

DOSSIER

2

# *BIV-Dossier*

## JAARVERSLAG

2001

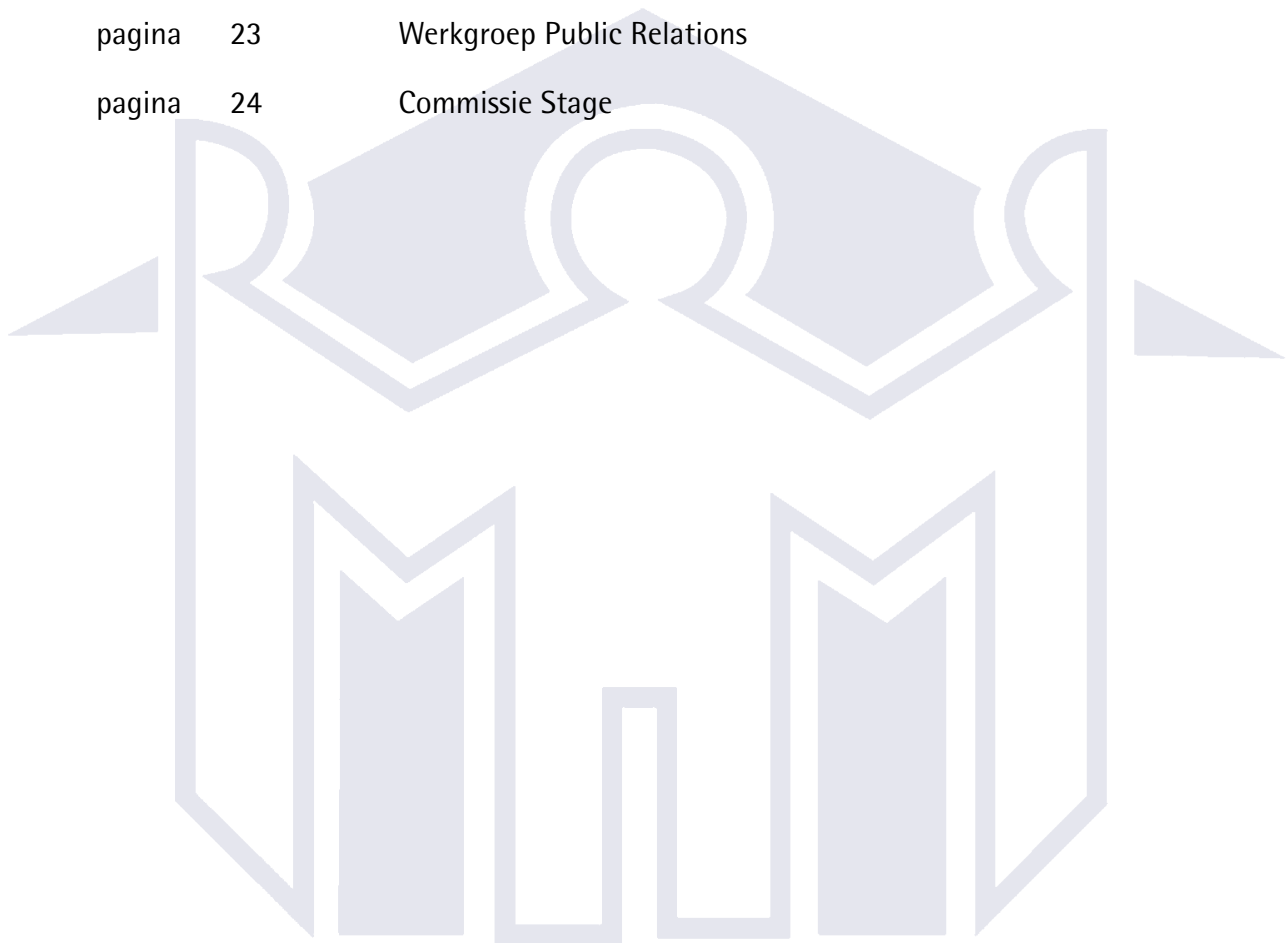
BIV-IPPI

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS  
INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS



## I N H O U D S T A B E L

pagina	3	Voorwoord
pagina	4	Statistieken
pagina	5	Nationale Raad
pagina	9	Nederlandstalige Uitvoerende Kamer
pagina	12	Kamers van Beroep
pagina	16	Commissie Toezicht en Opsporing
pagina	19	Dienst Studie en Onderzoek
pagina	20	Werkgroep Vorming
pagina	22	Werkgroep Internationale Relaties
pagina	23	Werkgroep Public Relations
pagina	24	Commissie Stage





## V O O R W O O R D

2001 was, om meerdere redenen, een bijzonder jaar voor het BIV. Het was het jaar van een nieuwe start, met (gedeeltelijk) nieuwe en (gedeeltelijk) herkozen BIV-mandatarissen, zetelend voor een periode van 4 jaar, te rekenen van februari-maart 2001 tot 2005.

Voor een tweede maal werd de vastgoedmakelaars gevraagd om hun stem uit te brengen op de mandatarissen die verantwoordelijkheid opnemen binnen de diverse organen van het BIV. Net als bij elke verkiezing dienen wij ook nu helaas afscheid te nemen van personen die zich niet langer kandidaat stelden voor een tweede termijn en van hen die niet werden herkozen. We willen hier alvast van de gelegenheid gebruik maken om alle voormalige BIV-mandatarissen te bedanken voor hun enorme inzet gedurende de opbouw van het BIV in de eerste mandaatperiode 1995-2001.

Uiteraard wensen wij de nieuwe verkozenen van harte welkom te heten in de diverse organen van het BIV (Nationale Raad, Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep).

Er rust op elk van hen, en dit geldt uiteraard voor alle mandatarissen, een zeer belangrijke taak op de schouders. Zij werden door de ca. 8.000 titularissen verkozen om het beleid bij hun beroepsinstituut gestalte te geven en om, in overleg met hen, regels op te stellen voor een professionele beroepsuitoefening.

Om de onderlinge verbondenheid tussen allen te versterken en om de nieuwe mandatarissen sneller wegwijs te maken in de structuur van het BIV, werd gestart met een eigen « Info-blad voor de mandatarissen ».

Niet enkel was er een wijziging van mandatarissen, maar tevens was er een wijziging in de structuur van de Uitvoerende Kamers (UK). Tijdens de vorige mandaatperiode werd het voorzitterschap van de Uitvoerende Kamers waargenomen door een vastgoedmakelaar. Momenteel wordt het voorzitterschap van de UK waargenomen door een beroepsjurist, aangeduid door de Koning voor een periode van zes jaar.

Nadat in 2000 de plichtenleer (K.B. 21/11/2000) was goedgekeurd, werden bij schrijven van 16 mei 2001 de richtlijnen 1 tot en met 14 door de Minister goedgekeurd (de goedkeuring van de richtlijnen 15 tot 17 volgde bij ministerieel schrijven van 22 februari 2002). Het belang van de richtlijnen, die dezelfde bindende kracht hebben als de regels van de plichtenleer, mag zeker niet worden onderschat. De richtlijnen werken de regels van de plichtenleer verder uit en/of vervolledigen ze.

In dit verslag vindt u een overzicht van alle activiteiten waarvoor het BIV bevoegd is: de Nationale Raad (opstellen van regels ten bate van de vastgoedmakelaars), de Kamers (het behandelen van individuele dossiers van administratieve aard of van tucht), de Commissies Stage (voor de begeleiding van de stagiairs en de stagemeeesters) en Toezicht-Opsporing (voor de dossiers inzake onwettige uitoefening van het beroep), de diverse werkgroepen en ad-hoc werkgroepen zoals Vorming en Public Relations.

Het activiteitenverslag is de vrucht van het werk van velen en geeft een totaalbeeld van de werkzaamheden die werden verricht binnen de diverse organen van het BIV, zijn Commissies en zijn werkgroepen. Ook de volgende jaren zullen zij inspanningen blijven leveren om het beroep van vastgoedmakelaar zijn waardige plaats te geven die het toekomt in ons economisch en maatschappelijk bestel.

De inzet van alle gekozen én benoemde mandatarissen, de personeelsmedewerkers en de externe medewerkers was in 2001 opnieuw bijzonder groot.

Wij wensen hen daarvoor allen te bedanken.

Winand VAN COILLIE  
Penningmeester

Guy NELIS  
Ondervoorzitter

Johan TACKOEN  
Voorzitter

## STATISTIEKEN

### Aantal personen die de titel van vastgoedmakelaar mogen voeren

**8.920** (per 15/01/01)

#### Verdeling per statuut

- beoefenaars:	8.261
	(N : 5.014 / F : 3.247)
- stagiairs:	627
	(N : 373 / F : 254)
- occasionele:	32
	(N : 26 / F : 6)

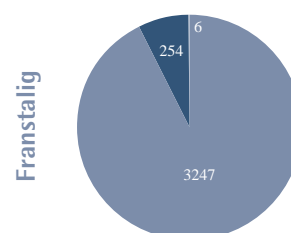
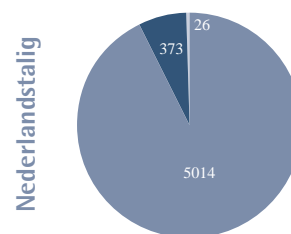
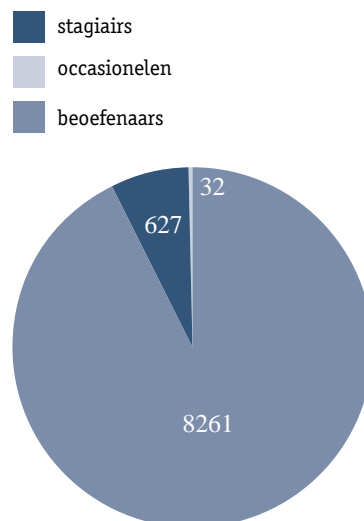
#### Verdeling per taalrol

- Nederlandstalige rol:	5.413 (60,7 %)
- Franstalige rol:	3.507 (39,3 %)

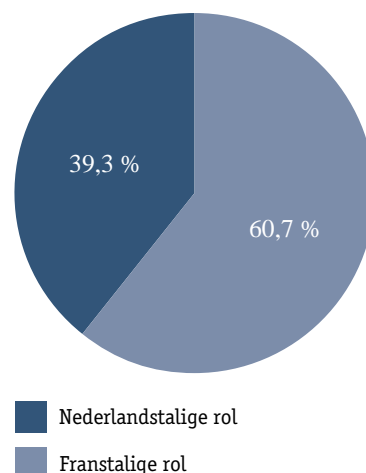
#### Verdeling per provincie

	Vastgoedmakelaars BIV (stagiairs en titularissen)	
	Totaal	%
West-Vlaanderen (WVL)	1.461	16,4
Oost-Vlaanderen (OVL)	1.108	12,4
Antwerpen (ANT)	1.318	14,8
Limburg (LIM)	525	5,9
Vlaams-Brabant (VBB)	880	9,9
Brussel (BRU)	1.508	16,9
	(F : 1.342 / N :166)	(F : 89% / N : 11%)
Waals-Brabant (BBW)	526	5,9
Henegouwen (HAI)	528	5,9
Namen (NAM)	284	3,2
Luik (LIE)	595	6,7
Luxemburg (LUX)	134	1,4
Buitenland (B/E)	53	0,6
<b>TOTAAL</b>	<b>8.920</b>	<b>100</b>

Verdeling per statuut



Verdeling per taalrol





## NATIONALE RAAD

### *Nederlandstalige leden*

*(gerangschikt volgens aantal stemmen) :*

Winand VAN COILLIE, Johan TACKOEN,  
Mariëtte DEPOORTER, Agnes DAEMS,  
Jan JASSOGNE, Ingrid MAES, Walter DE VLIES,  
Luc VANDORPE en Daniel de BERGEYCK

### *Nederlandstalige plaatsvervangende leden*

*(gerangschikt volgens aantal stemmen) :*

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

### *Franstalige leden*

*(gerangschikt volgens aantal stemmen) :*

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

### *Franstalige plaatsvervangende leden*

*(gerangschikt volgens aantal stemmen) :*

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

### *Regeringscommissaris :*

Albert WAUTHIER

### *Plaatsvervangend regeringscommissaris :*

Eric WOLFS

### *Secretaris-verslaggever :*

Willy Coninx

Als gevolg van de verkiezingen in 2000 (afgesloten op 06/12/00) kent de Nationale Raad een nieuwe samenstelling vanaf 1 februari 2001.

De nieuwe mandaatperiode van de BIV-verkozenen loopt van 01/02/02 tot 01/02/06.

In vergelijking met de eerste Raad (periode febr. 1995 - jan. 2001) kende deze tweede Raad een duidelijk andere samenstelling. Van de effectieve leden werden 4 leden (van de 9)

herkozen aan Nederlandstalige zijde, aan Franstalige zijde werden 2 van de 9 leden herkozen. (Er dient evenwel opgemerkt dat niet iedereen zich herkiesbaar stelde.)

De stembusuitslag had tot gevolg dat 12 op 18 (effectieve) leden voor de eerste maal deel uitmaken van de Raad, hetgeen resulteert in een belangrijke vernieuwing van de mandatarissen maar met behoud van een belangrijk stuk ervaring (6 op 18 leden zetelden ook in de eerste Raad).

In 2001 kwam de Nationale Raad tienmaal in zitting bijeen : 30 januari (10u00-13u00 : oude samenstelling), 30 januari (15u00-16u30 : nieuwe samenstelling), 8 februari, 1 maart, 29 maart, 26 april, 28 juni, 27 september, 22 november en 6 december.

## 1. VERKIEZING : SAMENSTELLING BUREAU 9/2/2001 - 9/2/2005

Conform artikel 32 van het KB van 27/11/85 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstellingen werd op 30/01, onder voorzitterschap van uittreidend BIV-voorzitter, dhr. R. Braconnier, de nieuw samengestelde Raad bijeengeroepen voor de verkiezing van de leden van het nieuwe Bureau.

Conform artikel 33 van hetzelfde KB dient de voorzitter van het BIV, voor de duur van het mandaat, om beurt te behoren tot de Nederlandstalige en tot de Franstalige groep. Aangezien de vorige voorzitter behoorde tot de Franse taalrol, was het nu (mandaatperiode 2001-2005) de beurt aan een Nederlandstalige voorzitter en een Franstalige ondervoorzitter.

Op de vergadering van de Raad van 30 januari werden, bij geheime stemming, dhr. Johan Tackoen (Hasselt) tot voorzitter

en dhr. Guy Nelis (Luik) tot ondervoorzitter gekozen.

Op een volgende zitting van de Raad (8 februari), werd dhr. Winand Van Coillie (Gent) benoemd tot penningmeester van het BIV.

Deze drie mandatarissen vormen samen het Bureau.

## 2. BELEIDSNOTA 2001

Het nieuwe Bureau wenst jaarlijks een beleidsnota aan de leden van de Raad ter bespreking en ter goedkeuring voor te leggen; op basis hiervan zullen zij op het eind van elk jaar verantwoording afleggen.

Het eerste werkjaar stond in het teken van een interne personeelsherstructurering met als einddoel een meer optimale dienstverlening aan de BIV-leden en aan de consument. Zo werd de dienst "Studie en Onderzoek" gecreëerd en de dienst "Public Relations" versterkt. Tevens werd in de loop van het jaar een personeelsstatuut onderhandeld en goedgekeurd.

Verder behoort het tot de doelstellingen van het nieuwe Bureau om de transparantie te verhogen.

Tot slot werd in de beleidsnota voorgesteld om te sleutelen aan de samenstelling van de Commissie Stage; deze diende te worden gewijzigd om te komen tot een meer representatieve en evenwichtige samenstelling (zie ook onder punt 5).

De Beleidsnota 2001 werd besproken en goedgekeurd door de Raad op 28 juni 2001.

## 3. PLICHTENLEER EN RICHTLIJNEN

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

De leden van de vorige Raad (mandaatperiode 1995-2001) hadden de richtlijnen 1 tot 17 reeds goedgekeurd. Gezien evenwel het einde van hun mandaat naderde, beslisten zij de uiteindelijke goedkeuring en het voorleggen aan de Minister, over te laten aan de nieuw samengestelde Raad (mandaatperiode 2001-2005).

Op 29 maart 2001 besprak de Raad de richtlijnen 1 tot en met 14 en keurde ze goed. (Omwille van tijdsgebrek konden de richtlijnen 15 tot en met 17 en de aanpassing aan richtlijn 2 pas worden besproken en goedgekeurd tijdens de Raadszitting van 28 juni.)

Bij schrijven van 15 mei 2001 hechtte de Minister zijn goedkeuring aan de richtlijnen 1 tot en met 14. Conform art. 1, 12° van de Plichtenleer werden de richtlijnen gepubliceerd in *Immobilium* (nr. 2001/2) waarna ze kracht van wet verkregen op 15 juni 2001. (Bij schrijven van 22 januari 2002 vanwege de Minister werden de richtlijnen 15 tot en met 17 en de aanpassing aan richtlijn 2 goedgekeurd.)

Met de goedkeuring van de richtlijnen en het officialiseren door de voogdijminister, heeft het BIV een nieuwe mijlpaal bereikt in de verdere regulering van het beroep.

In het kader van de opvolging inzake richtlijn 1 m.b.t. de "Verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering" keurde de Raad, op zijn zitting van 27 september, een modelattest goed dat de verzekeringsmaatschappijen kunnen hanteren bij het afsluiten van een verzekeringscontract met een vastgoedmakelaar.

## 4. ONWETTIGE UITOEFENING

De Raad heeft ook de taak om inbreuken op de wetten en de verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot de organisatie van het beroep aan te klagen.



De opsporingsdossiers worden voorbereid door de betreffende Commissie en Dienst «Toezicht en Opsporing»; zij adviseren de Raad voor het instellen van een juridische actie.

De Raad keurde 15 acties goed in 2001 :  
11 vorderingen tot staking bij de Rechtbank van Koophandel, 3 dossiers bij de Inspectie van Middenstand en 1 burgerlijke partijstelling bij de onderzoeksrechter. (zie ook p. 16-18)

## 5. STAGE

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

Op basis van de Beleidsnota 2001 werden de provinciale stagecommissies opnieuw gereactiveerd. Elke provinciale Commissie telt drie leden die maandelijks vergaderen over de dossiers van de stagiairs en de dossiers van de stagemeesters. De provinciale Commissies garanderen een degelijke kennis van zaken m.b.t. de personen die in hun provincie actief zijn. Elke provinciale Commissie vaardigt, via een beurtrol, een mandataris af naar de maandelijks federale commissievergaderingen.

Elke stagiair is gehouden, gedurende de stageperiode, een bijscholing te volgen als voorbereiding op de inschrijving op het tableau. Om een minimumaanbod van vorming te kunnen garanderen aan de stagiairs, keurde de Raad op 26 april de beslissing goed om gedurende het werkjaar september 2001-augustus 2002 de

organisatie en ontwikkeling van dit vormingsaanbod uit te besteden aan VIVO (voor de Nederlandstalige stagiairs) en aan FORIM (voor de Franstalige stagiairs) (zie ook p. 24-31).

## 6. BALANS 2000 - BEGROTING 2001 EN 2002

Op basis van de door de penningmeester voorbereide cijfers, ter informatie aangevuld met de rapporten van de rekencommissarissen en de bedrijfsrevisoren, werd op 30 januari 2001 de Balans 2000 goedgekeurd.

De Begroting 2001, in eerste instantie door de vorige Raad in november 2000 goedgekeurd, werd door de Raad op 26 april aangepast in functie van de financiële noden van de Uitvoerende Kamers.

Op dezelfde zitting werd tevens voor de eerste maal aan de Raad een stand van zaken bezorgd van de kwartaalrekeningen BIV. Dergelijke kwartaalrekeningen dienen de Raad beter in staat te stellen om de evolutie van de uitgaven te evalueren en eventueel maatregelen te nemen indien bijsturing zich zou opdringen.

De Begroting 2002 werd door de Raad op 6 december goedgekeurd. Deze begroting ging uit van een bijdrage van € 338. Daar de Minister akkoord ging met een spreiding van bepaalde investeringen over meerdere jaren, kon een begroting worden goedgekeurd op basis van een BIV-bijdrage van € 326. (De nieuwe begroting werd goedgekeurd tijdens de zitting van de Raad op 24 januari 2002.)

Tot slot werden op de zitting van 27 september dhrn. G. Brundseaux en J. Derouck door de Raad aangesteld als rekencommissarissen voor de periode 2002-2003.

## 7. NIEUWE REGLEMENTEN

### 7.1. Reglement Permanente vorming

Conform richtlijn 3 inzake de permanente vorming titularissen, diende de Raad een reglement uit te werken met criteria waaraan permanente vorming dient te voldoen om erkend te kunnen worden. Door de ad-hoc werkgroep "Vorming" werd een reglement uitgewerkt, dat werd besproken en goedgekeurd door de Raad tijdens de zitting van 27 september.

Op basis van dit reglement werd op de zitting van 6 december een eerste lijst van vormingsaanbieders en vormingsthema's goedgekeurd die in voege treedt met ingang van 1 januari 2002. Deze lijst werd geafficheerd op de BIV-website (rubriek "Vorming") en werd, in bijlage met *Immobilium 2002/1*, in brochurevorm toegezonden naar de BIV-leden.

### 7.2. Reglement van Inwendige Orde

De Raad keurde op 27 september een nieuw "Reglement van Inwendige Orde" goed. Het eerste reglement, daterend uit de beginfase van het BIV, diende geactualiseerd gezien de inmiddels gewijzigde wetgeving inzake de beroepsinstututen. Het nieuwe reglement van inwendige orde werd in 2001 ter goedkeuring aan de Minister voorgelegd.

## 8. VARIA

### 8.1. Juridische databank

Om de vormingsopdracht van het BIV meer gestalte te geven werd, in 1998, principieel beslist om te participeren in de ontwikkeling van de juridische databank die gratis aan de BIV-leden ter beschikking zou worden gesteld.

Na tal van technische problemen inzake de digitalisering van de teksten werd, in 2001, een nieuwe aanzet gegeven via een nieuw digitaliserings- en opzoekingsstelsel. De eerste testen, in 2001, waren zeer positief en de verwachting is dan ook dat medio 2002 de juridische databank in de twee talen on-line operationeel zal zijn.

### 8.2. Aanduiding verantwoordelijke mandatarissen werkgroepen en commissies ad-hoc

#### *Werkgroep Vorming*

*Leden:* J. Jassogne, J. Walckiers en R. Closset  
(*secretarissen:* W. Coninx en J. Vansteene).

Deze werkgroep werd in het leven geroepen om alle taken te coördineren m.b.t. de toegangverlenende diploma's, de verplichte bijscholing voor de stagiairs en de verplichte permanente vorming voor de beoefenaars.

#### *Toetsingscommissie Permanente vorming*

*Leden:* J. Jassogne, G. Bergmans, S. Robert en G. Nelis (*secretaris:* W. Coninx).

De taak van deze commissie is om, op basis van het goedgekeurde, adviezen te verstrekken aan de Nationale Raad inzake de aanvragen voor de erkenningsdossiers permanente vorming.

#### *Werkgroep Internationale Relaties*

*Leden:* E. Verweirde en S. Winnykamien  
(*secretaris:* O. Aoust).

Deze werkgroep werd geïnstalleerd om de Europese wetgeving op te volgen inzake de beroepserkenning.

#### *Werkgroep Public Relations*

*Leden:* M. Van De Woestijne en S. Winnykamien (*secretaris:* W. Coninx).

Deze werkgroep heeft tot taak de coördinatie van alle BIV-publicaties en BIV-website te organiseren.





## NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

### *Voorzitter:*

Guido DE PALMENAERE

### *Ondervoorzitter:*

Theo DE BEIR

### *Werkende leden*

*(gerangschikt volgens stemmenaantal):*

Christine VAN COILLIE-DE WAELE,  
Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE,  
Ghislain DE SMET, Filip VAN DER VEKEN  
en Pol VANACKER

### *Plaatsvervangende leden*

*(gerangschikt volgens stemmenaantal):*

Gustaaf BERGMANS, Luc MACHON,  
Marcel HAGERS, Armand ZEGGERS,  
Willy PICHAL en Robert SLEGGERS

### *Juridische bijzitter:*

Roland TIMMERMANS

### *Secretaris:*

Guy Lauwers (tot september),  
Mattias Vyncke (vanaf oktober)

### *Plaatsvervangende secretarissen:*

Lies Lepère, Frederic Seghers  
NR 27.09.01-PV 79

Het BIV omvat twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige en een Franstalige. Een mandaat in de Uitvoerende Kamer is onverenigbaar met enig ander mandaat binnen het BIV.

Zij hebben tot taak om:

1. het tableau der beoefenaars en de lijst van de stagiairs en van de occasionele op te maken en bij te houden
2. te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement
3. arbitrair uitspraak te doen of advies uit te brengen inzake honoraria.

Elke Uitvoerende Kamer (UK) is samengesteld uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden (verkozen uit het tableau der beoefenaars).

De UK wordt sedert 2001, en dit naar analogie van de Kamer van Beroep, voorgezeten door een magistraat of advocaat (met minstens 10 jaar anciënniteit), benoemd door de Koning. Deze recente wijziging in de samenstelling van de Uitvoerende Kamers heeft de bedoeling de neutraliteit van de Kamers nog beter te vrijwaren. De leden van de Kamers worden bijgestaan door een rechtskundig bijzitter (een door onze voogdijminister benoemde advocaat) en een door de Nationale Raad benoemde secretaris (of plaatsvervangende secretaris).

In 2001 telden de beide Uitvoerende Kamers in totaal 44 zittingsdagen en werden 1.487 beslissingen genomen, of gemiddeld bijna 34 per zitting.

Bovendien werd door elk van de Uitvoerende Kamers een informele vergadering georganiseerd om de nieuwe verkozenen, vooraleer hun taak op te nemen, in te lichten over de werkwijze en taken van de Kamers.

## 1. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS: WIJZIGING LEDENBESTAND

Ter behandeling van de administratieve dossiers kwam in 2000 de Nederlandstalige UK 15 zittingsdagen bijeen.

### 1.1. Inschrijving op de lijst van de stagiairs

229 kandidaten deden in de loop van het jaar 2001 hun aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagiairs bij de Nederlandstalige UK. Er werden 199 kandidaten ingeschreven op de lijst van de stagiairs, 28 kandidaten werden geweigerd. De Kamer verklaarde zich onbevoegd in 1 dossier en in 1 dossier verklaarde zij de aanvraag niet ontvankelijk.

Deze cijfers liggen in de lijn van het jaar 2000. Reden voor de verwerping was bij 4 aanvragen gebaseerd op het niet aantonen van de nodige beroepservaring en was bij 24 aanvragen gebaseerd op het niet beschikken over één der vereiste toegangverlenende diploma's.

## 1.2. Opname op het tableau van de titularissen

In totaal werden 222 dossier behandeld (cf. werkjaar 2000: 160 dossiers). 213 stagiairs werden op het tableau ingeschreven; aan 7 stagiairs werd de inschrijving op het tableau geweigerd.

1 dossier had betrekking op een Nederlander met vestiging in België, die om zijn opname op het tableau had verzocht. Er werd hem een bekwaamheidsproef opgelegd. In een ander dossier had de Kamer twijfels over de op voldoende wijze volbrengen van een stage vanwege een stagiair; ook aan hem werd een bekwaamheidsproef opgelegd.

## 1.3. Weglatingen

In 2001 werden door de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 366 weglatingdossiers behandeld (in 2000 waren dit er 487).

Op een totaal van 328 aanvragen tot weglating werden er 307 aanvaard, in 6 gevallen deed de persoon afstand van zijn aanvraag, 11 aanvragen werden onontvankelijk bevonden en 4 aanvragen werden zonder voorwerp verklaard. Anderzijds werden 38 beslissingen tot weglating ambtshalve genomen, onder meer wegens tekortkoming aan de stageverplichtingen (art. 16 van het stage-reglement).

De weglating betekent niet dat het beroep nooit meer mag worden uitgeoefend: onder voorbehoud van wijziging van de reglementering of andersluidende interpretatie van de Uitvoerende Kamers en/of Kamers van Beroep, kan op dit

ogenblik elke persoon die ooit ingeschreven was te allen tijde zijn wederinschrijving aanvragen met behoud van de rechten die hij op het ogenblik van de aanvraag tot weglating bezat.

## 1.4. Wederinschrijvingen

28 titularissen en 5 stagiairs die eerder hun weglating hadden aangevraagd en bekomen, hebben van hun verworven rechten gebruik gemaakt teneinde opnieuw op het tableau of op de lijst te worden opgenomen. Op één aanvraag na, die onontvankelijk werd verklaard, werden allen aanvaard.

## 1.5. Occasionele uitoefening van het beroep en verlenging

In totaal ontving de Nederlandstalige UK 41 aanvragen van EU-onderdanen (voornamelijk uit Nederland) om occasioneel het beroep op Belgisch grondgebied uit te oefenen; 17 aanvragen werden aanvaard mits het afleggen van een bekwaamheidsproef (slechts in 1 geval werd hierop ingegaan door de aanvrager), 3 werden geweigerd. Ook werden 21 aanvragen tot verlenging ingediend en toegestaan.

## 1.6. Taalrolwijziging

In 2001 ontving en aanvaardde de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 7 aanvragen tot taalrolwijziging wegens wijziging van de hoofdvestiging.

## 2. TUCHTDOSSIERS

De UK zetelde 15 maal in tuchtzaken.

In totaal werden, in 2001, 244 deontologische klachten ter kennis gebracht aan de voorzitter van de UK.

82 klachten werden na onderzoek onontvankelijk verklaard.



Voor 70 dossiers werd door de voorzitter een verslaggever aangesteld.

Voor een totaal van 22 dossiers werd het onderzoek afgesloten en een verslag opgesteld.

Dit resulteerde in een klassering zonder gevolg in 12 gevallen en een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer in 10 gevallen.

(Er dient opgemerkt dat, in tegenstelling tot de voorbije jaren, het gros van de klasseringen zonder gevolg zich niet situeert na de aanstelling van de verslaggever, maar in de eerste fase van het onderzoek.)

Een totaal van 52 beslissingen, waaronder 3 tussenbeslissingen en 2 genomen op verzet, werden door de UK uitgesproken met betrekking tot 86 dossiers die waren afgerond in 2001.

(Een vastgoedmakelaar kan betrokken zijn in meer dan 1 klachtdossier.)

De volgende beslissingen werden genomen:

10 vrijspraken

12 waarschuwingen

13 berispingen

6 makelaars werden geschorst

5 makelaars werden geschrapt.

Van de 52 beslissingen werden er 43 op tegenspraak genomen en 9 bij verstek (waartegen in 2 gevallen verzet werd aangetekend). Er werd beroep aangetekend tegen 9 beslissingen.

### 3. ARBITRAGE & ADVIES

In 2001 werden geen arbitragebeslissingen genomen, noch advies verleend door de UK.

### 4. DE VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

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

Ze zijn bevoegd inzake dossiers (zowel administratief als tucht) die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun voornaamste beroepsuitoefening in het Duitstalige lands-gedeelte hebben.

In 2001 hebben de verenigde UK 2 maal gezeteld en werden 3 administratieve dossiers behandeld.



## DE KAMERS VAN BEROEP

### SAMENSTELLING NEDERLANDS-TALIGE KAMER VAN BEROEP <sup>1</sup>:

*Voorzitter:*

Stefaan DESMET

*Ondervoorzitter:*

Paul VANDEPITTE

*Effectieve leden:*

Pol DERMUL en Karine DE ROECK-SCHOETERS

*Plaatsvervangende leden:*

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

*Secretaris:*

Jurgen Vansteene

*Plaatsvervangend secretaris:*

Colette Teirlynck

### SAMENSTELLING FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP <sup>2</sup> :

*Voorzitter:*

Philippe de CALLATAÏ

*Ondervoorzitter:*

Claude GONTHIER

*Effectieve leden:*

Marie-Louise VANDENBERGH en  
Claudine VANDER ELST

*Plaatsvervangende leden:*

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

*Secretaris:*

Jurgen Vansteene

*Plaatsvervangend secretaris:*

Colette Teirlynck

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

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

De verenigde Kamers van Beroep zijn in 2001 éénmaal samengekomen.

Een kandidaat die niet werd opgenomen op de stembrief, omdat zijn kandidatuurstelling niet voldeed aan de voorwaarden zoals opgenomen in het koninklijk besluit van 27 november 1985, tekende beroep aan tegen de BIV-verkiezingen van 6 december 2000. Het beroep werd door de verenigde Kamers van Beroep als ongegrond afgewezen.

Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een ondervoorzitter, twee effectieve en zes plaatsvervangende leden.

De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of een eremagistraat of door een advocaat die sedert tenminste tien jaar is ingeschreven op een tableau van de Orde. De voorzitter en de ondervoorzitter worden

<sup>1</sup> Naar aanleiding van de BIV-verkiezingen die plaatsvonden op 6 december 2000 werd ook de samenstelling van de Kamers van Beroep gewijzigd. Tot en met 28 februari 2001 kende de Nederlandstalige Kamer van Beroep volgende samenstelling: Stefaan DESMET (voorzitter), Guido DE PALMENAER (ondervoorzitter), effectieve leden : Pol DERMUL en Arie VAN GELDER, plaatsvervangende leden : Margaretha KERREMANS en Hugo GOETSTOUWERS.

<sup>2</sup> Tot en met 28 februari 2001 kende de Franstalige Kamer van Beroep volgende samenstelling : de heer Philippe de CALLATAÏ (voorzitter) , de heer Christian VOISIN (ondervoorzitter), effectieve leden : Serge WINNYKAMIEN en Paul DELAYE, plaatsvervangende leden : Pierre GODTS, Henri POCHET, Jacqueline MESTDAGH en Rodolphe d'OULTREMONT.



door de Koning benoemd voor een termijn van zes jaar. De effectieve en de plaatsvervangende leden zijn daarentegen verkozen voor 4 jaar.

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen zijn alle beslissingen - in eerste aanleg - genomen door de Uitvoerende Kamer vatbaar voor hoger beroep. Het beroep heeft een schorsende werking en moet worden ingesteld binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer en dit per aangetekend schrijven ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep, ondertekend door diegene die het instelt.

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

Sinds de oprichting van het BIV in 1995, en tot en met eind december 2001, werden in totaal 589 beroepen ingesteld, 294 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep en 295 bij de Franstalige Kamer van Beroep.

Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgend beeld :

Beroepen ingesteld bij Kamer van Beroep	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Nederlandstalige</b>	19	51	47	45	40	77
<b>Franstalige</b>	22	63	41	49	50	48

Tot en met 2001 heeft de Nederlandstalige Kamer van Beroep 272 beslissingen genomen. De Franstalige Kamer van Beroep nam er 265.

Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgend beeld :

Beslissingen Kamer van Beroep	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Nederlandstalige</b>	24	28	64	34	40	76
<b>Franstalige</b>	24	36	63	40	47	42

De 76 beslissingen van Nederlandstalige en de 42 beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep, genomen in 2001, hadden betrekking op volgende dossiers:

Kamer van Beroep	Lijst van stagiair	Tableau na stage	Tableau	Occasionele uitoefening	Wederinschrijving	Weglating	Taalrol	Tuchtdossiers
<b>N</b>	21	29	1	5	0	5	1	14
<b>F</b>	11	9	0	0	1	4	0	17

## 1. DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Kamer van Beroep behandelde 21 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat de appellanten de nodige docu-

menten hadden neergelegd, inzake beroepservaring of een geldig diploma, werden 14 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. Van de 6 kandidaten die geweigerd werden, beschikten 4 personen niet over één van de voorgeschreven diploma's, twee andere kandidaten konden geen beroepservaring van drie jaar bewijzen. Één stagiair vroeg om de opschorting van de stage.

In 8 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht.

Na neerlegging van de noodzakelijke stukken werden 3 appellanten opgenomen op het tableau, de vijf overigen konden ook voor de Kamer van Beroep niet de nodige stukken voorleggen. Daarnaast tekende de juridische assessor van de Uitvoerende Kamer beroep aan, wegens vermeende procedurefout, tegen 21 beslissingen waarbij stagiairs opgenomen werden op het tableau van erkende vastgoedmakelaars. De beslissingen van de Uitvoerende Kamer terzake werden allen bevestigd.

Een Nederlander die onmiddellijk wenste opgenomen te worden op het tableau, met vrijstelling van stage, zag zijn beroep afgewezen.

Van de 5 aanvragen tot inschrijving op de lijst van de occasionele beoefenaars die de Kamer van Beroep behandelde werd één beslissing hervormd. Deze persoon werd op voornoemde lijst ingeschreven. Één van de 4 personen, die de occasionele toelating tot het uitoefenen van vastgoedmakelaarsactiviteiten werd geweigerd, stapte naar het Hof van Cassatie.

In 2001 hebben 4 personen beroep ingediend inzake hun weglatingsdossiers, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer. Het betrof hier voornamelijk discussies omtrent de datum van weglating.

Één beroep was onontvankelijk vermits appellant inmiddels zijn aanvraag tot wederinschrijving had ingediend. Een stagiair die niet tijdig (binnen drie jaar na inschrijving op de lijst van stagiairs) zijn stage op voldoende wijze had volbracht, werd ambtshalve weggelaten. Indien deze laatste het beroep van vastgoedmakelaar wenst uit te oefenen zal hij zijn stage dienen te herbeginnen.

De toelating tot taalrolwijziging, die een vastgoedmakelaar had bekomen van de Uitvoerende Kamer, werd door de Kamer van Beroep bevestigd.

Tenslotte heeft de Kamer van Beroep zich uitgesproken in 14 tuchtdossiers.

6 dossiers betroffen de niet-betaling van de BIV-bijdragen. De helft hiervan betaalde alsnog de achterstallige bijdragen, de andere 3 vastgoedmakelaars bleven geschorst en mogen in afwachting van de betaling geen vastgoedmakelaarsactiviteiten meer ontwikkelen. Twee andere vastgoedmakelaars kregen een schorsing opgelegd van respectievelijk 2 en 18 maanden, één vastgoedmakelaar kreeg een berisping en in één dossier was het beroep onontvankelijk wegens te late indiening van het hoger beroep. Voor 4 vastgoedmakelaars werd de tuchtstraf geannuleerd.

## 2. DE FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Franstalige Kamer van Beroep behandelde 11 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs.

Nadat de appellanten de nodige documenten hadden neergelegd, inzake beroepservaring of een geldig diploma, werden 5 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. De 6 andere kandidaten konden geen 3 jaar beroepservaring bewijzen, noch één van de voorgeschreven diploma's voorleggen. Hun beroep werd dan ook afgewezen.



In 3 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau van de beoefenaars in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht.

In 2 gevallen werd de stagiair-vastgoedmakelaar, na het neerleggen van de noodzakelijke stukken, opgenomen op het tableau. De derde persoon zag zijn beroep afgewezen.

4 personen werden door de Franstalige Uitvoerende Kamer niet op het tableau opgenomen omdat zij geen stage zouden hebben volbracht onder zelfstandig statuut. Nadat zij hadden aangetoond dat zij wel degelijk onder zelfstandig statuut hun stage hadden doorlopen, werden zij alsnog op het tableau ingeschreven.

Een persoon die naar eigen zeggen stage had doorlopen maar zonder stagemester, zag zijn beroep afgewezen.

Eén aanvraag tot opname op het tableau was het voorwerp van een extern juridisch advies. Samen met de juridische assessor van de Uitvoerende Kamer stelde de voorzitter van de Nationale Raad een voorziening in cassatie in tegen deze beslissing. Het dossier ligt thans voor bij het Hof van Cassatie.

Er was slechts één dossier inzake wederinschrijving. Toen het dossier werd voorgelegd aan de Uitvoerende Kamer kon deze niet uitmaken of betrokkene al dan niet het statuut van zelfstandige had. Op basis van de documenten die neergelegd werden bij de Kamer van Beroep werd appellant opnieuw ingeschreven op het tableau van beoefenaars.

In 2001 hebben 4 personen beroep aangetekend tegen de beslissing inzake hun weglating. Bij twee van de drie stagiairs, die door de Uitvoerende Kamer ambtshalve werden weggelaten omdat zij niet tijdig (binnen drie jaar na inschrijving op de lijst van stagiairs) hun stage hadden

volbracht, werd het beroep ongegrond verklaard. Eén beroep werd onontvankelijk verklaard vermits dit laattijdig was ingediend.

Slechts in één dossier werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer aldus gewijzigd.

De Kamer van Beroep heeft uitspraak gedaan in 17 tuchtdossiers.

7 vastgoedmakelaars kregen de schorsing opgelegd omdat zij niet in regel waren met de BIV-bijdragen. De Kamer van Beroep bevestigde de beslissingen van de Uitvoerende Kamer terzake. 2 andere vastgoedmakelaars die door de Uitvoerende Kamer een berisping en een waarschuwing kregen opgelegd wegens niet tijdige betaling van de bijdrage, zagen na betaling hun sanctie geannuleerd. Wat de 8 overige tuchtbeslissingen betreft, zagen 3 personen hun sanctie van waarschuwing geannuleerd. Ook voor de drie personen die door de Uitvoerende Kamer een schorsing kregen opgelegd (gaande van 1 tot 3 maand) werd de tuchtsanctie geannuleerd. Tenslotte zag ook de persoon die in eerste aanleg de zwaarste tuchtstraf van schrapping kreeg opgelegd, zijn tuchtstraf geannuleerd worden door de Kamer van Beroep.

Bij één van de door Kamer van Beroep behandelde tuchtdossiers stelde men een externe juridische raadgever aan. Samen met de juridische assessor van de Uitvoerende Kamer stelde de voorzitter van de Nationale Raad een voorziening in cassatie in tegen deze beslissing. Het dossier ligt thans voor bij het Hof van Cassatie.

In 2001 werden 3 voorzieningen bij het Hof van Cassatie ingesteld.

Eén dossier betreft de opname op de lijst van stagiairs door de Kamer van Beroep van een persoon die een opleiding had gevolgd als 'vrij student', de andere 2 voorzieningen in cassatie werden ingesteld tegen de beslissingen van de Kamer van Beroep waarbij deze beslist had tot het inwinnen van extern juridisch advies.



Naar aanleiding van een cassatieprocedure tegen een beslissing van de Kamer van Beroep, waarbij betrokkene tuchtrechtelijk geschrapt werd van het tableau, oordeelde het Hof van Cassatie op 30 november 2001 dat naast de deontologische regels, zoals opgesteld door de Nationale Raad en goedgekeurd door de Koning, er eveneens ongeschreven deontologische beginselen bestaan die plichtsbewustzijn en ethische regels opleggen aan alle vastgoedmakelaars. Het zijn beginselen die het eervol en waardig uitoefenen van een intellectueel beroep bepalen en die onafhankelijk bestaan naast de deontologische regels die zijn opgenomen in een formele tekst. Daarenboven stelde het Hof van Cassatie dat, door aan de Nationale Raad de opdracht toe te kennen om deontologische regels op te stellen en de bindende kracht van deze regels afhankelijk te stellen van een bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, de wetgever de beoordelingsbevoegdheid van de tuchtrechtelijke rechtscolleges niet beperkt heeft, ook al zou er geen plichtenleer vastgelegd zijn bij koninklijk besluit.

## COMMISSIE TOEZICHT- OPSPORING

### *Voorzitters :*

Achiel CLAES (N) en Robert CLOSSET (F)

### *Ondervoorzitters :*

Joan SCHELLENS (N) en  
Jacques WALCKIERS (F)

### *Secretaris :*

Mattias Vyncke

De federale Commissie Opsporing werd in het leven geroepen in september 1995, kort na de installatie van het Instituut. Zij is samengesteld uit mandatarissen voor deze taak aangeduid door de Nationale Raad van het Instituut en komt in regel 10 maal per jaar samen.

Naast de federale Commissie zijn er de provinciale commissies, die voor elke vergadering van de federale Commissie een afgevaardigde sturen. De filosofie is dat de provinciale Commissies over een uitgebreide terreinkennis beschikken en deze ten dienste stellen van de federale Commissie en de Dienst Opsporing.

De Dienst Opsporing, die rechtstreeks afhangt van de federale commissie, bestaat uit twee full-time medewerkers en een jurist. Deze laatste is tevens secretaris van de federale Commissie.

In het jaar 2001 werd de kaap van de 3000 klachtendossiers gerond.

3149 klachten werden sinds 1995 verwerkt met opening van een dossier m.b.t. de illegale uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Op illegale uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar staan correctionele straffen. Om een volledig beeld te krijgen van het totale aantal klachten, dient bij dit cijfer het hoge aantal telefonische oproepen worden opgeteld.







Consumenten en erkende makelaars aarzelen steeds minder om contact op te nemen met de dienst vooraleer in zee te gaan met een makelaar of ermee samen te werken. Tevens mag de samenwerking met de Kamers, die bevoegd zijn disciplinaire sancties te treffen tegen makelaars die de deontologie niet respecteren, niet uit het oog worden verloren.

Steeds vaker slaagt men er bij de dienst opsporing na een vooronderzoek in, achter de illegale beoefenaar van het beroep, een erkende makelaar te individualiseren, die de niet-erkende het hand boven het hoofd houdt. Steeds vaker ook loopt de instructie van een dossier parallel, waarbij beide diensten instaan voor hun deel van de puzzel.

Niet elke klacht inzake de onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar leidt tot een dossier dat uitgebreide instructie verdient. De verklaring hiervoor is dat een kleine meerderheid van de klachten (58%), na een vooronderzoek, ongegrond blijkt te zijn.

De redenen voor deze ongegrondheid zijn van diverse aard :

- de klacht inzake de onwettige uitoefening heeft betrekking op een persoon die blijkt te beschikken over een BIV-erkenning
- de klacht heeft betrekking op een persoon die als bediende is tewerkgesteld bij een erkend vastgoedmakelaar
- de klacht betreft een geval van patrimonium-beheer (dienen niet te beschikken over een BIV-erkenning)
- de klacht heeft betrekking op een mede-eigenaar die de taak van syndicus vervult
- de klacht bevat onvoldoende bewijsmateriaal om het dossier te kunnen instrueren en bijkomend bewijsmateriaal kon niet worden verzameld.

Om een snelle en efficiënte verwerking van een klacht toe te laten, dient deze bij voorkeur volgende elementen te bevatten :

- de coördinaten van de persoon die vermoedelijk illegaal één (of meerdere) van de door het koninklijk besluit van 6 september 1993 gereglementeerde activiteiten uitoefent (te weten bemiddeling of beheer)
- een advertentie uit krant of tijdschrift
- één of meerdere foto's van een uitstalraam met aanbiedingen of van het bewuste onroerende goed
- een naamkaartje van de persoon in kwestie
- een kopie van het verslag van een Algemene Vergadering, wanneer het een klacht betreft inzake activiteiten als syndicus.

Om een goede administratieve verwerking te bevorderen en vergissingen zo goed als mogelijk uit te sluiten dient elke klacht, bij voorkeur, schriftelijk aan het BIV te worden geformuleerd.

Zoals hoger gemeld geeft een kleine meerderheid van de klachten (58%), om diverse redenen, geen aanleiding tot een uitgebreide instructie; voor de overige klachten (42%) is dit wel het geval.

1309 dossiers, de zogenaamde DEP-dossiers, behoren tot de laatste categorie en zijn in de volgende categorieën onder te brengen:

1. in 607 van de 1309 geïnstrueerde klachten staakte de verdachte zijn onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, zonder dat een juridische actie diende te worden gevoerd
2. 126 illegale beoefenaars beantwoordden aan de voorwaarden tot opname op de lijst van de stagiairs van het Instituut en bekwamen op hun aanvraag de opname op de lijst van de stagiairs; zij beschikken nu over dezelfde rechten van de andere erkende makelaars, maar zijn tevens onderworpen aan dezelfde plichten
3. in 104 gevallen liet de illegale beoefenaar zich inschrijven als bediende bij een erkende makelaar en regulariseerde aldus zijn situatie

4. 122 dossiers zijn momenteel in instructie bij de dienst
5. 62 dossiers zullen eerstdaags worden afgerond
6. 53 klachten wachten op afronding bij een van de gerechtelijke overheden
7. in 35 gevallen bestaat, in geval van een nieuwe inbreuk op de reglementering, de mogelijkheid dwangsommen te eisen op basis van een stakingsbevel uitgesproken door de voorzitter van een rechtbank van koophandel
8. de overige klachten (200) bleken, ondanks de voorafgaandelijke selectie, gevallen waarbij geen inbreuk kon worden vastgesteld of waarvoor het dossier te weinig elementen bevatte.

Geografische spreiding van de opsporingsdossiers :

Provincie	%
West-Vlaanderen	14 %
Oost-Vlaanderen	12 %
Antwerpen	15 %
Limburg	11 %
Vlaams-Brabant (+ Brussel NL)	8 %
Waals-Brabant (+ Brussel FR)	15 %
Henegouwen	8 %
Luik	11 %
Namen / Luxemburg	6 %

Het arsenaal van de Commissie opsporing, waarvan de voorstellen tot het inleiden van een gerechtelijke actie onderworpen zijn aan de goedkeuring van de Nationale Raad, omvat hoofdzakelijk 4 soorten acties. Sinds 1995 werden 249 gerechtelijke procedures gevoerd, of een gemiddelde van 1 actie voor elke 5 gegronde dossiers.

Hiervan waren er eind 2001 nog 53 hangende.

1. BIV legt klacht neer bij de Inspectiedienst van het ministerie van Middenstand;

de inspecteurs van deze dienst kunnen een proces-verbaal van vaststelling opstellen t.a.v. de procureur des Konings.

2. BIV legt klacht neer bij het parket van de procureur des Konings. De veroordeling die daaruit kan voortvloeien is een correctionele straf (geldboete en/of gevangenisstraf). Het parket kan evenwel ook een minnelijke schikking voorstellen.

(De procedures 1. en 2. zijn volledig kosteloos voor het BIV. Daartegenover staat dat de klachten meer dan eens worden geseponeerd, onder meer omwille van de beschouwing van de onwettige uitoefening als een 'licht misdrijf', of nog, omwille van een regularisatie na een gerechtelijk onderzoek. )

3. BIV legt klacht neer en stelt zich burgerlijke partij bij de onderzoeksrechter. Hiertoe is de tussenkomst nodig van een advocaat. De klacht kan niet geseponeerd worden; er komt m.a.w. een gerechtelijk onderzoek dat tot een correctionele veroordeling kan leiden. Als na deel kan aangestipt worden dat dit uiteraard een langdurige procedure is.
4. Het BIV vordert de staking van de onwettige – en concurrentievervalsende – activiteit voor de rechtbank van koophandel. Dit is een vordering zoals in kortgeding en vereist dus de tussenkomst van een advocaat, maar levert in de meeste gevallen snelle en goede resultaten op. Aan de onwettige beoefenaar wordt verbod opgelegd verder vastgoedactiviteiten uit te oefenen, en dit op straffe van een dwangsom. Na het vonnis van de rechtbank wordt door het BIV zeer nauwlettend toezicht gehouden op de daadwerkelijke naleving van dit verbod. Ingeval de bevolen staking van de vastgoedactiviteiten niet wordt nageleefd, kan dit aanleiding geven tot het vorderen van bovenvermelde dwangsom. Hiertoe dient evenwel een nieuwe procedure ingesteld voor de beslagrechter van de rechtbank van eerste aanleg.



## DIENST STUDIE EN ONDERZOEK

### *Samenstelling:*

Jurgen Vansteene (jurist, diensthoofd),  
Olivier Aoust (jurist) en Anne Roggen  
(administratief medewerkster).

Uit ervaring van de eerste jaren is gebleken dat er binnen het BIV een behoefte bestaat voor het tot stand brengen van één centraal punt waar alle informatie – hoofdzakelijk juridisch – verzameld en behandeld wordt. In de loop van het jaar 2001 heeft het Bureau binnen het BIV dan ook de beslissing genomen om een ‘Dienst Studie en Onderzoek’ op te richten, dewelke van start is gegaan in april 2001.

De opdrachten die aan deze dienst werden toevertrouwd zijn de volgende:

1. juridische adviesverlening aan de verschillende BIV-organen en bijstand aan diverse werkgroepen (Nationale Raad, Kamers, Stagecommissie, enz. ....)
2. de juridische standpunten van het BIV uiteenzetten en verdedigen tegenover de leden en derden (banken, verzekeringsondernemingen, rechtbanken, enz...)
3. informatie verzamelen bij de aanverwante beroepen (boekhouders, accountants, notarissen, advocaten, enz. ...)
4. het onderhouden van contacten met de verschillende Europese, federale, regionale, gemeenschappelijke en gemeentelijke instanties
5. het inventariseren van de problemen die zich stellen bij de huidige beroepsreglementering en het uitwerken van oplossingen hiervoor
6. het oprichten en updaten van een intern documentatiecentrum.

Binnen het kader van deze opdrachten heeft de dienst in 2001 meerdere juridische studies verwezenlijkt, waaronder we de volgende aanhalen:

- volmacht van handtekening binnen het BIV
- het aantal (al dan niet opeenvolgende) mandaten in de Nationale Raad
- de toelatingsvoorwaarden tot het erelidmaatschap (aanpassen van het bestaande reglement)
- de aanpassingsprocedure inzake het koninklijk besluit van 6 september 1993
- uitbreiden van de verplichting van de financiële waarborgen
- de probleemstelling rond het voorzitterschap bij de Uitvoerende Kamers
- samenstelling van de commissies ‘Stage’ en ‘Toezicht’
- erkenningsprocedure van de stagemeesters en de beroepsprocedure terzake
- draagwijdte van artikel 3 van de kaderwet van 1 maart 1976 (uitoefenen van het beroep in het kader van een rechtspersoon)
- verplichte aansluiting bij een verzekeringskas voor zelfstandigen
- problematiek van de schijnzelfstandige
- probleemstelling rond de elektronische handtekening.

Enkele van deze studies hebben geleid tot het uitwerken van nieuwe reglementen en/of documenten, waaronder een nieuw reglement tot inwendige orde, richtlijn 2B (aanpassing van richtlijn 2 met betrekking tot het lastenboek betreffende de financiële waarborg van de gedeponeerde gelden), de nieuwe toetredingsvoorwaarden tot het erelidmaatschap, modelattest voor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, enz.

De dienst heeft juridische bijstand geleverd aan andere diensten binnen het BIV, alsook aan de werkgroepen Vorming, Deontologie, Internationale betrekkingen en Tarifiering. Zij volgde eveneens de gerechtelijke procedures op waarbij het BIV belanghebbende was en dit zowel bij het Hof van Cassatie en de Raad van State als bij de Raad voor de Mededinging.

Daarenboven werden verschillende artikels opgesteld voor het bulletin Immobilium : commentaren bij de rechtspraak, gevolgen van de tucht-sancties en deontologische verplichtingen met betrekking tot informatie naar het publiek toe.

Sinds april 2001 behandelde de Dienst Studie & Onderzoek een 420-tal brieven van vastgoedmakelaars alsook van particulieren die vragen hadden omtrent de beroepsreglementering (lidmaatschap BIV, deontologische plichten, tarifiering, ....).

## WERKGROEP VORMING

### *Leden :*

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

### *Secretarissen :*

Willy Coninx en Jurgen Vansteene

Door de NR werd, bij beslissing van 26/04/01, de ad-hoc werkgroep Vorming opgericht. Bij dezelfde beslissing duidde de Raad tevens de leden van deze ad-hoc werkgroep aan.

De werkgroep kreeg een drieledige opdracht mee :

- uitwerken van een reglement voor de organisatie van de permanente vorming voor de titularissen (conform richtlijn 3)
- uitwerken van een reglement voor de coördinatie van de bijscholing, vanaf augustus 2002, voor stagiairs
- uitwerken van een voorstel tot wijziging van art. 5 van het KB van 6/09/93 inzake de lijst van diploma's die toegang verlenen tot het beroep.

In het werkjaar 2001 vergaderde de werkgroep achtereenvolgens op 29 mei, 10 juli, 26 juli en 30 augustus.

### 1. PERMANENTE VORMING VOOR TITULARISSEN

Richtlijn 3, goedgekeurd door de Minister op 16 mei 2001 en in voege vanaf 15 juni 2001, verplicht de titularis-vastgoedmakelaar ertoe om jaarlijks minimum 20u aan permanente vorming te volgen. Deze richtlijn voorzag ook dat een specifiek reglement terzake diende te worden uitgewerkt om objectieve criteria vast te leggen m.b.t. de vormingsactiviteiten die hiervoor in aanmerking kunnen worden genomen.





Gezien de hoogdringendheid van dit dossier werd door de werkgroep voorrang verleend aan de uitwerking van een « Reglement inzake de Permanente Vorming voor de titularissen ». Eén van de referentiewerken voor het inhoudelijk opstellen van een reglement was de studie van de Federatie van Vrije en Intellectuele Beroepen (FVIB) over het thema : « Permanente vorming en vrije beroepen : leren in de beroepspraktijk » (2001). Deze studie vergeleek de vormingsplicht bij zes verschillende vrije beroepen.

De door de werkgroep uitgewerkte nota « Reglement inzake de Permanente Vorming » werd voorgelegd aan en goedgekeurd door de Raad op 27/09/01. Dit reglement bevat volgende onderdelen :

- de criteria die in aanmerking worden genomen om erkend te kunnen worden als vormingsorganisator
- de criteria die in aanmerking worden genomen voor het toekennen van een bepaald aantal geattesteerde BIV-uren naargelang het kortlopende of langlopende cursussen betreft
- de procedure die dient te worden gevolgd om cursussen te laten attesteren bij het BIV ; de aanvragers beschikten over 1 maand (van 11/10/01 tot 9/11/01) om een aanvraagdossier in te dienen
- de controle- en de evaluatiemechanismen van de organisatoren zowel als van de inhoud van het aanbodprogramma
- de installatie van een toetsingscommissie die de aanvraagdossiers dient te evalueren op basis van de objectieve criteria (deze commissie is samengesteld uit G. Bergmans, J. Jassogne, G. Nelis en S. Robert).

De commissie formuleert een advies aan de Nationale Raad die uiteindelijk beslist over de erkenning van de organisator en van de thema's.

De toetsingscommissie vergaderde op 13/11/01 en verstrekte aan de Raad een advies over de

ontvangen aanvraagdossiers. Bij beslissing van 6/12/01 volgde de Raad de adviezen van de commissie. De goedgekeurde dossiers kregen toestemming om geattesteerde permanente vorming voor titularissen te organiseren vanaf 1/01/02.

Gezien de periode voor het indienen van een erkenningsdossier door de Raad te kort werd bevonden, werd beslist om de periode voor het indienen van erkenningsdossiers te verlengen tot 31/01/02.

De toetsingscommissie zal in 2002 nieuwe adviezen overmaken aan de Nationale Raad die hierover een beslissing zal nemen op 7/03/02; het aanvullende vormingsaanbod van geattesteerde permanente vorming zal van start kunnen gaan vanaf 1/04/02.

(Het nieuwe Reglement vervangt het onderdeel permanente vorming van het in 1996 goedgekeurde « Reglement inzake de vorming ».)

## 2. BIJSCHOLING VOOR STAGIAIRS

De Nationale Raad besliste op 26/04/01 toestemming te verlenen aan VIVO (voor de Nederlandstalige stagiairs) en aan FORIM (voor de Franstalige stagiairs) om in gans België een minimaal aanbod van bijscholing te organiseren voor de stagiairs gedurende een overgangperiode die ingaat vanaf september 2001 en loopt tot augustus 2002. Beide verenigingen engageerden zich om in diverse locaties in België een gegarandeerd aanbod van bijscholing (128u) te organiseren, waaruit de stagiair-vastgoedmakelaar 60u bijscholing verplicht dient te volgen.

De werkgroep Vorming werd opdracht gegeven om een lastenboek en reglement uit te werken voor de organisatie van de bijscholing vanaf september 2002. De beslissing hieromtrent dient te vallen in het voorjaar 2002.

### 3. TOEGANG TOT HET BEROEP

De toegang tot het beroep wordt geregeld door het KB van 6/09/93. Dit besluit bevat in artikel 5 de lijst van toegangverlenende diploma's.

In verband met deze lijst zijn er twee belangrijke aandachtspunten :

- alle opgesomde diploma's verlenen op dit ogenblik dezelfde rechten en plichten aan de personen die toegang hebben verkregen tot de lijst van stagiairs. Hierdoor is het momenteel wettelijk niet mogelijk om een gedifferentieerde bijscholing, afhankelijk van het toegangverlenende diploma, gedurende de stage op te leggen
- aangezien sedert het in voege treden van dit KB de lijst met toegangverlenende diploma's niet langer actueel is (onderwijsprogramma's werden intussen aangepast en nieuwe diploma's gecreëerd), werd de werkgroep belast met het onderzoek van de inhoud van de diploma's, mede in het kader van de Europese hervormingen inzake het hoger onderwijs.

De werkzaamheden van de werkgroep m.b.t. deze materie zullen worden afgerond in 2002.



## WERKGROEP INTERNATIONALE RELATIES

*Leden:*

Eddy VERWEIRDE (N) en  
Serge WINNYKAMIEN (F)

*Secretaris:*

Olivier Aoust

De werkgroep "Internationale betrekkingen" werd opgericht in 1996 om het BIV de mogelijkheid te bieden zich te positioneren op zowel Europees als op mondiaal vlak. Deze groep was hoofdzakelijk belast met het vertegenwoordigen van de vastgoedsector bij verschillende internationale organisaties zoals : CEPI (Conseil européen de Professions immobilières) en FIABCI (Fédération Internationale des Professions Immobilières).

In 2000 werd er beslist de activiteiten van de werkgroep stop te zetten.

Bij het oprichten, in de loop van het jaar 2001, van de dienst Studie en Onderzoek binnen het BIV kreeg deze dienst onder meer de opdracht informatie inzake de vastgoedsector op Europees en internationaal niveau te centraliseren. Het was daarom onvermijdbaar dat de werkgroep 'Internationale betrekkingen' terug zijn activiteiten zou opstarten, wat door de Nationale Raad dan ook werd beslist op zijn zitting van 6 december 2001.

Bij die gelegenheid werd tevens overgegaan tot de samenstelling van de werkgroep: 2 leden (een Franstalige en een Nederlandstalige) in hun opdracht bijgestaan door een personeelsmedewerker van de BIV-dienst Studie en Onderzoek.

De werkgroep heeft als taak een informatiecentrale op te starten en de informatie te beheren die zij bekomen heeft bij zowel de instanties van de



Europese Unie als bij de verschillende lidstaten hiervan. In de mate van het mogelijke werden tevens de gegevens verzameld met betrekking tot landen die niet tot de Europese Unie behoren. In eerste instantie handelt het hier over informatie met betrekking tot de beroepsreglementering.

Deze doelstelling brengt een aantal taken met zich mee; zonder exhaustief te zijn kan men hieronder vermelden :

1. de contacten met de verschillende internationale organisaties en de lidstaten van de Europese Unie
2. de behandeling, het systematiseren en het verspreiden van de verkregen gegevens
3. het opvolgen van de evolutie van de Europese regels met betrekking tot het beroep
4. de vertegenwoordiging en belangenbehartiging van de sector bij de verschillende internationale instanties
5. het ter beschikking stellen, op de website van het BIV, van informatie die verwijst naar gegevens die belangrijk zijn voor de vastgoedmakelaars die hun activiteiten wensen uit te breiden naar andere landen van de Europese Unie. Tevens werden 'links' gecreëerd naar andere websites voor meer gedetailleerde informatie.

De werkgroep is in 2001 éénmaal samengekomen. Bij die gelegenheid werd een tijdschema opgemaakt van de uit te voeren taken.

## WERKGROEP PUBLIC RELATIONS

*Leden :*

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

*Secretaris:*

Willy Coninx

In het kader van de Beleidsnota 2001 werd overgegaan tot een herstructurering van de Dienst Public Relations met als doel een betere informatiedoorstroming en dienstverlening te garanderen naar de BIV-leden.

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

- info-verspreiding d.m.v. gedrukte en digitale (via internet) publicaties over diverse thema behorend tot het takenpakket van het BIV
- vast ondersteuningspunt voor de vastgoedmakelaars (en derden) via de creatie van de functie van ombudsman
- onthaal en vertegenwoordiging van het BIV via de creatie van de functie van woordvoerder
- actualisering en opfrissen van gedrukte publicaties en de website

De Nationale Raad besliste op 06/12/01 twee mandatarissen te belasten met de opvolging van de dienst PR: dhrn. Mark Van De Woestijne en Serge Winnykamien.

Door de werkgroep werd beslist om in 2002 te starten met:

- een intern communicatiebulletin voor alle BIV-mandatarissen (BIV-Berichtenblad)
- actualisering van de BIV-website
- uitgave van nieuwe BIV-brochures.

De werkgroep Public Relations kwam voor de eerste maal in vergadering bijeen op 18/10/01.



## COMMISSIE STAGE

### 1. INLEIDING – WETTELIJK KADER

Volgens artikel 29 van het Stagereglement *maakt de Raad ten laatste op 30 juni van elk jaar een gedetailleerd verslag over aan de Minister die de middenstand onder zijn bevoegdheid heeft, aangaande de toepassing van dit Stagereglement tijdens het voorbije jaar.*

*Hierin formuleert hij de opmerkingen en voorstellen die hij nuttig acht.*

Naar aanleiding van de verkiezingen werd de samenstelling van de Stagecommissie gewijzigd. De Stagecommissie telt vanaf nu 33 leden, verspreid over de verschillende provincies. De samenwerking met het secretariaat van de Stagecommissie en de nieuwe Voorzitters zijn een nieuwe uitdaging.

**Dit verslag betreft de periode vanaf 1 januari 2001 tot en met 1 mei 2002.**

De dagelijkse werking van het secretariaat van de Stagecommissie, de maandelijkse vergaderingen van de Stagecommissie, de begeleiding van de stagiair-vastgoedmakelaars en de toekomstplannen van de Stagecommissie zullen in afzonderlijke hoofdstukken worden toegelicht en gestaafd met cijfergegevens.

Alle nieuwe procedures, aanpassingen en toepassingen zullen aan de hand van wetteksten en argumentatie van de Stagecommissie worden toegelicht.

### 2. DE WERKING VAN HET SECRETARIAAT VAN DE STAGECOMMISSIE

#### 2.1 De Stagecommissie

De nieuwe Commissie telt 33 leden en wordt opgesplitst in Commissie Opsporing en Stagecommissie:

J. BLOMME (F), A. CLAES (N),  
M. CLOETENS (N), R. CLOSSET (F),  
J. DE CLERCQ (F), R. DE NIJS (F),  
J.E. DEREPE (F), K. DE ROOVER (N),  
I. DEVREUX (F), P. DEWAELE (N), H. FLORE (F),  
P. GODTS (F), A. GUIET (F), W. HAEGENS (N),  
R. HANE (F), P.J. HOEVEN (F), J. JASSOGNE (N),  
B. MAES (N), H. NELDE (N), Y. NYSENS (F),  
Fr. ROUSERE (N), J. SCHELLENS (N),  
B. SIMONTS (F), C. TAVOLIERI (F), J. TELEN (N),  
M. THILS (N), J. VANDEKEYBUS (N),  
R. VAN DER HAEGEN (N),  
M. VAN DEN MEERSCHAUT (N),  
D. VAN DER MEERSSCHE (N),  
J. VANESSE (F), E. VAN MARCKE (N),  
J. WALKIERS (F), F. WAUTERS (F).

*Secretaris:* Katy Van Camp

*Adjunct:* Patrick De Brandt

De Stagecommissie wordt voorgezeten door de heren Joan SCHELLENS en Jacques WALCKIERS, respectievelijk voor de Nederlandstalige en Franstalige stagedossiers. De heren Achille CLAES en Robert CLOSSET, de voorzitters van de Opsporingscommissie, nemen de taak van ondervoorzitter waar in de stagedossiers.

Bij afwezigheid van de voorzitters kunnen deze onderling als plaatsvervanger optreden.

Elke provincie wordt vertegenwoordigd door 3 of 4 personen (naargelang de omvang van de provincie).

De 33 leden worden, aan de hand van een beurtrol, uitgenodigd om deel te nemen aan de maandelijkse vergaderingen. De stagedossiers





worden voorafgaandelijk behandeld door de provinciale leden.

Maandelijks vergadert de Stagecommissie om de werking van de Commissie te verbeteren, de procedures bij te sturen, eventuele voorstellen naar de Nationale Raad toe voor te bereiden, ...

In de bovenvermelde samenstelling vergaderde de Stagecommissie reeds op 22 januari, 18 februari, 19 maart en 23 april 2002.

Naar goede gewoonte worden de verschillende dossiers ter behandeling voorgelegd aan elke provincieverantwoordelijke:

- advies formuleren inzake kandidaturen van stagemesters, dewelke ter goedkeuring aan de leden van de Nationale Raad wordt overgemaakt
- advies formuleren in verband met de eindbeoordeling van het stagedossier en de evaluatie door de stagemester op het einde van de stage, dewelke wordt overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer voor nuttig gevolg
- beantwoorden van briefwisseling
- bespreken van probleemdossiers in voltallige Commissie.

Het ondertekenen van de drie exemplaren van de stageovereenkomsten wordt niet meer door de leden van de Stagecommissie uitgevoerd maar door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

Op 3 april 2002 hebben de afgevaardigden van het Bureau, de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamer en de Stagecommissie de hoofden bij elkaar gestoken om een nieuwe procedure op punt te stellen. Mits akkoord van alle partijen wordt deze nieuwe werkwijze vanaf 1 juli 2002 opgestart.

## 2.2 Opleiding – Bijscholing

Na overleg met het bevoegde ministerie werden VIZO en FORIM belast met de organisatie van

de verplichte bijkomende opleiding. Op 30 mei 2001 werd een brief verstuurd, ondertekend door de voorzitter en de ondervoorzitter van het Instituut, naar alle stagiairs, op dat ogenblik ingeschreven op de lijst van de stagiairs. Naar aanleiding van artikel 7 §1<sup>1</sup> van de kaderwet van 1 maart 1976, heeft de Nationale Raad van het BIV tijdens zijn zitting van 30 november 2000 beslist een verplichte bijscholing van minimaal 60 uur op te leggen aan de stagiairs en dit tijdens de duur van hun stage. De bijscholing is van toepassing op alle stagiairs, ongeacht hun diploma, en is in voege getreden op 1 september 2001. Het volledige aanbod van deze cursus bestaat uit een zevental modules en beslaat een totaal van 128 uren. Elke stagiair mag hieruit 60 uren vrij kiezen.

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

Na aanvaarding van het alternatief, eveneens voor een totale duurtijd van 60 uren, kunnen deze opleidingen in aanmerking komen voor de verplichte bijscholing.

Bij het afsluiten van het stagedossier en het formuleren van het eindadvies door de provincieverantwoordelijke van de Stagecommissie gaat het secretariaat na of de stagiair al dan niet heeft voldaan aan de bijscholingsplicht. Het advies wordt overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer voor verder gevolg. De leden van de Stagecommissie kunnen een negatief advies formuleren

<sup>1</sup> Artikel 7, §1: De Nationale Raad kan de voorschriften van de plichtenleer nader uitwerken, aanpassen of vervolledigen en stelt het Stagereglement op. De voorschriften inzake de plichtenleer en het Stagereglement hebben slechts bindende kracht nadat zij door de Koning zijn goedgekeurd, bij een in Ministerraad overlegd besluit. (...) De Nationale Raad heeft o.a. als opdracht het nemen van maatregelen inzake beroepsvervolmaking en bijscholing van de leden.

naar de Uitvoerende Kamer indien de stagiair niet heeft voldaan aan deze verplichting. De Kamer kan op haar beurt beslissen om een eventuele praktische bekwaamheidsproef op te leggen.

- Dit heeft tot gevolg dat de adviezen naar de Uitvoerende Kamer onveranderd blijven *tot 1 december 2001*.
- Indien een stagiair een aanvraag tot opname op het tableau van de titularissen indient *tussen 1 december 2001 en 1 juli 2002*, is deze stagiair verplicht *een bewijs van inschrijving* voor 60-uren te leveren, zonder dit lessenpakket te hebben afgewerkt.
- Een stagiair die de aanvraag tot opname op het tableau van de titularissen indient *nà 1 juli 2002*, is verplicht deze bijkomende opleiding gevolgd te hebben en dient het overeenstemmende getuigschrift voor te leggen alvorens het advies kan worden geformuleerd.

### 3. STAGIAIR- VASTGOEDMAKELAARS

#### 3.1 Inleiding

Op 18 januari 2001 vond de derde en laatste trimestriële evaluatie plaats voor de stagiairs die hun stage aanvingen in de loop van de maanden september, oktober en november 2000.

De stagiairs die zich verontschuldigen voor de afgelopen evaluaties werden eveneens uitgenodigd. Net zoals de andere evaluaties, werd ook deze test in de beide landstalen afgenomen aan de hand van een meerkeuzevragenlijst (20 vragen).

Tijdens de deliberatie, eveneens per taalgroep, noteren de verschillende provincieverantwoordelijken van de Stagecommissie de score op de evaluatieformulieren. De score wordt schriftelijk aan de stagiairs meegedeeld.

De driemaandelijke evaluatie, oorspronkelijk voorzien op 8 februari 2001, werd op vraag

van de leden van het (uittredende) Bureau geannuleerd.

Omdat de Stagecommissie de stagiairs en de stagemesters nauwkeurig wenst op te volgen, kijkt de secretaris van de Stagecommissie twee keer per jaar na of de stagedossiers voldoen aan de voorwaarden gesteld in het Stagereglement. Aan de hand van de gegevens van de dossiers wordt de deontologische mailing opgestart.

#### 3.2 Deontologische Mailing

Tijdens de eerste week van de maand augustus 2001 heeft de secretaris van de Stagecommissie de **562** stagedossiers nagekeken en de bedenkingen bijgehouden op een lijst:

#### FASE I : briefwisseling aan de stagiair :

- indien het stagedossier voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 19<sup>2</sup> van het Stagereglement, wordt het dossier opnieuw geklasseerd.
- indien de stagiair nalaat om de verplichte stage-rapporten in te dienen, ontvangt hij een typebrief, waarin de Stagecommissie hem wijst op de ontbrekende rapporten.
- indien de stagiair de termijn van drie maanden niet respecteert, ontvangt hij een schrijven, waarin de Stagecommissie de datum vermeldt van het laatste stagerapport.
- indien de stagiair, en dit volgens de gegevens van de interne databank, de stage beëindigde, maar het nalaat de ontbrekende stukken (rapporten, eindbeoordelingsformulier en attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen) in te dienen, begeleidt de secretaris de stagiair in het afsluiten van een stagedossier.

<sup>2</sup> Artikel 19 van het Stagereglement: De stagiair maakt ter attentie van de Stagecommissie een gedetailleerd stage-verslag op dat een overzicht geeft van de werkzaamheden die hij heeft verricht of waaraan hij heeft deelgenomen. De stagiair maakt om de drie maanden zijn verslag over aan de Stagecommissie. Dit verslag zal met de meeste discretie behandeld worden door de Stagecommissie.



- indien de stagiair reeds een advies van de Stagecommissie heeft verkregen, en nalaat zijn aanvraag tot opname op het tableau van de titularissen in te dienen, wijst de Stagecommissie hem op artikel 16 van het Stagereglement en de eventuele gevolgen ervan.

## FASE II : briefwisseling aan de stage-meester :

- indien de stagiair in de loop van de maand augustus 2001 de ontbrekende stukken indient, doet de secretaris het nodige: stagerapporten klasseren of het afsluiten van een stagedossier begeleiden.
- indien de stagiair niet reageert op het eerste schrijven, wordt de stage-meester aangeschreven met de mededeling dat zijn stagiair tot op heden geen enkel stagerapport indiende of wordt door de secretaris de datum meegedeeld van het laatste ingediende stagerapport.
- indien de stagiair het nalaat het stagedossier af te sluiten, wordt de stage-meester hieromtrent aangeschreven.

## FASE III : laatste herinneringsbrief aan de stagiair en de stage-meester:

Indien beide partijen het nalaten het secretariaat van de Stagecommissie op de hoogte te brengen van de stand van het stagedossier, wordt het stagedossier overgemaakt aan de provinciale Stagecommissies voor verder gevolg.

Normaal gezien formuleert de Stagecommissie een ongunstig advies naar de Kamer met de vraag dit dossier deontologisch op te volgen. Wettelijk gezien dient de voorzitter van de Uitvoerende Kamer bij elke deontologische klacht een verslaggever aan te stellen en deze stagiairs op te roepen om gehoord te worden. Dit neemt echter veel tijd in beslag.

Daarom hebben de voorzitters van de Stagecommissie beslist om een extra vergadering te organiseren met de bedoeling de stagiairs uit te

nodigen om de stand van hun stagedossier toe te lichten en eventuele problemen aan te kaarten.

De Stagecommissie heeft, naar aanleiding van de resultaten van deze mailing, tijdens de vergadering van 13 maart 2002, de stagiairs uitgenodigd om (per taalrol) gehoord te worden door de leden van de Stagecommissie. Er zijn slechts een vijftal stagiairs ingegaan op de uitnodiging van de Stagecommissie. Deze stagiairs hebben hun professionele situatie toegelicht en de Stagecommissie heeft deze stagiairs bijgestaan in het verder afhandelen van het stagedossier. De vele stagiairs die geen gebruik wensten te maken van de gelegenheid om gehoord te worden, worden tijdens de eerstvolgende vergadering ongunstig geadviseerd en voor verder gevolg overgemaakt aan de Kamer.

Er wordt aan de Uitvoerende Kamer gevraagd om :

- de stagiair-vastgoedmakelaar van ambtswege weg te laten van de lijst van de stagiairs, indien de periode tot inschrijving op de lijst van de stagiairs verstreken is.
- deontologisch gevolg te geven aan de niet-naleving van artikel 8<sup>3</sup> van de plichtenleer, indien de briefwisseling van het secretariaat van de Stagecommissie onbeantwoord blijft.

### 3.3 Begeleiding tijdens de stage

De leden van de Stagecommissie dienen zich uit te spreken over de verschillende aanvragen tot **externe** stage.

In navolging van artikel 6, §5<sup>4</sup> van het 'Reglement van Inwendige Orde van de Stagecommissie'

<sup>3</sup> Artikel 6, §5 van het Reglement van Inwendige Orde: een deeltijdse en externe stage is slechts mogelijk na voorafgaandelijke goedkeuring door de Stagecommissie genomen op basis van een schriftelijke en voldoende gemotiveerde aanvraag tot afwijking

<sup>4</sup> Artikel 8 van de Plichtenleer: De vastgoedmakelaar dient alle hem gevraagde inlichtingen over te maken aan de Raad of de Kamers, om hen toe te laten hun respectievelijke, wettelijk toevertrouwde bevoegdheden uit te oefenen.

worden deze aanvragen voorgelegd tijdens de verschillende maandelijkse vergaderingen.

De meeste aanvragen worden door de Stagecommissie geweigerd, aangezien de stagiairs niet kunnen aantonen dat zij over voldoende basis-kennis beschikken om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen. De stagiairs zijn bijgevolg genoodzaakt een regeling te treffen om, onder begeleiding van een interne stagemeester, de verplichte BIV-stage te volbrengen (door bijvoorbeeld enkele voor- of namiddagen door te brengen op zijn kantoor en dit voor een totaal van 1500 uren stage).

Uiteraard gaat de dagelijkse begeleiding zijn verdere gang: beantwoorden van briefwisseling, nakijken van de ingestuurde stagedagboeken, opvolgen van de wijzigingen in de stageovereenkomsten, ...

### 3.4 Einde van de stage

Wanneer een stagiair zijn verplichte stage beëindigt, controleert het secretariaat van de Stagecommissie het stagedagboek en vraagt het eindbeoordelingsformulier op bij de stagemeester. Het statuut van de stagiair wordt nagegaan aan de hand van een attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen. Het is eveneens de taak van de Stagecommissie om na te gaan of de stagiair-vastgoedmakelaar voldoet aan de verplichtingen van de bijkomende opleiding, alvorens het eindadvies over te maken.

Indien het stagedossier volledig is, formuleert de provincieverantwoordelijke van de Stagecommissie een advies. De voorzitter van de taalrol tekent voor akkoord.

Dit advies wordt overgemaakt aan de Uitvoerende Kamer die de aanvraag tot opname op het tableau van de titularissen behandelt.

### Cijfergegevens

Wegens organisatorische redenen kunnen niet alle maanden in cijfers worden meegedeeld.

	01/01	02/01	03/01	04/01	09/01	11/01	01/02	02/02	03/02	04/02
ANTWERPEN	78	76	79	70	61	60	55	56	58	59
BUITENLAND	10	7	6	6	4	3	2	2	1	1
WAALS-BRABANT	48	51	49	42	38	39	38	36	35	35
BRUSSEL	74	77	81	77	64	56	66	65	67	66
HENEGOUWEN	46	49	50	47	43	44	43	39	40	40
LUIK	42	46	46	42	37	32	35	36	38	38
LIMBURG	38	39	37	33	28	29	32	33	32	35
LUXEMBURG	8	8	9	7	6	6	6	6	6	6
NAMEN	14	18	19	19	19	21	23	21	18	18
OOST-VLAANDEREN	88	83	75	67	59	67	75	78	81	86
VLAAMS-BRABANT	87	90	90	77	75	67	71	73	65	66
WEST-VLAANDEREN	77	71	71	62	59	57	60	61	58	62
	610	615	612	549	493	481	506	506	499	512

Wat het formuleren van de **adviezen** in de stagedossiers betreft, zijn de volgende cijfers bekend: tijdens de periode van 17 april 2001 tot en met 19 maart 2002 werden er in totaal

**310** adviezen geformuleerd, waarvan 269 gunstig en 41 ongunstig.

Dit betekent dat **87%** van de stagedossiers gunstig worden afgesloten.



De redenen om een ongunstig advies te formuleren zijn velerlei:

1. de maximale termijn tot inschrijving op de lijst van de stagiairs werd overschreden zonder aanvraag tot opname op het tableau van de titularissen
2. het ingediende stagedossier voldoet niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 19 van het Stagereglement: onvoldoende stageverslagen en -rapporten, negatieve evaluatie van de stagemeester
3. tegenstrijdige gegevens m.b.t. het statuut van zelfstandige (de invulling van een deeltijdse stage verschilt van deze van een voltijdse stage)
4. de stagiair-vastgoedmakelaar voldoet niet aan de opgelegde verplichtingen inzake bijkomende opleiding (voor een totaal van 60 uren).

Aangezien de secretaris van de Stagecommissie steeds een kopie ontvangt van de beslissing van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep, genomen in een stagedossier, kan de opvolging door de Uitvoerende Kamer als volgt weergegeven worden :

- 205 stagiairs werden in de loop van 2001 opgenomen op het tableau van de titularissen
- 1 stagiair werd geschorst van de lijst van de stagiairs
- 7 stagiairs dienden ondertussen hun aanvraag tot weglating van de lijst van de stagiairs in
- en 97 stagedossiers zijn momenteel nog in behandeling.

## 4. STAGEMEESTERS

### 4.1 Inleiding

Naar aanleiding van artikel 39<sup>5</sup> van het 'Reglement van Inwendige Orde van de Stagecommissie' stuurde het secretariaat van de Stagecommissie op 12 januari 2001 een mailing naar 270 stagemeesters, wiens titel van stagemeester eventueel diende vernieuwd te worden.

Alle stagemeesters hebben een vragenlijst ontvangen. Aan de hand van deze lijst wenst de Stagecommissie zich een idee te vormen over de bevindingen, opmerkingen en suggesties van de stagemeesters.

De stagemeesters hebben de volgende keuze:

- indien een stagemeester zijn titel wenst te verlengen, volstaat het hem om een attest van aansluiting bij een sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen over te maken. Dit attest moet aantonen dat de stagemeester nog steeds actief is, en dit in hoofdberoep.
- indien de stagemeester volgens het attest niet meer actief is als zelfstandige in hoofdberoep, kan de Stagecommissie de titel van stagemeester niet verlengen. De betreffende stagemeester wordt geschrapt van de lijst der erkende stagemeesters. Tegen een genomen beslissing van de Stagecommissie (na bekrachtiging door de Nationale Raad) kan de stagemeester beroep aantekenen bij de secretaris van de Uitvoerende Kamer.
- indien een stagemeester geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de titel van stagemeester, volstaat het hem om het secretariaat van de Stagecommissie hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen. Indien deze stagemeester later wenst terug te komen op deze beslissing kan te allen tijde de procedure ter verlenging van de titel van stagemeester opgestart worden.

De Stagecommissie formuleert een advies naar de Nationale Raad toe. Na bekrachtiging van het advies, wordt de lijst van erkende stagemeesters aangepast.

<sup>5</sup> Artikel 39 van het Reglement van Inwendige Orde: Elke erkende stagemeester zal na maximum vijf jaar op zijn verdiensten worden beoordeeld. De Stagecommissie stelt een advies op voor een herinschrijving van een periode van vijf jaar of een schrapping van de lijst door de Raad. Bij herinschrijving zal de betrokken stagemeester om zijn toestemming worden gevraagd. Bij een voorstel tot schrapping zal hij op de commissie worden uitgenodigd en gehoord.

## 4.2 Cijfergegevens vernieuwing Stagemeesterschap

Tot op heden werden **339** adviezen geformuleerd door de leden van de Stagecommissie wat betreft het verlengen van de titel van stagemeester:

Aanvaarde aanvragen tot verlenging	<b>185</b>
Geweigerde aanvragen tot verlenging	<b>109</b>
Afstand door de betreffende stagemeester	<b>45</b>

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

- de stagemeester oefent het beroep van vastgoedmakelaar niet meer uit in hoofdberoep
- de stagemeester is geen houder van het statuut van zelfstandige
- de stagemeester heeft zich in het verleden blootgesteld aan inbreuken op het Stagerglement of heeft inmiddels een tuchtsanctie opgelopen.

## 4.3 Schrappen van Stagemeesters

Een stagemeester kan op verschillende manieren geschrapt worden van de lijst der erkende stagemeesters:

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

De geschrapte stagemeester kan tegen deze beslissing in beroep gaan.

Het beroep moet ingediend worden ter attentie van de secretaris van de Uitvoerende Kamer.

In elk geval gaat het secretariaat van de Stagecommissie na of de stagemeester op dat ogenblik nog stagiairs begeleidt in het kader van een B.I.V.-stage en zal vervolgens op zoek gaan naar een sociale oplossing voor de stagiair.

## 4.4 Onvolledige Kandidaturen- Stagemeesters

Alle aanvragen tot kandidaat-stagemeester worden door het secretariaat van de Stagecommissie opgevolgd. In alle volledige dossiers wordt een beslissing geformuleerd en gehandtekend door de voltallige Stagecommissie. Indien de betrokken vastgoedmakelaar niet akkoord gaat met de genomen beslissing, heeft deze het recht beroep aan te tekenen ter attentie van de secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Indien nodig worden de ontbrekende stukken opgevraagd door het secretariaat van de Stagecommissie. Wanneer de aanvrager het nalaat deze stukken over te maken, schrijft de secretaris een brief ter herinnering met de mededeling dat het aanvraagdossier zonder gevolg geklasseerd zal worden indien de aanvrager niet reageert. Deze dossiers worden als 'onvolledig' geregistreerd in de interne databank van het Instituut.

Momenteel zijn er **70** aanvragen tot kandidaat-stagemeester als onvolledig geregistreerd.

In de loop van de eerste week van augustus richt de secretaris een schrijven met de mededeling dat, indien de aanvrager nog geïnteresseerd is in het indienen van een aanvraag, deze een volledig nieuw dossier moet overmaken.

Indien de vastgoedmakelaar het nalaat een dossier in te dienen, wordt hij geschrapt van de lijst der erkende stagemeesters aan de hand van een beslissing van de voltallige Stagecommissie.



#### 4.5 Cijfergegevens Kandidaturen-Stagemeesters

Wegens organisatorische redenen kunnen niet alle maanden in cijfers worden meegegeeld.

	01/01	02/01	03/01	04/01	09/01	11/01	01/02	02/02	03/02	04/02
ANTWERPEN	119	117	121	126	129	115	115	115	115	118
WAALS BRABANT	81	82	84	86	87	82	87	88	88	88
BRUSSEL	181	182	186	195	194	194	197	198	201	200
HENEGOUWEN	60	62	62	63	66	64	63	65	65	65
LUIK	73	74	74	77	77	72	74	74	74	72
LIMBURG	46	46	46	47	46	46	45	45	46	48
LUXEMBURG	8	8	9	9	11	10	9	9	10	10
NAMEN	36	38	38	38	40	39	39	39	39	39
OOST-VLAANDEREN	108	109	109	109	109	108	111	112	112	112
VLAAMS BRABANT	87	88	90	90	86	83	86	87	87	87
WEST-VLAANDEREN	119	122	122	130	124	119	121	121	120	123
GEWEIGERD	92	93	94	96	120	192	217	224	228	239
IN BEHANDELING	22	22	22	15	26	38	44	48	48	48
ONVOLLEDIG	73	73	73	57	71	15	13	28	28	26
WEGL. - OVERL. - TUCHT						72	73	76	75	
GEEN VERLENGING								42	43	45
	1105	1116	1130	1138	1186	1177	1293	1368	1380	1395

Wat het formuleren van de adviezen in deze aanvraagdossiers betreft, zijn de volgende cijfers bekend: tot op heden werden er **236** adviezen geformuleerd door de Stagecommissie en goedgekeurd door de Nationale Raad: 214 aanvragen werden goedgekeurd en 22 werden geweigerd. De cijfergegevens van de adviezen betreffende de aanvraag tot verlenging van de titel van stage-meesters zullen vermeld worden in het volgende jaarrapport.

#### 5. TOEKOMSTPLANNEN VAN DE STAGECOMMISSIE

Het Instituut wenst een nauwere samenwerking tussen het secretariaat van de Stagecommissie en de verschillende provinciale Commissies. Hieromtrent werden reeds voorstellen van de leden van het Bureau geformuleerd.

In samenspraak met de secretaris van de Stagecommissie en de verschillende provincieverantwoordelijken zullen nieuwe procedures en een nieuwe aanpak van de werkwijze van de Commissie uitgewerkt worden.

Het verdere werkjaar 2002 zal voornamelijk in het teken staan van de uitwerking van de nieuwe initiatieven van de 33 leden en het begeleiden van de stagiairs.



## **BIV - IPI**

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

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