernemersopleiding (avondonderwijs) vastgoedmakelaar) dient een verplichte en bijkomende bijscholing te volgen van 128 uur gedurende zijn stageperiode.

Dit principe werd reeds opgenomen in art. 19 van het huishoudelijk reglement inzake 'Opleiding – bijscholing – vervolmaking', goedgekeurd door de Nationale Raad op 18 juni 1996.

De wettelijke basis van deze 128-urige bijscholing is te vinden in volgende artikels van K.B. inzake het stagereglement :

- Art. 3,6° K.B.: « Het dossier omvat tevens (...) de schriftelijke verbintenis om gedurende de stage, voordrachten, seminaries, vakoefeningen en andere activiteiten bij te wonen die door het Instituut georganiseerd worden ten behoeve van de stagiairs. »

- Art. 7 § 1, 1° K.B.: « de verbintenis van de partijen om zich te schikken naar het stagereglement en naar de onderrichtingen en richtlijnen die door de Raad worden verstrekt. »

- Art. 17 K.B.: « De stagiair vervult gewetensvol zijn stage overeenkomstig de richtlijnen van de stagecommissie. »

Stagiair-vastgoedmakelaar in bijberoep

Stagiair-vastgoedmakelaars die hun makelaarsactiviteiten in bijberoep uitoefenen zijn gehouden om die cursus van 128 uur te volgen gedurende het eerste jaar van hun stage.

De stage: enkel als zelfstandige !

Het statuut van stagiair-vastgoedmakelaar kan enkel worden toegekend aan een persoon onder het statuut van zelfstandige. Het bijzondere aan het statuut van stagiair is dan ook dat de stagiair, vanaf de eerste dag van zijn stage, een volwaardig vastgoedmakelaar is die een eigen cliënteel kan opbouwen. M.a.w.: de stage is niet bedoeld om de stagiair op te leiden tot medewerker van de stagemeeester.

De stage dient in België te worden volbracht. De stage duurt één jaar wanneer de makelaarsactiviteiten in hoofdberoep worden ontwikkeld. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid deze gereguleerde activiteit in bijberoep uit te oefenen en dit gedurende een maximum periode van 36 opeenvolgende maanden, hetzij 1500 werkuren.

Na afloop van de stage, en uiterlijk drie jaar na de inschrijving op de lijst van stagiairs, vraagt de stagiair zijn inschrijving aan op het tableau van beoefenaars. Indien hij dit nalaat wordt geacht dat hij verzaakt aan de hoedanigheid van stagiair.

De stagemeeester is een belangrijke leermeester

De stage is zowel een leer- als proeftijd en heeft tot doel de stagiair-vastgoedmakelaars (onder de verplichtende voorwaarde van het statuut van zelfstandige) voor te bereiden op het beroep van vastgoedmakelaar. Deze stageperiode stelt de stagiair in staat zich te vormen op het vlak van de beroepspraktijk en de plichtenleer. Het spreekt dan ook voor zich dat dit een zeer belangrijke leerperiode is voor de toekomstige beoefenaar en dat de rol van de stagemeeester, onder wiens (deontologisch) toezicht en begeleiding de stage wordt verricht, van cruciaal belang is.

Stagemeeesters gevraagd

Het is de taak van de stagecommissie om de toekomstige stagiairs te begeleiden in zijn zoektocht naar een stagemeeester.

Mits aan de gevraagde criteria te voldoen kan elke beoefenaar, ingeschreven op het tableau, zijn kandidatuur stellen als stagemeeester. Deze criteria zijn o.m.: minimumleeftijd 35 jaar, het beroep sedert 8 jaar effectief in hoofdberoep uitoefenen, en geen door de Kamer opgelegde tuchtstraf hebben opgelopen. Belangrijk is bovendien dat de stagemeeester geen arbeidsovereenkomst mag hebben afgesloten met zijn stagiair (bv. in het geval van stagiair in bijberoep).

Indien u als beoefenaar wenst te worden opgenomen op de lijst van stagemeeesters dient u schriftelijk contact op te nemen met het secretariaat van de stagecommissie. U zult vervolgens de nodige formulieren worden toegezonden, samen met een toelichting omtrent de te volgen procedure.



Cel voor financiële informatie: vraag en antwoord op antiwitwas-wetgeving

In Immobiliem 1998/5 publiceerde het BIV een bijdrage vanwege de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) inzake de Wet tot voorkoming van het witwassen van geld. Deze wet werd toen ook van toepassing op de vastgoedmakelaar. N.a.v. deze bijdrage had het BIV aan de CFI enkele vragen gesteld ter verduidelijking van enkele passages. Wij brengen u onderstaand de reacties vanwege de CFI.

1. de vastgoedmakelaar en het beroepsgeheim ?

Over het feit of de vastgoedmakelaar nu al of niet onderworpen is aan het beroepsgeheim is er nog steeds geen 100% duidelijkheid. De CFI is van oordeel van wel, maar meldt in hetzelfde schrijven dat indien de vastgoedmakelaar (zoals de notaris, de gerechtsdeurwaarder, de bedrijfsrevisor en de externe accountant) wel onderworpen zijn aan het beroepsgeheim, dat dan de wet van 11/01/93 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld dient te worden aangepast.

2. wat is een "gewone" en wat is een "occasionele" cliënt ?

De CFI erkent dat de scheidingslijn tussen gewone en occasionele cliënten moeilijk te trekken is. Daarom ook acht de Cel het noodzakelijk om steeds tot identificatie over te gaan van de partijen betrokken bij de transactie zodra de vastgoedmakelaar een mandaat krijgt om als bemiddelaar op te treden met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, roerende rechten of handelsfondsen en het bedrag van verrichting de 10.000 EUR overschrijdt. Identificatie blijft uiteraard ook vereist voor bedragen onder 10.000 EUR indien er een vermoeden bestaat dat het handelt om een witwasoperatie.

3. worden slechts de contante betalingen bedoeld ?

In se is het bedrag, noch de wijze van betaling (contant, via cheque of overschrijving) relevant. Elk vermoeden dient te worden gemeld. De Cel raadt de vastgoedmakelaar aan om het voorschot dat betaald zal worden tussen de partijen bij de ondertekening van een verkoopcompromis moet worden betaald bij middel van cheque of overschrijving indien het globale bedrag van de koop-verkoop 25.000 EUR of meer bedraagt.

Bedrag koop-verkoop

> 25.000 EUR ?

**Steeds cheque of
overschrijving !**

4. welke bewijsstukken dienen worden bewaard ?

Alle mogelijke stukken dienen bewaard welke dienstig kunnen zijn voor de reconstructie van de verrichting: contracten, verkoopcompromissen, de voostellen tot aan- of verkoop, de koop- of verkoopopties, enz.

5. welke procedures voor interne controle zijn noodzakelijk ?

De vastgoedmakelaar en zijn personeel dienen in staat te zijn om de verrichtingen en de feiten te kunnen vaststellen die met het witwassen van geld verband kunnen houden. Afhankelijk van de aard van de activiteit, kan er eventueel een vragenlijst worden opgesteld om het eventuele verdachte karakter van de transactie mogelijk te maken. Speciale aandacht dient te worden besteed aan ingewikkelde of ongebruikelijke transacties en aan alle transactiepatronen zonder duidelijke economische of waarneembare rechtmatige oorzaak.

Voor verdere Info:

Cel voor Financiële Informatieverwerking
Gulden Vlieslaan 55, bus 1, 1060 Brussel
tel: 02-533.72.11 - fax: 02-533.72.00

Jaarverslag 1998

Het Activiteitenverslag 1998 van het BIV is verkrijgbaar op eenvoudig schriftelijk verzoek. Het verslag zal binnenkort ook te raadplegen zijn op de BIV-website.

BIV- BIJDRAGE 2000

Elke vastgoedmakelaar dient de jaarlijks door de Nationale Raad (NR) vastgestelde bijdrage te betalen binnen de voorziene betalingstermijn. Niet betaling van deze bijdrage is een deontologische overtreding.

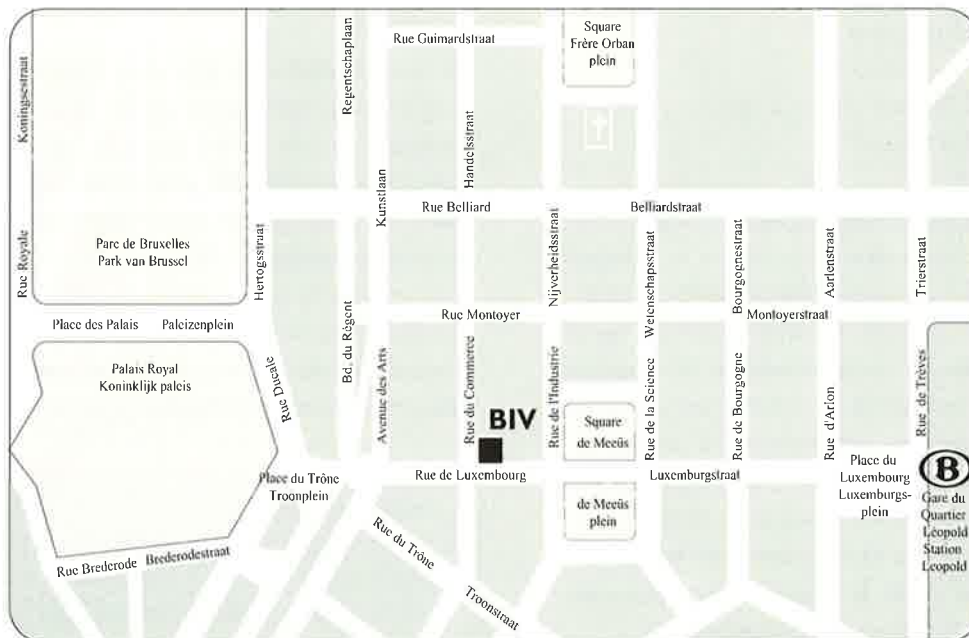
Voor de bijdrage 2000 werd het bedrag door de NR, op zijn zitting van 28/09/99, vastgesteld op 12.000 fr. (dit bedrag dient nog verhoogd met 500 fr., en is bestemd voor de Cel voor Financiële informatie). Dit brengt het totaal bedrag op 12.500 fr.

De bijdrage is één en ondeelbaar. Dit houdt in dat de bijdrage voor 2000 inbaar is op 1 januari voor elkeen die op dat ogenblik is ingeschreven. M.a.w.: wie na 1 januari 2000 beslist om zich te laten uitschrijven bij het BIV (welke ook de reden of de initiatiefnemer weze), is toch gehouden om de bijdrage van het lopende jaar 2000 te betalen. Vastgoedmakelaars die van plan zijn om per 1 januari te stoppen met hun activiteiten, doen er daarom goed aan hun uitschrijving vóór 1 januari a.s. bij het BIV aan te vragen.

VERHUIS BIV

Het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars zal eind dit jaar een belangrijke mijlpaal overschrijden. De sociale zetel van het BIV en zijn kantoren zullen in december verhuizen naar een eigen pand dat werd aangekocht in de Luxemburgstraat nr. 16 B (hoek Handelsstraat) te 1000 Brussel.

Dit eigen pand is gelegen op enkele tientallen meters van de "kleine ring", in het hart van de traditionele zakenwijk, in de nabijheid van het Parlement en van de ministeries, dichtbij de gebouwen van de Europese Unie en niet ver verwijderd van belangrijke kruispunten als Troon en Naamse Poort. Het gebouw is gemakkelijk bereikbaar, met de auto via de tunnels, maar ook per trein (station Leopoldswijk), per metro (halte Troon) of bus.



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Emile Clausstraat 49/8-9 - 1050 Brussel • Tel.: 02/649.06.11 - Fax: 02/649.45.11

IMMOBILIUM is het officiële tweemaandelijks bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 15 oktober 1999.

Oplage: 10.500 ex. (Nederlandstalig: 6.200 ex., Franstalig: 4.300 ex.).

IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

Adviesraad en Redactie: Arsène BEIRENS, Roger BRACONNIER, Achille CLAES, Willy CONINX (redactiesecretaris),

Jacques GOBERT, Guy NELIS, Raymond NOSENT (adviseur) en Johan TACKOEN.

Verantwoordelijke uitgever: A. BEIRENS, E. Clausstraat 49/8-9, 1050 Brussel.

