



JAARVERSLAG 2007

BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

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

INHOUDSTABEL

Voorwoord	p. 3
Statistieken 2007	p. 4
Aantal vastgoedmakelaars	p. 5
Aantal stagemeeesters	p. 5
Organen van het BIV	p. 6
De Nationale Raad	p. 7
De Uitvoerende Kamers	p. 10
De Kamers van Beroep	p. 16
Commissies	p. 20
De Stagecommissie	p. 21
De Commissie Opsporing	p. 22
Mandatarissen en personeelsmedewerkers	p. 27
Mandatarissen van de Nationale Raad	p. 28
Samenstelling Bureau	p. 28
Mandatarissen van de Uitvoerende Kamers	p. 29
Mandatarissen van de Kamers van Beroep	p. 30
Mandatarissen van de Commissies	p. 31
Personeelsleden	p. 32

Voorwoord

Dit verslag geeft een overzicht van de activiteiten van het Instituut en zijn organen voor het jaar 2007, zonder dat wordt beweerd dat dit verslag exhaustief zou zijn.

Naast zijn onmisbare dagelijkse taken zoals het beheer van de toegang tot het beroep, de behandeling van tuchtklachten, de controle en de vervolging van de onwettige uitoefening van het beroep, enz. werden er in de loop van het jaar 2007 belangrijke dingen verwezenlijkt voor de toekomst van het beroep: een nieuw stagereglement, het opstarten van een juridische hotline voor de leden van het Instituut, het afsluiten van een samenwerkingsakkoord met de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie dat de vastgoedmakelaars ondermeer in staat moet stellen om kadastrale gegevens, e.a. online te raadplegen, ...

Deze vooruitgang kadert in ons streefdoel om het Instituut dichterbij zijn leden en hun werkzaamheden te brengen, maar ook dichterbij de consumenten in het algemeen.

De talrijke aanmoedigingen die wij ontvangen van onze leden steunen ons in ons gevoel dat wij op goede weg zijn.

Het is dan ook met enige fierheid over deze verwezenlijkingen, maar eveneens met het besef dat er nog een hele weg moet worden afgelegd, dat wij het genoeg hebben u dit jaarverslag voor te stellen.

*De Ondervoorzitter,
Frank Thiers*

*De Penningmeester,
Hugues de Bellefroid*

*De Voorzitter,
Olivier Vigneron*

Statistieken

2007



STATISTIEKEN 2007

1. AANTAL VASTGOEDMAKELAARS

Aantal personen die het beroep mogen uitoefenen op 31/12/2007: **8.988**

Verdeling per statuut

- beoefenaars: 7.791 (NL: 4.623; 59,3 % / FR: 3.168; 40,7 %)
- stagiairs: 1.152 (NL: 654; 56,8 % / FR: 498; 43,2%)
- occasionele vastgoedmakelaars: 45 (NL: 26 / FR: 19)

Verdeling per taalrol

- NL rol: 5.303 (59 %)
- FR rol: 3.685 (41 %)

NB : aantal vastgoedmakelaars gevestigd in het Duitstalig Gewest : 34 (0,4 %)

Verdeling per provincie (gebaseerd op het adres van de hoofdvestiging)

Provincie	Totaal 2007 (2006)	%
West-Vlaanderen	1.415 (+63)	15,7
Oost-Vlaanderen	1.084 (+71)	12,1
Antwerpen	1.244 (+52)	13,8
Limburg	539 (+19)	6,0
Vlaams Brabant	889 (+46)	9,9
Brussel	1.567 (+31) (FR: 1.394 / NL:173)	17,4 (FR: 15,5 % / NL: 1,9 %)
Waals Brabant	605 (+35)	6,7
Henegouwen	558 (+15)	6,2
Namen	284 (+19)	3,2
Luik	584 (+13)	6,5
Luxemburg	142 (+3)	1,6
Buitenland	77 (+14) (NL: 44 / FR: 33)	0,9 (NL: 0,5 % / FR: 0,4 %)
Totaal	8.988 (+381)	

2. AANTAL STAGEMEESTERS: 1.511

- NL: 842 (55,7 %)
- FR: 669 (44,3 %)

Organen van het BIV

- De Nationale Raad
- De Uitvoerende Kamers
- De Kamers van Beroep



DE NATIONALE RAAD

1. INLEIDING

De Nationale Raad, die paritair is samengesteld uit 9 Franstalige en 9 Nederlandstalige werkende leden (en evenveel plaatsvervangende leden), heeft als opdracht:

- het opstellen van de voorschriften van de plichtenleer en van het stagereglement, die slechts bindend zijn na goedkeuring door een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit;
- erop toe te zien dat de voorwaarden betreffende de toegang tot het beroep worden nageleefd en elke inbreuk inzake de wetten en reglementen ter bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid aan te klagen;
- de voorwaarden van toelating van leden tot het erelidmaatschap te bepalen;
- het opmaken en bijhouden van de lijst van de stagemeesters (*tot 9 juli 2007*);
- maatregelen te nemen inzake de beroepsvervolmaking en de bijscholing van de leden.

De Nationale Raad is 5 maal samengekomen in 2007.

2. SAMENSTELLING

Zie bladzijde 28.

3. NIEUW STAGEREGLEMENT

Tijdens de zitting van 14/12/2006 had de Nationale Raad een ontwerp van nieuw stagereglement goedgekeurd.

Aangezien de Ministerraad een aantal opmerkingen had gemaakt, werden de wijzigingen aan het ontwerp tijdens de zitting van 10/05/2007 goedgekeurd door de Nationale Raad.

Het aangepaste stagereglement werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 03/06/2007 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21/06/2007. Het is in werking getreden op 01/01/2008.

4. DIGITALE TOEGANG TOT KADASTRALE GEGEVENS – SAMENWERKINGSAKKOORD MET DE FOD FINANCIËN

Op 28/03/2007 heeft de Nationale Raad een ontwerp van samenwerkingsakkoord goedgekeurd tussen het BIV en de FOD FINANCIËN (Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie) dat voornamelijk als doel heeft:

- de raadpleging online van de kadastrale legger en van het kadastraal plan door de BIV-leden;
- de raadpleging van de databank van de hypotheke door de BIV-leden;
- het opstellen van gestructureerde modellen van huurcontracten en verkoopovereenkomsten die via Internet kunnen worden aangevuld en behandeld.

Het samenwerkingsprotocol werd ondertekend op 10/05/2007.

5. TYPECONTRACTEN

In 2006 had de Nationale Raad beslist om typecontracten van een exclusieve en niet exclusieve verkoopopdracht ter beschikking te stellen van de makelaars.

In 2007 keurde de Nationale Raad de typecontracten van een exclusieve en niet exclusieve verhuuropdracht goed en besliste alle typecontracten ook in het Duits ter beschikking te stellen van de makelaars.

6. JURIDISCHE HOTLINE

Op 10/05/2007 heeft de Raad twee advocatenkantoren - een Franstalig en een Nederlandstalig - aangesteld belast met de juridische hotline, die ter beschikking wordt gesteld van de BIV-leden.

7. VORMING

Tijdens de zitting van 03/12/2007 heeft de Nationale Raad de goedkeuring gegeven voor de organisatie, door het Instituut, van contactopleiding. De onderwerpen hiervan houden ondermeer verband met de vragen die door de BIV-leden worden gesteld aan de juridische hotline (zie hierboven).

8. WERKGROEP “BEHEERDERS VAN ONROERENDE GOEDEREN”

Op 28/03/2007 besliste de Nationale Raad een werkgroep « Beheerders van onroerende goederen » op te richten met als opdracht elke problematiek met betrekking tot het beheer van vastgoed te onderzoeken, elke voorstel inzake voor te leggen aan de Nationale Raad en discussie te voeren met de bevoegde autoriteiten.

9. LIJST VAN DE STAGEMEESTERS

Tot 9 juli 2007 was de Nationale Raad bevoegd voor de inschrijving, de weglating en de schrapping van de stagemeeesters. Vanaf deze datum zijn de Uitvoerende Kamers belast met deze dossiers.

In 2007 heeft de Raad, op voorstel van de Stagecommissie, in 61 dossiers beslissing genomen: 35 nieuwe inschrijvingen, 20 weglatingen en 2 schrappingen van de lijst van stagemeeesters. Bovendien werd de aanvraag tot inschrijving vanwege 4 kandidaten geweigerd omdat ze niet aan de gestelde voorwaarden voldeden.

Eind 2007 telde het BIV in totaal 1511 stagemeeesters.

10. ONWETTIGE UITOEFENING

De Raad heeft als opdracht om elke inbreuk “inzake de wetten en reglementen ter bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep” aan te klagen. Dit betekent dat het Instituut klachtdossiers samenstelt tegen personen die niet over een BIV-erkenning beschikken met als doel hen in rechte te vervolgen en te verhinderen dat zij het beroep blijven uitoefenen. De inspectie- en vervolgingsdossiers worden voorbereid door de “Commissie Opsporing” en de “Dienst Opsporing”. Zij doen, op grond van hun vaststellingen, aanbevelingen aan de Raad wat de inleiding van een dagvaarding betreft.

In 2007 hebben zij de Raad aanbevolen om 76 rechtsvorderingen in te stellen tegen personen die het beroep van vastgoedmakelaar onwettig uitoefenden.

Alle adviezen werden bekrachtigd door de Raad: 76 vorderingen tot staking van de activiteit werden voor de rechtbank van koophandel gebracht en in 60 dossiers werd simultaan een klacht ingediend bij het parket.

11. BUDGET 2008

Ten slotte heeft de Nationale Raad tijdens de zitting van 03/12/2007 het ontwerp van budget van het Instituut voor het boekjaar 2008 goedgekeurd.

DE UITVOERENDE KAMERS

INLEIDING

Het BIV heeft twee Uitvoerende Kamers, de Uitvoerende Kamer van de Nederlandse taalrol en de Uitvoerende Kamer van de Franse taalrol.

Zij hebben als opdracht:

1. het tableau van de beoefenaars en de lijst van de stagiairs op te stellen, bij te houden en de toestemming te verlenen voor de occasionele uitoefening van het beroep door in het buitenland gevestigde personen;
2. te waken over de toepassing van de plichtenleer en van het stagereglement;
3. de lijst van de stagemeeesters op te stellen en bij te houden (*sinds 9 juli 2007*);
4. arbitraal uitspraak te doen of advies uit te brengen omtrent betwistingen inzake honoraria;
5. een administratieve geldboete op te leggen bij niet-naleving van de verplichtingen voorzien bij de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

DE NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

1. SAMENSTELLING VAN DE KAMER

Zie bladzijde 29.

2. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

De Uitvoerende Kamer is 13 maal samengekomen voor de behandeling van 1183 administratieve dossiers.

2.1. Inschrijvingen op de lijst van de stagiairs

In de loop van het jaar 2007 werden 489 verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs onderzocht door de Kamer, waarvan er 441 werden aanvaard en 35 geweigerd. De overige dossiers werden uitgesteld naar een zitting in 2008, voornamelijk voor bijkomende informatie of documenten.

2.2. Inschrijvingen op het tableau van de beoefenaars

In 2007 hebben 255 stagiairs hun inschrijving op het tableau van de beoefenaars aangevraagd. 249 verzoeken werden aanvaard en 4 verzoeken werden geweigerd. 2 dossiers werden uitgesteld en zullen in 2008 worden behandeld.

2.3. Weglatingen

In 2007 heeft de Uitvoerende Kamer 207 verzoeken tot weglating behandeld. Ook werden 21 vastgoedmakelaars ambtshalve weggelaten (overlijden).

2.4. Wederinschrijvingen

De Kamer heeft in totaal 37 verzoeken tot wederinschrijving uitgaande van beoefenaars onderzocht, waarvan er 36 werden aanvaard. Eén verzoek werd geweigerd. In 2007 hebben 13 stagiairs hun wederinschrijving aangevraagd.

2.5. Verzoeken tot occasionele uitoefening van het beroep

In totaal heeft de Kamer 14 verzoeken ontvangen van in Nederland of in Duitsland gevestigde personen om het beroep occasioneel te kunnen uitoefenen op het Belgische grondgebied, waarvan 8 werden aanvaard. 34 verzoeken tot verlenging van occasionele uitoefening van het beroep werden allen aanvaard.

3. TUCHTDOSSIERS

De Uitvoerende Kamer is in 2007 11 maal samengekomen om uitspraak te doen op tuchtgebied.

In de loop van het jaar werden 311 klachten ter kennis gebracht van de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer.

De rechtskundige assessor heeft 92 klachten zonder gevolg geklasseerd.

In 94 dossiers heeft de rechtskundige assessor een verslaggever aangesteld.

37 klachten werden door de rechtskundige assessor verwezen naar de Uitvoerende Kamer.

In 2007 werden 71 tuchtbeslissingen uitgesproken:

- 17 schrappingen
- 8 schorsingen
- 3 berispingen
- 10 waarschuwingen
- 33 vrijspraken.

In 2007 werd in het kader van 5 tuchtdossiers beroep aangetekend en in het kader van 3 dossiers verzet.

4. ARBITRAGE EN ADVIES

De Kamer heeft in 2007 geen enkele arbitrale uitspraak gedaan en geen enkel advies verleend.

DE FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

1. SAMENSTELLING VAN DE KAMER

Zie bladzijde 29.

2. ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

In 2007 is de Uitvoerende Kamer 14 maal samengekomen voor de behandeling van 925 administratieve dossiers.

2.1. Inschrijving op de lijst van de stagiairs

348 verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs werden onderzocht door de Kamer, waarvan er 306 werden aanvaard en 42 het voorwerp hebben uitgemaakt van een weigering.

2.2. Inschrijvingen op het tableau van de beoefenaars

200 stagiairs hebben hun inschrijving op het tableau van de beoefenaars aangevraagd. 195 verzoeken werden aanvaard, 5 verzoeken werden geweigerd.

2.3. Weglatingen

In 2007 heeft de Uitvoerende Kamer 182 verzoeken tot weglating behandeld: 178 verzoeken werden aanvaard. De overige verzoeken hebben het voorwerp uitgemaakt van een afstand, werden uitgesteld naar een latere zitting, ...

De Kamer heeft ook 13 ambtshalve weglatingen behandeld (met name in geval van overlijden).

2.4. Wederinschrijvingen

De Kamer heeft in totaal 30 verzoeken tot wederinschrijving onderzocht, waarvan er één werd geweigerd.

2.5. Verzoeken tot occasionele uitoefening van het beroep en verlengingen

7 personen hebben verzocht om het beroep occasioneel te mogen uitoefenen, aangezien zij hun hoofdvestiging in het buitenland hebben.

6 verzoeken werden aanvaard en 1 verzoek werd geweigerd.

2.6. Aanvragen tot inschrijving op de lijst van stagemesters

Vanaf juli 2007 beheert de Kamer de lijst van stagemesters.

De Kamer behandelde 94 aanvragen tot inschrijving op de lijst van stagemeeesters: 73 werden aanvaard, 9 werden geweigerd en 2 hebben het voorwerp uitgemaakt van een afstand.

De Kamer heeft 9 verzoeken tot weglating van de lijst van stagemeeesters behandeld.

3. TUCHTDOSSIERS

In 2007 is de Uitvoerende Kamer 10 maal samengekomen om uitspraak te doen op tuchtvlak.

In 2007 werden 280 klachten ter kennis gebracht van de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer. Het gaat om klachten ingediend door confraters of door derden.

De rechtskundige assessor heeft 64 klachten geklasseerd zonder gevolg.

In 43 dossiers heeft de rechtskundige assessor een verslaggever aangesteld.

39 klachten werden door de rechtskundige assessor verwezen naar de Uitvoerende Kamer.

Er werden 70 tuchtbeslissingen uitgesproken in 2007:

- 20 schrappingen
- 15 schorsingen
- 9 berispingen
- 11 waarschuwingen
- in 15 dossiers was er vrijspraak of werd er geen sanctie opgelegd.

Tegen 13 van deze 70 beslissingen werd beroep aangetekend en tegen 5 verzet.

4. ARBITRAGE EN ADVIES

In 2007 heeft de Kamer één enkele arbitrale uitspraak gedaan en geen enkel advies verleend.

DE VERENIGDE UITVOERENDE KAMERS

De verenigde Uitvoerende Kamers, samengesteld uit leden van de twee Uitvoerende Kamers, zijn bevoegd voor (administratieve en tucht-)dossiers betreffende de vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte en in geval van betwistingen tussen personen die ingeschreven zijn op tableaux die werden opgemaakt door verschillende Uitvoerende Kamers.

In 2007 zijn de verenigde Uitvoerende Kamers 3 maal samengekomen en hebben volgende beslissingen genomen:

- 2 beslissingen over verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs. Eén werd geweigerd en één maakte het voorwerp uit van een afstand;
- 2 gunstige beslissingen inzake weglating van het tableau van de titularissen;
- 2 gunstige beslissingen van inschrijving op het tableau van de titularissen.

DE KAMERS VAN BEROEP

1. ALGEMEEN OVERZICHT

Het BIV heeft twee Kamers van Beroep, de ene van de Franse taalrol, de andere van de Nederlandse taalrol.

Elke Kamer van Beroep bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangende voorzitter, twee werkende leden en zes plaatsvervangende leden. De Kamer van Beroep wordt voorgezeten door een werkend of eremagistraat of door een advocaat die sinds minstens tien jaar is ingeschreven op het tableau van de Orde. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden benoemd door de Koning voor een termijn van zes jaar. De werkende en plaatsvervangende leden worden verkozen voor een termijn van vier jaar.

De Kamer van Beroep beraadslaagt slechts geldig als de voorzitter (of de plaatsvervangende voorzitter) en twee (werkende of plaatsvervangende) leden aanwezig zijn.

Met uitzondering van arbitrage inzake honoraria staat beroep open tegen alle beslissingen die door de Uitvoerende Kamer worden genomen in eerste aanleg. Het beroep heeft schorsende kracht en moet worden ingesteld binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer. Het moet worden ondertekend en verzonden per aangetekend schrijven ter attentie van de secretaris van de Kamer van Beroep.

De definitieve beslissingen van de Kamer van Beroep kunnen door de betrokkenen of door de voorzitter van de Nationale Raad samen met een rechtskundige assessor aanhangig worden gemaakt bij het Hof van Cassatie wegens schending van de wet of wegens schending van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen. De termijn voor het instellen van het cassatieberoep is een maand vanaf de kennisgeving van de beslissing van de Kamer van Beroep.

2. BESLISSINGEN

2.1. Ingestelde beroepen

Vanaf de oprichting van het BIV in 1995 tot het einde van de maand december 2007 werden 1003 beroepen ingeleid, 483 bij de Kamer van Beroep van de Franse taalrol en 520 bij de Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol.

De tabel hieronder geeft de cijfers van de laatste 7 jaar weer:

Kamer van Beroep	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nederlandse rol	77	27	43	44	38	48	26
Franse rol	48	29	30	41	30	21	37

2.2. Genomen beslissingen

Tot het einde van het jaar 2007 heeft de Kamer van Beroep van de Franse taalrol 477 beslissingen uitgesproken.

De Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol heeft er 501 uitgesproken.

De tabel hieronder geeft de cijfers van de laatste 7 jaar weer:

Kamer van Beroep	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nederlandse rol	76	39	37	36	39	48	23
Franse rol	42	41	36	35	42	28	28

2.3. Aard van de behandelde dossiers in 2007

De 28 beslissingen van de Kamer van Beroep van de Franse taalrol en de 23 beslissingen van de Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol betroffen met name de volgende dossiers :

Kamer van Beroep	lijst van de stagiairs	tableau	occasionele uitoefening	weglating	tucht-dossiers	weder-inschrijving
Nederlandse rol	13	0	4	2	3	0
Franse rol	10	1	4	5	4	1

De Franstalige Kamer van Beroep behandelde 2 aanvragen tot eerherstel en 1 verzoek tot wraking van de voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

De Nederlandstalige Kamer van Beroep heeft uitspraak genomen in het kader van een dossier van stagemeeester.

3. DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

3.1. Samenstelling van de Kamer van Beroep

Zie bladzijde 30.

3.2. Administratieve dossiers

De Kamer van Beroep van de Nederlandse taalrol heeft 13 dossiers behandeld betreffende verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs.

Na desgevallend de nodige documenten te hebben ingediend werden 9 kandidaten ingeschreven op de lijst van de stagiairs.

Aan 4 appellanten werd de inschrijving geweigerd, omdat zij niet over één van de diploma's beschikten voorgeschreven door de wetgeving of omdat zij de vereiste beroepservaring niet konden aantonen.

4 beroepen werden ingesteld voor de Kamer van Beroep betreffende verzoeken tot toelating voor de occasionele uitoefening van het beroep in België, waarvan 1 werd aanvaard en 3 geweigerd omdat appellanten niet konden aantonen dat zij houder waren van een diploma waaruit blijkt dat zij met succes een postsecundaire studiecycclus van ten minste drie jaar hebben gevolgd.

2 beroepen werden ingeleid tegen beslissingen van de Uitvoerende Kamer in ambtshalve weglatingen van de lijst van de stagiairs. Deze beslissingen werden bevestigd door de Kamer van Beroep.

Eén persoon tekende beroep aan tegen een beslissing van weigering tot inschrijving op de lijst van de stagemeesters; ook de Kamer van Beroep heeft deze inschrijving geweigerd.

3.3. Tuchtdossiers

Ten slotte heeft de Kamer van Beroep volgende uitspraken gedaan in 3 tuchtdossiers:

- 1 schorsing van 6 maanden
- 2 vrijspraken

4. DE FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

4.1. Samenstelling van de Kamer van Beroep

Zie bladzijde 30.

4.2. Administratieve dossiers

De Kamer van Beroep van de Franse taalrol heeft 7 dossiers behandeld betreffende verzoeken tot inschrijving op de lijst van de stagiairs.

Na, in voorkomend geval, de nodige documenten te hebben ingediend werden 4 kandidaten ingeschreven op de lijst van de stagiairs.

Aan 3 werd de inschrijving geweigerd, meestal omdat zij niet over één van de voorgeschreven diploma's beschikten of de vereiste beroepservaring niet konden aantonen.

Eén beroep werd ingesteld tegen een beslissing van de Uitvoerende kamer tot weigering van inschrijving op het tableau van de beoefenaars. Dit beroep werd verworpen omdat de appellant een vrijstelling van stage vroeg, wat werd geweigerd.

De vraag tot wraking die werd ingeleid jegens de voorzitter van de Uitvoerende Kamer werd nietig verklaard door de Kamer van Beroep om deze niet was ingeleid door een advocaat die sinds minstens 10 jaar was ingeschreven op het tableau van de Orde.

3 beroepen werden ingesteld voor de Kamer van Beroep betreffende verzoeken tot toelating voor de occasionele uitoefening van het beroep in België, waarvan 2 werden aanvaard en 1 het voorwerp uitmaakte van een afstand.

De juridische assessor tekende beroep aan in het kader van een dossier tot wederinschrijving. Zijn beroep werd door de Kamer van Beroep verworpen.

3 beroepen werden ingeleid tegen beslissingen van de Uitvoerende Kamer in ambtshalve weglatingen van de lijst van de stagiairs. In twee dossiers verleende de Kamer van Beroep een laatste uitstel om alsnog de stage te volbrengen. Eén beroep werd onontvankelijk verklaard.

Eén appellant die op zijn verzoek door de Uitvoerende Kamer werd weggelaten van het tableau van de titularissen, tekende beroep aan omdat hij ingeschreven wenste te blijven op het tableau, wat werd aanvaard door de Kamer van Beroep.

4.3. Tuchtdossiers

Ten slotte heeft de Kamer van Beroep, naast een tussenbeslissing tot heropening van de debatten, als volgt uitspraak gedaan in 3 tuchtdossiers:

- 1 schorsing van 3 maanden
- 2 schrappingen

De Kamer van Beroep behandelde ook twee verzoeken tot eerherstel, waarvan er één werd aanvaard en de andere geweigerd.

5. DE VERENIGDE KAMERS VAN BEROEP

De verenigde Kamers van Beroep bestaan uit de leden van de Kamers van Beroep van de Franse taalrol en van de Nederlandse taalrol. Zij zijn bevoegd voor de beroepen ingesteld tegen de beslissingen van de verenigde Uitvoerende Kamers (dossiers betreffende de vastgoedmakelaars die hun hoofdvestiging hebben in de het Duitstalige landsgedeelte) en voor de beroepen die werden ingesteld tegen de resultaten van de verkiezingen.

In 2007 hebben de verenigde Kamers van Beroep in 3 dossiers uitspraak gedaan:

- 1 aanvraag tot inschrijving op de lijst van de stagiairs en 1 aanvraag tot wederinschrijving op de lijst van de stagiairs werden beiden geweigerd;
- 1 schorsing van 3 maanden (bevestiging van de beslissing genomen door de verenigde Uitvoerende Kamers).

Commissies

- De Stagecommissie
- De Commissie Opsporing



DE STAGECOMMISSIE

1. HAAR OPDRACHTEN

De Stagecommissie is voornamelijk een adviesorgaan.

Ze heeft als opdracht adviezen te verstrekken aan de Nationale Raad voor alles wat betrekking heeft op de erkenning, de weigering en de schrapping van stagemeesters. Zij verstrekt eveneens adviezen ter attentie van de Uitvoerende Kamers om deze te informeren over het verloop van verrichte stages en over de eventuele incidenten die zouden zijn voorgevallen tijdens de stageperiode.

Deze adviezen zijn niet dwingend en binden de Nationale Raad en de Uitvoerende Kamers dus niet. Zij beschikt slechts in een enkel geval over beslissingsbevoegdheid: wanneer zij uitspraak doet over verzoeken ingeleid door stagemeesters die toezicht willen houden op een tweede stagiair samen met de eerste.

NB: De Stagecommissie werd ontbonden op 31/12/2007. Vanaf die datum werden alle bevoegdheden van deze Commissie overgenomen door de Uitvoerende Kamers (vanaf 9 juli 2007 voor wat betreft het bijhouden van de lijst van de stagemeesters).

2. SAMENSTELLING

Zie bladzijde 31.

3. CIJFERS

De Stagecommissie is in de loop van het jaar 2007 12 maal samengekomen: op 23 januari, 20 februari, 6 maart, 17 april, 15 mei, 5 juni, 10 juli, 31 juli, 9 september, 24 oktober, 21 november en 11 december.

In de loop van het jaar 2007 heeft de Stagecommissie aan de Uitvoerende Kamer 464 adviezen verstrekt (424 positieve en 40 negatieve adviezen) betreffende de stage van stagiair-vastgoedmakelaars.

Op 31 december 2007 telde het BIV 952 stagiair-vastgoedmakelaars die als volgt verdeeld waren:

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HEN	NAM	BBW	LUI	LUX	Buitenl.	TOTAAL
136	137	120	50	113	147	62	41	87	49	10	0	952

Wat de stagemeesters betreft, heeft de Commissie in de loop van hetzelfde jaar haar advies in 109 dossiers overgemaakt aan de Nationale Raad: 71 adviezen waren gunstig en 8 adviezen waren ongunstig voor de inschrijving op de lijst van de stagemeesters. 28 adviezen betroffen verzoeken tot weglating van deze lijst en 2 adviezen betroffen voorstellen tot schrapping.

Op het einde van 2007 telde het BIV 1511 stagemeesters:

WVL	OVL	ANT	LIM	VBB	BRU	HEN	NAM	BBW	LUI	LUX	Buitenl.	TOTAAL
209	178	204	92	136	295	105	52	120	94	25	1	1511

DE COMMISSIE OPSPORING

1. HAAR OPDRACHTEN

De Commissie Opsporing werd in 1995 opgericht om de Raad bij te staan in het vervullen van zijn wettelijke opdracht. Het gaat hier specifiek over artikel 7, §1, 1. van de kaderwet van 1/03/1976 dat bepaalt dat de Raad erop moet toezien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en dat elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot beschermingen van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheid wordt aangeklaagd.

De onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en het voeren van de beroepstitel zonder de nodige erkenning worden bovendien bestraft door artikel 10 van de kaderwet van 1/03/1976.

Eenzijds heeft de commissie als opdracht om voorstellen te doen aan de Nationale Raad inzake het algemeen opsporingsbeleid van onwettige vastgoedmakelaars. Anderzijds stelt zij specifieke maatregelen of acties voor ten aanzien van personen die ervan worden verdacht het beroep onwettig uit te oefenen of de titel onwettig te voeren. Ten slotte verzorgt de commissie eveneens de uitvoering van de beslissingen van de Raad.

2. SAMENSTELLING

Zie bladzijde 31.

3. WERKING EN CIJFERS

De Commissie Opsporing is in 2007 9 maal samengekomen: op 9 januari, 13 februari, 13 maart, 5 juni, 24 juli, 4 september, 9 oktober, 13 november en 18 december.

De dienst Opsporing opent een dossier op basis van klachten van vastgoedmakelaars, van derden of op basis van vaststellingen gedaan door de medewerkers van het BIV op verschillende websites, in advertenties in dagbladen of tijdens een inspectieronde.

In 2007 heeft de dienst 429 nieuwe dossiers geopend, wat het totale aantal dossiers, die bij de dienst werden geopend, op 5486 brengt.

Na de opening van een dossier op verdenking van onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, worden verschillende stappen ondernomen om de ingediende klacht of de verkregen informatie nader te onderzoeken.

Eerst en vooral gaan de medewerkers na of er werkelijk geen erkenning is en of er in het verleden nog geen dossier werd geopend ten aanzien van de betrokkene.

De dossiers worden ook aangevuld met alle nuttige informatie (bijkomende documenten toegezonden door de klachtlegger, contacten met vastgoedmakelaars in de regio van de verdachte, opzoeken via Internet, visitekaartjes, folders, foto's enz.).

De dienst Opsporing informeert vervolgens de betrokkene over het toepassingsgebied van de reglementering van het beroep van vastgoedmakelaar en deelt mee dat zij over gegevens beschikken die laten vermoeden dat hij het beroep op onwettige wijze uitoefent.

In 44 % van het aantal dossiers, blijkt uit het gevoerde onderzoek dat deze kunnen worden afgesloten, onder meer wanneer blijkt dat:

- de betrokkene wel degelijk lid is van het Instituut,
- de betrokkene een werknemer is die werkt voor een erkend vastgoedmakelaar,
- de betrokkene mede-eigenaar is van het gebouw waarin hij de opdracht van syndicus uitoefent,
- de betrokkene zijn eigen vermogen beheert,
- er na bijkomend onderzoek onvoldoende elementen zijn om het onderzoek van het dossier te kunnen voortzetten.

Ongeveer 56 % van de dossiers kunnen niet worden afgesloten na een vooronderzoek en vereisen een grondiger onderzoek. In dit geval zal er een uitgebreide briefwisseling worden gevoerd met de betrokkene.

De bedoeling is steeds te streven naar een regularisatie van de onwettige situatie. Het BIV licht de verdachte in betreffende de diverse mogelijkheden om de reglementering in verband met het beroep na te leven.

De eenvoudigste oplossing bestaat erin de gereguleerde activiteiten stop te zetten.

Heel vaak dient de betrokkene bij het BIV een verzoek in tot inschrijving op de lijst van de stagiairs. Indien het gaat om een vastgoedmakelaar die in het buitenland gevestigd is, kan hij van het BIV de toestemming verkrijgen om het beroep in België occasioneel uit te oefenen.

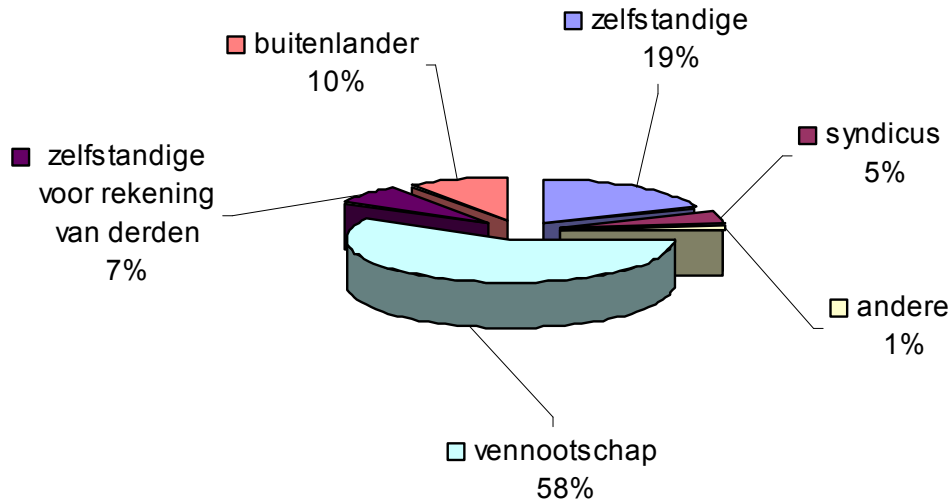
Een bepaald aantal onwettige beoefenaars zet het beroep van vastgoedmakelaar verder in hoedanigheid van bediende onder het toezicht van een erkende makelaar.

Jammer genoeg willen niet alle onwettige beoefenaars hun situatie regulariseren.

In dergelijke gevallen zal diegene die verdacht wordt van onwettige uitoefening, helemaal niet of niet nuttig reageren op onze briefwisseling. De dienst Opsporing ziet zich dan genoodzaakt om de betrokkene aangetekend aan te schrijven en hem in voorkomend geval in gebreke te stellen. De inspecteurs kunnen ook bijkomende inspecties verrichten om het dossier verder aan te vullen met recent bewijsmateriaal.

Onderstaande grafiek geeft de verschillende vormen van onwettige activiteiten weer die in de praktijk voorkomen.

Onwettige activiteiten



Zo zijn er veel zelfstandigen die voor eigen rekening werken zonder erkenning (19 %). Bovendien is er ook een grote groep zelfstandigen die zonder erkenning als zaakvoerder, bestuurder of werkend vennoot van een rechtspersoon, de gereguleerde activiteiten uitoefenen of de leiding hebben over de diensten waar vastgoedactiviteiten worden ontwikkeld (58 %).

Daarnaast zijn er nog steeds zelfstandigen die zonder erkenning werken voor rekening van een erkende makelaar (7 %).

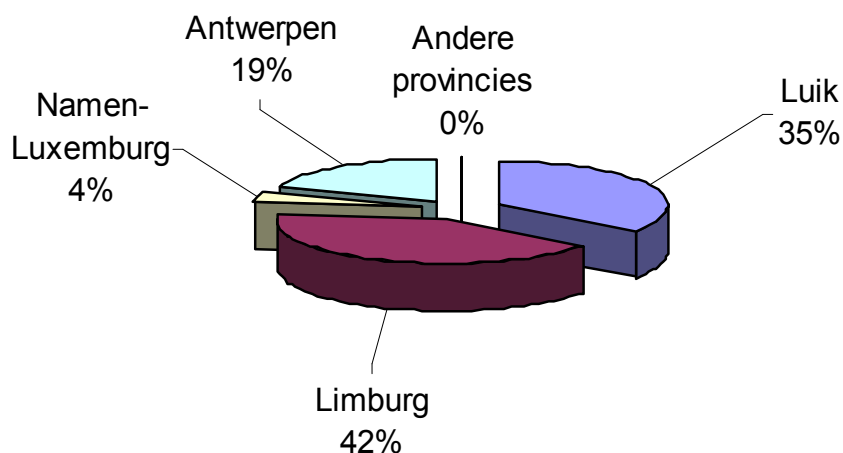
Uit de grafiek blijkt dat het aandeel syndici dat het beroep onwettig uitoefent, relatief klein is (5%), maar dit cijfer is wellicht lager dan de werkelijkheid. Het beroep van syndicus is immers vooral veel minder zichtbaar dan het beroep van bemiddelaar bij de aankoop, de verkoop of verhuring van onroerende goederen. De bemiddelaar heeft doorgaans een toegankelijk kantoor en een website die door heel wat consumenten en erkende makelaars wordt geraadpleegd. Vervolgens wordt dikwijls slechts een klacht ingediend bij het BIV tegen een onwettige syndicus wanneer er problemen ontstaan binnen een vereniging van mede-eigenaars. Veel mede-eigenaars storen zich niet echt aan het feit dat een persoon die geen eigenaar is in het gebouw, toch de functie van syndicus vervult, tenminste zolang naar hun oordeel het beheer van de gemeenschappelijke delen zorgvuldig wordt waargenomen .

In de categorie "buitenlanders" (10 %) zijn de onwettige buitenlandse bemiddelaars ondergebracht.

De categorie "andere" (1 %) betreft onder meer dossiers tegen de aanverwante beroepen die vastgoedactiviteiten uitoefenen.

Onderstaande grafiek schetst de situatie per provincie en geeft een duidelijk beeld van de grenslandproblematiek.

Onwettige activiteiten door "buitenlanders" per provincie



4. GERECHTELIJKE PROCEDURES

Tegen personen die halsstarrig weigeren om zich in regel te stellen, dienen andere maatregelen te worden genomen.

In dergelijke gevallen stelt de Commissie Opsporing aan de Nationale Raad individuele acties voor tegen de betrokkenen.

In 2007 keurde de Nationale Raad 76 rechtsvorderingen goed:

1. In alle 76 gevallen bekrachtigde de Nationale Raad het voorstel van de Commissie Opsporing om een vordering tot staking bij de rechtbank van koophandel in te leiden.

Deze procedure "zoals" in kort geding kent een snel verloop en heeft als voordeel dat de rechtbank naast het bevel tot stopzetting doorgaans ook een dwangsom oplegt voor het geval de betrokkene het bevel tot staking van zijn activiteiten zou negeren.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het aantal door de Nationale Raad goedgekeurde vorderingen tot staking per provincie:

LIM	ANT	VBB	OVL	WVL	BRU	BBW	NAM-LUX	HEN	LUI
12	17	4	2	8	14	1	2	4	12

In de loop van 2007 heeft het BIV ook een bijzonder gunstig verloop gekend in dossiers die reeds vroeger werden ingeleid.

Zo beval de rechtbank van koophandel in 22 dossiers de staking van de activiteiten door de niet-erkende beoefenaars.

In 2 gevallen heeft de veroordeelde partij hoger beroep aangetekend.

In 6 dossiers werd de vordering als ongegrond afgewezen en heeft het BIV aldus de gevorderde stopzetting niet verkregen. Het feit dat het BIV strenger optreedt tegen het uitoefenen van illegale activiteiten en bijgevolg meer dossiers aan de rechtbank overmaakt, heeft tot gevolg dat de rechter strenger en strenger wordt bij de bewijsvoering. Hiermee zal in de toekomst rekening worden gehouden.

Het BIV heeft in 5 dossiers beroep aangetekend.

3 van deze beroepsprocedures hebben betrekking op de ontvankelijkheid van de ingestelde rechtsvordering. In 2 dossiers werd namelijk de vordering van het BIV als onontvankelijk afgewezen om reden dat het BIV geen belang zou hebben om een stakingsvordering in te dienen. Ook in een tussenvonnis wordt de vraag inzake belang door de voorzitter van de rechtbank ambtshalve opgeworpen.

Een quasi unanieme rechtspraak stelt dat het BIV wel degelijk een belang heeft om een stakingsvordering in te stellen.

Om deze reden heeft het BIV beslist tegen deze beslissingen beroep aan te tekenen.

Om alle wettelijke verwarring uit te sluiten werd de kaderwet van 1 maart 1976 aangepast.

Bovendien heeft het Hof van Beroep twee, voor het BIV ongunstige, arresten gewezen.

2. De Nationale Raad heeft midden 2007 beslist om naast een stakingsvordering voor de rechtbank van koophandel simultaan een klacht bij het parket in te dienen. Zo werden er in 2007 60 klachten aan het parket overgemaakt.

In 1 dossier heeft de rechtbank van eerste aanleg een uitspraak gedaan en werden burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties opgelegd aan de beklaagde.

Mandatarissen & personeels- medewerkers

- BIV-organen
- Commissies
- BIV-personeel



SAMENSTELLING ORGANEN BIV

1. NATIONALE RAAD

Nederlandstalige leden

Effectieve leden (gerangschikt volgens het aantal verworven stemmen): Frank THIERS, Pol DERMUL, Jan JASSOGNE, Pol DEWAELE (†), Marc VAN DE WOESTYNE, Achille CLAES, Nicole SAINTPO, Anja VAN DER HEYDEN en Christine DE WAELE

Plaatsvervangende leden (gerangschikt volgens het aantal verworven stemmen): Anjes DAEMS, Esther VAN MARCKE, Walter DEVLIES, Luc VANDORPE, Ingrid MAES, Jan VAN RIEBEKE, Daisy VAN DER MEERSCHE, Jan GEBRUEER en Miguël CARDON de LICHTBUER

Franstalige leden

Effectieve leden (gerangschikt volgens het aantal verworven stemmen): Olivier VIGNERON, Hugues de BELLEFROID, Stanislas BAREEL, Pierre CLERIN, Christophe LOGE, Jean-Philippe WATELET, Gauthier de le VINGNE en Arnaud TERLINDEN

Plaatsvervangende leden (gerangschikt volgens het aantal verworven stemmen): Egon de FURSTENBERG, Marc MONET, Laurent DELHAYE, Augustin MOTTE dit FALISSE, Jean-François DENIS, Jacques WEINBERG, Stéphane MONU, Bernard LUST en Aldo ZAMBITO

Regeringscommissaris

Regeringscommissaris: Albert WAUTHIER

Plaatsvervangend regeringscommissaris: Edwin WOLFS

Secretaris-verslaggever

Steven LEE

2. SAMENSTELLING BUREAU

Voorzitter: Olivier VIGNERON

Ondervoorzitter: Frank THIERS

Penningmeester: Hugues de BELLEFROID

3. DE UITVOERENDE KAMERS

SAMENSTELLING NEDERLANDSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Guido DE PALMENAER

Ondervoorzitter: Theo DE BEIR

Effectieve leden: Kristien BERKEIN, Mariette DEPOORTER, Marleen BOLLEN, Luc MACHON, Filip VAN DER VEKEN en Armand ZEGERS

Plaatsvervangende leden: Filip DECLOEDT, Rudiger MELLEBEEK, Sandra VANGHESDAELE, Jacqueline VAN KOECKHOVEN, Wim CHRISTIAEN en Franz VANHOUDT

Juridisch assessor: Roland TIMMERMANS (tot 28/02/2007); Guy BAELDE (vanaf 01/03/2007)

Plaatsvervangend juridisch assessor: Guy BAELDE (tot 28/02/2007); Roland TIMMERMANS (vanaf 01/03/2007)

Secretaris: Esmeralda FRANÇOIS

Plaatsvervangende secretarissen: Hilde CUYPERS, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBEEK, Danielle VERREES, Martine DUBERNARD, Olivia CAUS en Tom DALEMANS

SAMENSTELLING FRANSTALIGE UITVOERENDE KAMER

Voorzitter: Frédéric GILSON

Ondervoorzitter: Marc-Philippe TORDOIR

Effectieve leden: Chantal de BONHOME, Pascale DUMONT de CHASSART, Thierry MOREAU de MELEN, Béatrice SPRINGAL, Patrick MOREL en Jean-Michel MARCHAL

Plaatsvervangende leden: Joseph AMERIJCKX, Didier THONNARD, Monique ROIJER, Serge WINNYKAMIEN, Rodolphe le HARDY de BEAULIEU en Geneviève VAN LAETHEM

Juridisch assessor: Bernard VINÇOTTE

Plaatsvervangend juridisch assessor: Alain BAYARD (tot 28/02/2007); Baudhuin GERARD (vanaf 01/03/2007)

Secretaris: Esmeralda FRANÇOIS

Plaatsvervangende secretarissen: Giuseppina GIUNTA, Alain BERTRAND, Danielle VERREES, Martine DUBERNARD, Dilek KÜÇÜK en Tom DALEMANS

4. DE KAMERS VAN BEROEP

SAMENSTELLING NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Voorzitter: Stefaan DESMET

Plaatsvervangend voorzitter: Paul VANDEPITTE (tot 28/02/2007); André CAEYMAEX (vanaf 01/03/2007)

Effectieve leden: Johan TACKOEN en Eric MARKEY

Plaatsvervangende leden: Karine DE ROECK-SCHOETERS, Leo VAN TUYCKOM, Annelies VERSTRAETE, Ghislain DE SMET, Jacques WOLLAERT en Carl MARTENS.

Secretaris: Rebecca D'HAESELEER

Plaatsvervangende secretarissen: Anne ROGGEN, Tom DALEMANS en Martine DUBERNARD

SAMENSTELLING FRANSTALIGE KAMER VAN BEROEP

Voorzitter: Philippe de CALLATAÿ (tot 28/02/2007); Philippe AOUST (vanaf 01/03/2007)

Plaatsvervangend voorzitter: Claude GONTHIER

Effectieve leden: Geoffroy de CLIPPELE en Claudine VANDER ELST

Plaatsvervangende leden: Jacques MASURE, Marie-Louise VANDENBERGH, Israël NAGIEL, Sigried WITTMANN, Jacques WALCKIERS en Franz FLEUSTER

Secretaris: Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen: Anne ROGGEN, Tom DALEMANS en Martine DUBERNARD

DE COMMISSIES

1. De Stagecommissie

Effectieve leden: Achille CLAES, Pierre CLERIN, Marnix DELBEKE, Jean-François DENIS, Filip HENDERICKX en Jacques WEINBERG

Plaatsvervangende leden: Alain BLAES, Dirk DESMET, Christophe LOGE, Marc MONET, Arnaud TERLINDEN en Jacques VROOMEN

Voorzitters: A. CLAES en J. WEINBERG

2. De Commissie Opsporing

Effectieve leden: Laurent DELHAYE, Jan GEBRUERS, Rudiger MELLEBEEK, Augustin MOTTE dit FALISSE en Aldo ZAMBITO

Plaatsvervangende leden: Hugues de BELLEFROID, Gauthier de le VINGNE, Stanislas BAREEL, Hendrik-Jan OMBELETS, Dominicus VANDEZANDE en Herman ROBERSSCHEUTEN

Voorzitter: L. DELHAYE

PERSONEELSLEDEN (situatie op 31/12/07)

Dienst Uitvoerende Kamers

Esmeralda FRANÇOIS, secretaris van de Uitvoerende Kamers
Giuseppina GIUNTA, plaatsvervangend secretaris FR tuchtdossiers
Alain BERTRAND, plaatsvervangend secretaris FR administratieve dossiers
Hilde CUYPERS, plaatsvervangend secretaris NL administratieve dossiers
Elisabeth PITTELJON, plaatsvervangend secretaris NL tuchtdossiers
Elke Van HOLSBEEK, plaatsvervangend secretaris NL tuchtdossiers

Dienst Kamer van Beroep

Olivier AOUST, secretaris FR Kamer van Beroep
Rebecca D'HAESELEER, secretaris NL Kamer van Beroep
Anne ROGGEN, plaatsvervangend secretaris van de Kamers van Beroep

Dienst Stage

Olivia CAUS
Dilek KÜÇÜK

Dienst Opsporing

Tom DALEMANS
Marianne TASSENOY
Michel ENGELBOSCH
Caroline VILAIN

Dienst Vorming

Steven LEE

Algemene diensten

Stefaan JONCKHEERE, Dienst Boekhouding
Martine DUBERNARD, medewerkster-boekhouding
Danielle VERREES, directiesecretariaat en vertalingen
Olivier AOUST, Dienst Studie en Onderzoek
Rebecca D'HAESELEER, Dienst Studie en Onderzoek
Johan VAN DE GUCHT, informaticus
Colette HERBOTS, onthaal
Véronique CALLEWAERT, onderhoud
Lucia MAIELLO, onderhoud