

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

19 november 2014

WETSVOORSTEL

**tot oprichting
van een Nederlandstalig
en een Franstalig Beroepsinstituut
van Vastgoedmakelaars**

(ingediend door mevrouw Barbara Pas
en de heren Filip Dewinter en Jan Penris)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

19 novembre 2014

PROPOSITION DE LOI

**créant un Institut professionnel
des agents immobiliers francophone
et un Institut professionnel
des agents immobiliers néerlandophone**

(déposée par Mme Barbara Pas
et MM. Filip Dewinter et Jan Penris)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars te splitsen in een Nederlandstalig en een Franstalig Instituut.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à scinder l'Institut professionnel des agents immobiliers en un Institut francophone et un Institut néerlandophone.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GOI	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
PP	:	Parti Populaire

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000: Parlementair document van de 54^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
 QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden
 CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag
 CRABV: Beknopt Verslag
 CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)

PLEN: Plenum
 COM: Commissievergadering
 MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000: Document parlementaire de la 54^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
 QRVA: Questions et Réponses écrites
 CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral
 CRABV: Compte Rendu Analytique
 CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)

PLEN: Séance plénière
 COM: Réunion de commission
 MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
 Natieplein 2
 1008 Brussel
 Tel.: 02/ 549 81 60
 Fax: 02/549 82 74
 www.dekamer.be
 e-mail: publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
 Place de la Nation 2
 1008 Bruxelles
 Tél.: 02/ 549 81 60
 Fax: 02/549 82 74
 www.lachambre.be
 courriel: publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van wetsvoorstel DOC 53 0846/001.

Met dit wetsvoorstel willen de indieners tegemoet komen aan de eertijds geuite wens van de Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen (CIB Vlaanderen), de grootste en meest representatieve beroepsvereniging van vastgoedmakelaars, om het nog nationaal georganiseerde Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te splitsen in een Nederlandstalig en een Franstalig Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Het wetsvoorstel geeft hieraan wettelijke grondslag.

Met dit wetsvoorstel vervalt meteen de hele ingewikkelde stemprocedure binnen de Nationale Raad. Zij had immers als doel de Vlaamse meerderheid aan banden te leggen.

Vandaag is de nationale structuur, zoals voorzien in de kaderwet Verhaegen van 1 maar 1976, thans gecodificeerd in de kaderwet van 3 augustus 2007, en wat de vastgoedmakelaars betreft verder uitgewerkt in de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar en het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van vastgoedhandelaars, om meerdere redenen achterhaald. De unitaire en paritair samengestelde Nationale Raad werkt niet efficiënt. Daarnaast staat dat de Uitvoerende Kamer en de Kamer van Beroep reeds sinds de oprichting van het BIV volledig gesplitst zijn. De stap naar de splitsing van de Nationale Raad, het Bureau en de begroting kan dan ook niet meer onoverkomelijk zijn.

Het moet duidelijk zijn dat het probleem van het bestaande BIV geen taalprobleem is, maar wel dat de Vlamingen en de Franstaligen op heel wat beleidsdomeinen een andere visie hebben. Dit heeft in zekere mate te maken met cultuurverschillen, maar in belangrijke mate ook met organisatorische en economische verschillen. De vastgoedmarkten in de verschillende gewesten zijn erg verschillend, ook de wetgeving van de gewesten groeit steeds verder uit elkaar, waardoor vanzelfsprekend een eigen logica ontstaat. We denken hierbij aan bepalingen inzake wonen, registratie- en successierechten, ruimtelijke ordening, fiscaliteit, enz. En

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition de loi DOC 53 0846/001.

Par la présente proposition de loi, nous entendons donner suite à un souhait exprimé dans le passé par la confédération flamande des professions immobilières (*Confédération van Immobiliënberoepen van Vlaanderen* — CIB Vlaanderen), la principale et la plus représentative des organisations professionnelles d'agents immobiliers, à savoir scinder l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), dont l'organisation est encore nationale, en un Institut professionnel des agents immobiliers francophone et un Institut professionnel des agents immobiliers néerlandophone. La loi proposée vise à conférer un fondement légal à cette scission.

La présente proposition de loi permet d'emblée de supprimer la procédure de vote très complexe existant au sein du Conseil national. Celle-ci visait en effet à museler la majorité flamande.

La structure nationale, prévue dans la loi-cadre Verhaegen du 1^{er} mars 1976, aujourd'hui codifiée dans le loi-cadre du 3 août 2007 et, en ce qui concerne les agents immobiliers, précisée par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et par l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers, est aujourd'hui dépassée, et ce, pour plusieurs motifs. Le fonctionnement du Conseil national, de composition unitaire et paritaire, n'est pas efficace. En outre, la Chambre exécutive et la Chambre d'appel sont totalement scindées depuis la création de l'IPI. La scission du Conseil national, du Bureau et du budget ne peut dès lors plus constituer une étape infranchissable.

Il faut préciser que le problème de l'actuel IPI n'est pas d'ordre linguistique, mais qu'il tient au fait que, sur bon nombre de domaines de la politique à mener, Flamands et francophones divergent. Cette divergence de vues est, dans une certaine mesure, la conséquence des différences culturelles mais, dans une plus large mesure, elle s'explique également par des différences organisationnelles et économiques. Les marchés de l'immobilier des différentes régions montrent de grandes différences et les législations applicables sont de plus en plus divergentes, si bien qu'elles développent tout naturellement leur logique spécifique. Nous songeons, à cet

in de praktijk wordt de federale wetgeving vaak anders toegepast in de verschillende landsgedeelten.

In haar nationale constellatie blijkt het BIV onvoldoende gewapend om accuraat in te spelen op deze diversiteit. CIB Vlaanderen stelt dan ook vast dat regionale regelgeving niet of onvoldoende wordt opgevolgd, ondanks haar toenemend belang. De wisselende taalrolsamenstelling maakt dat het BIV niet op passende wijze kan interacteren met de regionale overheden bij het tot stand komen en toepassen van regelgeving.

Voorts worden door de sector belangrijke verschillen in visie op de organisatie van de vastgoedmakelaardij vastgesteld, meer bepaald inzake de opleiding en toegang tot het beroep, de permanente vorming voor beroepsbeoefenaars en de slagkracht van de rechtskundige assessoren. Voorts worden belangrijke verschillen vastgesteld in de visie op behoorlijk bestuur, en dan vooral m.b.t. het personeelsbeleid, het buiten spel zetten van de Nationale Raad en de wilsoplegging van een minderheid aan een meerderheid als gevolg van de nefast paritaire (9 Nederlandstalige en 9 Franstalige leden) samenstelling van de Nationale Raad. De huidige organisatie van het BIV biedt immers geen garanties dat het beleid van het Instituut stoelt op een meerderheid in Brussel, Vlaanderen en Wallonië.

Naar analogie van de splitsing van de advocatuur in een Orde van Vlaamse balies en een Orde van Frans-Duitse balies, de Federale Raden van de Landmeters-Experten en de in de steigers staande splitsing van de Orde van Architecten zou dan ook best het BIV worden gesplitst.

Zeer concreet stelt CIB Vlaanderen voor dat voor de beide op te richten Instituten in opvolging van het BIV best garanties worden ingebouwd om een evenwichtige regionale vertegenwoordiging te garanderen. Voor Vlaanderen betekent dat een gegarandeerde vertegenwoordiging uit elke Vlaamse provincie en uit Brussel, en voor het Frans-Duits Instituut een evenwichtige en gegarandeerde vertegenwoordiging uit Brussel, elke Waalse provincie en de Duitstalige Gemeenschap. Vastgoedmakelaars die werken vanuit het Brussels Gewest maken dan de vanzelfsprekende keuze voor een van de twee instituten, zoals zij vandaag binnen de

égard, aux dispositions relatives au logement, aux droits d'enregistrement et de succession, à l'aménagement du territoire, à la fiscalité, etc. En pratique, la législation fédérale est souvent appliquée différemment dans les diverses régions du pays.

Dans sa constellation nationale, l'IPI n'est pas suffisamment armé pour anticiper cette diversité de manière adéquate. CIB Vlaanderen (la Confédération des professions immobilières de Flandre) constate dès lors que la réglementation régionale n'est pas ou pas suffisamment suivie, en dépit de son importance croissante. La composition changeante du rôle linguistique empêche une interaction adéquate entre l'IPI et les autorités régionales dans l'élaboration et la mise en œuvre de la réglementation.

D'autre part, le secteur constate d'importantes divergences quant à la manière dont on conçoit l'organisation de l'immobilier, plus particulièrement en ce qui concerne la formation et l'accès à la profession, la formation permanente des titulaires de la profession et l'efficacité des assesseurs juridiques. D'importantes différences sont également constatées en ce qui concerne la conception de la bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne la politique du personnel, la mise hors jeu du Conseil national et le diktat imposé par une minorité à une majorité découlant de la composition paritaire néfaste (9 néerlandophones et 9 francophones) du Conseil national. L'organisation actuelle de l'IPI n'offre, en effet, aucune garantie que la politique menée par l'Institut se fonde sur une majorité à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie.

À l'instar de la scission du barreau en un *Orde van Vlaamse balies* et un *Ordre des barreaux francophones et germanophone*, à celle des Conseils fédéraux des géomètres experts et de la scission en chantier de l'*Ordre des architectes*, il serait dès lors préférable de scinder également l'IPI.

Très concrètement, CIB Vlaanderen propose que, pour les deux Instituts qui succéderont à l'IPI, des garanties soient intégrées pour assurer une représentation régionale équilibrée. Cela signifie, pour la Flandre, une représentation garantie de chaque province flamande et de Bruxelles et, pour l'Institut francophone et germanophone, une représentation garantie et équilibrée de Bruxelles, de chaque province wallonne et de la Communauté germanophone. Les agents immobiliers établis en Région bruxelloise choisiraient alors évidemment l'un des deux Instituts, comme ils optent aujourd'hui, au sein des structures nationales, pour l'un

ationale structuren kiezen voor de Nederlandstalige of Franse taalrol. Gelet op de positie van de Duitstaligen binnen het Waalse Gewest, lijkt het logisch dat deze geïntegreerd worden in het Franstalige Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Barbara PAS (VB)
Filip DEWINTER (VB)
Jan PENRIS (VB)

ou l'autre rôle linguistique. Compte tenu de la position des germanophones au sein de la Région wallonne, il semblerait logique qu'ils soient intégrés à l'Institut professionnel francophone des agents immobiliers.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 2, 9°, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, wordt vervangen als volgt:

“9°. de instituten: het Nederlandstalige Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, bevoegd voor het Vlaamse Gewest en Nederlandstalig Brussel, en het Franstalige en Duitstalige Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, bevoegd voor het Waalse Gewest, het Duitstalige Gewest en Franstalig Brussel, opgericht bij koninklijk besluit van 6 september 1993.”

Art. 3

In artikel 3, eerste lid, van dezelfde wet, worden de woorden “het Instituut” vervangen door de woorden “de instituten”.

Art. 4

In artikel 5, paragraaf 4, van dezelfde wet, worden de woorden “het Instituut” vervangen door de woorden “het instituut waaronder zij ressorteren”.

Art. 5

In artikel 9 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) In het eerste lid worden tussen de woorden “Uitvoerende Kamer” en de woorden “, inzonderheid in functie van de duur”, de woorden “van het instituut waaronder zij ressorteren” ingevoegd;

b) In het tweede lid worden de woorden “het Instituut” vervangen door de woorden “het instituut waaronder zij ressorteren”.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 2, 9°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier est remplacé par ce qui suit:

“9° les Instituts: l'Institut professionnel néerlandophone des agents immobiliers, compétent pour la Région flamande et les néerlandophones de Bruxelles, et l'Institut professionnel francophone et germanophone des agents immobiliers, compétent pour la Région wallonne, la Communauté germanophone et les francophones de Bruxelles, créés par l'arrêté royal du 6 septembre 1993.

Art. 3

Dans l'article 3, alinéa 1^{er}, de la même loi, les mots “de l'Institut” sont remplacés par les mots “des Instituts”.

Art. 4

Dans l'article 5, § 4, de la même loi, les mots “l'Institut” sont remplacés par les mots “l'institut dont ils relèvent”.

Art. 5

Dans l'article 9 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

a) dans l'alinéa 1^{er}, les mots “de l'institut dont ils relèvent” sont insérés entre les mots “Chambre exécutive” et les mots “, notamment en fonction de la durée”.

b) dans l'alinéa 2, les mots “l'Institut” sont remplacés par les mots “l'institut dont ils relèvent”.

Art. 6

In artikel 10, paragraaf 1, 4° en 6°, van dezelfde wet, worden de woorden “het Instituut” telkens vervangen door de woorden “het instituut waaronder zij ressorteren”.

Art. 7

In artikel 13 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) De eerste zin wordt vervangen als volgt: “De leden van de instituten schikken zich naar de deontologische normen, vastgesteld door het instituut waaronder zij ressorteren en algemeen verbindend verklaard door de Koning.”;

b) In het 3° worden de woorden “het Instituut” vervangen door de woorden “het instituut waaronder zij ressorteren”.

Art. 8

In artikel 16, derde lid, van dezelfde wet, worden de woorden “het Instituut” telkens vervangen door de woorden “de instituten”.

Art. 9

In artikel 20, paragraaf 1, eerste lid, van dezelfde wet, worden de woorden “het Instituut” vervangen door de woorden “het betrokken instituut”.

Art. 10

In artikel 27 van dezelfde wet worden de woorden “het Instituut” vervangen door de woorden “de instituten”.

Art. 11

De Koning brengt in het koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars de nodige wijzigingen aan ten einde dit besluit in overeenstemming te brengen met artikel 2.

Art. 6

Dans l'article 10, § 1^{er}, 4° et 6°, de la même loi, les mots “l’Institut” sont chaque fois remplacés par les mots “l’institut dont ils relèvent”.

Art. 7

Dans l'article 13 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées:

a) la première phrase est remplacée par ce qui suit: “Les membres des Instituts se conforment aux normes déontologiques établies par l’institut dont ils relèvent et rendues obligatoires par le Roi.”;

b) dans le 3°, les mots “l’Institut” sont remplacés par les mots “l’institut dont ils relèvent”.

Art. 8

Dans l'article 16, alinéa 3, de la même loi, les mots “l’Institut” sont chaque fois remplacés par les mots “l’institut dont ils relèvent”.

Art. 9

Dans l'article 20, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, les mots “l’Institut” sont remplacés par les mots “l’institut concerné”.

Art. 10

Dans l'article 27 de la même loi, les mots “à l’Institut” sont remplacés par les mots “aux instituts”.

Art. 11

Le Roi apporte les modifications nécessaires à l'arrêté royal du 20 juillet 2012 déterminant les règles d'organisation et de fonctionnement de l'Institut professionnel des agents immobiliers afin de mettre cet arrêté en conformité avec l'article 2 de la présente loi.

Art. 12

Deze wet treedt in werking op een door de Koning te bepalen datum, en uiterlijk de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgische Staatsblad*.

25 september 2014

Barbara PAS (VB)
Filip DEWINTER (VB)
Jan PENRIS (VB)

Art. 12

La présente loi entre en vigueur à une date à fixer par le Roi et au plus tard le premier jour du sixième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

25 septembre 2014