

11 -12- 2019

RAAD VAN STATE  
WETGEVING

66802/1.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUEBELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 novembre 2019

7 november 2019

**PROPOSITION DE LOI****créant un Institut professionnel  
des agents immobiliers francophone  
et un Institut professionnel  
des agents immobiliers néerlandophone**(déposée par  
M. Reccino Van Lommel et consorts)**WETSVOORSTEL****tot oprichting  
van een Nederlandstalig  
en een Franstalig Beroepsinstituut  
van Vastgoedmakelaars**(ingediend door  
de heer Reccino Van Lommel c.s.)**RÉSUMÉ***La présente proposition de loi vise à scinder l'Institut  
professionnel des agents immobiliers en un Institut  
francophone et un Institut néerlandophone.***SAMENVATTING***Dit wetsvoorstel strekt ertoe het Beroepsinstituut van  
Vastgoedmakelaars te splitsen in een Nederlandstalig  
en een Franstalig Instituut.*

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| N-VA        | : Nieuw-Vlaamse Alliantie                                                 |
| Ecolo-Groen | : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen |
| PS          | : Parti Socialiste                                                        |
| VB          | : Vlaams Belang                                                           |
| MR          | : Mouvement Réformateur                                                   |
| CD&V        | : Christen-Democratisch en Vlaams                                         |
| PVDA-PTB    | : Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique          |
| Open Vld    | : Open Vlaamse liberalen en democraten                                    |
| sp.a        | : socialistische partij anders                                            |
| cdH         | : centre démocrate Humaniste                                              |
| DéFI        | : Démocrate Fédéraliste Indépendant                                       |
| INDEP-ONAFH | : Indépendant - Onafhankelijk                                             |

**Abréviations dans la numérotation des publications:**

|                 |                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 55 0000/000 | Document de la 55 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi                                                                |
| 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)                                                                                       |

**Afkorting bij de numering van de publicaties:**

|                 |                                                                                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 55 0000/000 | Parlementair document van de 55 <sup>e</sup> 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)                                                                               |

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte des propositions de loi DOC 53 0846/001 et DOC 54 0643/001.

Par la présente proposition de loi, nous entendons donner suite à un souhait exprimé dans le passé par la confédération flamande des professions immobilières (*Confederatie 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.

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 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

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van de wetsvoorstellen DOC 53 0846/001 en DOC 54 0643/001.

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.

De unitaire en paritaire 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 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

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 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.

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 nationale 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.

Reccino VAN LOMMEL (VB)  
Erik GILISSEN (VB)  
Wouter VERMEERSCH (VB)  
Hans VERREYDT (VB)  
Katleen BURY (VB)