

DOSSIER

2

2004

BIV-Dossier

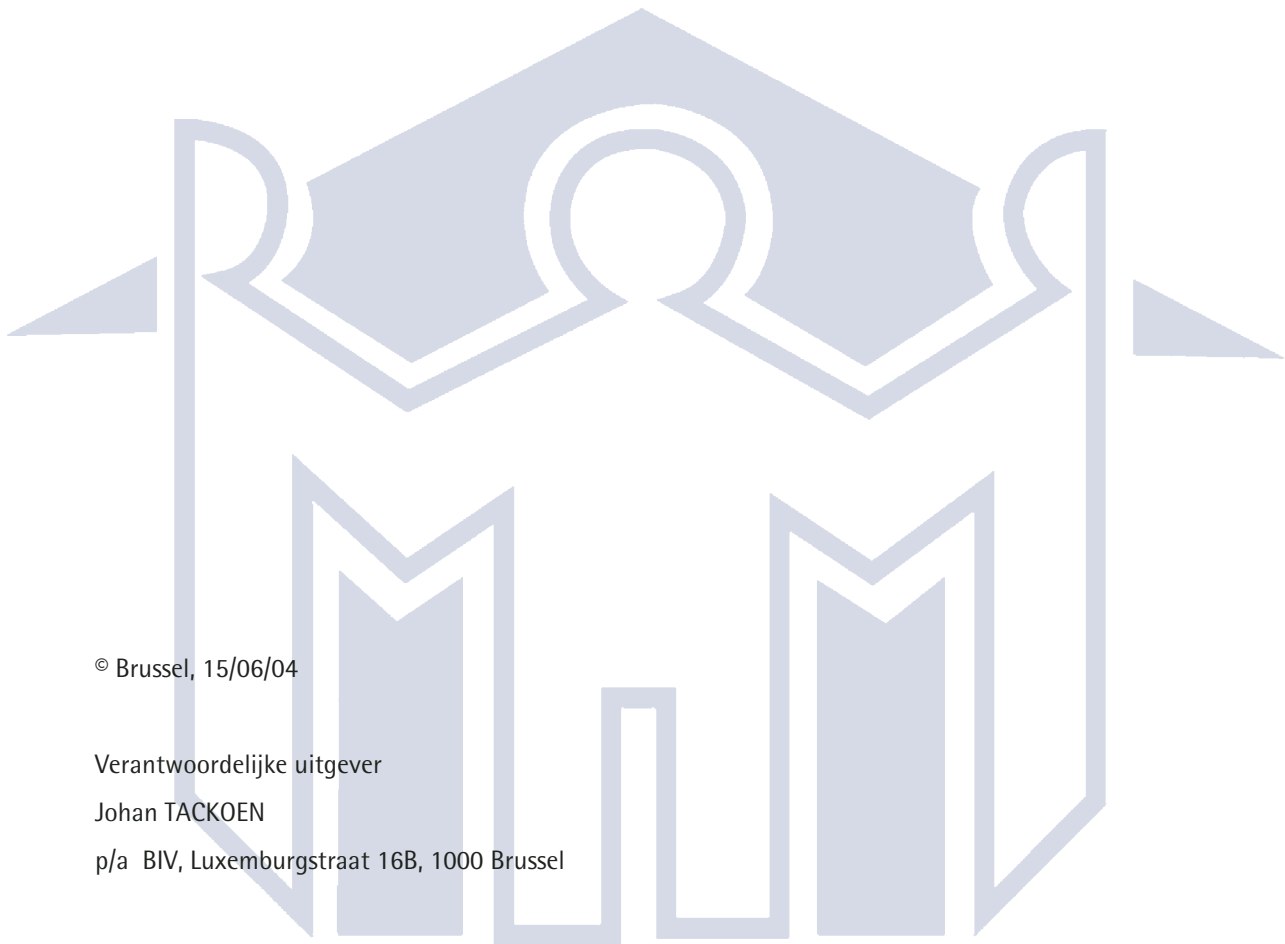
BIV-TPI

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS
INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

JAARVERSLAG



2003



© Brussel, 15/06/04

Verantwoordelijke uitgever

Johan TACKOEN

p/a BIV, Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel



V O O R W O O R D

Wij sluiten hierbij het derde jaar van onze vierjarige benoeming af. Dit geeft ons de gelegenheid even terug te kijken op wat intussen gebeurde.

Binnen het instituut werden een aantal fundamentele structurele wijzigingen doorgevoerd en dit o.m. op organisatorisch vlak: er werd een duidelijke structuur gebracht in de verschillende diensten, zoals u verder in het organogram zult terug vinden.

- Op deze wijze konden wij een degelijke operationele **juridische dienst** installeren die het BIV bijstaat in haar talrijke wettelijke taken en die bovendien ook een belangrijke ondersteuning levert in het opbouwen van ons beroep naar de toekomst. Gefundeerde lobbying bij overheid en administratie zijn nu mogelijk om de vastgoedmakelaar daar bekend te maken en wetgeving in ontwerp bij te sturen.
- Onze **economische cel** is begonnen met het analyseren van ons beroep en de sector. Weten wat wij vertegenwoordigen in tewerkstelling en omzet is een belangrijk gegeven om ons beroep goed te kunnen sturen naar de toekomst.
- Onze **dienst vorming** slaagde erin om, vertrekkende vanaf nul, thans reeds een veertigtal vormingaanbieders met samen ruim 600 opleidingen erkend te hebben voor de permanente vorming van de vastgoedmakelaar.
- Er werd uitgebreid gesleuteld aan **informatica-infrastructuur**: vooreerst werd ons volledig archief (meer dan 700.000 documenten) gedigitaliseerd, voorts werd de interne informatica van het BIV doorgelicht en werd er een grondige analyse gemaakt van de noden. Verdere uitwerking en finalisering is voorzien voor 2004. Ook werd de nodige voorbereiding getroffen voor het moderniseren van onze website; uitvoering en finalisering is ook hier voorzien voor 2004. Onze juridische databank werd in een volledig nieuwe structuur gegoten. Dit geheel zal ons als resultaat geven dat alle informatie via website ter beschikking zal staan van onze leden: de volledige juridische databank, hun eigen dossier bij BIV enz. Heel wat administratieve rompslomp betreffende documenten en dergelijke zal op eenvoudige wijze interactief via de website kunnen verwerkt worden.
- Aan onze **stage** werd ook hard gewerkt. Wij willen hier komen tot een klantvriendelijke omgeving waarin een stagiair op een intelligente wijze zijn stagemeester kan vinden en vice versa, waarin onze diensten stagiair en stagemeester als coach kunnen bijstaan en waarin de administratieve formaliteiten tot een minimum blijven beperkt.
- De opsporing van **illegale uitoefenaars** van het beroep blijft ook een belangrijke activiteit. Wij slaagden erin een groot aantal gunstige vonnissen te bekomen en op die wijze nieuwe dossiers snel en efficiënt af te handelen.
- Onze dienst **Public Relations** verbeterde sterk de communicatie naar de leden. Immobiliem werd uitgebreid met talrijke interessante informatie, er werden dossiers tuchtrechtspraak aan toegevoegd enz. Het Berichtenblad voor de verkozenen werd geactiveerd waardoor deze van dag tot dag op de hoogte blijven van het reilen en zeilen binnen het BIV. BIV@Scoop werd uitgewerkt en informeert alle leden via e-mail over alles wat nieuw is in onze sector. De Forums die BIV organiseert worden door steeds meer leden bezocht zodat wij jaarlijks duizenden leden mogen ontvangen overal te lande.
- Ook met de Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep werd druk overleg gepleegd om de samenwerking tussen de verschillende diensten vlot te laten verlopen en de procedures in tucht- en administratief recht zo efficiënt mogelijk te laten verlopen.

U leest de resultaten hiervan in bijgaand verslag. Veel dingen moeten echter nog volgen. Thans werd de basis gelegd tot een goed gestructureerd en slagvaardig BIV.

In 2004 zullen nog een aantal concrete verwezenlijkingen volgen met als doel, tegen het einde van dit mandaat, een volwaardig instituut te kunnen achter laten, ten dienste van alle vastgoedmakelaars.





I N H O U D

pagina	3	Voorwoord
pagina	6	Het BIV: een gemeenschap van personen
	6	Algemeen
	8	Lijst mandatarissen
	9	Organogram
pagina	10	Statistieken
pagina	11	BIV-organen
	11	Nationale Raad
	16	Uitvoerende Kamers
	23	Kamers van Beroep
pagina	27	BIV-commissies
	27	Algemeen
	29	Stagecommissie
	33	Commissie Toezicht-Opsporing
pagina	37	BIV-diensten
	37	Dienst Studie en Onderzoek
	42	Dienst PR
	46	Dienst Boekhouding

HET BIV: EEN GEMEENSCHAP VAN PERSONEN

1. ALGEMEEN

Welke gedachte roept het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars juist op?

Elk voor zich heeft daarvoor een ander antwoord. Het BIV is in de eerste plaats een instituut van publiek recht voor de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar ten behoeve van het openbaar nut (de consument en de vastgoedmakelaar).

Maar het Instituut is méér; het is vooral een gemeenschap van personen.

Het Instituut is samengesteld uit:

- 8.506 *vastgoedmakelaars*, waaronder 36 occasionele beroepsbeoefenaars (personen gevestigd in het buitenland die de toelating hebben gekregen om, zij het tijdelijk, het beroep van vastgoedmakelaar in België uit te oefenen), 779 stagiairs en 7.691 titularissen (waaronder 995 stagemesters).

Daar het niet mogelijk is deze allen in een algemene vergadering samen te brengen, heeft de wetgever om de vier jaar verkiezingen voorzien: bij geheime stemming worden de leden-vastgoedmakelaars (titularissen) gevraagd hun bestuurders (zijnde de mandatarissen binnen drie organen: de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep) te kiezen. Enkel de titularissen hebben stemrecht en kunnen zich kandidaat stellen.

- 36 leden van de (*federaal samengestelde*) *Nationale Raad*: vastgoedmakelaars, te weten 9 Nederlandstalige en 9 Franstalige effectieve leden, evenals 9 Franstalige en 9 Nederlands-talige plaatsvervangers, verkozen voor 4 jaar

door de titularissen bij rechtstreekse en geheime stemming. De leden van de Raad kiezen in hun school de 3 leden van het Bureau: een voorzitter, een ondervoorzitter en een penningmeester.

De regeringscommissaris, bijgestaan door een plaatsvervanger, neemt deel aan de zittingen van de Nationale Raad. Hij houdt toezicht op de handelingen ervan en vertegenwoordigt de voogdijminister, te weten de Minister van Middenstand (tot juli 2003 dhr. Hendrik

Daems, vanaf 12 juli 2003 mevr. Sabine Laruelle). Sedert het ontstaan van het Instituut wordt de functie van regeringscommissaris waargenomen door dhr. Albert Wauthier, directeur-generaal bij het Ministerie van Middenstand. Zijn plaatsvervanger binnen de Raad is sedert 1 juli 1998 dhr. Edwin Wolfs, adjunct-adviseur bij hetzelfde Ministerie.

De Nationale Raad heeft o.m. als taak de voorschriften van de plichtenleer en het stagerglement uit te werken, erop toe te zien dat de voorwaarden inzake de toegang tot het beroep worden nageleefd, elke inbreuk bij de gerechtelijke overheden aan te klagen, het opmaken en bijhouden van de lijst van de stagemesters en maatregelen te nemen inzake de permanente vorming van de titularissen en de bijscholing van de stagiairs.

- De Raad wordt in zijn werkzaamheden bijgestaan en geadviseerd door een commissie en (ad hoc-) werkgroepen.

De Commissie Stage&Toezicht-Opsporing heeft een dubbel doel. Enerzijds begeleidt de Stagecommissie de stagairs en stagemesters en volgt deze nauwgezet op. Zij verleent adviezen aan de Uitvoerende Kamers inzake de stagiairs en aan de Nationale Raad inzake de stagemesters. Anderzijds bereidt de Commissie Toezicht en Opsporing dossiers voor inzake de personen die het beroep op onwettige wijze uitoefenen en doet adviezen aan de Raad inzake het starten van juridische acties tegen deze personen. Verder zijn er volgende werkgroepen actief: Vorming, Permanente vorming, Communicatie, Plichtenleer, Economisch onderzoek, Internationale Relaties.



- 12 leden van elke Uitvoerende Kamer, een Franstalige en een Nederlandstalige, elk samengesteld uit 6 vastgoedmakelaars zetelend als werkende leden en 6 plaatsvervangende leden, allen verkozen door hun gelijken, voor 4 jaar en bij geheime stemming.

De Uitvoerende Kamers worden voorgezeten door een magistraat of advocaat (minimaal 10 ingeschreven op een balie) en benoemd door de Koning en worden verder bijgestaan door een rechtskundig assessor, een advocaat benoemd door de Minister van Middenstand. Deze laatste beschikt niet over stemrecht. De Franstalige en Nederlandstalige Kamer kunnen “verenigd” zetelen.

De Uitvoerende Kamers beschikken over een administratieve bevoegdheid (de lijst van de sta-giairs en het tableau van beoefenaars bijhouden: aanvaarden of weigeren van erkenningen, weglating, inschrijving op lijst occasionele beoefening) en over een tuchtrechtelijke bevoegdheid (waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en eventueel een sanctie opleggen).

De Uitvoerende Kamers hebben bovendien de bevoegdheid arbitrale uitspraken te doen over betwistingen inzake honoraria.

- 8 leden van elke Kamer van Beroep, één van elke taalgroep, telkens samengesteld uit 2 effectieve en 6 plaatsvervangende leden.

De Voorzitter en Ondervoorzitter van beide Kamers, een advocaat of magistraat, worden benoemd door de Koning. Ook deze Kamers kunnen in bepaalde omstandigheden verenigd zetelen.

Tegen elke beslissing van de Uitvoerende Kamer (m.u.v. de arbitrale uitspraken honoraria) kan beroep worden aangetekend bij de Kamer van Beroep.

Tenslotte zijn er de *permanente medewerkers van het BIV*. Momenteel telt het BIV 29 personeelsmedewerkers. Ze worden aangeworven door het Bureau. Het personeel staat de diverse BIV-organen, de commissies en de werkgroepen bij in de administratieve uitvoering van de beslissingen.



2. LIJST MANDATARISSEN

NATIONALE RAAD

Nederlandstalige effectieve leden	Franstalige effectieve leden
<ol style="list-style-type: none"> 1. Winand VAN COILLIE, Zwijnaarde 2. Johan TACKOEN, Hasselt 3. Mariette DEPOORTER, Westende 4. Agnes DAEMS, Geel 5. Jan JASSOGNE, Brugge 6. Walter DE VLIES, Oud-Heverlee 7. Ingrid MAES, St-Truiden 8. Luc VANDORPE, Roeselare 9. Daniel de BERGEYCK, Ranst 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gauthier de LE VINGNE, Waterloo 2. Olivier VIGNERON, Bruxelles 3. Michel DUSSART, Waterloo 4. Renée LEWKOWICZ, Bruxelles 5. Jacques WEINBERG, Tubize 6. Jacques WALCKIERS, Bruxelles 7. Guy NELIS, Magnée 8. Laurent DELHAYE, Waterloo 9. Israël NAGIEL, Bruxelles
Nederlandstalige plaatsvervangende leden	Franstalige plaatsvervangende leden
<ol style="list-style-type: none"> 1. Gert TOYE, Grimbergen 2. Pol DEWAELE, Oostkamp 3. Erik MARKEY, Oostende 4. Joan SCHELLENS, Genk 5. Eddie VERWEIRDE, Grobbendonk 6. Willy HAEGENS, Overmere 7. Raymond A. VAN DER HAEGEN, Kieldrecht 8. Hendrik NELDE, Gent 9. Arsène BEIRENS, De Haan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Robert CLOSSET, Andenne 2. Jean-Luc CABAY, Bruxelles 3. Françoise DELMOTTE, Bruxelles 4. Jacques GOBERT, Wemmel 5. Agnes DANVOYE, Lanquesaint 6. Danielle VAN MECHELEN, Marcinelle 7. Pierre DEHAYE, Bruxelles 8. Alain BONNY, Wavre 9. Daniel BORGERS, Bruxelles

UITVOERENDE KAMERS

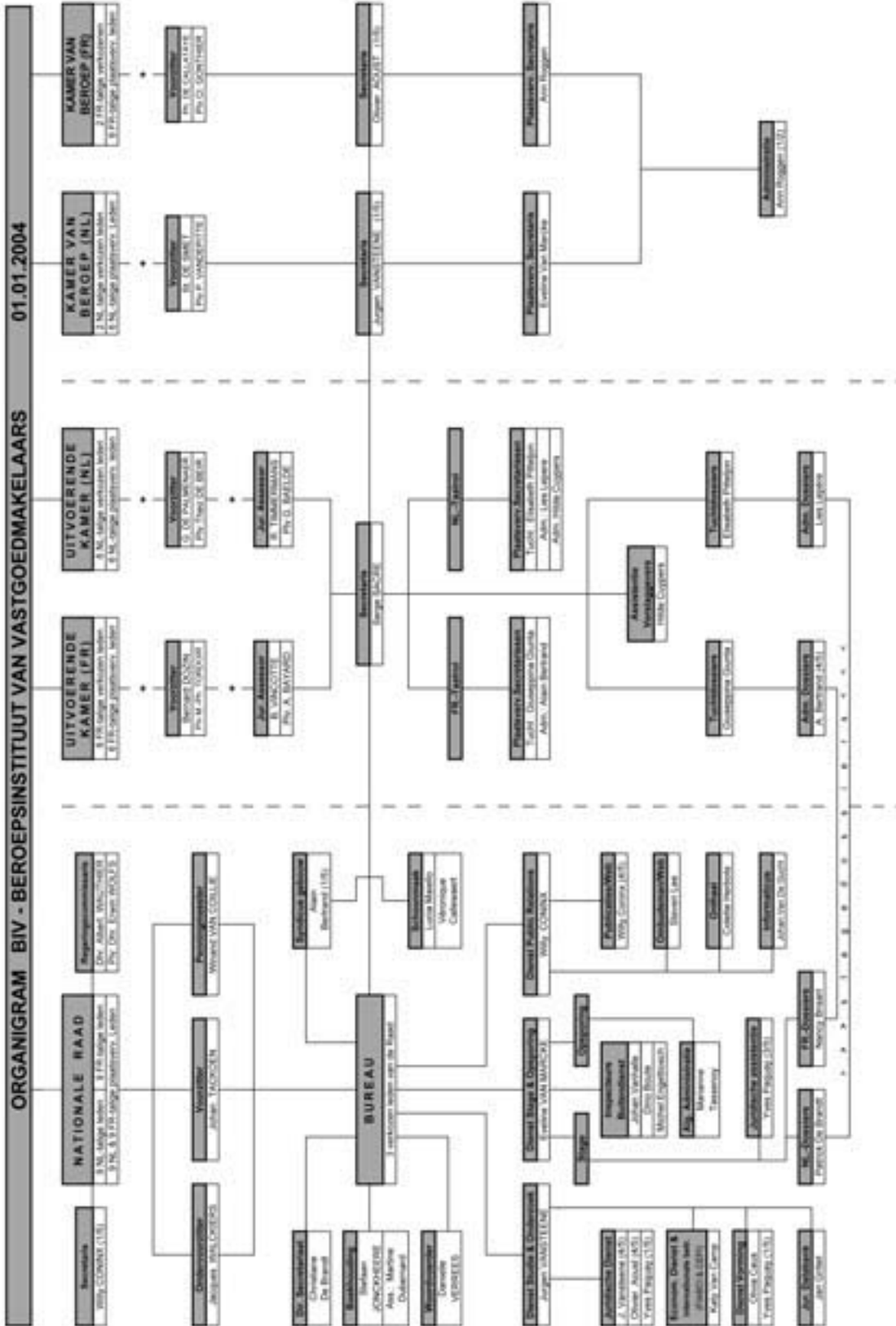
Nederlandstalige effectieve leden	Franstalige effectieve leden
<ol style="list-style-type: none"> 1. Christine VAN COILLIE-DEWAELE, Zwijnaarde (mandaat neergelegd in 2003) 2. Winand BLOEMEN, Bree 3. Marc VAN DE WOESTYNE, Eeklo 4. Ghislain DE SMET, Brugge 5. Filip VAN DER VEKEN, Brugge 6. Pol VANACKER, Izegem 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Roger BRACONNIER, Orbais 2. Eric DEJARDIN, Relegem 3. Jean-Philippe WATELET, Bruxelles 4. Luc LEJEUNE, Genvval 5. Françoise GILLOT, Bruxelles 6. Nadine VAN KENHOVEN-REKK, Boulez
Nederlandstalige plaatsvervangende leden	Franstalige plaatsvervangende leden
<ol style="list-style-type: none"> 1. Gustaaf BERGMANS, Herent (mandaat neergelegd in 2003) 2. Luc MACHON, Lanaken 3. Marcel HAGERS, Bredene 4. Armand ZEGERS, Vilvoorde 5. Wim PICHAL, Hoboken 6. Robert SLEGGERS, Deurne 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rodolphe d'OUTREMONT, Rhode St Genèse 2. Michel PERIN, Montigny-Le-Tilleul 3. Alain REYNDERS, Aywaille 4. Christian de BONVOISIN, Bruxelles 5. Jacques TIRIARD, Liège 6. Heinz KEUL, Recht

KAMERS VAN BEROEP

Nederlandstalige effectieve leden	Franstalige effectieve leden
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pol DERMUL, Oostende 2. Karine SCHOETERS, Wenduine 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Marie-Louise VANDENBERGH, Kraainem 2. Claudine VANDER ELST, Bruxelles
Nederlandstalige plaatsvervangende leden	Franstalige plaatsvervangende leden
<ol style="list-style-type: none"> 1. Koen HOSTE, Kessel-Lo 2. Leo VAN TUYCKOM, Jabbeke 3. Benoît DE FOOZ, Brussel 4. Jacques WOLLAERT, St Amandsberg 5. Jacques WOUTERS, Antwerpen 6. Hilde DE LEEBEECK, Halle-Zoersel 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Serge WINNYKAMIEN, Bruxelles 2. Paul DELAYE, Liège 3. Gérard de BROUX, Waterloo 4. Jacqueline MESTDAGH, Namur 5. Michel PILETTE, Bruxelles 6. André HEUTZ, Eynatten



3. ORGANOGRAM



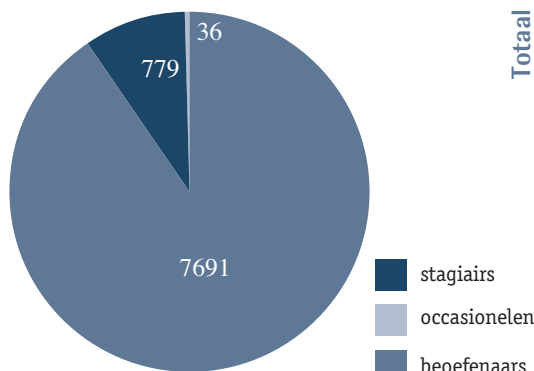
STATISTIEKEN 2003

Aantal personen die de titel van vastgoedmakelaar mogen voeren

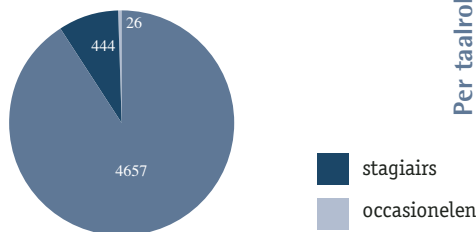
8.506 (situatie per 03/01/04)

Verdeling per statuut

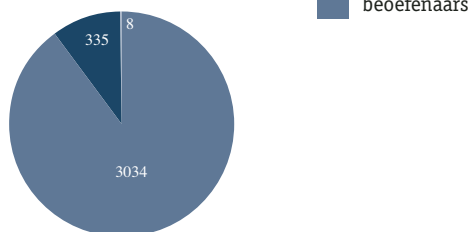
- beoefenaars:	7.691
	(N : 4.657 / F : 3.034)
- stagiairs :	779
	(N : 444 / F : 335)
- occasionelen:	36
	(N : 26 / F : 8)



Nederlandstaalig

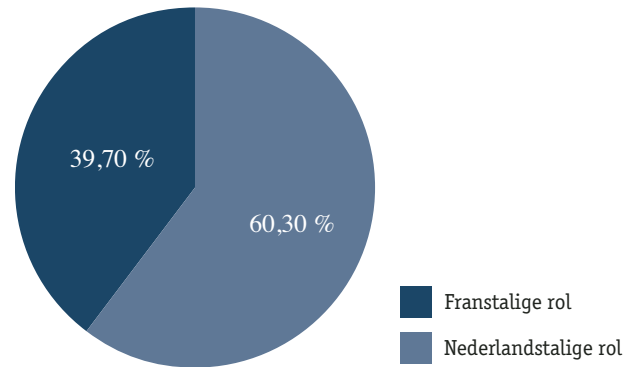


Franstaalig



Verdeling per taalrol

- Nederlandstaalige rol:	5.129 (60,30 %)
- Franstaalige rol:	3.377 (39,70%)



Verdeling per provincie

(gesorteerd op kantooradres)

Provincie	Totaal 2003 (2002)	%
West-Vlaanderen (WVL)	1.398 (-36)	16,43
Oost-Vlaanderen (OVL)	1.021 (-64)	12,1
Antwerpen (ANT)	1.245 (-39)	14,64
Limburg (LIM)	503 (-18)	5,91
Vlaams-Brabant (VBB)	843 (-3)	9,91
Brussel (BRU)	1.474 (-40)	17,33
	(F : 1.343 / N :171)	(F: 15,30% / N: 1,96%)
Waals-Brabant (BBW)	523 (-2)	6,15
Henegouwen (HAI)	495 (-16)	5,82
Namen (NAM)	264 (-19)	3,10
Luik (LIE)	556 (-33)	6,54
Luxemburg (LUX)	125 (-4)	1,47
Buitenland (B/E)	59 (-1)	0,69
TOTAAL	8.506 (-275)	

Aantal stagemeeesters

Totaal:	964
N:	544 (55,8%)
F:	430 (44,2%)



NATIONALE RAAD

Nederlandstalige leden

- effectieve leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

Winand VAN COILLIE (penningmeester),
Johan TACKOEN (voorzitter),
Mariette DEPOORTER, Agnes DAEMS,
Jan JASSOGNE, Ingrid MAES, Walter DE VLIES,
Luc VANDORPE en Daniel de BERGEYCK

- plaatsvervangende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

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

Franstalige leden

- effectieve leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

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

- plaatsvervangende leden

(gerangschikt volgens stemmenaantal)

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

Regeringscommissaris

Albert WAUTHIER

Plaatsvervangend regeringscommissaris

Edwin WOLFS

Secretaris

Willy Coninx

1. WIJZIGING SAMENSTELLING BUREAU

Het Bureau is belast met het dagelijks beheer van het Instituut zoals het afhandelen van de lopende zaken, het toezicht op het financieel beheer, het voorbereiden en het uitvoeren van de beslissingen van de Raad en het aanwerven en leiden van het personeel.

Op de zitting van 23 januari 2003 stelde dhr. G. Nelis, om persoonlijke redenen, zijn mandaat van Vice-voorzitter ter beschikking met ingang vanaf 1 maart 2003. De Raad betreurde zijn beslissing en dankte hem voor zijn inzet gedurende twee jaar. Enig Franstalig kandidaat voor zijn opvolging was dhr. J. Walckiers. Bij meerderheid der stemmen werd hij verkozen tot nieuwe Vice-voorzitter van het Bureau met ingang vanaf 1 maart 2003.



Leden van de Nationale Raad

Staannd v.l.n.r.:

W. De Vlies, L. Delhaye, W. Coninx (secretaris), I. Nagiel,
J. Weinberg, G. de le Vingne, M. Depoorter, R. Lewkowicz,
A. Daems, L. Vandorpe, I. Maes, D. Van Mechelen
(plv. mandataris), J. Jassogne en D. de Bergeyck

Zittend v.l.n.r.:

A. Wauthier (regeringscommissaris), W. Van Coillie
(penningmeester), J. Tackoen (voorzitter), J. Walckiers
(ondervoorzitter) en A. Danvoye (plv. mandataris)

De Nationale Raad kwam in 2003 zeven maal in zitting bijeen, achtereenvolgens op 23 januari, 13 maart, 22 mei, 19 juni, 11 september, 20 november en 1 december 2003.

Leden van het Bureau



v.l.n.r.:

W. Van Coillie (penningmeester)

J. Tackoen (voorzitter)

J. Walckiers (ondervoorzitter)

2. BELEIDSPLAN 2003 EN BEGROTING 2003

In de beleidsnota 2003 werden o.m. volgende nieuwe beleidspunten vooropgesteld en gerealiseerd:

- de versterking van de Dienst Studie en Onderzoek. De dienst werd in de loop van 2003 uitgebreid met twee juristen (de dienst telt nu in totaal vier juristen). Deze versterking laat toe om, naast het beleidsvoorbereidende werk, ook de vastgoedmakelaar beter van dienst te zijn inzake juridische materies m.b.t. de beroepsuitoefening.

In de schoot van deze dienst werd de cel "Juridische databank" opgericht die als taak heeft de databank gebruiksvriendelijker te maken. De samenwerking tussen het BIV en het Centrum voor Vastgoedrecht inzake het project Juridische databank werd beëindigd. Voor het afwerken van de bestaande, en het verder actualiseren van de databank wordt vanaf najaar 2003 een beroep gedaan op de medewerking van een extern advocatenkantoor, in combinatie met een interne BIV-coördinator. Een eerste uitvloeisel van deze nieuwe cel was de start van de periodieke digitale nieuwsbrief, december 2003, met actuele vastgoedinformatie (BIV@scoop).

- de digitalisering van het BIV-archief van de individuele dossiers van de vastgoedmakelaars met de bedoeling deze (in 2004) online toegankelijk te maken voor persoonlijke consultatie door de vastgoedmakelaar. Deze consultatie vergt een ingrijpende aanpassing van de bestaande BIV-website. Door het BIV werd geopteerd om de website geheel te vernieuwen. De aanzet voor deze nieuwe BIV-website werd gegeven in 2003 via een open wedstrijdformule en op basis van een gedetailleerd lastenboek (goedkeuring voor deze procedure werd door de Raad verleend op 19/06/03). Aan de wedstrijd namen 50 bedrijven deel en verliep in 4 rondes. De opdracht werd op 22 januari 2004 toegekend aan het bedrijf NSDS. De nieuwe website moet operationeel zijn medio 2004.

Ter realisering van alle BIV-taken, met inbegrip van deze nieuwe accenten, kon de Minister akkoord gaan met een ledenbijdrage in 2003, gelijk aan die van 2002, van € 326 (bestaande uit € 313 reële BIV-bijdrage en € 13 bestemd voor de Cel anti-witwas).

Elk trimester werd door de penningmeester een overzicht van de financiële toestand aan de Raad voorgelegd, samen met een staat van de uitvoering van de begroting.

3. ONWETTIGE UITOEFENING

De Raad heeft de taak om de inbreuken op "de wetten en de verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot de organisatie van het beroep" aan te klagen. Dit houdt in dat het Instituut klachtdossiers samenstelt tegen personen zonder BIV-erkenning met als doel hen juridisch te vervolgen.

De inspectie- en vervolgingsdossiers worden voorbereid door de Commissie en de Dienst «Toezicht en Opsporing». Op basis van hun bevindingen adviseren zij de Raad m.b.t. het instellen van een juridische actie.



In 2003 adviseerden zij de Raad tot het starten van 45 juridische acties tegen personen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenden. Alle adviezen werden door de Raad bekrachtigd: 1 klacht bij het Parket, 14 juridische acties met burgerlijke partijstelling en 30 verdringen tot staking van activiteiten voor de Rechtbank van koophandel.

4. PLICHTENLEER EN RICHTLIJNEN

De BIV-plichtenleer werd goedgekeurd bij K.B. van 28 september 2000. Deze plichtenleer werd nadien gedetailleerd uitgewerkt in 17 concrete richtlijnen.

Artikel 19 van richtlijn 2 (goedgekeurd door de Minister bij schrijven van 16/05/01) bevatte een overgangsregeling tot 31/12/2002. Deze regeling werd een eerste maal met een jaar verlengd bij beslissing van de Raad in 2002 en een tweede maal verlengd, tijdens de zitting van 11 september, tot minimaal 31 december 2004.

Tevens werd in 2003 gestart met een rondetafelgesprek met de vastgoedmakelaars die gespecialiseerd zijn in kantoren en/of industriegebouwen. Gezien de specificiteit van deze sector werd van gedachten gewisseld over mogelijke voorstellen van beperkte wijzigingen aan de plichtenleer. Deze gesprekken zullen in 2004 worden afgerond.

5. STAGE

5.1. Lijst van stagemeesters

Het K.B. van Stagereglement werd op 3 februari 1999 goedgekeurd. Het reglement bepaalt dat de Raad de taak heeft om de stage te organiseren en de stagiairs en de stagemeesters te begeleiden. De Raad wordt in deze opdracht bijgestaan door een stagecommissie.

Om te kunnen worden opgenomen op de lijst van de stagemeesters, dient de vastgoedmakelaar te

voldoen aan de objectieve voorwaarden zoals vermeld in het Stagereglement. Na 5 jaar stage-meesterschap dient de stagemeester zijn verlening aan te vragen. Indien de stagemeester zelf niet langer een begeleiding van een stagiair wenst te doen kan hij te allen tijde het BIV verzoeken om zijn weglating van de lijst te bekomen.

Al deze beslissingen worden genomen door de Raad, na voorafgaand onderzoek en advies vanwege de Stagecommissie, en dit om een eventueel beroep tegen een negatieve beslissing mogelijk te maken bij de Uitvoerende Kamers. In de loop van 2003 trof de Raad een beslissing over 263 dossiers: ze aanvaardde de inschrijving van 93 nieuwe inschrijvingen op de lijst van de stagemeesters, 79 verlengingen en 91 weglatingen van de lijst van de stagemeesters.

5.2. Bijscholing voor stagiairs

De stage heeft tot doel de stagiair ervaring te laten opdoen met het dagelijkse reilen en zeilen van de vastgoedpraktijk en hem verder te scholen tot een volwaardige "professional". Dit alles gebeurt onder de begeleiding van een stagemeester. Een belangrijk onderdeel van de stage is de bijscholing. Elke stagiair is verplicht een bijscholing van minimum 60u te volgen. Deze vorming maakt deel uit van zijn stageverplichtingen zonder dewelke hij zich niet kan laten inschrijven op het Tableau van beoefenaars.

De Raad is er steeds voorstander van geweest om een minimaal aanbod van bijscholing te garanderen én dat voldoende regionaal gespreid is opdat elke stagiair in de eigen regio een kwalitatieve bijscholing kan volgen.

In 2002 gaf de Raad de opdracht aan de werkgroep Vorming om een aanbestedingsprocedure te starten voor de toekenning van de coördinatie van de bijscholing. Na grondig onderzoek van meerdere potentiële aanbieders werd door de Raad op 19/06/2003 beslist om de bijscholing voor de jaargang 2003-2004 toe te vertrouwen aan de organisaties Vivo (voor de Nederlandstalige stagiairs) en CIBru en Forim (voor de

Franstalige stagiairs). Bij die gelegenheid werd tevens beslist om te laten onderzoeken om de bijscholing vanaf 1/09/2004 geheel of gedeeltelijk door het BIV te laten organiseren. In totaal namen 331 stagiairs in 2003 deel aan bijscholingscursussen die in opdracht van het BIV werden georganiseerd te Oostende, Kortrijk, Gent, St-Niklaas, Turnhout, Leuven en Genk (voor de Nederlandstalige stagiairs) en te Brussel (2x), Luik, Namen en Doornik (voor de Franstalige stagiairs).

6. PERMANENTE VORMING TITULARISSEN

6.1. Aanbod 2003

Conform richtlijn 3 inzake de Permanente vorming titularissen, keurde de Raad op 27/01/01 een reglement goed met criteria waaraan de organisatoren en de cursussen dienen te beantwoorden om in aanmerking te kunnen komen voor de permanente vorming. In de loop van 2003 keurde de Raad 27 vormingsorganisatoren goed en een totaal van 594 cursussen.

6.2. Aanpassing Reglement van orde inzake de Permanente Vorming

Naar aanleiding van de bepalingen in Richtlijn 3 inzake de permanente vorming (van kracht sedert 15/06/01), werd in datzelfde jaar een reglement van orde opgesteld dat bepaalde welke cursussen in aanmerking kunnen worden genomen om te voldoen aan de verplichting voor titularissen om jaarlijks 20u permanente vorming te volgen.

Dit reglement werd, na de ervaring van anderhalf jaar werking, geactualiseerd en bijgeschaafd. Naast enkele beperkte procedurewijzigingen werd het quoteringsysteem vereenvoudigd en werden individuele afwijkingen (onder strikte voorwaarden) toegestaan.

6.3. Opvolging deelname vormings- cursussen in 2002

In 2003 werd, via een rondschrijven, gepolst naar het opvolgen in 2002 door de titularissen van de deontologische verplichting inzake de permanente vorming. De resultaten werden overgemaakt aan de Uitvoerende Kamers voor verder gevolg.

In 2004 zal verder op deze ingeslagen weg worden ingegaan.

7. VARIA

7.1. Aanpassing Reglement van Inwendige Orde (RIO)

Op verzoek van de voogdijminister werd door de Raad een kleine wijziging aangebracht aan § 3 van artikel 10 van het RIO.

Deze aanpassing, goedgekeurd op de zitting van 13/03/03, hield in dat de vastgoedmakers, die een schorsing of schrapping hadden opgelopen vanwege de Kamers, slechts gehouden zijn de bijdrage te betalen van het lopende jaar.

7.2. Bijdragebepaling erelidmaatschap

De Raad keurde op 13/03/03 het voorstel goed om geen ledenbijdrage te vragen aan personen die het erelidmaatschap aanvragen (voeren van titel van ere-vastgoedmakelaar).

Zij dienen evenwel een bijdrage van € 50 te betalen om alle BIV-publicaties te ontvangen en toegang te blijven houden tot de juridische databank.

7.3. Formulieren Uitvoerende Kamer

Het Reglement van Inwendige Orde voorziet dat de typeformulieren, zoals gebruikt door de Uitvoerende Kamer, ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd aan de Raad. Volgende typedocumenten werden besproken, aangepast en goedgekeurd (op de zittingen van 11/09 en 1/12/03):



- formulier "Aanvraag tot inschrijving op de Lijst van de stagiairs" (op grond van diploma's en op grond van beroepservaring)
- formulier "Aanvraag tot inschrijving op het Tableau van de beoefenaars"
- formulier "Aanvraag tot weglating van Lijst of Tableau"
- formulier "Aanvraag tot wederinschrijving"
- formulier "Occasionele beoefening"
- formulier "Aanvraag tot taalrolwijziging"
- formulier "Aanvraag erelidmaatschap".



UITVOERENDE KAMERS

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 occasioneelen op te maken en bij te houden
2. te waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en het stagereglement
3. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen inzake honoraria.

Elke uitvoerende kamer is samengesteld uit zes werkende en zes plaatsvervangende leden, verkozen uit het tableau der beoefenaars. 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).

1. NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER (UK)

Samenstelling

Voorzitter:

Guido DE PALMENAER

Ondervoorzitter:

Theo DE BEIR

Werkende leden:

Christine DE WAELE (mandaat beëindigd per oktober 2003), Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Ghislain DE SMET, Filip VAN DER VEKEN en Pol VANACKER

Plaatsvervangende leden:

Gustaaf BERGMANS (mandaat beëindigd in 2003), Luc MACHON, Marcel HAGERS, Armand ZEGGERS en Robert SLEGERS

Juridische bijzitter:

Roland TIMMERMANS

Plaatsvervangend Juridische bijzitter:

Guy BAELDE

Secretaris:

Serge Sacré

Plaatsvervangende secretarissen:

Lies Lepère (administratieve dossiers) en Bettie Pitteljon (tuchtdossiers).

1.1. Voorwoord van de voorzitter

1.1.1. Administratief

Op administratief gebied heeft de Uitvoerende Kamer er zoals steeds nauwlettend op toegezien dat de wettelijke vereisten bij het beoordelen van de administratieve dossiers (in het bijzonder: de inschrijving op de lijst van stagiairs, opname op het tableau van titularissen, weglatingen, taalrolwijzigingen, wederinschrijvingen en toelating tot het occasioneel uitoefenen van het beroep) nauwgezet werden nageleefd.

In 2003 kwam met betrekking tot een aantal punten een nieuwe rechtspraak tot stand. Zo is het algemeen aanvaard dat een stagiair maximaal 3 jaar heeft om zijn stage te volbrengen -verlenging is niet mogelijk- terwijl de stagiair van wie de aanvraag tot opname op het tableau werd geweigerd ook automatisch wordt weggelaten van de lijst van de stagiairs. Een nieuwe inschrijving is natuurlijk steeds mogelijk.

1.1.2. Tuchtrecht

Het vervolgingsbeleid op tuchtrechtelijk vlak van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer is, net zoals in de vorige jaren, ook in 2003 de uiting van 2 belangrijke algemene principes.



Eenzijds dient te worden opgemerkt dat het tuchtrecht andere accenten legt dan strafrecht. Het doel van tuchtrecht is niet zozeer te sanctioneren, dan wel te corrigeren.

Anderzijds wordt het tuchtrecht ook uitgeoefend in het algemeen belang van de beroepsgroep, met als ultieme doelstelling de dienstverlening naar het publiek en het beeld dat het publiek van de vastgoedmakelaars heeft te verbeteren.

In dat vervolgingsbeleid functioneert de voorzitter als “spelverdeler”. Hij ontvangt de klachten en kan deze seponeren wanneer ze manifest ongegrond zijn of, eventueel na een vermanende brief, wanneer het een lichte tot zeer lichte inbreuk op de plichtenleer betreft, of nog, wanneer de vastgoedmakelaar erkent dat er een fout is gemaakt en deze fout heeft rechtgezet, minstens de verbintenis heeft aangegaan deze fout niet te herhalen. Door zo te handelen wordt al een groot deel van de klachten kort na het formuleren ervan, naar ieders tevredenheid opgelost.

De mogelijkheid om zonder gevolg te klasseren is zo een niet te onderschatten en zeer nuttig instrument dat de Uitvoerende Kamer toelaat zich te richten op de ernstige inbreuken.

In de andere gevallen gaat de Voorzitter over tot het aanstellen van een verslaggever die, na een grondig onderzoek, zijn bevindingen neerschrijft in een verslag.

Een consequente toepassing van de bovenstaande regels zorgt ervoor dat de druk geleidelijk wordt opgevoerd op de makelaars die het niet zo nauw nemen met bepaalde regels.

In 2003 werd veel aandacht besteed aan meerwaardeclausules zonder enige beperking, waarvan het bewezen gebruik door de Uitvoerende Kamer steeds werd veroordeeld. Ook werd door

de Kamer streng toegekeken op het respecteren van de Wet Handelspraktijken (in het bijzonder de correcte toepassing van het verzakingbeding), het werken met geschreven mandaten en vermelden van de nodige gegevens op documenten en briefpapier door de vastgoedmakelaar.

Er diende meermaals te worden vastgesteld dat er tegen syndici, meestal door één enkele mede-eigenaar, nogal lichtzinnig klacht wordt neergelegd, waarbij men de syndicus verwacht met de vereniging van mede-eigenaars. Toch is gebleken dat sommige syndici nog te weinig inzage geven in de administratie en boekhouding, wat wantrouwen in de hand werkt. Ook het aloude euvel van het innen van commissies van leveranciers is nog steeds actueel.

Het is vanzelfsprekend dat al deze zaken ook in 2004 blijvend zullen worden opgevolgd.

In de loop van de tweede helft van 2003 werd in de Uitvoerende Kamer ook steeds nagegaan of de vastgoedmakelaar, tegen wie een klacht werd neergelegd, in regel is met zijn professionele aansprakelijkheidsverzekering en borgstelling. Deze handelswijze is een voorloper op het specifieke vervolgingsbeleid, in 2004 gericht op de controle van deze voor de bescherming van de consument zeer belangrijke verplichtingen, waarbij voor iedere makelaar wordt nagegaan of hij/zij beschikt over een verzekering en een borgstelling.

Deze inbreuken kunnen bestraft worden met een tuchtstraf voorzien in artikel 9 van de kaderwet van 1 maart 1976, waarvan de zwaarste de schrapping is.

Het is uiteraard aan de Uitvoerende Kamer om daar ten gepaste tijde over te oordelen.

*(Guido DE PALMENAER,
Voorzitter Uitvoerende Kamer, 03/2004)*

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer



staand v.l.n.r.:

M. Van de Woestijne, S. Sacré (secretaris), F. Van Der Veken,
L. Machon, W. Bloemen, Gh. de Smet, G. Baelde (plv. assessor)

Zittend v.l.n.r.:

G. De Palmaer (voorzitter) en M. Haegers

1.2. Cijfergegevens UK 2003

1.2.1. Administratieve dossiers: wijziging ledenbestand

Ter behandeling van de administratieve dossiers kwam de Nederlandstalige UK 11 zittingsdagen bijeen.

1.2.1.1. Inschrijving op de lijst van de stagiairs

In de loop van 2003 heeft de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer zich over 261 aanvragen gebogen van kandidaat-stagiairs op de lijst van stagiairs. Er werden 228 kandidaten ingeschreven op deze lijst, 31 kandidaten werden geweigerd. Aanvragen worden geweigerd wanneer de kandidaat niet beschikt over één der vereiste toegang-verlenende diploma's en/of niet slaagt in het aantonen van de nodige beroepservaring.

1.2.1.2. Opname op het tableau van titularissen

De Uitvoerende Kamer heeft in 2003 145 vragen tot opname op het tableau behandeld. 137 stagiairs werden ingeschreven, 6 stagiairs werden geweigerd. 2 dossiers werd uitgesteld en behandeld in 2004.

1.2.1.3. Weglatingen

In 2003 werden door de Uitvoerende Kamer 472 weglatingdossiers behandeld (397 titularissen en 33 stagiairs), waaronder 20 titularissen die ambtshalve werden weggelaten (overlijden, insolvent, failliet, tekortkoming stageverplichting e.d.).

De weglating betekent niet dat het beroep nooit meer mag worden uitgeoefend. Onder de huidige wetgeving kan elke persoon die ooit ingeschreven was ten allen tijde zijn wederinschrijving aanvragen.

1.2.1.4. Wederinschrijving

33 titularissen hebben in 2003 een aanvraag tot wederinschrijving gedaan. Bijna alle aanvragen werden aanvaard, een dossier werd uitgesteld en werd nog niet behandeld.

1.2.1.5. Occasionele uitoefening van het beroep

In totaal ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 53 aanvragen van Nederlanders om occasioneel het beroep uit te oefenen op Belgisch grondgebied.

Daarvan werden 4 aanvragen geweigerd en 19 aanvragen toegestaan mits het afleggen van een bekwaamheidsproef.

In slechts 7 gevallen werd er ook werkelijk een bekwaamheidsproef afgelegd, waarvan 4 met een positief gevolg en 3 met een negatief gevolg. Er werden eveneens 23 aanvragen tot verlenging ingediend en aanvaard.

1.2.1.6. Taalrolwijziging

In 2003 ontving de Uitvoerende Kamer 3 aanvragen tot wijziging van taalrol; hiervan werden er 2 aanvaard en 1 geweigerd.

1.2.1.7. Erelidmaatschap

Er werd 1 aanvraag gedaan om de titel van ere-vastgoedmakelaar te mogen voeren; deze aanvraag werd geweigerd.



1.2.2. Tucht dossiers

De Uitvoerende Kamer zetelde 9 maal in tuchtzaken.

Er werden in 2003 in totaal 239 klachten ter kennis gebracht aan de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

In de eerste fase van het onderzoek werden door de voorzitter 146 dossiers geseponeerd (om diverse redenen: beklagde werd weggelaten, klacht is manifest ongegrond, klacht is niet ontvankelijk, overschrijding van de redelijke termijn, of nog, na een vermanende brief) terwijl in 140 dossiers een verslaggever werd aangesteld.

In 2003 werd voor een totaal van 105 dossiers het onderzoek afgesloten en een verslag opgesteld.

Dit resulteerde in een klassering zonder gevolg in 45 gevallen en een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer in 70 gevallen.

De Uitvoerende Kamer, zetelend in tuchtzaken, heeft 40 beslissingen genomen, waaronder 1 tussenbeslissing en 2 op verzet. Van deze 40 beslissingen werden er 10 bij verstek genomen.

Volgende sancties werden uitgesproken:

- 11 waarschuwingen
- 6 berispingen
- 12 schorsingen
- 1 schrapping

In 8 dossiers werd de vrijspraak uitgesproken, 2 dossiers werden uitgesteld.

1.2.3. Beroepen stagemesters

In de loop van 2003 werden 7 beroepen behandeld, ingesteld door stagemesters tegen beslissingen van de Nationale Raad.

In alle gevallen werden de beroepen gegrond verklaard. In een dossier gebeurde dat na een tussenbeslissing.

1.2.4. Arbitrage en advies

In 2003 werden er geen arbitragebeslissingen genomen, noch advies verleend door de UK.

1.2.5. De verenigde Uitvoerende Kamers

De verenigde Uitvoerende Kamers zijn samengesteld uit leden van de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamers. Ze zijn bevoegd inzake dossiers (administratief en tucht) die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun voornaamste beroepsuitoefening in het Duitstalige landsdeel hebben.

In 2003 hebben de verenigde Uitvoerende Kamers 2 maal gezeteld. Tijdens die zittingen werden 2 aanvragen tot inschrijving op de lijst van stagiairs behandeld, 1 aanvraag tot inschrijving op het tableau. Al deze aanvragen werden toegestaan. Er werd ook 1 ambtshalve weglating uitgesproken.

2. FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER (CHAMBRE EXECUTIVE, CE)

Samenstelling

Voorzitter:

Bernard DOZIN

Ondervoorzitter:

Marc-Philippe TORDOIR

Werkende leden:

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

Plaatsvervangende leden:

Rodolphe d'OULTREMONT, Michel PERIN, Alain REYNDERS, Christian de BONVOISIN, Jacques TIRIARD en Heinz KEUL

Juridische bijzitter:

Bernard VINCOTTE

Plaatsvervangend Juridische bijzitter:

Alain BAYARD

Secretaris:

Serge Sacré

Plaatsvervangende secretarissen:

Alain Bertrand (administratieve dossiers) en Giuseppina Giunta (tuchtdossiers)

2.1. Voorwoord van de voorzitter

Statuut van het voorzitterschap van de Uitvoerende Kamer

Het statuut van het voorzitterschap van de Uitvoerende Kamers werd geregulariseerd via drie essentiële stappen:

1. de publicatie op 19 maart 2001 van het KB van 4 maart 2001 dat de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter benoemde van de Uitvoerende Kamers
2. de publicatie op 31 december 2002 van de Programmawet van 24 december 2002. Dit voorzag in artikel 12 par. 5 dat de Uitvoerende Kamers worden voorgezeten door een zetelend of ere-magistraat of door een advocaat voor een periode van 6 jaar, benoemd door de Koning. Deze wet trad in werking op 10 januari 2003. Hierbij dient aangestipt dat de Franstalige Uitvoerende Kamer ervoor geopteerd heeft de disciplinaire zittingen te schorsen in afwachting van een nieuwe benoeming van de voorzitter(s). Deze beslissing werd genomen nadat de CE in kennis werd gesteld van de rechtspraak vanwege de Franstalige Kamer van Beroep. Deze was van oordeel dat de CE ongeldig was samengesteld, gezien het ontbreken van een KB dat de (her)benoeming van de voorzitter regelde.
3. de publicatie op 19 januari 2004 van het KB van 19 december 2003 inzake de benoeming van de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter van de Franstalige Uitvoerende Kamer. Als gevolg hiervan hernam de CE zijn disciplinaire zittingen vanaf aanvang 2004.

Het beleid van de Uitvoerende Kamer

In het kader van zijn activiteiten heeft de Franstalige Uitvoerende Kamer steeds een pragmatisch beleid voor ogen gehad. Vanuit deze opdracht heeft de Kamer zijn doelstellingen als volgt omschreven:

1° inzake administratieve dossiers

Er op toezien dat de wettelijke voorwaarden uiterst nauwkeurig worden gerespecteerd en dit zowel met betrekking tot de inschrijving op de lijst van de stagiairs (de toegangverlenende diploma's) als met betrekking tot de opname op het Tableau van de beoefenaars (respect voor de wettelijke voorwaarden en rekening houden met de bewoordingen van het stagerapport).

2° inzake tuchtdossiers

- de Franstalige Kamer heeft beslist om een pragmatisch vervolgingsbeleid te voeren dat erop gericht is slechts dossiers te behandelen die een echte schending inhouden van de plichtenleer
- de Voorzitter heeft aan de leden van de CE een rondschriven bezorgd met een aantal richtlijnen voor het opmaken van een helder en beknopt verslag. Daarbij wordt gewezen op de noodzaak om te zorgen voor een geïnventariseerd dossier.
- de Franstalige Kamer heeft de intentie om zich in 2004 vooral te focussen op de deontologische verplichting vanwege de vastgoedmakelaar om in regel te zijn met zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en om de gelden van derden te laten waarborgen door een borgstelling, te bekomen bij een financiële instelling of verzekeringsmaatschappij (de artikels 9 en 10 van de plichtenleer).

Bepaalde vastgoedmakelaars, tegen wie een tuchtklacht was ingediend, werden reeds geïnterpelleerd in deze materie. Het nazicht op het naleven van deze verplichtingen zal in de toekomst nog systematischer gebeuren. Vandaar ook dat de vastgoedmakelaars, die de verplichting hebben verzuimd van een beroepsaansprakelijkheidspolis of die nagelaten hebben een waarborg voor derden aan te gaan en die hun situatie niet hebben geregulariseerd, zullen worden vervolgd door de Uitvoerende Kamer.

Zoals geldt voor elke inbreuk op de tuchtregele kunnen de overtreders hiervoor disciplinair



worden veroordeeld tot eventueel een schrapping (zwaarste sanctie). Uiteraard komt het de Kamers toe de gepaste strafmaat te bepalen.

(Bernard DOZIN, Voorzitter Franstalige Uitvoerende Kamer, maart 2004)

De Franstalige Uitvoerende Kamer



Staannd v.l.n.r.:

S. Sacré (secretaris), A. Bertrand (plv. secretaris), L. Lejeune, E. Dejardin, B. Vinçotte (assessor), J. Tiriard, A. Reynders, Chr. de Bonvoisin, R. Braconnier, J.-Ph. Watelet

Zittend v.l.n.r.:

Fr. Gillot, M.-Ph. Tordoir (plv. voorzitter), B. Dozin (voorzitter), N. Van Kenhoven-Rekk

2.2. Statistieken

2.2.1. Administratieve dossiers: wijzigingen ledenlijst

De Franstalige CE kwam 11 maal in zitting bijeen in 2003 voor de behandeling van administratieve dossiers.

2.2.1.1. Inschrijving op de Lijst van de stagiairs

199 aanvragen tot opname op de Lijst werden onderzocht door de CE waarvan 174 positief werden geëvalueerd; 25 aanvragen werden geweigerd. 24 werden hiervan geweigerd omdat de betrokken personen geen kopie konden voorleggen van een toegangverlenend diploma; een dossier werd geweigerd omdat niet de nodige beroepservaring kon worden bewezen.

2.2.1.2. Inschrijving op het Tableau van de beoefenaars

88 stagiairs vroegen hun inschrijving op het Tableau. Bij die gelegenheid verifieert de Kamer of de stagiair op voldoende wijze een stage heeft doorlopen.

78 aanvragen werden goedgekeurd en 10 werden geweigerd.

2.2.1.3. Weglating

De CE behandelde 258 aanvragen voor weglating (van Lijst of Tableau). Alle aanvragen werden goedgekeurd.

Het verkrijgen van een weglating betekent niet dat de persoon nooit meer het beroep kan uitoefenen daar men zich te allen tijde opnieuw kan inschrijven.

De CE heeft verder 24 aanvragen van ambtshalve weglating behandeld (overlijden, art. 16 van het stagereglement).

2.2.1.4. Wederinschrijving

Bepaalde personen die in het verleden hun weglating hadden bekomen hebben in 2003 een aanvraag ingediend om zich opnieuw op te laten nemen op de Lijst van de stagiairs of het Tableau van beoefenaars teneinde het beroep opnieuw te kunnen uitoefenen.

De CE heeft 25 aanvragen ontvangen tot wederinschrijving waarvan er 16 werden aanvaard, 2 werden geweigerd en 2 aanvragen werden onontvankelijk verklaard. In drie dossiers werd de aanvraag op eigen verzoek ingetrokken.

2.2.1.5. Aanvragen tot occasionele uitoefening en verlengingen

4 ingeschrevenen uit de EU, met domicilie in hun land, hebben een aanvraag ingediend om het beroep in België uit te oefenen op occasionele basis. De aanvragen werden alle aanvaard.

2.2.1.6. Taalrolwissel

Geen enkel vastgoedmakelaar heeft in 2003 een aanvraag tot taalrolwissel ingediend.

2.2.2. Tuchtdossiers

De Franstalige CE vergaderde zeven maal in tuchtdossiers.

In 2003 werden 226 klachten ter kennis gebracht van de voorzitter van de CE. Deze werden ingediend door cliënten of collega-vastgoedmakelaars die van oordeel waren een materiële of morele schade te hebben geleden. Hiervan werden 23 klachten, na vooronderzoek, zonder gevolg geklasseerd door de voorzitter van de CE.

In de overige 203 dossiers werden door de voorzitter een verslaggever aangesteld. In totaal werden 106 rapporten na onderzoek afgeleverd in 2003 waarvan in 85 gevallen de klacht zonder gevolg werd geklasseerd en in 21 gevallen werd doorverwezen naar de Kamer voor behandeling. Door de CE werden 10 beslissingen uitgesproken, waarvan 8 op tegenspraak en 6 bij verstek

- 1 schrapping
- 3 schorsingen
- 2 blaam
- 2 verwittigingen
- 1 vrijspraak

2.2.3. Beroepen stagemeeesters

9 vastgoedmakelaars hebben beroep aangetekend tegen de weigering tot opname op de Lijst van de

stagemeeesters door de Nationale Raad. 1 dossier werd door de CE onontvankelijk verklaard en in 3 gevallen weigerde de CE de inschrijving op de Lijst van de stagemeeesters.

2.2.4. Arbitrage en advies

De CE nam in 2003 een arbitragebeslissing en een beslissing van rechtzetting van een materiële fout. In het kader van een procedure voor de rechtbank van koophandel gaf de CE een advies.

2.2.5. De verenigde Uitvoerende Kamers

de verenigde Uitvoerende Kamers, samengesteld uit de leden van de Nederlandstalige en de Franstalige Kamers, zijn bevoegd voor zowel administratieve als tuchtdossiers die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte.

In 2003 hebben de verenigde Uitvoerende Kamers 2 maal gezeteld. Tijdens die zittingen werden 2 aanvragen tot inschrijving op de lijst van stagiairs behandeld, 1 aanvraag tot inschrijving op het tableau. Al deze aanvragen werden toegestaan. Er werd ook 1 ambtshalve weglating uitgesproken.





KAMERS VAN BEROEP

1. ALGEMEEN OVERZICHT

1.1. Organisatie en werking

Het BIV omvat twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige ⁽¹⁾. Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangende voorzitter, twee effectieve leden en zes plaatsvervangende leden. De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of een eremagistraat of door een advocaat die tenminste tien jaar is ingeschreven op een tableau van de Orde. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden door de Koning benoemd voor een termijn van zes jaar. De effectieve en de plaatsvervangende leden daarentegen zijn verkozen voor 4 jaar. De Kamer van Beroep beraadslaagt slechts geldig wanneer de voorzitter (of de plaatsvervangende voorzitter) en twee leden (werkende of plaatsvervangende) aanwezig zijn. Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen zijn alle beslissingen -in eerste aanleg- genomen door de Uitvoerende Kamer vatbaar voor hoger beroep. Het beroep heeft een schorsende werking en moet worden ingesteld binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer en dit per aangetekend schrijven ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep. Het schrijven dient ondertekend door de persoon die het beroep instelt. Zowel de betrokken partij als de voorzitter van de Nationale Raad, samen met een rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer, kunnen (in geval schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen) een voorziening in cassatie instellen tegen de eindbeslissing van de Kamer van Beroep. De termijn voor het instellen van de voorziening in cassatie is één maand te rekenen

(1) Er bestaan eveneens de "verenigde Kamers van Beroep". Deze doen uitspraak over beroepen ingediend tegen de beslissingen van de "verenigde Uitvoerende Kamers". Ze zijn ook bevoegd voor beroepen ingediend tegen de resultaten van de verkiezingen.

vanaf de betekening van de beslissing van de Kamer van Beroep.

1.2. Beslissingen

1.2.1. Ingestelde beroepen

Sinds de oprichting van het BIV in 1995, en tot en met eind december 2003, werden in totaal 718 beroepen ingesteld, 364 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep en 354 bij de Franstalige Kamer van Beroep.

Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgend resultaat:

Kamer van Beroep	1999	2000	2001	2002	2003
N	45	40	77	27	43
F	49	50	48	29	30

Het aantal dossiers in 2003 ingediend bij de Franstalige Kamer van Beroep verschilt nagenoeg niet met het aantal in 2002. Bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep werd in vergelijking met 2002 wel een aanzienlijke stijging (60%) genoteerd.

1.2.2. Genomen beslissingen

Tot en met 2003 heeft de Nederlandstalige Kamer van Beroep 355 beslissingen genomen. De Franstalige Kamer van Beroep nam er 343. Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgende tabel:

Kamer van Beroep	1999	2000	2001	2002	2003
N	34	40	76	39	37
F	40	47	42	41	36

1.2.3. Aard van dossiers in 2003

De 37 beslissingen van Nederlandstalige en de 36 beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep, genomen in 2003, hadden betrekking op volgende dossiers:

Kamer van Beroep	Lijst van stagiair	Tableau na stage	Occasionele uitoefening	Weder-inschrijving	Weglating	Taaltrol-wijziging	Tuchtdossiers
N	20	4	3	0	6	1	3
F	12	8	0	1	11	0	3

De Franstalige Kamer van Beroep heeft zich eveneens uitgesproken in een aanvraagdossier tot stagemesterschap.

2. NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Samenstelling Nederlandstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Stefaan DESMET

Plaatsvervangend voorzitter:

Paul VANDEPITTE

Werkende leden:

Pol DERMUL en Karine DE ROECK-SCHOETERS

Plaatsvervangende leden:

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

Secretaris:

Jurgen Vansteene

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne Roggen en Evelyne Van Marcke

De Kamer van Beroep behandelde 20 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat, in voorliggende dossiers, de appellanten (= de partij die in beroep is gegaan) de nodige documenten hadden neergelegd, werden 15 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. 5 kandidaten zagen hun inschrijving geweigerd, hetzij omdat ze niet over één van de voorgeschreven diploma's of de nodige beroepservaring beschikten, hetzij dat zij geen stageovereenkomst met een erkend stagemeeester konden voorleggen.

In 4 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. De Kamer van Beroep heeft de 4 beroepen verworpen.

Van de 3 aanvragen die de Kamer van Beroep behandelde tot inschrijving op de 'lijst van de occasionele beoefenaars' (= lijst van personen, kantoorhoudend in het buitenland, die in België

occasioneel vastgoedmakelaarsactiviteiten wensen te ontwikkelen) werden 2 personen niet ingeschreven op het tableau van de occasionele beoefenaars, zelfs niet na het afleggen van een proef van bekwaamheid of na het volbrengen van een aanpassingsstage van één jaar. De Kamer van Beroep stelde dat de aanvrager minstens over een diploma dient te beschikken van een postsecundaire studiecycclus van 3 jaar om in aanmerking te kunnen worden genomen om ingeschreven te worden op de lijst van occasionele beoefenaars. Deze stelling van de Kamer van Beroep werd reeds door het Hof van Cassatie bevestigd (Hof van Cassatie, 11 oktober 2002 – zie ook: *Immobilium* – 2002, nr. 4, p. 2-3).

Een persoon werd na het neerleggen van de nodige stukken ingeschreven op de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars op basis van zijn beroepservaring.

In 2003 hebben 6 personen beroep ingediend inzake hun weglatingdossier, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer. Het betrof hier 1 weglating van het tableau der titularissen. Appellant wou de datum van weglating gewijzigd zien. Rekening houdende met de vigerende regels terzake kon de Kamer van Beroep niet tegemoetkomen aan zijn verzoek. Ook in de 5 andere dossiers werd het beroep verworpen. Het betrof personen die nagelaten hadden om na afloop van de stage, en uiterlijk drie jaar na hun inschrijving op de lijst van de stagiairs, hun inschrijving op het tableau aan te vragen. Hierdoor worden zij geacht te verzaken aan hun hoedanigheid van stagiair-vastgoedmakelaar.

Een dossier betrof de wijziging van taalrol. De Kamer van Beroep verleende deze persoon de toelating om van taalrol te wijzigingen vermits zijn kantoor gevestigd was in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad.

Tenslotte heeft de Kamer van Beroep zich uitgesproken in 3 tuchtdossiers. Dit resulteerde in 1 waarschuwing, 1 schorsing van 15 maanden en in één dossier deed de appellant (in casu de



plaatsvervangende juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer) afstand van zijn hoger beroep.

Het Hof van Cassatie heeft zich in 2003 eenmaal dienen uit te spreken inzake een cassatieberoep ingediend tegen een beslissing van de Nederlandse Franstalige Kamer van Beroep. Betrokkene was in de veronderstelling dat de Kamers niet onpartijdig waren én dat het proportionaliteitsbeginsel (evenredigheid tussen inbreuk en tuchtsanctie) was geschonden. Op beide punten heeft het Hof het cassatieberoep verworpen en werd betrokkene veroordeeld in de kosten.

3. FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Samenstelling Franstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Philippe de CALLATAÏ

Plaatsvervangend voorzitter:

Claude GONTHIER

Werkende leden:

Marie-Louise VANDENBERGH en

Claudine VANDER ELST

Plaatsvervangende leden:

Serge WINNYKAMIEN, Paul DELAYE,

Gérard de BROUX, Jacqueline MESTDAGH,

Michel PILETTE-VLUG en André HEUTZ

Secretaris:

Olivier Aoust

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne Roggen en Evelyne Van Marcke

De Franstalige Kamer van Beroep behandelde 12 dossiers inzake aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat, in voorliggende dossiers, de appellanten de nodige documenten hadden neergelegd, werden 6 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst. De 6 andere kandidaten zagen hun inschrijving geweigerd, hetzij omdat ze niet over één van de voorgeschreven diploma's beschikten of de nodige beroepservaring bezaten, hetzij omdat zij geen stageovereenkomst met een erkend stagemeester konden voorleggen.

In 8 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 6 gevallen werd de stagiair-vastgoedmakelaar opgenomen op het tableau na het neerleggen van de noodzakelijke stukken. De inschrijving op het tableau van de twee andere stagiairs werd geweigerd.



Rechtstaand:

A. Roggen, J. Vansteene.

Zittend:

P. Dermul, St. Desmet (voorzitter) en K. De Roeck-Schoeters.



De Kamer van Beroep heeft 1 aanvraag tot wederinschrijving op de lijst van stagiairs behandeld. Toen het dossier werd voorgelegd aan de Uitvoerende Kamer ontbrak de stageovereenkomst. Nadat appelland het ontbrekend stuk neergelegd had bij de Kamer van Beroep werd hij opnieuw ingeschreven op de lijst van stagiairs. In 2003 hebben 11 personen beroep aangetekend tegen hun weglatingsdossiers.

Drie personen die weggelaten werden van de lijst van stagiairs bleven na beslissing van de Kamer van Beroep ingeschreven op deze lijst. Vijf andere bleven na beslissing van de Kamer van Beroep ingeschreven op het tableau. In één dossier heeft de Kamer van Beroep beslist om de datum van stopzetting van activiteiten te wijzigen en in een ander dossier werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer bevestigd.

De Kamer van Beroep heeft 1 beslissing tot weglating van de Uitvoerende Kamer vernietigd; de appelland was op het moment van de uitspraak van de Uitvoerende Kamer al weggelaten. In casu werd het beroep onontvankelijk verklaard vermits betrokkene zijn wederinschrijving op de lijst van stagiairs voor het eerst vroeg voor de Kamer van Beroep terwijl hij dit eerst diende te vragen bij de Uitvoerende Kamer.

Tenslotte heeft de Kamer van Beroep uitspraak gedaan in 3 tuchtdossiers. Een beroep was onontvankelijk (beroep buiten termijn), in de twee andere dossiers werd een berisping en een schorsing van 18 maanden uitgesproken (de Uitvoerende Kamer had in deze dossiers respectievelijk een schorsing van 2 jaar en een schrapping uitgesproken). Het Hof van Cassatie heeft zich 5 maal uitgesproken ten aanzien van cassatieberoepen die ingediend waren tegen beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep. Het Hof heeft 2 beslissingen vernietigd, waar de Kamer van Beroep had gesteld slechts tuchtrechtelijk te kunnen sanctioneren op basis van geschreven deontologische regels goedgekeurd bij koninklijk besluit. Het Hof heeft deze zienswijze niet gevolgd maar heeft daarentegen beslist dat de Kamers binnen het BIV wel degelijk tuchtrechtelijk kunnen optreden tegen elke gedraging die strijdig is met de eer en waardigheid, zelfs wanneer er geen geschreven deontologische regels zouden bestaan.

De 3 andere cassatieberoepen werden verworpen. Het betrof 2 tuchtbeslissingen waarbij de Kamer van Beroep betrokkene had vrijgesproken en een beslissing waarbij betrokkene zijn aanvraag tot opname op het tableau eveneens geweigerd zag bij de Kamer van Beroep.



v.l.n.r.:

Cl. Vander Elst, Ph. de Callatay (voorzitter), M.-L. Vandenbergh, O. Aoust en A. Roggen.



BIV-COMMISSIES

1. ALGEMEEN

Het opvolgen van stagedossiers en dossiers inzake onwettige uitoefening vergt een goede lokale terreinkennis. Vandaar ook dat de Commissie "Stage en Toezicht&Opsporing" zowel nationaal als provinciaal is gestructureerd.

Ter voorbereiding, en voorafgaand, aan de federale commissievergaderingen houden de provinciale commissies een maandelijkse vergadering. Per provincie is er een commissie samengesteld uit 3 à 4 vastgoedmakelaars. Daar worden de dossiers behandeld en opgevolgd zoals die door de secretariaten werden voorbereid: de dossiers afkomstig van de dienst Stage (stagiars en stagemesters) en deze afkomstig van de dienst Toezicht&Opsporing (illegale uitoefening van het beroep). De provinciale commissies verlenen een pre-advies aan de federale commissie. Dit pre-advies wordt vervolgens behandeld op de zitting van de federale commissie die maandelijks zetelt op het BIV.

De federale commissie is samengesteld uit de 4 voorzitters aangevuld met één vertegenwoordiger (bij beurtrol) uit de provinciale commissies. De federale commissie formuleert op haar beurt eindadviezen ten behoeve van de Nationale Raad (m.b.t. de stagemesters en de eventuele juridische vervolgingen inzake onwettige uitoefening) of de Uitvoerende Kamer (m.b.t. de stagiars).

In 2003 vergaderden de federale commissie "Stage en Toezicht&Opsporing" op 28 januari, 25 februari, 25 maart, 29 april, 27 mei, 24 juni, 29 juli, 9 september, 28 oktober, 12 november en 19 december.

2. WERKING

Om de nationale bijeenkomsten efficiënter te laten verlopen werd sedert februari 2003 een nieuwe werkmethode op punt gesteld voor het verloop van de vergaderingen.

Vier subvergaderingen werden in het leven geroepen met elk hun eigen functie.

- *De vergadering van voorzitters van de Stage- en Opsporingscommissie*

De voorzitters bespreken hierbij praktische problemen m.b.t. *de werking van de diensten Stage en Toezicht&Opsporing*: de interne organisatie van beide diensten, de interne communicatie alsook de organisatie van de commissies.

- *De aparte vergadering van de Franstalige en Nederlandstalige Stagecommissie*

Tijdens deze vergaderingen worden de adviezen, verstrekt door de provinciale commissies, door de voorzitters ondertekend. Tijdens deze vergaderingen kunnen de stagiars en stagemesters worden uitgenodigd voor het verstrekken van toelichting over hun dossier.

- *Vergadering van de voltallige federale Stagecommissie*

Problemen van algemene aard en het *uitstippen van een eenvormig beleid* betreffende het behandelen van de dossiers komen hier ter sprake. Uitzonderlijk bespreekt deze voltallige commissie ook individuele dossiers waarover ieder commissielid zijn advies dient te geven.

- *Vergadering van de voltallige Opsporingscommissie*

De Opsporingscommissie blijft haar werkwijze zoals in het verleden handhaven. Zij vergadert voltallig en verstrekt adviezen aan de Nationale Raad inzake het inspannen van gerechtelijke acties.

Door de komst van 3 nieuwe inspecteurs werd de werkwijze van de provinciale commissies lichtjes gewijzigd. Voortaan is op elke bijeenkomst

een inspecteur aanwezig die zorgt voor een betere en snellere informatie-uitwisseling betreffende stage- en opsporingsdossiers.

In dit jaarverslag worden de activiteiten van beide commissies afzonderlijk beschreven.



Staannd v.l.n.r.

D. Boute (inspecteur), M. Tassenoy (adm. medewerker),
E. Van Marcke (diensthoofd), J. Vanhalle (inspecteur),
J. De Clercq, Y. Paquay (secretaris stage), A. Guiet, J. Walckiers,
Fr. Rousere, H. Nelde, J. Vandekeybus, J. Telen,
M. Engelbosch, I. Devreux, R. De Nijs en P. De Brandt
(secretaris stagedossiers)

Zittend v.l.n.r.

R. Hane (voorzitter FR stage) , R. Closset (voorzitter FR
Opsporing), A. Claes (voorzitter NL Opsporing), J. Schellens
(voorzitter NL Stage) en K. De Roover





STAGECOMMISSIE

Voorzitters

Joan SCHELLENS (NL) en Jacques WALCKIERS (FR)
(tot 28/02/2003) en Richard HANE (FR) (vanaf 1/03/2003)

Leden (34 provinciale commissieleden)

- *Provincie West-Vlaanderen*
Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES
en Frank ROUSERE
- *Provincie Oost-Vlaanderen*
Willy HAEGENS, Hendrik NELDE en
Daisy VAN DER MEERSSCHE
- *Provincie Antwerpen*
Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER HAEGEN
en Esther VAN MARCKE
- *Provincie Limburg*
Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS en Johan TELEN
- *Provincie Vlaams-Brabant*
Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS
en Michel VAN DEN MEERSSCHAUT
- *Brussels Gewest*
Isabelle DEVREUX, Pierre-Jean HOEVEN,
Yves NYSENS en Jacques WALCKIERS
- *Provincie Waals-Brabant*
Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS en
Fernand WAUTERS
- *Provincie Henegouwen*
Michel GENEAU, Alain GUIET en Henri FLORE
(tot mei 2003) en Bertrand SIMONTS (vanaf juni 2003)
- *Provincie Namen-Luxemburg*
Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean DEREPEPE en
Richard HANE
- *Provincie Luik*
Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI en
Joseph VANESSE

Diensthofd

Frédérique Urbain (tot 30/09/2003) en
Evelyne Van Marcke (vanaf 1/10/2003)

Secretaris

Katy Van Camp (NL) en Patrick De Brandt (FR)

Het voorzitterschap van de stagecommissie werd beurtelings waargenomen door de heren

J. Schellens (NL) en J. Walckiers (FR).

Vanaf 1 maart 2003 werd J. Walckiers als voorzitter vervangen door de heer R.-N. Hane (FR).

1. ALGEMEEN

De stagecommissie heeft als opdracht om de stagiairs en de stagemesters gedurende de stage behoorlijk te begeleiden en bij te staan.

De belangrijkste taak bestaat erin adviezen te verstrekken aan de diverse organen binnen het Instituut:

- aan de Uitvoerende Kamer: het verstrekken van adviezen inzake het verloop van de stage en dit ten gevolge van de aanvraag vanwege de stagiair tot inschrijving op het tableau van de titularissen
- aan de Nationale Raad: adviezen inzake alles wat de stagemesters aanbelangt.

2. STAGIAIRS

2.1. Aanvang van de stage

De nieuwe stagiairs worden na hun inschrijving op de lijst van stagiairs geïnformeerd over het verloop van de stage en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

De stagiair brengt onder de vorm van een driemaandelijks verslag het stagesecretariaat op de hoogte van de activiteiten die hij verricht. Documenten, tijdens de stageperiode door de stagiair gebruikt, worden aan dit verslag toegevoegd. Op die manier kan de stagecommissie zich een nauwkeurig beeld vormen van de wijze waarop de stage is verlopen.

Het secretariaat van de stagecommissie hanteert een individuele inlichtingenfiche per stagedossier om de stand van zaken bij te houden. Door een overzicht te bewaren in elk dossier kunnen

eventuele problemen vroegtijdig worden opgespoord en medegedeeld aan de stagiair en aan de bevoegde provinciale en federale commissie. De commissie acht het in sommige gevallen wenselijk om de betrokken stagiair en/of stagemeeester te horen. Op die manier kan de commissie desgevallend zoeken naar een passende oplossing.

2.2. Bijscholing

Naast de verplichte driemaandelijke rapportering is de stagiair tijdens zijn stage ook gehouden om 60 uur bijscholing te volgen. Voor de organisatie van de bijscholing doet het BIV, sinds september 2003, een beroep op 3 organisaties die instaan voor de bijscholing in Vlaanderen, Brussel en Wallonië. Zij bieden een bijscholingspakket aan van 68 uur waaruit de stagiairs minstens 60 uur dienen te volgen.

In totaal namen 331 stagiairs deel aan bijscholingscursussen die in opdracht van het BIV werden georganiseerd. Voor de Nederlandstalige stagiairs werden cursussen georganiseerd te Oostende, Kortrijk, Gent, St-Niklaas, Turnhout, Leuven en Genk; voor de Franstalige stagiairs te Brussel (2x), Luik, Namen en Doornik. Stagiairs die houder zijn van een diploma van ondernemersopleiding “vastgoedmakelaar” of gegradueerde in vastgoed kunnen aan de stagecommissie vragen om een ander pakket van bijscholing samen te stellen. Deze aanvraag geschiedt steeds schriftelijk en voorafgaandelijk en bevat de voorstellen van de te volgen opleidingen. Een alternatieve bijscholing werd toegestaan aan 36 stagiairs: 11 aan Nederlandstalige stagiairs, 25 aan Franstalige stagiairs.

2.3. Einde van de stage

Wanneer de stage voltooid is, gaat het secretariaat na of het dossier voldoende is gestoffeerd opdat de commissie een advies zou kunnen verlenen.

Daartoe verifieert het secretariaat of de stagiair volgende documenten heeft toegestuurd:

- alle stagerapporten en hun bijlagen
- het attest van aansluiting bij een verzekeringsfonds voor zelfstandigen (het stagereglement voorziet dat de stagiair zijn stage in hoedanigheid van zelfstandige dient te volbrengen)
- het attest van de gevolgde bijscholing
- het eindbeoordelingsformulier, behoorlijk ingevuld en ondertekend door de stagemeeester. Indien het dossier onvolledig is, wordt de betrokken stagiair aangeschreven met het verzoek de ontbrekende documenten te willen overmaken. Eens alle documenten voorhanden zal de provinciale commissie het verloop van de stage op haar eerstvolgende vergadering evalueren. Haar bevindingen worden beschreven in de vorm van een advies dat vervolgens gericht wordt aan de nationale commissie.

De Uitvoerende Kamer zal het door de stagecommissie geformuleerd eindadvies ontvangen naar aanleiding van de aanvraag vanwege de stagiair tot opname op het Tableau van de beoefenaars.

In totaal bracht de stagecommissie 228 adviezen uit aan de Uitvoerende Kamer en dit conform de bepalingen van art. 16 §2 van het stagereglement: 213 hiervan waren gunstige adviezen, 15 ongunstige.

2.4. Aantallen stagiairs

Op 31/12/03 waren in totaal 774 stagiairs ingeschreven bij het BIV.

In onderstaande tabel vindt u de verdeling per provincie.

Provincies	2003
West-Vlaanderen	103
Oost-Vlaanderen	89
Antwerpen	99
Limburg	64
Vlaams-Brabant	104
Brussel	102
Henegouwen	60
Namen	23
Waals-Brabant	62
Luik	60
Luxemburg	8
Totaal	774



3. STAGEMEESTERS

3.1. Kandidaat-stagemeesters

Om in aanmerking te komen als stagemeester dient de geïnteresseerde kandidaat te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 20, eerste lid, van het stagereglement ⁽¹⁾. Deze worden als permanente voorwaarden beschouwd die m.a.w. op elk ogenblik dienen te beantwoorden aan de realiteit van de stagemeester.

De Stagecommissie zal de kandidaturen tot erkenning onderzoeken op grond van de wettelijke vereisten. Naargelang alle voorwaarden al dan niet vervuld zijn, zal de commissie een gunstig of ongunstig advies opstellen voor de Nationale Raad. De Raad neemt dan op haar eerstvolgende vergadering een formele beslissing. Het secretariaat van de stagecommissie brengt de aanvaarde en geweigerde kandidaten nadien op de hoogte van de genomen beslissing. Geweigerde kandidaten kunnen beroep aantekenen tegen deze beslissing bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

3.2. Gelijktijdige begeleiding verschillende stagiairs

Artikel 21 van het stagereglement bepaalt dat een stagemeester slechts één stagiair tegelijk kan opleiden. De stagecommissie kan hierop een uitzondering toestaan.

Tijdens de voorzittersvergadering worden de aanvragen tot afwijking onderzocht en dit conform volgende richtlijnen:

- een stagemeester mag een deeltijdse en een voltijdse stagiair tijdens dezelfde periode begeleiden

(1) Art. 20. Alleen de natuurlijke personen die op het Tableau van het BIV ingeschreven zijn kunnen stagemeester zijn.

1° het beroep van vastgoedmakelaar als hoofdberoep uitoefenen en minstens 35 jaar oud zijn;

2° geen door de Kamer opgelegde tuchtstraf opgelopen hebben;

3° effectief het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen en minimum acht jaar ervaring hebben als vastgoedmakelaar in hoofdberoep;

4° een bewijs van goed gedrag en zeden kunnen voorleggen en niet het voorwerp zijn van een negatieve beoordeling vanwege de stagecommissie;

5° geen arbeidsovereenkomst afgesloten hebben met de stagiair.

- een stagemeester mag een nieuwe stageovereenkomst afsluiten indien er geen overlapping van meer dan 3 maanden bestaat met een bestaande stageovereenkomst
- een stagemeester kan meerdere stagiairs opvolgen indien deze in afzonderlijke, reeds bestaande kantoren, stage lopen op voorwaarde dat in elk afzonderlijk kantoor een erkende vastgoedmakelaar actief is; in dit geval zal desgevallend de samenstelling van de verschillende kantoren worden opgevraagd.

3.3. Evaluatie lijst stagemeesters

Het is van het grootste belang de lijst van erkende stagemeesters actueel te houden en dit om de stagiairs degelijk te kunnen begeleiden in hun zoektocht naar een geschikte stagemeester. Vandaar dat de stagecommissie, bij wijze van interne werkingsregel, voor elke stagemeester (na 5 jaar) nagaat of hij nog steeds interesse betoont in het stagemeesterschap en of hij nog steeds voldoet aan de vereiste voorwaarden om stagemeester te kunnen blijven.

Verschillende hypothesen kunnen zich hier voordoen:

- de stagemeester wenst stagemeester te blijven en maakt de nodige documenten over waaruit blijkt dat hij nog steeds aan de vereisten van het stagereglement voldoet. In voorkomend geval zal de stagecommissie een gunstig advies formuleren aan de Nationale Raad betreffende de verlenging van de titel van stagemeester.
- de stagemeester wenst geen gebruik te maken van de mogelijkheid om zijn titel te verlengen. In dit geval licht de stagecommissie de Nationale Raad in betreffende de aanvraag tot weglating van de lijst der erkende stagemeesters.
- de stagemeester wenst zijn titel van erkend stagemeester te verlengen maar voldoet niet langer aan de voorwaarden gesteld in het stagereglement. In dit geval zal de Stagecommissie een advies tot weglating van de lijst der erkende stagemeesters aan de Nationale Raad formuleren.

Op de eerstvolgende Nationale Raad zullen de adviezen ter goedkeuring worden voorgelegd. Stagemeeesters die niet akkoord gaan met de beslissing van de Nationale Raad tot weglating van de lijst der erkende stagemeeesters kunnen beroep steeds instellen bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

3.4. Einde stagemeeesterschap

Naast de vijfjaarlijkse interne controle van het stagemeeesterschap, kunnen stagemeeesters op gelijk welk ogenblik van de lijst van erkende stagemeeesters worden weggelaten of geschrapt. Redenen hiervoor kunnen zijn:

- de stagemeeester verzoekt om niet langer te fungeren als erkend stagemeeester
- de stagemeeester verzoekt bij de Uitvoerende Kamer om weggelaten te worden van het Tableau der erkende vastgoedmakelaars. Een logisch gevolg hiervan is dat betrokkene dan ook wordt weggelaten van de lijst der erkende stagemeeesters
- de stagemeeester loopt een tuchtstraf op waardoor hij niet langer kan optreden als erkende stagemeeester.

In al deze gevallen wordt een advies geformuleerd aan de Nationale Raad.

Ingeval de Nationale Raad aan advies tot weglating of schrapping bekrachtigt, kan de betrokkene hiertegen beroep aantekenen. Het verzoek tot hoger beroep dient desgevallend te worden ingediend bij de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

Om de continuïteit van de stage voor de stagiairs te verzekeren zal de stagecommissie een advies tot weglating of schrapping pas dan formuleren wanneer de stage beëindigd werd.

3.5. Aantallen stagemeeesters

In de loop van 2003 adviseerde de Stagecommissie de Nationale Raad inzake 263 dossiers m.b.t. de stagemeeesters: 93 nieuwe inschrijvingen op de lijst van de stagemeeesters, 79 verlen-

gingen en 91 weglatingen van de lijst van de stagemeeesters.

Eind 2003 telde het BIV 995 stagemeeesters:

Provincies	2003
West-Vlaanderen	130
Oost-Vlaanderen	101
Antwerpen	136
Limburg	61
Vlaams-Brabant	91
Brussel	197
Henegouwen	58
Namen	29
Waals-Brabant	75
Luik	66
Luxemburg	11
Totaal	955

4. ANDERE INITIATIEVEN

4.1. Enquête stagiairs–stagemeeesters

In het voorjaar werd een vragenlijst verstuurd naar elke stagiair en stagemeeester. Deze enquête peilde o.m. naar de onderlinge relatie tussen de stagiair en de stagemeeester, de opvattingen over de bezoldiging, de ervaringen met de stageverslagen en de contacten met de stagedienst. De resultaten van de enquête werden toegelicht tijdens een infoforum (zie 4.2.) en gepubliceerd in *Immobilium* 2003/4.

4.2. Infoforum

In november en december 2003 organiseerde het BIV forums in elke provincie voor alle stagiairs en stagemeeesters. Ook alle erkende vastgoedmakelaars die interesse betonen in de stage en het stagemeeesterschap waren welkom. De resultaten van de enquête, het verloop van de stage en de problematiek van de schijnzelfstandigheid werden toegelicht. De medewerkers van de stagedienst verzorgden de uiteenzetting betreffende de enquête en het verloop van de stage.



4.3. Stagehandboek

Ter voorbereiding van het najaarsforum werd een stagehandboek opgesteld dat een overzicht biedt van de rechten en plichten van de stagiair en de stagemeester, alsook van alle gangbare procedures en richtlijnen. Dit document met nuttige informatie voor elke (kandidaat-)stagiair en (kandidaat-) stagemeester werd verspreid tijdens het forum. Vanaf 2004 zal ook elke stagiair en stagemeester een exemplaar van dit handboek ontvangen.

COMMISSIE

TOEZICHT-OPSPORING

Voorzitters

Achille CLAES (NL) en Robert CLOSSET (FR)

Leden (34 provinciale leden)

- *Provincie West-Vlaanderen*
Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES en Frank ROUSERE
 - *Provincie Oost-Vlaanderen*
Willy HAEGENS, Hendrik NELDE en Daisy VAN DER MEERSSCHE
 - *Provincie Antwerpen*
Jozef VANDEKEYBUS, Raymond VAN DER HAEGEN en Esther VAN MARCKE
 - *Provincie Limburg*
Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS en Johan TELEN
 - *Provincie Vlaams-Brabant*
Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS en Michel VAN DEN MEERSSCHAUT
 - *Brussels Gewest*
Isabelle DEVREUX, Pierre-Jean HOEVEN, Yves NYSENS en Jacques WALCKIERS
 - *Provincie Waals-Brabant*
Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS en Fernand WAUTERS
 - *Provincie Henegouwen*
Michel GENEAU, Alain GUIET en Henri FLORE (tot mei 2003) en Bertrand SIMONTS (vanaf juni 2003)
 - *Provincie Namen-Luxemburg*
Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean DEREPEPE en Richard HANE
 - *Provincie Luik*
Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI en Joseph VANESSE
- Diensthofd*
Frédérique Urbain (tot 30/09/2003) en Evelyne Van Marcke
- Administratief medewerker*
Marianne Tassenoy
- Inspecteurs*
Johan Vanhalle (vanaf 13/01/2003), Dino Boute (vanaf 3/03/2003) en Michel Engelbosch (vanaf 3/03/2003)

1. INLEIDING

Sinds de start in 1995 tot eind 2003 heeft de commissie en de dienst "Toezicht en Opsporing" 3.845 klachten ontvangen inzake de onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar alsook het onwettig voeren van de beroepstitel. In 2003 werden 332 nieuwe opsporingsdossiers geopend.

Zowel erkende vastgoedmakelaars als consumenten brengen klachten en informatie aan die leiden tot het voeren van een vooronderzoek door één van de inspecteurs. Daarnaast gaan de drie inspecteurs, die elk verschillende provincies voor hun rekening nemen, ook actief te werk. Daartoe surfen zij op diverse websites, verzamelen zij advertenties, bezoeken zij beurzen betreffende vastgoed en volgen de nieuwe inschrijvingen van vennootschappen op. Ook alle weglatingen en schrappingen van het tableau van beoefenaars of van de lijst van de stagiairs worden zorgvuldig opgevolgd.

Uit het vooronderzoek blijkt dat een aantal klachten ongegrond zijn (ongeveer 56% van de geformuleerde klachten).

Dit betreft dossiers waarbij:

- de klacht gericht is tegen een persoon die wel degelijk over een BIV-erkenning beschikt
- de klacht gericht is tegen een persoon die als bediende bij een erkende vastgoedmakelaar is tewerkgesteld
- de klacht gericht is tegen een mede-eigenaar die de taak van syndicus vervult
- de klacht gericht is tegen een persoon die zijn eigen patrimonium beheert
- de commissie en de dienst Opsporing geen bijkomende elementen konden verzamelen zodat er onvoldoende bewijzen voorhanden zijn om de eventuele juridische acties voor te bereiden.

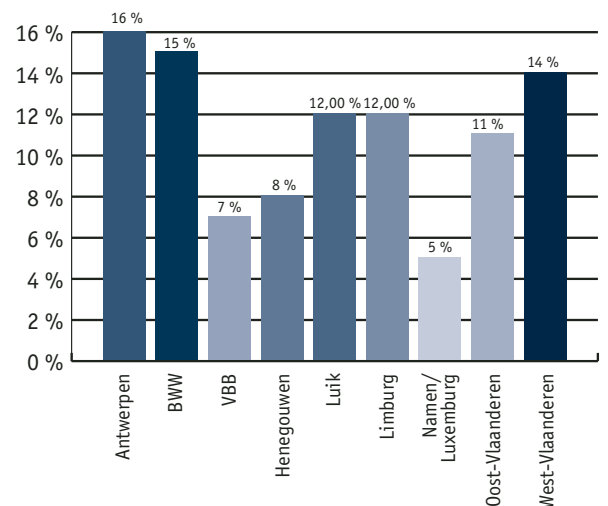
2. OPSPORINGSDOSSIEREN

Bij de overige klachten (44%) rijst een ernstig vermoeden van onwettige uitoefening of het onwettig voeren van de beroepstitel.

Tot eind 2003 betreft dit 1.688 dossiers die opgesplitst kunnen worden in verschillende categorieën:

- het grootste deel klachten (35%) gaat over niet-erkende vastgoedmakelaars die als zelfstandige voor eigen rekening werken
- verder ontvangt de dienst opsporing vele klachten betreffende vennootschappen waarbinnen niemand een BIV-erkenning geniet (29%)
- niet-erkende zelfstandige vastgoedmakelaars die samenwerken met een erkende vastgoedmakelaar maken ook het voorwerp uit van de opsporingsdossiers (17%). Ook ten aanzien van de erkende vastgoedmakelaar kan in dit geval worden opgetreden. Het reglement van plichtenleer voorziet immers dat men niet mag samenwerken met niet-erkende zelfstandige vastgoedmakelaars. De Dienst Opsporing zal in dergelijk geval tegen de erkende makelaar klacht neerleggen bij de Uitvoerende Kamer, bevoegd in het opleggen van tuchtsancties.
- diverse klachten richten zich tegen syndici of rentmeesters die niet over de nodige erkenning beschikken (10%)
- klachten tegen buitenlandse vastgoedmakelaars die onwettig het beroep uitoefenen, maken eveneens deel uit van de opsporingsdossiers (9%).

De procentuele geografische spreiding van de opsporingsdossiers in 2003 blijft nagenoeg stabiel ten opzichte van 2002.





Tijdens het verder onderzoek van de opsporingsdossiers komt de commissie meermaals tot de conclusie dat de verdachte persoon de onwettige activiteiten staakt of minstens het nodige doet om de illegale situatie te regulariseren. Sommigen laten zich daartoe inschrijven op de lijst van de stagiairs of verkrijgen de toestemming om het beroep occasioneel uit te oefenen. Anderen schrijven zich in als bediende bij een erkende vastgoedmakelaar. Voor een aantal dossiers komt de commissie tot de vaststelling dat geen inbreuk kan worden aangetoond of dat het dossier te weinig elementen bevat om het dossier verder aan te houden.

Indien de commissie voldoende bewijsmateriaal heeft verzameld betreffende de onwettige uitoefening zal zij voorstellen doen om een gerechtelijke actie in te spannen. Het voorstel van de commissie wordt op de eerstvolgende Nationale Raad ter goedkeuring voorgelegd.

3. GERECHTELIJKE PROCEDURES

Het BIV wendt diverse procedures aan om onwettige beoefenaars tot staking van hun activiteiten te dwingen:

1. Dit kan door klacht neer te leggen bij de Dienst Controle en Bemiddeling van de Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie (voorheen: Inspectiedienst van het Ministerie van Middenstand). De inspecteurs van deze dienst hebben uitgebreide bevoegdheden. Zo kunnen zij o.m. informeren naar het statuut van de beoefenaars van het beroep en desgevallend de boekhouding van een vastgoedmakelaar onderzoeken. Indien zij inbreuken vaststellen op de wetgeving, stellen zij een proces-verbaal op wat wordt overgemaakt aan de procureur des Konings. Het parket zal dan de zaak verder onderzoeken.
2. Het BIV heeft in het verleden reeds verschillende keren zelf klacht neergelegd bij het parket

van de procureur des Konings. Het parket is echter vrij de klacht te seponeren of een minnelijke schikking voor te stellen. Indien het parket de klacht verder opvolgt, kan de betrokkene worden veroordeeld tot een correctionele straf (gevangenisstraf en/of geldboete).

3. Een ander mogelijkheid bestaat erin een klacht met burgerlijke partijstelling in te dienen in handen van de onderzoeksrechter. In dit geval komt er een gerechtelijk onderzoek dat aanleiding kan geven tot een correctionele veroordeling.
4. In het verleden heeft het BIV verschillende onwettige beoefenaars rechtstreeks gedagvaard voor de correctionele rechtbank. Dergelijke procedure bracht echter niet de verhoopte resultaten met zich mee.
5. De meest gehanteerde procedure is de vordering tot staking van de activiteiten bij de rechtbank van koophandel. Dergelijke procedure verloopt relatief snel en leidt meestal tot het opleggen van een stakingsbevel aan de betrokkene en dit op straffe van een dwangsom. De inspecteurs van de dienst Opsporing zien nauwlettend toe op de naleving van het stakingsbevel. Indien blijkt dat betrokkene ondanks het verbod toch nog activiteiten blijft uitoefenen zal het BIV overgaan tot invordering van de dwangsom. De bedragen kunnen hierbij heel hoog oplopen.

Daarnaast bestaan nog andere gerechtelijke procedures die mogelijks kunnen worden ingesteld. Sinds de start van de Commissie en de Dienst Opsporing werden 283 gerechtelijke acties ingespannen. Dit betreft 17 % van de eigenlijke opsporingsdossiers en 7 % van alle geformuleerde klachten.

In sommige dossiers achtte de commissie het noodzakelijk om verschillende juridische procedures voor te stellen. Veelal betreft dit dossiers waarin in een eerste fase een negatief resultaat werd behaald en waarbij men door het instellen van een nieuwe, andere procedure een stopzetting van de onwettige activiteiten beoogt.

Inspectie van Middenstand		Totaal	45
	Hangende		9
	Positief resultaat		14
	Negatief resultaat		16
	Zonder gevolg		4
	Stopzetting procedure		2
Klacht parket		Totaal	101
	Hangende		23
	Veroordeling/minnelijke schikking		9
	Vrijspraak		2
	Geseponeerd		54
	Stopzetting procedure		13
Burgerlijke partijstelling		Totaal	36
	Hangende		24
	Veroordelingen		5
	Vrijspraak		5
	Stopzetting procedure		2
Rechtstreekse dagvaarding		Totaal	9
	Onontvankelijk/ongegrond		4
	Stopzetting procedure		5
Rechtbank van Koophandel		Totaal	124
	Hangende		43
	Bevel tot staking		48
	Onontvankelijk/ongegrond		9
	Stopzetting procedure		24

4. ANDERE INITIATIEVEN

In het jaar 2003 stond de dienst Opsporing in voor 2 bijkomende initiatieven.

- De dienst Opsporing verleende haar inhoudelijke medewerking aan de ontmoetingsforums die in april/mei 2003 werden georganiseerd in 5 provincies. Dit betrof een herhaalsessie van de ontmoetingsforums die in 10 provincies in het najaar van 2002 werden gehouden.

- Sinds augustus 2003 geeft het BIV zesmaandelijks een brochure met BIV-rechtspraak uit. De dienst Opsporing becommentarieerde de vonnissen en arresten betreffende de onwettige uitoefening van het beroep.

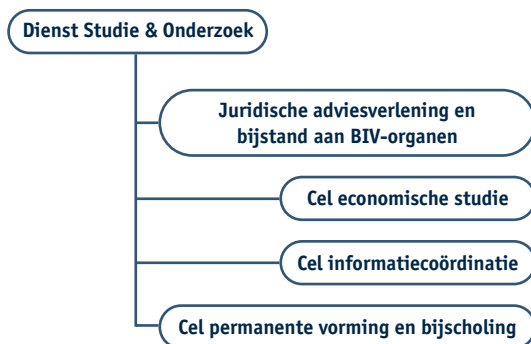


DIENST STUDIE EN ONDERZOEK (DSO)

1. WIE IS WIE BINNEN DE DIENST DSO?

De dienst DSO ging van start in april 2001. In 2003 werd de dienst verder uitgebreid tot 7 medewerkers:

Jurgen Vansteene (jurist, diensthoofd),
Olivier Aoust (jurist), Evelyne Van Marcke (jurist, verliet op 1 oktober 2003 de dienst DSO, zij werd aangesteld als diensthoofd Toezicht-Opsporing),
Jan Grillet (jurist) en Yves Paquay (jurist) (beide in dienst sinds 06/10/03), Stéphanie Bleys (administratief medewerker cel economische studie - werd op 22/05//03 opgevolgd door Rachida Temsamani),
Olivia Caus (administratief medewerker cel vorming),
Anne Roggen (administratief medewerker – halftijds)



2. DE DIVERSE TAKEN VAN DE 'DIENST STUDIE & ONDERZOEK'

2.1. Juridische adviesverlening en bijstand aan BIV-organen

Juridische adviesverlening en bijstand aan de verschillende BIV-organen (Nationale Raad, Bureau, Stagecommissie, Dienst Boekhouding,

Dienst Opsporing, ...) behoort tot de voornaamste opdracht van de dienst DSO.

De dienst staat tevens in voor het secretariaat van de "werkgroep Internationale Betrekkingen" alsook de "ad hoc werkgroep Deontologie" (cf. infra). Dhr. Eddie Verweirde (NL) en Serge Winnykamien (FR) zijn de twee leden van de werkgroep Internationale Betrekkingen.

De ad hoc werkgroep Deontologie wordt voorgezeten door dhr. Daniel de Bergeyck; de andere leden van deze werkgroep worden voorgedragen afhankelijk van de te behandelen punten.

Een aantal belangrijke dossiers werden door de dienst DSO op de voet gevolgd tot in de parlementaire commissies en in het Parlement ("wetsontwerp tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert"; "wetsvoorstel tot invoering van een kaderwet voor titelbescherming voor erkende dienstverlenende intellectuele beroepen" en het "wetsvoorstel tot wijziging van de bepalingen inzake mede-eigendom"). Tevens werden er besprekingen gevoerd met de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) in het kader van het opstellen van het beroepsprofiel van de vastgoedmakelaar.

Het oude reglement van inwendige orde van het BIV (goedgekeurd in 26 september 1995) werd door de dienst DSO in overeenstemming gebracht met de gewijzigde Kaderwet Verhaegen. Op 6 mei 2003 werd het nieuwe reglement van inwendige orde door de Minister van Middenstand goedgekeurd (publicatie in *Immobilium* 2003/2).

Binnen het kader van haar opdrachten is de dienst DSO in 2003 begonnen met het samenstellen van een dossier met BIV-rechtspraak. Tweemaal per jaar brengt het BIV een bloemlezing van interessante recente rechtspraak, in het bijzonder de tuchtrechtspraak van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep. Ook vonnissen en arresten inzake onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden in deze dossiers opgenomen.



Het eerste nummer verscheen in september 2003 en werd toegestuurd aan alle BIV-leden en is tevens te consulteren op de BIV-website.

De gerechtelijke procedures, waarbij het BIV belanghebbende was, werden opgevolgd en dit zowel bij het Hof van Cassatie, de Raad van State als bij de Raad voor de Mededinging. In 2003 werden provinciale infoforums georganiseerd; hieraan werd inhoudelijk medewerking verleent door de dienst DSO.

Het voorjaarsforum handelde over de permanente vorming, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de borgstelling. Het betrof een herhaalsessie van het forum dat reeds plaatsvond in 2002. Naast de bespreking van de wetgeving werd op deze forums tevens de praktische kant toegelicht (adressenlijst van verzekeringsmaatschappijen, modelattesten).

In het najaarsforum werd de problematiek van de schijnzelfstandigheid door de dienst voorbereid en toegelicht.

Naar aanleiding van de federale verkiezingen in 2003 kreeg het BIV ook een nieuwe voogdijminister, mevrouw Sabine Laruelle. Een gelegenheid voor het BIV om een aantal -reeds vroeger ingediende- dossiers samen met de Minister te overlopen.

De nodige teksten werden aangeleverd voor het BIV-bulletin *Immobilium* ("Nederlands afstands-onderwijs geeft geen toegang tot Belgische Markt"; "Wijziging wetsontwerp tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert"; "De Cel voor Financiële Informatieverwerking"; "Ondernemingsloketten";

"Verplichte prijsaanduiding"; "Permanente vorming voor BIV-titularissen"; "Het KB betreffende de beveiliging van liften"; "Verplichte verwijdering radioactieve bliksemafleiders" en "Samenloop aansprakelijkheidsverzekering en waarborg").

Tevens werden een aantal belangrijke uitspraken van het Hof van Cassatie en de Raad van State in het bulletin toegelicht ("De tuchtrechters versus eerlijk proces en hun oordeel over de zwaarte van de tuchtstraf"; "Verzoekschrift tot nietigverklaring BIV-richtlijnen afgewezen door Raad van State" en "Belangrijke uitspraken Hof van Cassatie – de plichtenleer").

De dienst DSO heeft tevens het secretariaat verzekerd van de werkgroepen "Deontologie" en "Internationale Betrekkingen".

De werkgroep "Deontologie" is in 2003 tweemaal samengekomen om de praktische problemen te onderzoeken die zich kunnen stellen bij enkele deontologische bepalingen ten aanzien van de bedrijfsmatige vastgoedmakelaars. De werkgroep heeft enkele voorstellen tot aanpassing of wijziging terzake overgemaakt aan de leden van het Bureau.

De werkgroep "Internationale betrekkingen" heeft haar medewerking verleend aan het jaarverslag 2003 van CEPI (Le Conseil européen des Professions immobilières) waar ondermeer de toestand van de vastgoedmarkt binnen de Europese Unie werd onderzocht. Deze werkgroep heeft tevens dossiers voorbereid voor de Belgische vertegenwoordigers binnen CEPI.

In 2003 behandelde de dienst DSO 1861 brieven van vastgoedmakelaars en particulieren die vragen hadden betreffende de beroepsreglementering (lidmaatschap BIV, deontologische plichten, permanente vorming, ...).

De dienst DSO kan zich vanzelfsprekend niet in de plaats stellen van de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep. Enkel de Kamers zijn bevoegd om uitspraak te doen in tuchtdossiers.



2.2. Cel informatiecoördinatie: juridische databank en elektronische nieuwsbrief

De dienst DSO werd in het laatste kwartaal uitgebreid met een informatiecoördinator. De informatiecoördinator wordt verondersteld de externe en interne informatiekanaalen van de dienst DSO en het BIV te harmoniseren in de richting van een gebruiksvriendelijk en efficiënt informatiebeheersysteem voor zowel interne DSO/BIV-behoefden als voor externe informatienoden van BIV-leden. Bij deze opdracht krijgt de coördinator ondersteuning van de interne IT-verantwoordelijke en doet hij beroep op de diensten van een extern softwarebedrijf. Gedurende de laatste drie maanden van 2003 werd een faceliftoperatie in gang gezet voor de Juridische databank. Deze databank wordt reeds aangeboden via de website maar miste tot op heden zijn doelpubliek. Het BIV besloot om de databank voortaan intern te beheren; de faceliftoperatie zal zeker nog een stuk van 2004 in beslag nemen. Door het centraliseren van de juridische BIV-informatiestroom bij de dienst DSO was het maar een kleine stap om de elektronische infonieuwsbrief, *biv@scoop*, binnen DSO op de rails te zetten. Deze nieuwsbrief belandt, sinds begin december 2003, gemiddeld driewekelijks bij de BIV-leden.



2.3. Cel Economische studie

Leden van de werkgroep 'Economische Cel':
Philippe DEWAELE (F), Pol DEWAELE (N),
Jan JASSOGNE (N), Eddy VERWEIRDE (N) en
Jacques WALCKIERS (F)

Secretaris:

Stéphanie Bleys werd op 22 mei 2003 opgevolgd door
Rachida Tamsamani

De economische studie inzake de vastgoedmakelaardij, aangevat eind 2002, werd verder gezet in 2003. Bedoeling is enerzijds om een inzicht te verwerven in de organisatie en het economische belang van de vastgoedmakelaardij (aantal kantoren, structuur ervan, zelfstandigen versus bedienden, omzet, marktaandeel, aantal transacties, evoluties, ...). Anderzijds werd tevens de studie gestart inzake de relatie stage-meester en stagiair.

In het najaar van 2003 werden de resultaten van deze bevraging bij de stagemesters en stagiairs besproken op de provinciale forums. Ter voorbereiding van deze ontmoeting met de vastgoedmakelaars, stelde de Stagecommissie een eerste enquête op, gericht aan de erkende stagemesters. Wat verwachten zij van de stagiair-vastgoedmakelaars en hun relatie? Hoe zien zij de invulling van de BIV-stage? Hoe interpreteren zij het Stagerement? Een gelijkaardige vragenlijst werd verstuurd naar de stagiair-vastgoedmakelaars met als doel de relatie met hun stagemester, het verloop van de stage alsook hun achtergrond en vorming te kunnen nagaan. Het opstellen van deze enquêtes werd in samenspraak met het secretariaat van de Economische Cel gerealiseerd. De resultaten van deze anonieme enquête werden door deze Cel verwerkt tot duidelijke en begrijpbare grafieken. De desbetreffende cijfers werden toegelicht tijdens bovenvermeld najaarsforum en toegelicht in *Immobilium*.

De Economische Cel heeft zich tevens gebogen over de inhoud van de interne gegevensdatabank: over welke actuele gegevens beschikt het instituut, welke gegevens kunnen worden opgevraagd bij de makelaars of externe instanties en welke informatie kan toegevoegd worden door de verschillende diensten van het BIV. De bevindingen werden door het secretariaat van de Economische

Cel samengevat en overgemaakt aan de leden van het Bureau.

Op vraag van de verschillende diensten van het BIV wordt door het secretariaat van de Economische Cel grafieken en cijfers opgezocht.

2003 was voor de werkgroep 'Economische Cel' een voorbereidend jaar met veel opzoek- en klasseerwerk. Vanaf werkjaar 2004 zullen concrete cijfers, evoluties en tendensen naar voren gebracht kunnen worden.

2.4. Cel 'Permanente Vorming en Bijscholing'

2.4.1. Permanente vorming voor titularissen

Leden werkgroep:

Agnes DAEMS (N), Jan JASSOGNE (N),
Marc VAN DE WOESTYNE (N),
Jacques WALCKIERS (F), Alain REYNDERS (F) en
Serge ROBERT (F)

Secretarissen:

Olivia Caus en Evelyne Van Marcke (opgevolgd door
Yves Paquay vanaf 06/10/03).

Elke vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau, is verplicht om minimum 20 uur permanente vorming per jaar te volgen. De vastgoedmakelaar dient hiervoor een keuze te maken binnen het aanbod dat goedgekeurd wordt door de Nationale Raad.

De toetsingscommissie permanente vorming heeft als taak de aanvraagdossiers van de aanbieders van permanente vorming te toetsen aan het reglement en om adviezen te formuleren voor de Nationale Raad. Deze laatste beslist uiteindelijk over de erkenning van de organisatoren en van de cursusthema's. De vastgoedmakelaars worden via de verspreiding van BIV-bulletin Immobilium en via de website van het BIV op de hoogte gehouden van het goedgekeurde aanbod.

In 2003 kwam de werkgroep zes keer samen (09/01 - 06/03 - 06/06 - 22 & 23/10 en 19/12).

In totaal werden voor het jaar 2003 ruim 594 vormingscursussen erkend, georganiseerd door 27 aanbieders, waarvan 6 aanbieders met een tweetalig aanbod, 11 Nederlandstalige en 10 Franstalige organisatoren.

Op de vergaderingen van 22 en 23 oktober 2003 werden de aanvragen geëvalueerd voor het cursusjaar 2004 en de nodige adviezen geformuleerd. In 2003 werden ruim 640 cursussen voor 2004 goedgekeurd.

2.4.2. Bijscholing voor stagiairs

Leden werkgroep:

Jan JASSOGNE (N), Jacques WALCKIERS (F),
Jean-Pierre EFFERTZ (F) en Walter DE VLIES (N)

Secretarissen:

Evelyne Van Marcke (opgevolgd door Yves Paquay
vanaf 06/10/03)

Vermits niet elk diploma -dewelke toegang verleent tot het beroep van vastgoedmakelaar (cf. art. 5 KB 6 september 1993)- tijdens de opleiding voorziet in de noodzakelijke basiskennis om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen (bv. ingenieur voor de scheikunde), werd destijds voorzien in een verplichte bijscholing. Van de initiële bedoeling -om deze bijscholing enkel op te leggen aan stagiairs die niet over een specifiek vastgoedmakelaarsdiploma beschikten- moest het BIV afstappen daar alle stagiairs op gelijke voet behandeld dienen te worden. Teneinde een basiskennis te garanderen, dient iedere stagiair tijdens zijn stage een bijscholing te volgen van 60 uur.

Eind 2002 werd een aanbestedingsprocedure uitgeschreven om te bepalen aan welk organisme de organisatie en de coördinatie van de bijscholing kon worden toevertrouwd. Op 20 februari en 16 juni 2003 nodigde de werkgroep de kandida-



ten uit om hun kandidatuurstelling te verdedigen. Voor de Nederlandstalige stagiairs viel de keuze op de organisatie VIVO; voor de Franstalige stagiairs werd gekozen voor de samenwerking tussen de organisaties FORIM en CIB-Brussel. Voornoemde organisaties verbonden zich om tussen 1 september 2003 en 31 augustus 2004, voor heel België, een gewaarborgd aanbod van 68 uur bijscholing aan te bieden. Zij hebben als taak iedere stagiair te informeren over het bijscholingsaanbod en erover te waken dat het volledige aanbod op voldoende verschillende regionaal gespreide locaties, op een regelmatige manier én tegen een betaalbare prijs kan worden gevolgd.

Op de vergadering van de Nationale Raad van 19 juni 2003, werd de werkgroep belast met een studie om de mogelijkheden -om de bijscholing geheel of gedeeltelijk in eigen beheer over te nemen- af te tasten, rekening houdend met de mogelijke gevolgen naar personeel en budget. Uit de studie bleek dat het voor het BIV bijzonder moeilijk is om geheel de bijscholing zelf te organiseren. Bepaalde taken zouden door het BIV overgenomen kunnen worden hetgeen evenwel het aanwerven van een extra personeelslid met zich meebrengt. In samenspraak met onze voogdijminister, mevrouw Laruelle, werd uiteindelijk beslist dat VIVO enerzijds en FORIM en CIB-Brussel anderzijds de organisatie voor de bij-

scholing blijven waarnemen. Het kabinet van de Minister van Middenstand onderzoekt nu immers de mogelijkheid om de lijst met toegangverlenende diploma's te wijzigen, waardoor stagiairs met een specifiek vastgoedmakelaarsdiploma vrijgesteld zouden worden van deze bijscholing.

In afwachting van deze wijziging aan het KB van 6 september 1993 heeft de werkgroep de mogelijkheid onderzocht om voor de stagiairs -met een specifiek vastgoedmakelaarsdiploma zoals ondernemingsopleiding vastgoedmakelaar, graduaat vastgoedmakelaar of een graduaat bouw, optie vastgoedmakelaar- in een "alternatieve" opleiding te voorzien; waarbij deze stagiairs een meer gespecialiseerde opleiding kunnen voorstellen (vb. vastgoedexpert) of een eigen programma kunnen opstellen op basis van cursussen die erkend zijn in het kader van de permanente vorming. Deze maatregel laat toe dat deze stagiairs -met een specifiek vastgoedmakelaarsdiploma- geen cursussen dienen te volgen betreffende materies waarover zij reeds examens hebben afgelegd. In ieder geval dient iedere stagiair minimum 60 uur te volgen, zoniet zou er sprake zijn van ongelijke behandeling.

Op het ogenblik dat de redactie van dit jaarverslag werd afgesloten, tracht de werkgroep deze alternatieve mogelijkheid te integreren in de reglementering.

Dienst PUBLIC RELATIONS

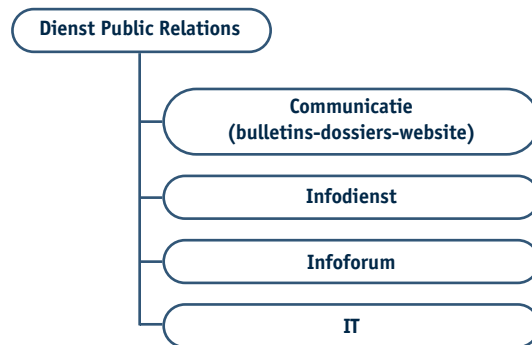
Leden van de begeleidingswerkgroep

Marc VAN DE WOESTIJNE (N) en

Serge WINNYKAMIEN (F)

Dienst PR:

Johan Van De Gucht (informatica, in dienst sedert 14/07/03), Steven Lee (infodienst), Danielle Verrees (infoforum) en Willy Coninx (diensthoofd)



De dienst Public Relations werd in 2003 uitgebreid met een nieuwe medewerker en telt nu vier personen. De taken van deze dienst zijn o.m.:

- de informatieverbreiding d.m.v. gedrukte en digitale (via Internet) publicaties over diverse thema behorend tot het opdrachtenpakket van het BIV
- het organiseren van eerstelijns-service voor de vastgoedmakelaars en derden via de ombudsman
- de organisatie van info- en discussieforums voor de vastgoedmakelaars
- de interne communicatie en IT

1. PUBLICATIES

1.1. Driemaandelijks bulletin *Immobilium*

Viermaal per jaar (maart, juni, september, december) verspreidt het Instituut het officiële berichtenblad *Immobilium* aan alle vastgoedmakelaars. Het blad wordt tevens gratis toegezonden aan o.m. Rechtbanken van Koophandel,

vredegerechten, verwante organisaties, pers en geïnteresseerde derden.

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



Het bulletin biedt verder ook een overzicht van de nieuwe stagiairs, de nieuwe titularissen, de nieuwe occasionele en de weglatingen van de voorgaande 3 maanden.

1.2. Berichtenblad mandatarissen

Gezien de beperkte periodiciteit van het officiële bulletin *Immobilium* werd in 2002 gestart met een digitaal Berichtenblad bestemd voor alle mandatarissen (zowel de verkozen als de benoemde mandatarissen). Deze periodieke publicatie biedt het voordeel om snel, met een minimum aan tijd en kosten, informatie te verstrekken aan de personen die een verantwoordelijke functie uitoefenen binnen het BIV. Dit Berichtenblad verscheen vier maal in 2003 (maart-juni-september-december).

1.3. Dossiers

In 2003 werd van start gegaan met een nieuw zesmaandelijks dossier "Rechtspraak BIV". De redactie van dit dossier is in handen van de Dienst Studie en Onderzoek, i.s.m. met de Kamers en de Dienst Toezicht-Opsporing, en bevat een overzicht van belangrijke tuchtrechtelijke beslissingen uitgesproken door de Kamers en beslissingen uitgesproken door de Rechtbanken van Koophandel inzake de veroordelingen wegens onwettige beoefening van het beroep. Een tweede dossier dat in 2003 werd uitgegeven was het "Jaarverslag 2002"; een gratis exemplaar van dit activiteitenverslag kon op aanvraag worden besteld en kon tevens worden geraadpleegd op de BIV-website.



2. INFODIENST

De BIV-infodienst, aanvang 2002 opgestart om tegemoet te komen aan de concrete informatie-vragen van de vastgoedmakelaars en van de consument inzake het functioneren van het Instituut, de beschermingsreglementering, de modaliteiten van toegang tot het beroep, het statuut van zelfstandige, de stage,...., heeft ook in 2003 zijn opdracht verder gezet.

De meeste informatievragen (Hoe kan ik starten als vastgoedmakelaar? Waar kan ik stage lopen? Welke diploma's geven toegang tot het beroep? ...) gebeuren telefonisch (deze worden enkel in de voormiddag beantwoord) en via brief (post, fax of email). De infodienst behandelt circa 60 telefonische vragen en een 30-tal brieven per week. De infodienst is tevens verantwoordelijk voor het aanpassen van de adresgegevens van de BIV-leden (een aanpassing kan evenwel slechts gebeuren indien de makelaar het BIV hiervan op de hoogte brengt) en voor het toezenden van de geprinte ledenlijst op verzoek van BIV-leden of op verzoek van de consument. Gezien de wetgeving inzake de bescherming van de private gegevens kunnen deze lijsten niet digitaal of in een database worden toegezonden. Niettegenstaande het BIV gehouden is om de lijst van de vastgoedmakelaars bij te houden en consulteerbaar te maken ten behoeve van derden, mag en kan het Instituut inderdaad geen medewerking verlenen aan commerciële (of andere) mailings aan vastgoedmakelaars.

Tot slot verleent deze dienst aan de vastgoedmakelaars ook de paswoorden die toegang verlenen tot het Intranet-gedeelte van de BIV-website.

3. INFOFORUM

Tweemaal per jaar organiseert het BIV een vormingsinitiatief in elke provincie: info- en ontmoetingsseminaries tijdens welke het BIV

toelichting verstrekt over de materies waarvoor het wettelijk bevoegd is en over de gevolgen van de wettelijke bescherming van het beroep.

Deze forums hebben tevens als doel beter de polsslag te voelen bij de vastgoedmakelaars, hen kennis te laten maken met de BIV-mandatarissen en personeelsmedewerkers, en om aan ervaringsuitwisseling te doen.

De deelname aan het forum is gratis en komt in aanmerking voor de verplichte permanente vorming van de titularissen (3u).

3.1. Voorjaarsforum

In het najaar 2002, werd in elke provincie een forum georganiseerd handelend over specifieke deontologische verplichtingen (zoals de beroepsaansprakelijkheidsverzekering -met toelichting betreffende de resultaten van een rondvraag bij verzekeringsmaatschappijen-, de waarborgregeling en de permanente vorming) alsook over de onwettige uitoefening in functie van de aanverwante beroepen.

Gezien de grote interesse voor dit thema kon echter niet elke geïnteresseerde vastgoedmakelaar deelnemen en werd beslist het forum (met dezelfde onderwerpen) te herhalen in het voorjaar 2003.

De herhaalsessie in 2003 werd georganiseerd:

- Nederlandstalige forums plichtenleer: op 28 april (Edegem), op 29 april (Gent) en op 30 april (Horst)
- Franstalige forums plichtenleer: op 7 mei (te Brussel: een sessie in voormiddag en een 's namiddags).

Het voorjaarsforum werd in totaal door 330 vastgoedmakelaars bijgewoond.

3.2. Najaarsforum

Het najaarsforum stond geheel in het teken van de stage.

De sessie startte met een presentatie van de resultaten van de enquête die in het voorjaar werd gehouden bij de stagiairs en de stagemesters betreffende de werkzaamheden van de stage.

Er werd tevens een toelichting gegeven over het verloop van de stage.

Een externe advocaat gaf vervolgens een uiteenzetting inzake de inhoud van het zelfstandigenstatuut van de stagiair en de daarmee samenhangende problematiek van de schijnzelfstandigheid in het kader van de relatie stagiair/stagemeester.

Het forum werd afgerond met een debat.

De deelnemers ontvingen een documentatiemap met een kopie van de gebruikte slides samen met een exemplaar van het stagehandboek, dat speciaal voor dit forum werd opgesteld.

Alle stagiairs en stagemeesters kregen automatisch een persoonlijke uitnodiging toegestuurd. Na ontvangst van de inschrijving werd binnen een week een inschrijvingsbevestiging gezonden. Ook de andere vastgoedmakelaars waren van harte welkom.

Het najaarsforum werd in totaal bijgewoond door 950 vastgoedmakelaars en werd georganiseerd op volgende locaties (telkens van 14.00u tot 17.00u):

in het Nederlands:

- provincie Vlaams-Brabant + Brussels Gewest: 26 november (Horst)
- provincie Antwerpen: 1 december (Edegem)
- provincie Oost-Vlaanderen: 4 december (St-Denijs-Westrem)
- provincie West-Vlaanderen: 9 december (Oudenburg)
- provincie Limburg: 12 december (Hasselt)



in het Frans:

- provincie Namen en Luxemburg: 19 november (Namen)
- provincie Luik: 27 november (Luik)
- Brussels gewest: 10 december (Brussel, voor- en namiddag)



- provincie Henegouwen: 15 december (Charleroi)
- provincie Waals-Brabant: 17 december (Waver).

4. WEBSITE

Sedert 1998 beschikt het BIV over een eigen website, een Nederlandstalige op het adres www.biv.be en een Franstalige op het adres www.ipi.be.

Deze website bestaat uit twee onderdelen: een open gedeelte toegankelijk voor iedereen en een besloten gedeelte, enkel toegankelijk voor de vastgoedmakelaar via een paswoord.

Op het open gedeelte zijn o.m. alle publicaties, de dossiers, de ledenlijst en de wetgeving inzake de bescherming van het beroep en de beroepstitel te consulteren.

Op het besloten gedeelte krijgt de vastgoedmakelaar toegang tot de juridische databank.

Daar de BIV-website evenwel niet langer voldeed aan de technische evolutie op het vlak van de digitale communicatie werd door de Raad beslist om in 2004 een nieuwe website te openen.



In 2003 startte het Instituut met het uitschrijven van een wedstrijd voor het toekennen van de opdracht. Het wedstrijdreglement en het lastenboek werden vanaf 16 september 2003 ruim verspreid in middens van webbouwers en was tevens te raadplegen op de BIV-website. Conform de bepalingen van het wedstrijdreglement werd de wedstrijd afgesloten op 7 november 2003. In totaal namen 50 kandidaten deel aan de wedstrijd en dienden een projectvoorstel in (27 uit de Vlaamse regio, 12 uit de Brusselse regio en 11 uit de Waalse regio).

De wedstrijdjury had 4 selectierondes nodig om tot een gemotiveerd advies te komen dat werd overgemaakt aan de Nationale Raad. Deze besliste tijdens de zitting op 22 januari 2004 het advies te volgen en de opdracht toe te wijzen aan het bedrijf NSDS uit Hasselt.

De opstartfase voor de nieuwe BIV-website is voorzien in de loop van juli 2004. De nieuwe site zal vele nieuwigheden bevatten, gebaseerd op de hedendaagse technologie, zoals o.m. een eigen mailbox voor elke vastgoedmakelaar, het online downloaden van formulieren, enz... Ook de nieuwe site zal een open en een besloten (enkel voor de vastgoedmakelaar) deel bevatten.



REKENINGEN 2003:

besteding van uw

BIV-bijdragen

De wetgever heeft bij de oprichting van de beroepsinstututen bij wet vastgelegd dat de werking ervan enkel kan worden bekostigd via de eigen jaarlijkse bijdragen van de erkende leden (art. 6 §4, Kaderwet 1/3/76).

Dit houdt in dat de omvangrijke taken die aan het BIV werden opgelegd dienen gedekt door de jaarlijkse bijdrage vanwege de erkende vastgoedmakelaar.

De bijdrage voor het jaar 2003 werd vastgelegd door de Nationale Raad op € 326 (waarvan het BIV € 13 doorstort aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking, CFI) en goedgekeurd op datum van 10/01/2003 door de Minister van Middenstand, dhr. Rik Daems, toenmalige voogdijminister van het BIV.

Op basis van de goedgekeurde balans 2003 (Nationale Raad van 11/03/2004) geven we hieronder een schets van de besteding van de middelen.

IN 2003

Het totaal van de inkomsten over het jaar 2003 bedroeg € 3.052.467,67.

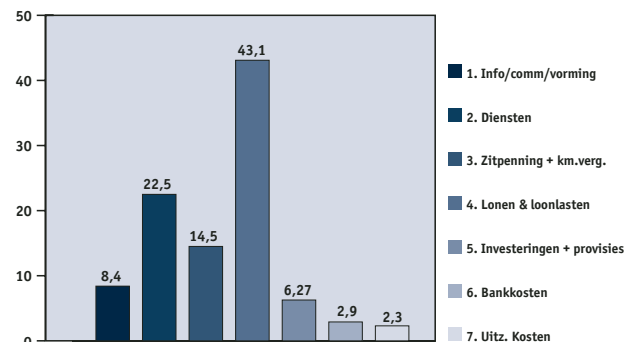
Deze inkomsten bestaan uit de ledenbijdrage over het jaar 2003, aangevuld met achterstallige bijdragen van voorgaande jaren en de geïnde bijdrage die bestemd is voor de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) en die integraal wordt doorgestort aan deze overheidsinstantie.

UIT 2003

Om de taken uit te voeren die het BIV wettelijk zijn opgelegd werd in totaal € 3.040.579,92 besteed aan volgende hoofdrubrieken.

1. informatie, communicatie, publicaties (Immobilium, dossiers, jaarverslag, website, naamborden, certificaten, ...), vorming stagiairs & juridische databank: € 255.207,42
2. diensten en diverse goederen (onderhoud & herstelling gebouw, kantoorbenodigdheden, telefoon en portkosten, verzekeringen, kosten boekhouding en informatica, kosten opsporing, bijdrage internationale instanties, doorstorting bijdrage CFI,...): € 685.557,28.
3. werking BIV-organen: zitpenningen Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep, de commissies stage en toezicht-opsporing, de werkgroepen, externe consultants (advocaten en magistraten) en kilometervergoeding: € 435.035,55
4. lonen & sociale lasten personeel: € 1.311.612,42
5. investeringen + opname & vastlegging investeringsprovisies (renovatie gebouw, informatica, bedrijfswagens): € 190.623,95
6. bankkosten (terugbetaling intresten hypothecaire lening, beheerskosten): € 86.831,15
7. uitzonderlijke kosten, belastingen en voorheffing: € 71.712,15.

Hieronder vindt u in grafiek de hoofdrubrieken volgens hun procentueel gewicht ten opzichte van de totalen uitgaven in 2003:





BIV-MEDEWERKERS

Zij staan graag v.l.n.r. tot uw beschikking:

Johan Van De Gucht (dienst PR), Hilde Cuypers (UK-NL), Olivier Aoust (dienst DSO), Olivia Caus (dienst DSO), Johan Vanhalle (inspectie Stage & Opsporing), Anne Roggen (dienst DSO), Giuseppina Giunta (UK-FR), Jan Grillet (dienst DSO), Lies Lepère (UK-NL), Michel Engelbosch (inspectie Stage&-Opsporing), Colette Herbots (dienst PR), Véronique Callewaert (onderhoud), Katy Van Camp (dienst DSO),

Nicole Peerts (stage-NL), Bettie Pitteljon (UK-NL), Marianne Tassenoy (dienst Toezicht-Opsporing), Yves Paquay (dienst Stage-Vorming), Lucia Maiello (onderhoud), Martine Dubernard (dienst Boekhouding), Steven Lee (dienst PR), Partrick De Brandt (dienst stage-FR), Danielle Verrees (dienst PR), Willy Coninx (diensthoofd PR), Dino Boute (inspectie Stage&Opsporing), Evelyne Van Marcke (diensthoofd Stage&Toezicht), Serge Sacré (diensthoofd UK), Stefaan Jonckheere (diensthoofd Boekhouding), Alain Bertrand (UK-FR) en Jurgen Vansteene (diensthoofd DSO)





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**