



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

JAARVERSLAG

2004

Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel - T: 02/505.38.50 - F: 02/503.42.23 - www.biv.be

INHOUDSTABEL

1. WOORD VOORAF	2
2. STATISTIEKEN	3
3. BIV-ORGANEN	5
o Nationale Raad	6
o Uitvoerende Kamers	12
o Kamers van Beroep	18
4. BIV-COMMISSIES	23
o Stagecommissie	24
o Commissie Toezicht-Opsporing	29
5. BIV-DIENSTEN	34
o Dienst Studie en Onderzoek	35
o Dienst PR	41
o Dienst Boekhouding	46

WOORD VOORAF

Het voorliggende Jaarverslag 2004 werd opgemaakt in functie van artikel 41 ter van het Koninklijk besluit van 27 november 1985 dat de regels vastlegt inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstituten die opgericht zijn voor dienstverlenende intellectuele beroepen en van artikel 29 van het stagerement, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 3 februari 1999.

Het Jaarverslag geeft een "momentopname" weer van het gepresteerd werk en het schetst de statistische gegevens van het jaar 2004, een periode tijdens welke de organen van het Instituut bestonden uit een andere samenstelling dan deze van na de uitslag van de verkiezingen van 3 december 2004.

De inhoud van dit Jaarverslag kan dus, om welke reden dan ook, niet worden geïnterpreteerd als een engagement dat de BIV-organen, in functie sedert 2005, bindt, weze het op het vlak van de interne organisatie van de diensten, de interpretatie van de teksten die het beroep en het Instituut sturen, evenmin als het beleid dat op poten zal worden gezet in de periode 2005-2009.

De website van het BIV www.biv.be, en meer in het bijzonder IPI-News 2005/1, zal een overzicht brengen van de projecten die op til staan in de loop van de huidige mandaatperiode 2005-2009.



Statistieken 2004

STATISTIEKEN

1. TOTAAL AANTAL VASTGOEDMAKELAARS

Aantal personen die op 07/01/05 de titel van vastgoedmakelaar mogen voeren: **8.224**

Verdeling per statuut

- beoefenaars: 7.321 (NL: 4.358; 59,5% / FR: 2.963; 40,5%)
- stagiairs: 856 (NL: 471; 55% / FR: 385; 45%)
- occasionele: 47 (NL: 33 / FR: 14)

Verdeling per taalrol

- NL rol: 4.862 (59 %)
- FR rol: 3.362 (41 %)

Verdeling per provincie (gesorteerd op kantooradres)

Provincie	Totaal 2004 (2003)	%
W.-Vlaanderen (WVL)	1.317 (-81)	16
O.-Vlaanderen (OVL)	970 (-51)	11,8
Antwerpen (ANT)	1.165 (-80)	14,2
Limburg (LIM)	483 (-20)	5,9
VI.-Brabant (VBB)	802 (-41)	9,7
Brussel (BRU)	1.476 (-40) (FR: 1.305 / NL:171)	17,9 (FR: 15,9% / NL: 2%)
Waals Brabant (BBW)	525 (+2)	6,5
Henegouwen (HAI)	494 (-1)	6
Namen (NAM)	259 (-5)	3,1
Luik (LIE)	542 (-14)	6,7
Luxemburg (LUX)	120 (-5)	1,4
Buitenland (B/E)	71 (+12)	0,8
Totaal	8.224 (-282)	

2. TOTAAL AANTAL STAGEMEESTERS: 1.059

- NL: 601 (56,7 %)
- FR: 458 (43,3 %)



De organen van het Instituut

- Nationale Raad 6
- Uitvoerende Kamers 12
- Kamers van Beroep 18

NATIONALE RAAD

Leden

Nederlandstalige leden

- *effectieve leden (gerangschikt volgens stemmenaantal)*
Winand VAN COILLIE (*penningmeester*), Johan TACKOEN (*voorzitter*), Mariëtte DEPOORTER, Anjes 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 (+ 2004)

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 Israel 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

Regeringscommissaris

Albert WAUTHIER

Plaatsvervangend regeringscommissaris

Edwin WOLFS

secretaris

Willy Coninx

De Nationale Raad vergaderde elf maal in 2004.

1. BELEIDSPLAN 2004 EN BIV-BIJDRAGE 2004

De volgende projecten waren onderwerp van bespreking in de schoot van de Raad:

- voorstel van wijziging van de lijst van toegangverlenende diploma's. Na 10 jaar ervaring met de lijst van toegangverlenende diploma's achtte het Bureau en de Raad de tijd rijp om voorstellen te bespreken om deze lijst te actualiseren. Een lijst van voorstellen werd overgemaakt aan voogdijminister S. Laruelle in 2004.
- voorstellen van aanpassingen aan bestaande en creatie van nieuwe BIV-richtlijnen: een eerste aanpassing van de richtlijnen drong zich op. In overleg met bepaalde vastgoedsectoren werden ontwerp teksten opgesteld die ter bespreking werden voorgelegd aan de Raad

Werd gerealiseerd:

- de herstructurering juridische databank. De eerste juridische databank, opgestart in 1998, werd als erg gebruiksonvriendelijk ervaren. Met een nieuwe partner (voor de

inhoud) en een aanpassing van de zoekstructuur werd opnieuw van start gegaan met deze databank in september 2004.

- De opstart nieuwe BIV-website. Om de communicatie te verbeteren naar zowel de consument als de vastgoedmakelaar werd in 2003 beslist om in 2004 van start te gaan met een nieuwe website. Na het organiseren van een open wedstrijd werd een keuze gemaakt tussen de diverse aanbiedingen. De nieuwe website opende op 22 september 2004 (voor details verwijzen we naar het hoofdstuk Dienst PR).

Ter realisering van alle taken ging de Minister akkoord met een BIV-ledenbijdrage in 2004 van € 326 (bestaande uit € 313 reële BIV-bijdrage en € 13 bestemd voor de Cel anti-witwas).

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

2. VOORSTEL WIJZIGING K.B. 6/09/93

Op 13 mei 2004 keurde de Raad de voorstellen goed betreffende een actualisering van het K.B. van 6/09/93. Enerzijds betrof het louter taalkundige tekstverbeteringen, anderzijds betrof het een grondige herschikking van de toegangverlenende diploma's. Op dit ogenblik, en dit tot wijziging van het K.B., beschikken alle personen die over een toegangverlenend diploma beschikken over dezelfde rechten.

In het voorstel van wijziging wordt een onderscheid gemaakt tussen drie diplomagroepen met telkens andere verplichtingen op het gebied van de stage.

- Groep 1 (alle vastgoedopleidingen van minstens 3 jaar): de houders van deze diploma's worden vrijgesteld van bijscholing tijdens de stage
- Groep 2: zijn eveneens vrijgesteld van bijscholing tijdens de stage, alle postsecundaire opleidingen van minimaal 3jaar aangevuld met een postgraduaat of postuniversitaire opleiding vastgoed van minimaal 45 studiepunten (150u)
- Groep 3: dienen een bijscholing van 60u te volgen tijdens de periode van de stage, alle andere diploma's (sectoren aanverwant met de makelaardij) die op dit ogenblik opgenomen zijn in de lijst van art. 5 van het huidige K.B.

Deze voorstellen zijn op dit ogenblik nog niet in voege.

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, indien er grond toe is, 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 actie.

In 2004 adviseerden zij de Raad tot het starten van 51 juridische acties tegen personen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenden.

Alle adviezen werden bekrachtigd door de Raad: 2 klachtdossiers werden overgemaakt aan de Dienst Controle en Bemiddeling bij de FOD Economie, 1 klachtdossier werd overgemaakt aan het parket van de Procureur des Konings, er waren verder 2 juridische acties met burgerlijke partijstelling bij de onderzoeksrechter en 45 vorderingen tot staking van activiteiten voor de Rechtbank van koophandel. Tot slot werd door de Raad in één dossier toestemming verleend om vrijwillig tussenbeide te komen als belanghebbende partij in een stakingsprocedure voor de Rechtbank van koophandel.

4. Plichtenleer en richtlijnen

Op de zitting van 7 oktober 2004 keurde de Raad enkele wijzigingen goed aan bestaande richtlijnen.

- Ontwerp van richtlijn 2C tot wijziging van richtlijn 2 – Lastenboek betreffende de financiële waarborg van gedeponeerde gelden, met als voorwerp art. 10 van het reglement van plichtenleer
- Ontwerp van richtlijn 4B tot wijziging van richtlijn 4 – Minimuminhoud van de opdrachten bij bemiddeling, met als voorwerp art. 12 van het reglement van plichtenleer
- Ontwerp van richtlijn 17 tot wijziging van richtlijn 17, m.b.t. de relaties met confraters, met als voorwerp art. 19 van het reglement van plichtenleer
- Ontwerp van richtlijn 19 m.b.t. de geschreven overeenkomst, met als voorwerp art. 12 van het reglement van plichtenleer
- Ontwerp van richtlijn 18: permanente vorming bij wederinschrijving
- Ontwerp van richtlijn 20 m.b.t. de bepalingen welke opgenomen moeten worden door de vastgoedmakelaar in de documenten, met als voorwerp art. 27 van het reglement van plichtenleer

5. Stage

5.1. Lijst van stagemeesters

Het Stagerglement werd op 3 februari 1999 goedgekeurd via een Koninklijk besluit. 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 de Stagecommissie.

Vooraleer te kunnen worden opgenomen op de lijst van de stagemeesters dient de vastgoedmakelaar te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 20 van het Stagereglement.

Ook de stagemeester zelf kan uiteraard te allen tijde zijn weglating vragen van de Lijst van stagemeesters.

Al deze beslissingen worden genomen door de Raad, na voorafgaand onderzoek door en advies vanwege de Stagecommissie.

In de loop van 2004 trof de Raad een beslissing in 155 dossiers: 120 nieuwe inschrijvingen op de lijst van de stagemeesters en 12 weglatingen van de lijst van de stagemeesters. Verder werden 23 dossiers geweigerd daar de aanvragers niet voldeden aan de toegangsvoorwaarden voor opname op de lijst van de stagemeesters.

Einde 2004 telde het BIV 1.059 stagemeesters.

5.2. Stagereglement

Art. 20 van het Stagereglement bepaalt dat een vastgoedmakelaar o.m. "minimaal 8 jaar beroepservaring als vastgoedmakelaar in hoofdberoep" dient te kunnen bewijzen vooraleer te kunnen worden opgenomen op de lijst van de stagemeesters.

De Raad adviseerde op 13/05/04 dat de beroepsjaren als bediende en als stagiair ook kunnen worden meegeteld. De kandidaat-stagemeester moet echter minstens 2 jaar als titularis actief zijn.

Tevens adviseerde de Raad dat een gecombineerd statuut van zelfstandige en bediende niet automatisch wordt uitgesloten om de 8 jaar beroepservaring als hoofdactiviteit aan te tonen.

5.3. Reglement van Inwendige Orde

Het reglement van inwendige orde van de stagecommissie, goedgekeurd op 25/01/00, werd opgeheven tijdens de zitting van 13 mei 2004.

5.4. Formulier stagemeester

De Raad keurde op 17 juni 2004 het nieuwe formulier "aanvraag tot opname op lijst van de stagemeesters" goed.

6. VORMING STAGIAIRS EN TITULARISSEN

6.1. Huishoudelijk Reglement inzake de opleiding, de bijscholing en de permanente vorming

Door de goedkeuring van nieuwe reglementen, zoals het Stagereglement en het reglement betreffende de permanente vorming, was vermeld huishoudelijk reglement, daterend uit 1996, achterhaald.

Dit reglement werd dan ook opgeheven tijdens de zitting van de Raad op 8 juli 2004.

6.2. Contract van dienstverlening betreffende bijscholing stagiairs

De Raad keurde op 8 juli een nieuw contract van dienstverlening goed voor de coördinatie van de bijscholing voor de stagiairs. Met FORIM en VIVO werd overeen gekomen om deze coördinatie, tijdelijk en uitzonderlijk, te verlengen met 1 jaar, te weten van 1/09/04 tot 31/08/05.

6.3. Permanente vorming voor titularissen: aanbod 2004

Conform richtlijn 3 betreffende de Permanente vorming titularissen, werkte de Raad in 2001 een reglement uit met criteria waaraan permanente vorming dient te voldoen. Op 27 september werd vervolgens het Reglement betreffende de permanente vorming goedgekeurd, aangevuld op 6/12/01 en gewijzigd op 19/06/03. Dit reglement beschrijft aan welke criteria de organisatoren en de cursussen dienen te beantwoorden om in aanmerking te kunnen komen voor de permanente vorming. In de loop van 2004 keurde de Raad de aanvraagdossiers goed van 33 vormingsorganisatoren voor een totaal van ruim 640 cursussen.

7 VERKIEZINGEN BIV-MANDATARISSEN, periode 2005-2009

In uitvoering van art. 12 en 13 van het K.B. van 27/11/85, tot bepaling van de regels betreffende de organisatie en de werking van de beroepsinstituten, werden in 2004 verkiezingen uitgeschreven voor de mandatarissen (Raad en Kamers), mandaatperiode 2005-2009.

De stemopneming werd afgesloten op 3 december 2004.

8. VARIA

8.1. Begroting 2005

Volgens art. 41 bis van het K.B. van 27/11/85 heeft het Bureau de opdracht, tijdens het laatste kwartaal van elk werkjaar, om een begrotingsontwerp voor het volgende werkjaar aan de Raad voor te leggen. Het ontslagnemende Bureau achtte het niet opportuun om een jaarbegroting 2005 voor te leggen aan de Raad. Het Bureau stelde aan de Minister voor om een voorlopige en gedeeltelijke bijdrage 2005 te innen die het nieuwe Bureau zou toelaten de opgelegde taken tijdelijk te vervullen.

8.2. Wijziging reglement ere-lidmaatschap

Op 7 oktober 2004 keurde de Raad een wijziging goed aan het reglement voor het bekomen van het statuut van ere-vastgoedmakelaar.

De wijziging houdt in dat voortaan niet enkel een aanvraag kan gebeuren door alleen

maar de persoon zelf die in aanmerking komt voor dit statuut, maar zal elke andere vastgoedmakelaar dit statuut voor een ex-collega kunnen aanvragen.

8.3. Benoeming plaatsvervangend secretaris NR

Sinds 1997 is Willy Coninx benoemd tot secretaris van de Nationale Raad.

Op 7/10/2004 werd Danielle Verrees door de Raad benoemd tot plaatsvervangend secretaris.

UITVOERENDE KAMERS

NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Guido DE PALMENAER

Plaatsvervangend voorzitter: Theo DE BEIR

Werkende leden: Winand BLOEMEN, Marc VAN DE WOESTYNE, Ghislain DE SMET, Filip VAN DER VEKEN, Pol Vanacker (in de loop van 2004 heeft Pol Vanacker ontslag genomen als werkend lid van de Uitvoerende Kamer)

Plaatsvervangende leden: Luc MACHON, Marcel HAGERS, Armand ZEGERS

Juridische bijzitter: Roland TIMMERMANS

Plaatsvervangend Juridische bijzitter: Guy BAELDE

Secretariaat Nederlandstalige Uitvoerende Kamer:

Secretaris: Serge Sacré

Plaatsvervangende secretarissen: Lies Lepère (tot 24 september 2004), Hilde Cuypers (administratieve dossiers) en Bettie Pitteljon (tuchtdossiers).

FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Bernard DOZIN

Plaatsvervangend voorzitter: 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 VINÇOTTE

Plaatsvervangend Juridische bijzitter: Alain BAYARD

Secretariaat Franstalige Uitvoerende Kamer:

Secretaris: Serge Sacré

Plaatsvervangende secretarissen: Alain BERTRAND (administratieve dossiers) en Giuseppina GIUNTA (tuchtdossiers)

INLEIDING

Het BIV omvat twee Uitvoerende Kamers, een Nederlandstalige en een Franstalige.

Zij hebben tot taak om:

1. het opmaken en bijhouden van het tableau der beoefenaars, de lijst van de stagiairs en de lijst van personen, gevestigd in het buitenland, die gemachtigd worden het beroep occasioneel uit te oefenen
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

Tot 24 december 2004 was de rol van de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamers in hoofdzaak beperkt tot het uitoefenen van controle op de genomen beslissingen. De juridisch assessor kon beroep aantekenen tegen de uitspraak van de Uitvoerende Kamer

en kon, samen met de voorzitter van de Nationale Raad, in beroep gaan tegen beslissingen van de Kamers van Beroep.

Sedert 25 december 2004 (B.S. 15 december 2005), datum van invoeging van het Koninklijk besluit van 19 november 2004, dat het K.B. van 27 november 1985 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van de beroepsinstellingen die zijn opgericht voor de dienstverlenende intellectuele beroepen wijzigt, werd de taak van de assessoren uitgebreid inzake de behandeling van tuchtdossiers. Zij kunnen vanaf die datum een effectief of plaatsvervangend lid van de Kamers aanduiden om een onderzoek te starten en een verslag op te maken wanneer zij een klacht hebben ontvangen of wanneer zij geïnformeerd werden van een tuchtrechterlijke tekortkoming. Bij ontvangst van het verslag met de gegevens m.b.t. de klacht, kan de assessor beslissen tot het verwijzen van het dossier naar de Uitvoerende Kamer indien de feiten een ernstige inbreuk zijn op de plichtenleer, ofwel, in het andere geval, het dossier klasseren zonder gevolg.

NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

CIJFERGEGEVENS 2004

1. Administratieve dossiers

Ter behandeling van de administratieve dossiers kwam de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer (UK) 10 zittingsdagen bijeen.

1.1. Inschrijving op de Lijst van de stagiairs

In de loop van 2004 heeft de UK zich over 283 aanvragen ontvangen vanwege kandidaat-stagiairs m.b.t. hun inschrijving op de Lijst van stagiairs.

Er werden 233 kandidaten ingeschreven op deze lijst, terwijl 31 kandidaten werden geweigerd. Aanvragen worden geweigerd wanneer de kandidaat niet beschikt over één der vereiste toegangverlenende diploma's en/of niet slaagt in het aantonen van de nodige beroepservaring.

Verder werden 17 dossiers uitgesteld (naar een zitting in 2005) en hebben 2 kandidaten afstand gedaan van hun aanvraag tot inschrijving op de Lijst van stagiairs.

1.2. Opname op het Tableau van titularissen

De Uitvoerende Kamer behandelde 176 aanvragen tot opname op het Tableau in 2004: 165 stagiairs werden ingeschreven, 2 stagiairs werden geweigerd.

8 dossiers werden uitgesteld en zullen worden behandeld in 2005.

Een EU onderdaan werd opgenomen op het Tableau na een proeve van bekwaamheid.

1.3. Weglatingen

In 2004 werden door de Uitvoerende Kamer 480 weglatingsdossiers behandeld. Het betrof 442 titularissen, waaronder 28 titularissen die ambtshalve werden weggelaten (overlijden, insolvent, failliet, tekortkoming stageverplichting, e.d.), en 38 stagiairs. 1 aanvraag werd uitgesteld en behandeld in 2005.

1.4. Wederinschrijving

37 titularissen hebben in 2004 een aanvraag tot wederinschrijving gedaan. 34 aanvragen werden aanvaard, 2 werden geweigerd, een dossier werd uitgesteld en werd nog niet behandeld.

In 2004 heeft 1 stagiair zijn wederinschrijving aangevraagd.

1.5. Occasionele uitoefening van het beroep

In totaal ontving de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer 16 aanvragen van Nederlanders om occasioneel het beroep uit te oefenen op Belgisch grondgebied.

Daarvan werden 3 aanvragen geweigerd en 12 aanvragen toegestaan mits het afleggen van een bekwaamheidsproef. Een dossier werd uitgesteld naar een zitting in 2005.

In 15 dossiers werd een proeve van bekwaamheid georganiseerd, waarvan 5 met een positief gevolg en 4 met een negatief gevolg. 6 proeven van bekwaamheid werden uitgesteld naar een zitting in 2005.

Er werden eveneens 27 aanvragen tot verlenging ingediend en aanvaard.

1.6. Taalrolwijziging

In 2004 ontving de Uitvoerende Kamer 2 aanvragen tot wijziging van taalrol; beide werden aanvaard.

2. Tuchtdossiers

De Uitvoerende Kamer zetelde 10 maal in tuchtzaken.

In totaal werden 262 klachten ter kennis gebracht aan de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer in 2004.

In de eerste fase van het onderzoek werden door de voorzitter 109 dossiers geseponeerd (om diverse redenen: beklagde was intussen weggelaten, klacht is manifest ongegrond, klacht is niet ontvankelijk, overschrijding van de redelijke termijn, of nog, na een vermanende brief), terwijl in 131 dossiers een verslaggever werd aangesteld. In een aantal van deze dossiers werd de klacht reeds geregistreerd in 2003.

In 2004 werd voor een totaal van 82 dossiers het onderzoek afgesloten en een verslag opgesteld.

Dit resulteerde in een klassering zonder gevolg in 28 gevallen en een verwijzing naar de Uitvoerende Kamer in 54 gevallen.

De Uitvoerende Kamer, zetelend in tuchtzaken, heeft 108 beslissingen genomen.

Volgende sancties werden uitgesproken:

- 6 waarschuwingen
- 3 berispingen
- 23 schorsingen
- 50 schrappingen

In 11 dossiers werd de vrijspraak uitgesproken.

In 12 dossiers, waarin de vastgoedmakelaar ter verantwoording werd geroepen inzake verzekering en borgstelling, werd de tuchtprocedure zonder voorwerp verklaard, gelet op de weglating van de betrokken vastgoedmakelaar.

In 2004 werd 13 beroep aangetekend tegen een tuchtbeslissing.

3. Beroepen stagemesters

In de loop van 2004 werden 7 beroepen door stagemesters tegen beslissingen van de Nationale Raad behandeld.

In 6 gevallen werden de beroepen gegrond verklaard. In een dossier werd de beslissing van de Nationale Raad bevestigd.

4. Arbitrage en advies

In 2004 werden er geen arbitragebeslissingen genomen, noch advies verleend door de UK.

FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

CIJFERGEVENS 2004

1. Administratieve dossiers

De Franstalige Uitvoerende Kamer (CE) kwam 11 zittingsdagen bijeen voor de behandeling van administratieve dossiers.

1.1. Inschrijving op de Lijst van de Stagiairs

Door de CE werden 224 aanvragen behandeld voor inschrijving op de Lijst van de Stagiairs, waarvan er 183 werden aanvaard (181 op basis van een toegangverlenend diploma en 2 op basis van beroepservaring). 38 aanvragen werden geweigerd en 3 aanvragers trokken hun aanvraagdossier terug in.

1.2. Inschrijving op het Tableau van titularissen

101 stagiairs dienden hun aanvraag in opgenomen te worden op het Tableau van de titularissen. Bij die gelegenheid verifieert de CE of de stagiair aan verplichtingen heeft voldaan. 99 aanvragen werden aanvaard en 2 werden geweigerd.

1.3. Weglating

De CE ontving in 2004 223 aanvragen van weglating van de Lijst of Tableau waarvan 219 werden aanvaard. In 3 dossiers werd de aanvraag door de persoon in kwestie opnieuw ingetrokken.

De CE behandelde verder ook 15 ambtshalve weglatingen (om redenen van : overlijden, art. 16 van het stagereglement).

1.4. Wederinschrijving

Van de 43 aanvragen tot wederinschrijving werden er 32 aanvaard. Verder werden 2 aanvragen geweigerd, 6 aanvragen onontvankelijk verklaard en in 3 gevallen werd het dossier door de aanvragers opnieuw ingetrokken.

1.5. Occasionele uitoefening van het beroep

18 vastgoedmakelaars die hun kantoor in het buitenland hebben een aanvraag ingediend om in België activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen.

9 aanvragen werden aanvaard, 9 werden geweigerd.

1.6. Taalrolwijziging

Er werd bij de CE in 2004 geen aanvraag tot taalrolwijziging ingediend.

2. Tucht dossiers

In 2004 vergaderde de CE 10 maal in tuchtzaken.

In totaal werden 246 klachten overgemaakt aan de voorzitter van de CE, afkomstig van cliënten of van confraters. Van deze 246 klachten werden 50 klachten geseponeerd

zonder gevolg, na voorafgaand onderzoek door de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter.

In 261 dossiers werd door de Voorzitter een verslaggever aangesteld. In een aantal van deze dossiers werd de klacht reeds geregistreerd in 2003.

In 212 dossiers werd een verslag opgesteld na onderzoek wat leidde tot 118 klasseringen zonder gevolg en tot 94 verwijzingen voor de Kamer.

In 2004 werden 19 beslissingen uitgesproken, waarvan 6 tegensprekelijk en 13 bij verstek:

- 8 schrappingen
- 4 schorsingen
- 4 blaam
- 1 verwittiging
- 1 vrijspraak
- in 1 dossier verklaarde de CE de tuchtprocedure ongegrond gezien het overlijden van de beklaagde

Tot slot werd er 3x beroep aangetekend bij de Kamer van Beroep tegen een beslissing van de CE en werd er 2x verzet aangetekend.

3. Beroepen stagemesters

Er werd in 1 dossier beroep aangekend bij de CE tegen een beslissing van de Raad inzake een dossier stagemester.

4. Arbitrage en advies

De CE heeft 1 advies verleend in het kader van een procedure voor de Handelsrechtbank.

De Verenigde Kamers

De verenigde Uitvoerende Kamers zijn samengesteld uit leden van de Nederlandstalige en Franstalige Uitvoerende Kamers. Ze zijn bevoegd inzake dossiers (zowel administratief als tucht) die betrekking hebben op vastgoedmakelaars die hun voornaamste beroepsuitoefening in het Duitstalige landsgedeelte hebben. Tevens zij ze bevoegd ingeval van betwisting tussen vastgoedmakelaars van verschillende taalrol.

In 2004 hebben de verenigde Uitvoerende Kamers 3 maal gezeteld. Tijdens die zittingen werden 2 aanvragen tot inschrijving op de lijst van stagiairs behandeld en aanvaard, een op basis van het diploma en een op basis van beroepservaring. Er werden ook twee aanvragen geweigerd.

KAMERS VAN BEROEP

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

Secretariaat Nederlandstalige Kamer van Beroep:

Secretaris: Jurgen Vansteene

Plaatsvervangende secretarissen: Anne Roggen, Evelyne Van Marcke en Jan Grillet

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.

Secretariaat Franstalige Kamer van Beroep:

Secretaris: Olivier Aoust

Plaatsvervangende secretarissen: Anne Roggen, Evelyne Van Marcke en Jan Grillet

1. INLEIDING

1.1. Organisatie en werking

Het BIV omvat twee Kamers van Beroep, een Nederlandstalige en een Franstalige.

Behoudens arbitrage in honorariumgeschillen zijn alle beslissingen - in eerste aanleg - genomen door de Uitvoerende Kamer vatbaar voor hoger beroep. Het beroep wordt behandeld voor de Kamers van Beroep.

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

1.2. Beslissingen

1.2.1. Ingestelde beroepen

Sinds de installatie van het BIV in 1995, en tot en met eind december 2004, werden in totaal 803 beroepen ingesteld, 408 bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep en 395 bij de Franstalige Kamer van Beroep. Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgend beeld:

<i>Kamer van Beroep</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>
Nederlandstalige	40	77	27	43	44
Franstalige	50	48	29	30	41

1.2.2. Genomen beslissingen

Tot en met 2004 heeft de Nederlandstalige Kamer van Beroep 391 beslissingen genomen. De Franstalige Kamer van Beroep nam er 379.

Voor de laatste 5 jaar geeft dit volgende overzicht:

<i>Kamer van Beroep</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>
Nederlandstalige	40	76	39	37	36
Franstalige	47	42	41	36	35

1.2.3 Aard van dossiers in 2004

De 36 beslissingen van Nederlandstalige en de 35 beslissingen van de Franstalige Kamer van Beroep, genomen in 2004, hadden betrekking op volgende dossiers:

<i>Kamer van Beroep</i>	<i>lijst van stagiairs</i>	<i>tableau</i>	<i>occasionele uitoefening</i>	<i>weglating</i>	<i>Tucht-dossiers</i>	<i>Divers</i>
Nederlandstalige	17	2	2	6	7	2
Franstalige	15	3	1	8	8	0

2. NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

De Kamer van Beroep behandelde 17 dossiers betreffende aanvragen tot opname op de lijst van stagiairs. Nadat, in voorliggende dossiers, de appellanten de nodige documenten hadden neergelegd, werden 15 kandidaten alsnog ingeschreven op voornoemde lijst.

Twee kandidaten zagen hun inschrijving geweigerd, de ene omdat hij niet één van de voorgeschreven diploma's kon voorleggen, de andere omdat hij niet de nodige beroepservaring bezat.

In 2 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau in te schrijven om reden dat de stage

niet op voldoende wijze zou zijn volbracht. Na neerlegging van de nodige stavingsdocumenten heeft de Kamer van Beroep één beroep aanvaard en werd betrokkene opgenomen op te tableau, in het ander dossier werd de beslissing van de Uitvoerende Kamer bevestigd.

De 2 personen die beroep hadden aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer inzake hun aanvraag van occasionele uitoefening werden door de Kamer van Beroep terug naar af gestuurd. De Kamer van Beroep stelde dat de aanvragers minstens over een diploma van een postsecundaire studiecycclus van 3 jaar dienen te beschikken vooraleer zij de toestemming kunnen krijgen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

In 2004 hebben 6 personen beroep ingediend inzake hun weglatingsdossiers, zoals was beslist door de Uitvoerende Kamer. 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. Het beroep werd telkens verworpen.

Een vastgoedmakelaar die beroep had aangetekend tegen de weigeringsbeslissing inzake zijn opname op de lijst van stagemeeesters deed uiteindelijk afstand van zijn beroep.

Bij de behandeling van een dossier betreffende de opname op het tableau nam de Kamer van Beroep een tussenbeslissing waarbij aan de stagecommissie werd gevraagd om een advies op te stellen in overeenstemming met artikel 16, § 2 van het stagerglement inzake de stage van betrokkene.

Tenslotte heeft de Kamer van Beroep zich uitgesproken in 7 tuchtdossiers. Vijf tuchtstraffen zoals uitgesproken door de Uitvoerende Kamer werden in beroep bevestigd (1 berisping, twee vastgoedmakelaars kregen een schorsing van 15 dagen opgelegd, twee anderen werden geschrapt van het tableau). In één dossier werd uiteindelijk geen tuchtstraf opgelegd (eerder had de Uitvoerende Kamer een berisping uitgesproken), in het andere dossier werd de schorsing van 6 maanden herleid tot een berisping.

Het Hof van Cassatie heeft zich op 6 mei 2004 uitgesproken inzake een cassatieberoep ingediend tegen een beslissing van de Nederlandstalige Kamer van Beroep. Het Hof van Cassatie heeft geoordeeld dat de Kamer van Beroep niet op alle verweermiddelen van betrokkene had beantwoord. De beslissing van de Kamer van Beroep werd dan ook vernietigd en verwezen naar een anders samengestelde Kamer van Beroep.

3. FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP (CdA)

Op procedureel vlak dient te worden genoteerd dat de Franstalige Kamer van Beroep systematisch de beslissingen van de Franstalige Uitvoerende Kamer heeft geannuleerd.

Motief hiervoor was dat de Fr. CdA van oordeel was dat de voorzitter van de Fr. CE, evenals zijn plaatsvervanger, benoemd zijn door een Koninklijk besluit van 19 december 2003 dat bepaalt dat het in voege treedt op 10 januari 2003 wat, enerzijds, een inbreuk is op het niet-retroactieve karakter van administratieve daden en wat, anderzijds, in tegenstelling staat tot de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van administratieve daden omdat het K.B. niet de rechts- noch feitelijke motieven weergeven waarbij de administratieve overheid de geïnteresseerden tot voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de UK hebben benoemd.

De Fr. CdA heeft om die redenen gemeend dat het benoemingsbesluit onwettig was en dat, als gevolg daarvan, de beslissingen van de Uitvoerende Kamers die voor de CdA werden gebracht dienden te worden geannuleerd.

Niettemin heeft de Fr. CdA in administratieve dossiers, en dit op grond van de devolutieve werking van het beroep, telkens een uitspraak gedaan inzake dossiers die hen werden voorgelegd. (Inzake de tuchtdossiers, zie verder.)

De Franstalige Kamer van Beroep behandelde 15 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.

Acht andere kandidaten zagen hun inschrijving geweigerd, hetzij omdat ze niet over één van de voorgeschreven diploma's of de nodige beroepservaring bezaten, hetzij dat zij geen stageovereenkomst met een erkend stagemeester konden voorleggen.

Eén persoon deed afstand van zijn beroep.

In 3 dossiers werd beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer waar zij beslist had de persoon niet op het tableau van de beoefenaars in te schrijven om reden dat de stage niet op voldoende wijze zou zijn volbracht. In 2 gevallen werd de stagiair-vastgoedmakelaar, na het neerleggen van de noodzakelijke stukken, opgenomen op het tableau. Het derde beroep werd onontvankelijk verklaard.

In 2004 hebben 8 personen beroep aangetekend tegen hun weglatingsdossiers.

Drie personen die ambtshalve weggelaten werden van de lijst van stagiairs hebben beroep aangetekend tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer: 2 personen bleven ingeschreven na beslissing van de Kamer van Beroep daar waar de derde zijn ambtshalve weglating bevestigd zag in graad van beroep.

De Kamer van Beroep heeft beslist de opname van twee vastgoedmakelaars op het tableau te behouden die ambtshalve door de Uitvoerende Kamer weggelaten werden. De drie overige dossiers hadden betrekking op personen welke hun weglating van het tableau hadden aangevraagd. Na de procedure in beroep, bleef één vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau vermits deze zijn inschrijving wenste te behouden, één persoon deed afstand van zijn beroep, en één persoon zag de datum van weglating, zoals vastgesteld door de Uitvoerende Kamer, bevestigd door de Kamer van Beroep.

Een aanvraag tot opname op de lijst van occasionele beoefenaars werd door de Kamer van Beroep geweigerd omdat bleek dat betrokkene 'gewoonlijk' - en dus niet occasioneel - het beroep wenste uit te oefenen.

Tenslotte heeft de Kamer van Beroep uitspraak gedaan in 8 tuchtdossiers. Eén beroep was onontvankelijk (beroep buiten termijn), in de 7 andere dossiers werden betrokkenen vrijgesproken.

Deze laatste beslissingen zijn gebaseerd op de dubbele toestand, namelijk dat de voorzitter en de ondervoorzitter van de FR CE benoemd zijn via een onwettelijk Koninklijk besluit (zie hoger) enerzijds, en, anderzijds, deze laatste verantwoordelijk waren –op dat ogenblik- om een BIV-lid te dagen voor de Kamer als gevolg van een disciplinaire klacht. De CdA heeft op dat ogenblik gemeend dat de "dagvaarding" van de betrokkene voor de CE onrechtmatig is gebeurd wat de disciplinaire procedure *ab initio* ongeldig maakte omdat de CE in deze materie had beslist tot verwijzing van de appellanten voor overhaastige vervolgingen tegen zich zelf.

4. DE VERENIGDE KAMERS VAN BEROEP

De Verenigde Kamers van Beroep, samengesteld uit leden van de beide Kamers, zetelen inzake de beroepen ingesteld tegen beslissingen van de Verenigde Uitvoerende Kamers, evenals in beroepen ingesteld tegen de resultaten van de verkiezingen.

Er zijn geen zittingen geweest in 2004.



De commissies van het Instituut

- Stagecommissie 24
- Commissie Toezicht&Opsporing 29

STAGECOMMISSIE

Leden van de Stagecommissie

Voorzitters

Joan SCHELLENS (NL) en Richard HANE (FR)

Leden (35 leden van de provinciale commissies)

West-Vlaanderen: Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES, Frank ROUSERE

Oost-Vlaanderen: Willy HAEGENS, Hendrik NELDE, Daisy VAN DER MEERSSCHE

Antwerpen: Jozef VANDEKEYBUS, Anja VAN DER HEYDEN, Esther VAN MARCKE

Limburg: Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS, Johan TELEN

Vlaams-Brabant: Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS, Michel VAN DEN MEERSSCHAUT

Brussels Gewest: Isabelle DEVREUX, Théo SLEUWAEGEN, Yves NYSENS, Jacques WALCKIERS

Waals-Brabant: Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS, Fernand WAUTERS

Henegouwen: Michel GENEAU, Alain GUIET, Bertrand SIMONTS

Namen/Luxemburg: Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean-Edouard DEREPPE, Richard HANE

Luik: Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI, Joseph VANESSE, Alain XHARDEZ.

Secretariaat van de Stagecommissie

Diensthof

Evelyne Van Marcke

Juridische bijstand

Yves Paquay (sedert 1/01/2004)

Secretarissen

Stagiairs: Nicole Peerts, sedert 11/03/2004 (Nancy Brisart (01/01/2004 tot 09/03/2004), Patrick De Brandt (tot 29/06/2004) en Jean-Marie Lemlijn van 01/06/2004 tot 23/11/2004) met assistentie van 2 interimarissen (Nicolas Bellobuono en Frédéric Bontemps))

Stagemeesters: Michel Engelbosch (sedert 15/11/2004)

Elk stagedossier is eerst onderworpen aan het oordeel van de provinciale commissies waarna de federale stagecommissie, waarin bij beurtrol steeds een vertegenwoordiger van de provinciale commissies zetelt, dit op federaal niveau behandelt en een advies voorbereidt dat bestemd is voor de Nationale Raad.

De stagecommissie vergaderde 11 maal in de loop van 2004.

De stagecommissie zetelt bij beurtrol onder voorzitterschap van dhrn. J. Schellens (NL) en R. Hane (FR).

1. INLEIDING

De stagecommissie is een orgaan dat is gecreëerd door de Nationale Raad en dat enerzijds belast is met het beheer van de dossiers van de stagiairs en de stagemeesters en anderzijds met de begeleiding van dezen. De Commissie beschikt slechts over een adviserende bevoegdheid ten behoeve van de organen van het BIV. Het betreft enerzijds adviezen aan de Kamers m.b.t. de overgang van de stagiairs naar het Tableau van titularissen en anderzijds betreft het adviezen aan de Nationale raad inzake de inschrijving van personen op de Lijst van de stagemeesters.

2. DE STAGIAIRS

2.1. Het statuut van de stagiairs

De stage wordt uitgeoefend als zelfstandige, in hoofdberoep of bijberoep, en dit conform de bepalingen van het reglement dat de toegang tot en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar regelt.

2.2. De begeleiding van de stagiairs

Nadat de stagiair het schrijven heeft ontvangen van een van de Kamers dat hij opgenomen is op de Lijst van de Stagiairs, wordt hij door het secretariaat van de stagedienst geïnformeerd over de verplichtingen en formaliteiten die hij als stagiair dient te vervullen tijdens zijn stageperiode. Tevens wordt hij op de hoogte gebracht wie binnen de dienst zijn dossier opvolgt en dus aan wie de stagiair zijn gedetailleerde stagerapporten dient over te maken. In deze rapporten wordt toelichting verstrekt over de beroepsactiviteiten en prestaties die de stagiair doet onder de begeleiding van zijn stagemeeester.

Gezien de specificiteit van elk dossier, wordt elk dossier op een individuele en vertrouwelijke wijze behandeld door het secretariaat van de stagecommissie.

Zowel de stagiair als de stagemeeester kunnen gevraagd worden om bijkomende schriftelijke informatie te verschaffen. Zij kunnen zelfs worden uitgenodigd om gehoord te worden over het verloop van de stage. Het verschijnen voor de stagecommissie gebeurt bovendien zeer vaak op initiatief van de stagiair of stagemeeester zelf.

2.3. De bijscholing

Naast de verplichting om een stage te volbrengen van minimum 1 jaar dient de stagiair diverse andere verplichtingen na te komen zoals o.m. het volgen van een bijscholing van minimum 60u tijdens de stageperiode.

Op de zitting van de Nationale Raad van 8 juli 2004 werd het "reglement van interne orde inzake de bijscholing" goedgekeurd. Dit bepaalt welk type bijscholing dient te worden gevolgd evenals de alternatieve bijscholingsmogelijkheden voor personen die houder zijn van een vastgoeddiploma.

Op die wijze heeft het BIV een vormingsprogramma opgesteld van in totaal 68u dat toegankelijk is voor alle stagiairs en dat alle essentiële opleidingselementen aanbiedt zoals: de (ver)huur, de (ver)koop, het beheer van onroerend goed, de plichtenleer en de andere reglementering die eigen is aan het beroep. De praktische coördinatie van deze bijscholing werd aan derden uitbesteed voor de organisatie in gans België.

In 2004 werden bijscholingscursussen georganiseerd te Luik, te Namen en te Brussel (2x) voor de Franstalige stagiairs, en te Oostende (2x), Kortrijk (2x), Gent (2x), St-Niklaas (2x), Turnhout (2x) en , Genk voor de Nederlandstalige stagiairs.

In de loop van 2004 namen 302 stagiairs namen deel aan bijscholing die voor rekening van het BIV werd georganiseerd, waarvan 123 Franstalige en 179 Nederlandstalige.

In het kader van hun bijscholing hebben alle stagiairs de mogelijkheid om een vorming van lange duur te volgen van hoger niveau en dat georganiseerd wordt in het kader van het universitair of hogeschoolonderwijs. Het is de bevoegdheid van de Nationale Raad om deze lijst van opleidingen op te stellen.

Tot slot kunnen stagiairs, houder zijn van een vastgoeddiploma, onder bepaalde voorwaarden voldoen aan hun bijscholingsplicht via deelname aan cursussen die worden georganiseerd in het kader van de permanente vorming voor titularissen

Dit reglement, in voege sedert 9 juli 2004, is eveneens van toepassing op de reeds lopende stages op grond van overgangsmaatregelen zoals voorzien in het reglement.

2.4. Einde van de stage

Gedurende de stage informeert het secretariaat de stagiairs over de noodzakelijke stukken die in hun dossier moeten bevatten, en in het bijzonder:

- het geheel van gedetailleerde stageverslagen
- de bijlagen bij deze rapporten: bewijsstukken van vergoedingen uitgekeerd door de stagemeeester, stukken die aantonen dat de stagiair voor rekening van de stagemeeester activiteiten heeft uitgeoefend, beschrijvingen van onroerende goederen, kopie van briefwisseling met de administratieve overheden in het kader van hun stageopdracht,
- een bewijs van aansluiting bij een sociale verzekeringskas voor zelfstandigen
- een attest van een minimale aanwezigheid van 60u vorming m.b.t. de bijscholing
- het eindevaluatieformulier dat behoorlijk dient ingevuld en ondertekend door de stagemeeester

Eenmaal een stagedossier afgesloten wordt dit in eerste instantie geëvalueerd door de provinciale stagecommissie. Ten slotte ontvangt de Uitvoerende Kamer, ten gevolge van een aanvraag vanwege de stagiair tot opname op het Tableau van de titularissen, een eindadvies vanwege de stagecommissie.

In de loop van 2004 formuleerde de Stagecommissie 272 adviezen aan de Uitvoerende Kamers, waarvan 262 positieve en 10 negatieve.

2.5. Aantal stagiairs

Op 31 december 2004 telde het BIV 856 stagiair, als volgt verdeeld over de diverse provincies:

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	Buit.	TOTAAL
106	95	115	58	112	119	72	27	67	70	11	4	856

3. DE STAGEMEESTERS

3.1. De kandidaat-stagemeester

De stage wordt volbracht onder de begeleiding van een stagemeester.

Eenmaal het aanvraagdossier werd ingediend, wordt dit voor advies overgemaakt aan de Stagecommissie. Deze kan, op eigen initiatief of op verzoek van de kandidaat-stagemeester, hem voor een gesprek uitnodigen om verduidelijking te geven over bepaalde elementen uit zijn aanvraagdossier. Ingeval de stagecommissie besluit tot een negatief advies is deze zelfs verplicht de kandidaat-stagemeester voorafgaand te horen.

Het dossier, met de negatieve of positieve beslissing van de stagecommissie, komt vervolgens voor op de Nationale Raad dat bevoegd is de Lijst van de stagemeesters bij te houden. De Raad neemt op zijn eerstvolgende zitting de eindbeslissing inzake de aanvraag van de kandidaat tot opname op de Lijst stagemeesters.

3.2. Beperking op de begeleiding van het aantal stagiairs

Een stagemeester kan, uitgezonderd afwijking toegestaan door de stagecommissie, slechts één stagiair op hetzelfde ogenblik begeleiden.

Voor de stagemeesters die al een stagiair begeleiden hebben de commissievoorzitters, meestal, zich gunstig uitgesproken over een afwijking.

Volgende redenen kwamen in aanmerking:

- het begeleiden van een voltijdse stagiair en een deeltijdse stagiair tijdens een zelfde periode
- het begeleiden van twee deeltijdse stagiairs tijdens een zelfde periode
- het afsluiten van een nieuwe stageovereenkomst met een tweede stagiair op het ogenblik dat de eerste stagiair in de laatste drie maanden van zijn stageovereenkomst zit.

Alle andere afwijkingen dienden voorgelegd aan het oordeel van de ganse Stagecommissie. Zo kon o.m. rekening worden gehouden met het feit dat binnen een zelfde kantoor meerdere BIV-vastgoedmakelaars actief zijn, of dat in de structuur van een kantoor voorzien is van degelijke professionele omkadering.

3.3. De duur van het statuut van stagemeeester

Bij beslissing van de Nationale Raad van 13 mei 2004 werd het Reglement van inwendige orde van de Stagecommissie (daterend van 25 januari 2000) opgeheven. Hierdoor verviel bijgevolg ook de bepaling m.b.t. de vijfjarige duur van het statuut van stagemeeester. Voortaan zal de Stagecommissie niet om de vijf jaar het geleverde werk van de stagemeeester verifiëren en zich dus ook niet langer uitspreken over een verlenging na 5 jaar van het statuut van stagemeeester.

3.4. Aantal stagemeeesters

De Stagecommissie verleende in 155 dossiers een advies m.b.t. de stagemeeesters aan de Nationale Raad: 120 gunstige adviezen en 23 ongunstige inzake de inschrijving op de Lijst van de stagemeeesters. Verder hadden 5 adviezen betrekking op aanvragen tot weglating door de vastgoedmakelaar zelf en 7 op voorstellen tot weglating vanwege de commissie.

Einde 2004 telde het BIV 1.059 stagemeeesters:

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HAI	NAM	BBW	LIE	LUX	TOTAAL
148	115	157	64	99	217	64	30	80	72	13	1.059

Commissie TOEZICHT-OPSPORING

Commissieleden

Voorzitters: Achille CLAES (NL) en Robert CLOSSET (FR)

Leden (35 provinciale leden):

West-Vlaanderen: Pol DEWAELE, Jan JASSOGNE, Bernard MAES, Frank ROUSERE

Oost-Vlaanderen: Willy HAEGENS, Hendrik NELDE, Daisy VAN DER MEERSSCHE

Antwerpen: Jozef VANDEKEYBUS, Anja VAN DER HEYDEN, Esther VAN MARCKE

Limburg: Marc CLOETENS, Joan SCHELLENS, Johan TELEN

Vlaams-Brabant: Achille CLAES, Kamiel DE ROOVER, Marcel THILS, Michel VAN DEN MEERSSCHAUT

Brussels Gewest: Isabelle DEVREUX, Théo SLEUWAEGEN, Yves NYSSSENS, Jacques WALCKIERS

Waals-Brabant: Jacques DE CLERCQ, Pierre GODTS, Fernand WAUTERS

Henegouwen: Michel GENEAU, Alain GUIET, Bertrand SIMONTS

Namen-Luxemburg: Jean BLOMME, Robert CLOSSET, Jean DEREPPE, Richard HANE

Luik: Roger DE NIJS, Dominique TAVOLIERI, Joseph VANESSE en Alain XHARDEZ.

Dienst Toezicht-Opsporing

Diensthoofd: Evelyne Van Marcke

Administratief medewerker: Marianne Tassenoy

Inspecteurs: Johan Vanhalle, Dino Boute (tot 28/10/2004) en Michel Engelbosch (tot 15/11/2004, naar Dienst Stage)

1. INLEIDING

De Nationale Raad heeft als taak *“erop toe te zien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen”* (artikel 7, §1, 1. van de Kaderwet van 1/03/1976).

Om de Raad bij te staan in zijn opdracht werd de Commissie Opsporing-Toezicht in 1995 in het leven geroepen. De Dienst Opsporing-Toezicht ondersteunt de Commissie en bereidt de dossiers voor.

In 2004 vergaderde deze commissie 11 maal.

De kaap van 4000 klachten inzake onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en het onwettig voeren van de beroepstitel werd intussen bereikt: sinds de start van de werkzaamheden in 1995 tot eind 2004 heeft de dienst en de commissie 4261 klachten ontvangen.

Voor het jaar 2004 betekende dit dat 416 nieuwe dossiers werden geopend. Na een dalende trend sinds 2002, zien we dat het aantal klachten voor het eerst opnieuw stijgt. Deze evolutie vloeit voort uit het feit dat de dienst begin 2003 werd versterkt met 3 inspecteurs die zelf actief onwettige beoefenaars opsporen.

Naast de informatie en de klachten die de dienst ontvangt vanwege consumenten en erkende makelaars, brengen deze inspecteurs, die op het terrein aanwezig zijn, heel

wat informatie aan. Voorts surfen ze regelmatig op immo-sites en verzamelen ze advertenties die kunnen wijzen op onwettige uitoefening.

Tot slot verifiëren ze of de personen die weggelaten of geschrapt werden van het tableau van de beoefenaars of van de lijst van stagiairs, wel degelijk hun activiteiten als vastgoedmakelaar hebben stopgezet.

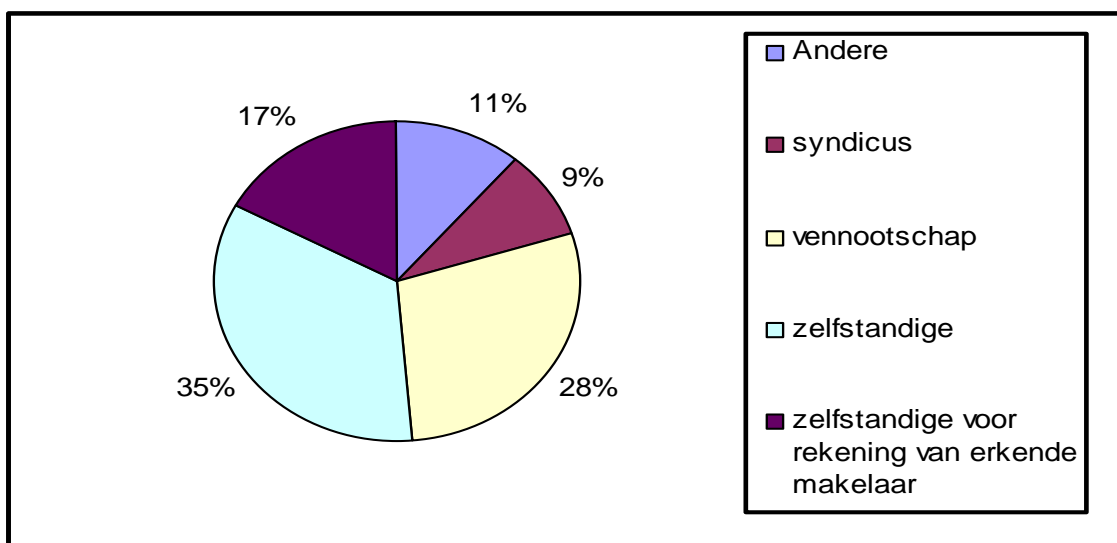
De inspecteurs voeren voor elke informatie die zij ontvangen een vooronderzoek. Dit vooronderzoek kan uitwijzen dat verder uitgebreid onderzoek nodig is, wat in 46% van de dossiers het geval is. In 54 % van de dossiers blijkt de klacht ongegrond te zijn.

Om diverse redenen kan een geformuleerde klacht ongegrond zijn:

- de klacht betreft een BIV-erkend vastgoedmakelaar
- de klacht betreft een bediende die tewerkgesteld is bij een erkende vastgoedmakelaar
- de klacht betreft een mede-eigenaar die door de vereniging van mede-eigenaars werd aangesteld als syndicus
- de klacht betreft een persoon die zijn eigen patrimonium beheert
- de klacht bevat onvoldoende overtuigende elementen om het dossier verder te onderzoeken.

2. OPSPORINGSDOSSIER

Sinds de aanvang van de werkzaamheden van de Commissie werden 1963 klachten aan een nauwkeurig onderzoek onderworpen. Onderstaande tabel geeft aan welke types van illegale uitoefening het meest frequent voorkomen. In vergelijking met het jaar 2003 blijven de cijfergegevens nagenoeg stabiel.



De grootste groep illegale beoefenaars zijn personen die als zelfstandige voor eigen rekening werken zonder erkenning.

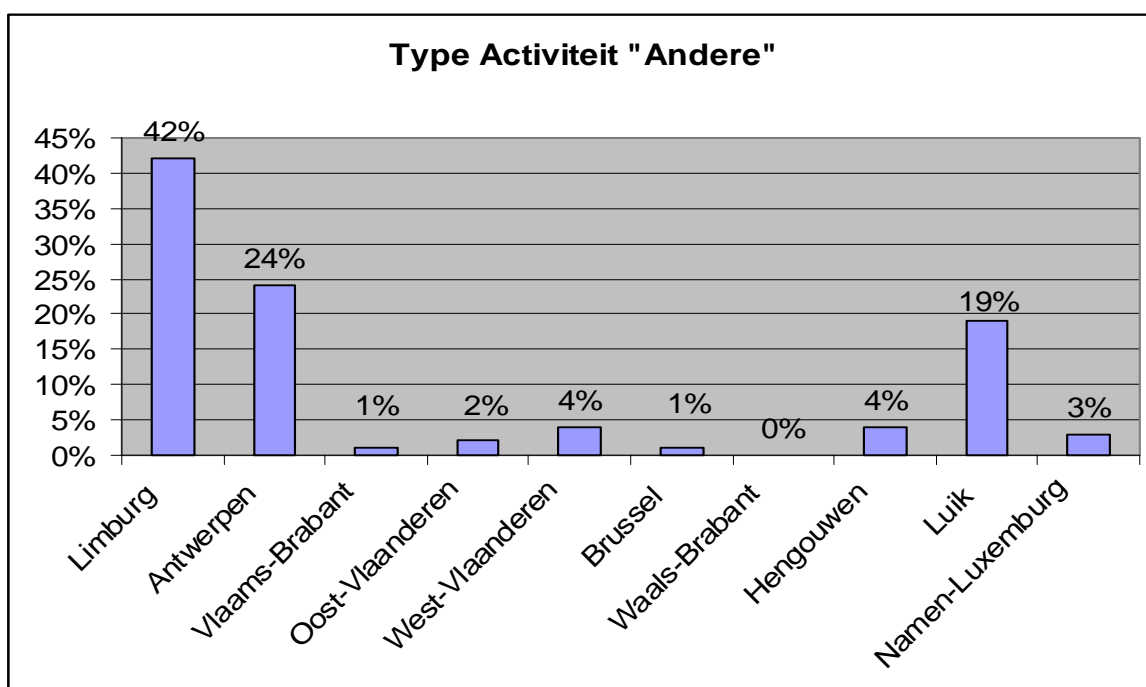
Deze groep wordt gevolgd door een groot aantal vennootschappen die vastgoedmakelaarsactiviteiten ontwikkelen zonder dat een zaakvoerder, bestuurder of werkend vennoot een erkenning geniet.

In mindere mate wordt klacht neergelegd tegen niet erkende personen die op zelfstandige basis werken voor een erkende vastgoedmakelaar.

Klachten tegen personen die op onwettige wijze de functie van syndicus of rentmeester vervullen vormen de kleinste groep.

In de categorie "Andere" vinden we hoofdzakelijk buitenlandse makelaars terug die zonder erkenning actief zijn op de Belgische vastgoedmarkt.

De aanwezigheid van Nederlandse en Duitse vastgoedmakelaars in de grensstreek die zonder toestemming het beroep in België uitoefenen reflecteert in het aantal dossiers dat in de provincies Limburg, Antwerpen en Luik werd geopend. Tegen dergelijke makelaars wordt systematisch opgetreden. Onderstaande tabel geeft de regionale verdeling weer van de dossiers in de categorie "Andere".



Tijdens het verder onderzoek kan aan het licht komen dat de onwettige beoefenaar spontaan zijn activiteiten staakt, of minstens het nodige doet om de illegale situatie te regulariseren. In heel wat gevallen wordt een aanvraag gedaan bij de Uitvoerende Kamer om ingeschreven te worden op de lijst van stagiairs. Makelaars die in het buitenland gevestigd zijn, kunnen de Uitvoerende Kamer verzoeken om toestemming te krijgen om het beroep in België occasioneel uit te oefenen. Een andere mogelijkheid

om zich te regulariseren bestaat erin een bediendestatuut aan te nemen en zich in te schrijven bij een erkende makelaar.

Voorts stelt de commissie soms vast dat er onvoldoende elementen voorhanden zijn om te besluiten tot onwettige uitoefening. In andere gevallen beschikt zij wel degelijk over krachtige bewijzen en zal de commissie aan de Nationale Raad voorstellen om een gepaste actie in te stellen.

3. GERECHTELIJKE PROCEDURES

In 2004 heeft de Nationale Raad 51 juridische acties goedgekeurd:

1. In 45 van de gevallen werd een vordering tot staking bij de rechtbank van Koophandel voorgesteld. Het voordeel van deze gerechtelijke procedure is dat de tijdsperiode waarbinnen de procedure wordt afgerond vrij kort is t.o.v. andere procedures. Doorgaans legt de rechtbank een stakingsverbod op met daaraan gekoppeld een dwangsom. Dit middel zorgt ervoor dat onwettige beoefenaars zich in de toekomst onthouden van elke onwettige activiteit. Het stakingsverbod wordt nauwkeurig opgevolgd door de inspecteurs van de dienst Opsporing. Indien de veroordeelde toch opnieuw inbreuken begaat, zal een gerechtsdeurwaarder de nodige vaststellingen doen met het oog op de invordering van de dwangsom. In de loop van 2004 werden hoofdzakelijk procedures ingeleid tegen buitenlandse makelaars die zonder toestemming in België actief zijn. Daarnaast blijven menig onwettige beoefenaars actief in Brussel. Onderstaande tabel geeft aan dat heel wat procedures in Limburg, Antwerpen en Brussel werden opgestart.

LIM	ANT	VL-BR	O-VL	W-VL	BXL	W-BR	NAM-LUX	HEN	LUIK
17	11	2	0	4	7	0	0	0	4

2. In 2 gevallen ging de Nationale Raad akkoord om een klacht met burgerlijke partijstelling in te dienen in handen van de onderzoeksrechter. Hierbij wordt een gerechtelijk onderzoek geopend dat aanleiding kan geven tot een correctionele veroordeling.
3. Voorts heeft de Nationale Raad haar goedkeuring gegeven om in 1 dossier toelating te geven om klacht neer te leggen bij het parket van de Procureur des Konings. Het voordeel van deze procedure is dat zij volledig kosteloos geschiedt. Nadelig echter is dat het parket niet verplicht is te vervolgen en de klacht kan seponeren of een minnelijke schikking kan voorstellen. In het geval het dossier naar de correctionele rechtbank wordt verwezen, kan de rechtbank correctionele straffen uitspreken.

4. Op vraag van een erkend lid gaf de Nationale Raad in 1 dossier de toestemming om vrijwillig tussen te komen in een stakingsprocedure voor de Rechtbank van Koophandel. Dergelijke tussenkomst behoort tot de uitzonderingsgevallen en geschiedt enkel ingeval er voldoende bewijzen inzake onwettige uitoefening voorhanden zijn.
5. Tot slot werden na goedkeuring van de Nationale Raad 2 dossiers overgemaakt aan de Dienst Controle en Bemiddeling van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. De inspecteurs van deze dienst hebben uitgebreide bevoegdheden. Zo kunnen zij o.m. navraag doen i.v.m. het statuut van de beoefenaars van het beroep en desgevallend de boekhouding van een vastgoedmakelaar onderzoeken. Indien zij inbreuken vaststellen, maken zij een proces-verbaal op dat wordt overgemaakt aan de Procureur des Konings. Het parket zal dan de zaak verder onderzoeken.
6. Tot slot bestaat er nog een mogelijkheid tot rechtstreekse dagvaarding van een onwettige beoefenaar voor de Correctionele Rechtbank. Dergelijke procedure werd in 2004 niet meer voorgesteld aangezien zij in het verleden niet de verhoopte resultaten met zich meebracht.

Vornoemde procedures wendt de Nationale Raad regelmatig aan om onwettige beoefenaars tot staking van hun activiteiten te dwingen.

Tenslotte heeft de Raad beslist om een vordering tot nietigverklaring bij het Hof van Cassatie in te dienen tegen een reglement van de Orde van Franstalige en Duitstalige balies. Dit reglement van 19/04/04 voorziet in de mogelijkheid voor advocaten om de functie van syndicus in een vereniging van mede-eigenaars te vervullen.



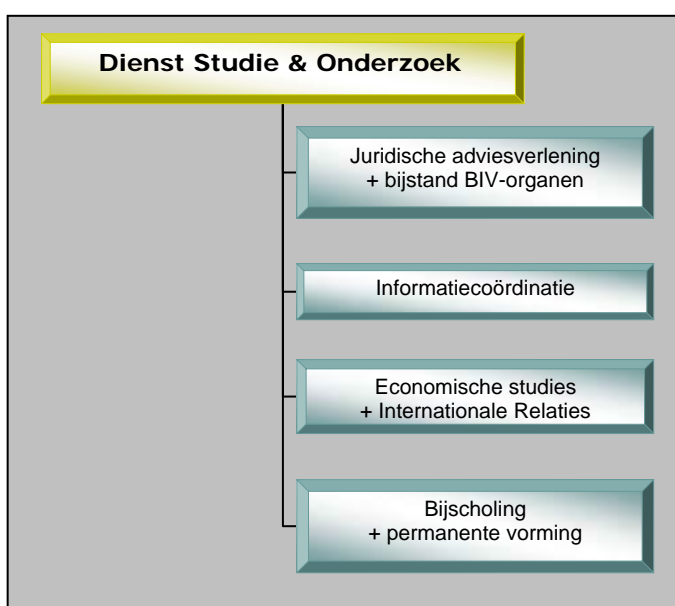
De diensten van het Instituut

- **Studie en Onderzoek** **35**
- **Public Relations** **41**
- **Boekhouding** **46**

Dienst STUDIE EN ONDERZOEK (DSO)

Dienst DSO

- Jurgen Vansteene (*jurist, diensthoofd*)
- Olivier Aoust (*jurist*)
- Jan Grillet (*jurist – juridische databank*)
- Yves Paquay (*jurist- permanente vorming en bijscholing*)
- Katy Van Camp (*administratief medewerker cel economische studie*)
- Olivia Caus (*administratief medewerker cel vorming titularissen*)
- Anne Roggen (*administratief medewerker – halftijds*)



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 haar voornaamste opdracht. De gerechtelijke procedures waarbij het BIV belanghebbende was werden opgevolgd, dit zowel bij het Hof van Cassatie, de Raad van State als bij de Raad voor de Mededinging.

Zo werd ook de problematiek van de aanbevolen barema's van nabij gevolgd. Op 9 februari 2004 publiceerde de Europese Commissie een rapport over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening. De Europese Commissie is van oordeel dat zelfs "aanbevolen" barema's niet kunnen. Begin 2004 heeft het BIV dan ook beslist om -als voorzorgsmaatregel- de aanbevolen tarieven van haar website te verwijderen totdat er meer juridische zekerheid was. Die kwam er op 24 juni 2004. Aansluitend op voornoemd rapport werd de Belgische Orde van Architecten omwille van hun "aanbevolen barema's" veroordeeld met een geldboete van € 100.000 (beschikking van de Europese Commissie d.d. 24 juni 2004). Deze uitspraak

is van belang voor alle beroepscorporaties binnen de Europese Unie. Gelet op de veroordeling van de orde van Architecten zal het BIV dan ook geen aanbevolen (indicatieve, vrijblijvende) barema's meer opmaken. Terzake zijn er nog twee procedures bij de Raad voor de Mededinging hangende met betrekking tot de aanbevolen BIV-barema's die destijds bestonden.

Een ander belangrijk dossier, is deze met betrekking tot de 'aanbevelingen van de Commissie Onrechtmatige Bedingen inzake vastgoedmakelaarscontracten'. Naar aanleiding van een parlementaire vraag vroeg de toenmalige minister van Economie, de heer Charles Picqué, aan voornoemde Commissie om de algemene voorwaarden in overeenkomsten gesloten tussen vastgoedmakelaars en consumenten aan een nader onderzoek te onderwerpen. Op 3 juni 2004 maakte de Commissie haar 11 aanbevelingen terzake bekend. Vertrekkend van deze aanbevelingen werden eind 2004 de eerste gesprekken gevoerd met de administratie van de F.O.D. Economie en het BIV alsook met de minister van consumentenzaken. Ook andere organisaties (zoals: de syndicale beroepsorganisaties, Test-Aankoop, Eigenaarsyndicaat, ...) werden uitgenodigd om hun opmerkingen op de aanbevelingen kenbaar te maken.

In samenwerking met de tuchtkamers en de dienst opsporing werden 2 dossiers met BIV-rechtspraak samengesteld en overgemaakt aan de BIV-leden. Ook vonnissen en arresten inzake onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar worden in deze dossiers opgenomen. De dossiers zijn tevens raadpleegbaar op de website: www.biv.be – rubriek 'Publicaties' – 'Dossiers'.

Ook in 2004 werden - in samenwerking met de dienst DSO - provinciale informatieforums georganiseerd. Het voorjaarsforum handelde over de anti-witwaswetgeving, de BIV-verkiezingen en de evolutie van de tuchtdossiers bij de Uitvoerende Kamers. In het najaarsforum werd de nieuwe BIV-website en de vernieuwde juridische databank voorgesteld. Tevens werd er het profiel van de vastgoedmakelaar toegelicht met statistieken.

De nodige teksten werden aangeleverd voor het BIV-bulletin *Immobilium* ('Wetswijziging witwassen geld'; 'Exclusieve en niet-exclusieve makelaarscontracten'; 'Moet de vastgoedmakelaar zijn tarieven afficheren?'; 'BIV-verkiezingen'; 'Permanente vorming voor BIV-titularissen'; 'Het ondernemingsnummer: vanaf 1 januari 2005!').

De dienst DSO stond tevens in voor het secretariaat van de "ad hoc werkgroep Deontologie".

In 2004 kwam deze werkgroep 4 maal samen om de praktische problemen te onderzoeken - welke zich kunnen stellen bij enkele deontologische bepalingen – in het bijzonder ten aanzien van de bedrijfsmatige vastgoedmakelaars. Ook de richtlijn inzake de financiële borgstelling werd onder de loep genomen. Enkele voorstellen tot aanpassing of wijziging van de deontologie werden - na goedkeuring door de Nationale Raad - overgemaakt aan de minister van middenstand.

De dienst DSO behandelt tevens de vragen van zowel (kandidaat)vastgoedmakelaars als van particulieren over de beroepsreglementering (lidmaatschap BIV, deontologische plichten, permanente vorming,). Zij kan zich vanzelfsprekend niet in de plaats stellen van de Uitvoerende Kamer noch van de Kamer van Beroep. Enkel de Kamers zijn bevoegd om uitspraak te doen in tuchtdossiers.

2. CEL INFORMATIECOORDINATIE: juridische databank en elektronische nieuwsbrief

De vernieuwing van de juridische Databank, opgestart in de herfst van 2003, werd grotendeels gefinaliseerd tijdens de eerste 6 maanden van 2004. Sinds begin september 2004, hadden de leden via de vernieuwde website toegang tot deze databank. Tijdens de najaarsforums werd deze nieuwe databanksoftware voorgesteld aan de leden.

De vernieuwingsoperatie bestond er voornamelijk uit om het bestaande wetgevingsbestand (uit de bestaande databank) in een gebruiksvriendelijkere verpakking aan te bieden.

De opvolging van de nog uit te voeren verbeteringen aan de databank en het coördineren van de samenwerking met het extern advocatenkantoor Monard-d'Hulst, heeft gedurende het ganse jaar 2004 grotendeels de dagtaak bepaald van de informatiecoördinator.

Aan de hand van de ingevoerde documenten in de databank, wordt de tweewekelijkse biv@scoop afgeleid en samengesteld door de informatiecoördinator. Deze nieuwsbrieven konden worden geraadpleegd op de website: www.biv.be – rubriek 'Publicaties' – 'BIV@scoop'.

3. CEL ECONOMISCHE STUDIE

Leden van de werkgroep 'Economische Cel':

Pol DEWAELE (N), Jan JASSOGNE (N), Eddy VERWEIRDE (N), Michael POWIS de TEN BOSSCHE (F), Jacques WALCKIERS (F), Cécile VAUSE (F) en Isabelle BALARATTI (F)

Secretaris: Katy Van Camp

Van bij het opstarten van de werkgroep 'Economische Cel' is het de bedoeling geweest om een overzicht te krijgen van de evolutie in het ledenaantal en dit sinds de oprichting van het instituut. Dit project werd in 2004 gerealiseerd door de werkgroep. Het statuut (titularis, weglatingen, wederinschrijvingen, ...) van alle BIV-leden werden in tabellen gegoten en opgesplitst per jaartal. In een latere fase werden de statutwijzigingen van de (gewezen) stagiair-vastgoedmakelaars toegevoegd om een algemeen beeld te kunnen vormen. Nauw hiermee samenhangend werd een opleidingsprofiel van de stagiairs opgesteld om de eventuele verschuivingen met betrekking tot de

voorafgaandelijke opleiding van de BIV-leden na te gaan. Deze cijfers en resultaten werden toegelicht tijdens het najaarsforum 2004.

In samenwerking met de andere diensten binnen het BIV werden driemaandelijks statistieken opgestart. Tevens werden er onderhandelingen gevoerd met derden (NIS, RSVZ, Vicindo, ...) om gegevens betreffende de vastgoedsector te verkrijgen.

4. SECRETARARIAAT INTERNATIONALE BETREKKINGEN

Binnen het BIV stond mevrouw Katy VAN CAMP in voor het secretariaat wat de internationale organisaties betreft. Om op de hoogte te blijven van de Europese beslissingen nam BIV ook deel aan de Algemene Vergaderingen van CEPI.

Het BIV is hoofdlid van FIABCI. Deze wereldwijde beroepsorganisatie heeft een afdeling in België.

5. CEL PERMANENTE VORMING EN BIJSCHOLING

5.1. Permanente vorming voor titularissen

Leden werkgroep:

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

Secretarissen: Olivia Caus en Yves Paquay

Elke vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau, is gehouden om permanente vorming te volgen. De vastgoedmakelaar kan vrij kiezen binnen het aanbod dat goedgekeurd wordt door de Nationale Raad.

De werkgroep 'permanente vorming' heeft als taak de aanvraagdossiers van de aanbieders van permanente vorming te toetsen aan het reglement van orde inzake de permanente beroepsvorming en adviseert terzake de Nationale Raad. Deze laatste beslist uiteindelijk over de erkenning van de organisatoren en de cursusthema's. Het reglement inzake de permanente vorming is goedgekeurd door de Nationale Raad op 27/09/01, aangevuld op 6/12/01 en gewijzigd op 19/06/03. Het reglement bepaalt dat de aanvragen moeten worden ingediend uiterlijk op 15 oktober van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de erkenningen worden gevraagd.

In 2004 kwam de werkgroep 13 maal samen.

In totaal werden voor het jaar 2004 ruim 640 vormingscursussen erkend, georganiseerd door 33 aanbieders, waarvan 3 aanbieders met een tweetalig aanbod, 18 Nederlandstalige en 15 Franstalige organisatoren. Op de vergaderingen van 21 en 25 oktober 2004 werden de aanvragen geëvalueerd voor het cursusjaar 2005 en de nodige adviezen geformuleerd. Op de zitting van 25 november keurde de Nationale Raad de 21

Franstalige en 13 Nederlandstalige aanvraagdossiers goed. 1175 cursussen werden goedgekeurd.

5.2. Bijscholing voor stagiairs

Leden werkgroep:

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

Secretaris: Yves Paquay

Onder bijscholing wordt begrepen de 60-urige vorming dat elke stagiair-vastgoedmakelaar, ongeacht zijn basisvorming, tijdens de stage moet volgen met het oog op de noodzakelijke basiskennis om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen.

De vragen met betrekking tot deze vorming werden voorgelegd aan de werkgroep bijscholing. In 2004 kwam deze werkgroep tweemaal samen.

Op de vergadering van 4 maart 2004 werden de dienstenverstrekkers (VIVO, FORIM en CIB-Brussel) – die tot en met 31 augustus 2004 belast waren met de organisatie van de bijscholing - uitgenodigd de stand van zaken te bespreken alsook een balans op te maken betreffende hun opdracht met betrekking tot het aanbieden van bijscholing aan de BIV-stagiairs.

Op 6 mei 2004 hebben de leden van de werkgroep, samen met de voorzitters van de Stagecommissie alsook met de leden van het Bureau, de lijnen uitgetekend voor een reglement van inwendige orde met het oog op het vaststellen van de modaliteiten met betrekking tot de bijscholing.

Op 8 juli 2004 heeft de Nationale Raad van het Instituut, in samenspraak met de voogdijminister, mevrouw Laruelle, beslist om nog voor een bijkomend jaar de organisatie van het programma van de bijscholing toe te kennen aan derden. Voorzien met de nodige volmacht terzake van de Nationale Raad, heeft het Bureau haar vertrouwen behouden in de organisator vzw VIVO wat de organisatie van de bijscholing betreft voor de Nederlandstalige stagiairs, en in de vzw FORIM voor de organisatie van de bijscholing van de Franstalige stagiairs.

Eén van de voorstellen tot wijziging van het KB van 06 september 1993 – die thans voorligt bij kabinet van de minister van middenstand - bestaat er in de lijst van toegangverlenende diploma's aan te passen.

Op dezelfde vergadering van 8 juli 2004 heeft de Nationale Raad het reglement van orde inzake de bijscholing goedgekeurd. Het reglement trad in werking op 09 juli 2004.

Dit reglement stelt dat eenieder die ingeschreven is op de lijst van de stagiair-vastgoedmakelaars, tijdens zijn stage, een bijscholing van minimaal 60 uren dient te volgen. Tevens voorziet het reglement in het door het BIV samengesteld programma van 68 uur bijscholing met de basismaterialen dewelke noodzakelijk zijn met betrekking tot de uitoefening van vastgoedmakelaarsactiviteiten, met name: verhuur, verkoop, vastgoedbeheer alsook de deontologie en reglementering van het beroep.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om een alternatieve bijscholing te volgen:

- 'alle' stagiair-vastgoedmakelaars kunnen een langdurige opleiding – specialisatie vastgoed - van niveau hoger onderwijs volgen. De lijst met betreffende diploma's wordt opgesteld door de Nationale Raad;
- stagiairs die houder zijn van een specifiek vastgoedmakelaarsdiploma, waarbij de lijst eveneens is opgesteld door de Nationale Raad, kunnen vrij cursussen volgen binnen het goedgekeurde aanbod van de permanente vorming. Voor de berekening van de 60 uren dient rekening te worden gehouden met het effectief gevolgde aantal uren vorming en niet met de "BIV"uren toegekend in kader van de permanente vorming.

Voorheen noodzaakte deze laatste mogelijkheid in het indienen van een voorafgaandelijk en schriftelijke vraag tot afwijking, vergezeld met een voorstel van te volgen cursussen. Deze aanvraag diende voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stagecommissie. Deze vraag tot afwijking gebeurt 'thans' automatisch voor zover de stagiair over het noodzakelijke diploma beschikt en het secretariaat van de stagecommissie binnen de voorziene termijn op de hoogte heeft gebracht. Betrokkene dient bovendien geen voorstel van vorming meer voor te leggen: elke cursus door het BIV erkend in het kader van de permanente vorming komt in aanmerking.

Voor de personen die al op de lijst van stagiairs zijn ingeschreven op het ogenblik van de inwerkingtreding van het reglement én die nog geen bijscholing hadden gevolgd, werd voorzien in een overgangperiode waarbij hen de mogelijkheid wordt geboden om onder toepassing te vallen van het reglement op voorwaarde dat zij het secretariaat van de stagecommissie hiervan hebben gewaarschuwd bij aangetekend schrijven, en dit binnen de 3 maanden na inwerkingtreding van dit reglement.

De toestemmingen om een alternatieve bijscholing te volgen, die ten individuele titel werd uitgereikt door de stagecommissie vóór 9 juli 2004, blijven verworven en behoeven geen bijkomende formaliteit.

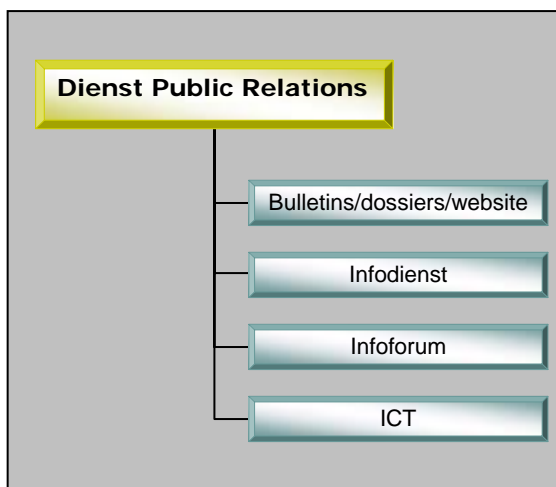
Dienst PUBLIC RELATIONS

Leden van de begeleidingswerkgroep

Marc VAN DE WOESTYNE (NL) en Serge WINNYKAMIEN (FR)

Dienst PR

Johan Van De Gucht (ICT/webmaster-NL), Steven Lee (infodienst/webmaster-FR),
Danielle Verrees (infoforum) en Willy Coninx (diensthoofd)



1. PUBLICATIES

1.1. Driemaandelijks bulletin Immobilium

Immobilium is het officiële BIV-bulletin dat viermaal per jaar werd verspreid aan alle vastgoedmakelaars (maart, juni, september, december). Het blad werd tevens gratis toegezonden aan o.m. ministeries, 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 bracht in 2004 ook de lijsten van de nieuwe stagiairs, de nieuwe titularissen, de nieuwe occasionelen en de weglatingen van de voorgaande 3 maanden.

1.2. Berichtenblad mandatarissen

Het Berichtblad startte in 2002 als digitale tweemaandelijks nieuwsbrief voor mandatarissen. Sedert mei 2004 werd de frequentie van het blad verhoogd naar een tweewekelijks ritme.

Deze periodieke publicatie bood het voordeel om snel, met een minimum aan tijd en kosten, informatie te verstrekken aan de personen die een mandaat uitoefenen binnen het BIV.

1.3 Dossiers

In 2004 werden 4 dossiers gepubliceerd:

- dossier 2004/1: BIV-Tuchtrechtspraak (periode 09/2003 – 03/2004)
- dossier 2004/2: Jaarverslag 2003
- dossier 2004/3: Stagehandboek
- dossier 2004/4: BIV-Tuchtrechtspraak (periode 03/2004 – 09/2004)

Dossier 1 en 4 werd toegezonden aan alle vastgoedmakelaars en aan de diverse parketten en juridische instanties, dossier 2 werd toegezonden aan alle mandatarissen en dossier 3 wordt toegezonden aan alle stagiairs en alle geïnteresseerden die in het beroep willen stappen.

Alle publicaties zijn bovendien ook consulteerbaar op de BIV-website.

1.4. Folder BIV

De consument dient op de hoogte te blijven van de evolutie van het beroep van vastgoedmakelaar. In 1997 bracht het BIV een eerste folder uit over de reglementering van het beroep. Sindsdien, rekening houdend met de evolutie op het vlak van de in hoofdzaak de reglementering, was dan ook de tijd rijp voor een nieuwe folder over de taken van het BIV en de rechten en plichten van de vastgoedmakelaar.

2. INFODIENST

De BIV-infodienst, aanvang 2002 opgestart om tegemoet te komen aan de informatievragen 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 2004 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 e-mail). 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 echter slechts gebeuren indien het BIV door de makelaar op de hoogte wordt gebracht) en voor het toezenden van de geprinte ledenlijst op verzoek van BIV-leden of op verzoek van de consument. Gezien de wetgeving betreffende 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.

3. INFOFORUMS

In 2004 werden er twee forums georganiseerd.

De deelname was gratis en de aanwezigheid van de titularissen kwam in aanmerking voor drie uren permanente vorming. Na afloop van het forum werden de attesten toegestuurd.

3.1. Voorjaarsforum 2004

Het voorjaarsforum had plaats in de tien provincies van begin mei tot half juni.

Inez Demeuleneere (*compliance officer*) en Juan Castiaux (*advocaat aan de balie van Brussel*) analyseerden, als sprekers voor de Nederlandstalige en Franstalige sessies, de belangrijkste gevolgen van de witwaswetgeving voor de vastgoedmakelaars.

Jurgen Vansteene en Olivier Aoust (*juristen DSO*) en Serge Sacré (*jurist, secretaris Uitvoerende Kamers*) lichtten respectievelijk de praktische organisatie van de BIV-verkiezingen en de tuchtrechtspraak toe.

Nederlandstalige forums

- Provincie West-Vlaanderen: Oudenburg, 6 mei
- Provincie Antwerpen: Edegem, 14 mei
- Provincie Oost-Vlaanderen: Gent, 18 mei
- Provincie Limburg: Hasselt, 25 mei
- Provincies Vlaams-Brabant en Nederlandstalig-Brussel: Horst, 9 juni

Franstalige forums

- Provincies Namen/Luxemburg: Namen, 4 mei
- Provincie Luik: Luik, 12 mei
- Franstalig-Brussel: Brussel, 2 juni
- Provincie Waals-Brabant: Waver, 4 juni
- Provincie Henegouwen: Charleroi, 14 juni

Totaal aantal aanwezigen: 1800 personen.

3.2. Najaarsforum 2004

Het najaarsforum werd georganiseerd in de loop van de maanden september en oktober.

Voor het tweede forum werden nieuwe regels ingesteld (Immobilium 2004/3): enkel de effectieve aanwezigheid (1, 2 of 3 uren) telde mee voor de vorming.

Ditmaal werd er geen beroep gedaan op externe sprekers, maar werden de onderwerpen toegelicht door BIV-medewerkers.

Katy van Camp (*projectcoördinator economische studies*) bracht een overzicht van de evolutie van het aantal titularissen en stagiair-vastgoedmakelaars en ging nader in op de internationale betrekkingen van het Instituut.

Vervolgens gidsten Willy Coninx (*diensthofd Communicatie*) en Steven Lee (*webmaster*), respectievelijk voor de Nederlandstalige en de Franstalige sessies, de makelaars door de nieuwe BIV-website.

Jan Grillet (*informatiecoördinator*) sloot de rij af met een voorstelling van de juridische databank. De verschillende onderdelen van de databank, de items en mogelijkheden werden aan de hand van verschillende opzoekingen toegelicht.

De BIV-voogdijminister, mevrouw Sabine Laruelle, Minister van Middenstand en Landbouw, gaf een toespraak tijdens de Franstalige forums (deze werd gepubliceerd in *Immobilium 2004/4*).

Nederlandstalige forums

- Provincie Vlaams-Brabant en Nederlandstalig-Brussel: Brussel, 4 oktober
- Provincie Antwerpen: Edegem, 27 september
- Provincie Limburg: Hasselt, 6 oktober
- Provincie West-Vlaanderen: Oostende, 21 oktober
- Provincie Oost-Vlaanderen: Gent, 26 oktober

Franstalige forums

- Provincies Luik/Namen/Luxemburg/Henegouwen/Waals-Brabant: Namen, 25 oktober
- Franstalig-Brussel: Brussel, 11 oktober

Totaal aantal aanwezigen najaarsforum 2004: 2030 personen.

In totaal kon het BIV op zijn forums in 2004 aldus 3.830 vastgoedmakelaars begroeten.

4. WEBSITE

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

Daar de BIV-website echter 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 en op de zitting van 22/01/04 verleende de Raad zijn goedkeuring voor de toekenning van het contract.

De werkzaamheden aan de nieuwe website startten in mei 2004 en op 22 september (na een testfase van 1 maand) kon de nieuwe website worden geconsulteerd.

Belangrijke nieuwigheden (naast technische vernieuwingen en verbeteringen) waren

o.m. de webmail voor elke vastgoedmakelaar en de mogelijkheid voor elke vastgoedmakelaar om zijn gegevens te verifiëren en wijzigen, aanvullen of schrappen. De vastgoedmakelaars konden kennis maken met de website tijdens de najaarsforums 2004.

Dienst BOEKHOUDING

Dienst Boekhouding

Stefaan Jonckheere (diensthoofd Boekhouding)
Martine Dubernard (adm. medewerkster)

REKENINGEN 2004: de besteding van uw BIV-bijdragen

De Kaderwet van 1 maart 1976 voorziet dat de werkingsmiddelen van de beroepsinstituten enkel afkomstig mogen zijn uit de jaarbijdragen van de leden en van schenkingen ten zijnen bate (art.6 §4)

De bijdrage voor het jaar 2004 werd vastgelegd door de Nationale Raad op € 326 (waarvan het BIV € 13 doorstort aan de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI)) en goedgekeurd door de voogdijminister van het BIV, mevr. S. Laruelle.

Op basis van de goedgekeurde balans 2004 (Nationale Raad van 31/01/2005) geven we hieronder een schets van de besteding van de middelen.

IN

Het totaal van de inkomsten over het jaar 2004 bedroeg € 2.961.144,43.
Deze inkomsten bestaan hoofdzakelijk uit ledenbijdrage over het jaar 2004 aangevuld met achterstallige bijdragen en de bijdrage bestemd voor de Cel voor Financiële Informatieverwerking.

UIT

Om de taken uit te voeren die het BIV wettelijk zijn opgelegd werd in totaal € 2.965.801,65 besteed aan volgende hoofdrubrieken.

1. informatie, communicatie, publicaties (Immobiliarium, naamborden, certificaten, jaarverslag, website,...), vorming stagiairs & juridische databank: € 279.758,51
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,...): € 700.485,73
3. zitpenningen Nationale Raad, Kamers, commissies, werkgroepen, externe consulenten (advocaten en magistraten) en kilometervergoeding: € 506.456,97
4. lonen & sociale lasten personeel: € 1.326.946,75
5. saldo terugname investeringsprovisies en afschrijvingen nieuwe investeringen:
- € 46.633,88

- 6. bankkosten (terugbetaling intresten hypothecaire lening, beheerskosten):
€ 84.186,40
- 7. uitzonderlijke kosten (organisatie verkiezingen, organisatie enquête), belastingen en voorheffing: € 114.601,17

Hieronder vindt u in grafiek de hoofdrubrieken volgens hun procentueel gewicht ten opzichte van de totalen uitgaven in 2004:

