

**Sectoraal Comité van de Sociale Zekerheid en van de Gezondheid  
Afdeling « Sociale Zekerheid »**

SCSZ/08/183

**BERAADSLAGING NR. 08/066 VAN 4 NOVEMBER 2008 MET BETREKKING TOT  
DE MEDEDELING VAN PERSOONSgegevens VAN DE RIJKSDIENST VOOR  
SOCIALE ZEKERHEID AAN HET BEROEPSINSTITUUT VAN  
VASTGOEDMAKELAARS, MET HET OOG OP HET TOEZICHT OP DE  
NALEVING VAN DE VOORWAARDEN INZAKE TOEGANG TOT HET BEROEP  
VAN VASTGOEDMAKELAAR**

Gelet op de wet van 15 januari 1990 *houdende oprichting en organisatie van een  
Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid*, inzonderheid op artikel 15, § 1;

Gelet op de aanvraag van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars van 7 oktober 2008;

Gelet op het auditoraatsrapport van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid van 24  
oktober 2008;

Gelet op het verslag van de heer Yves Roger.

**1. ONDERWERP VAN DE AANVRAAG**

- 1.1.** Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars is een publiekrechtelijke instelling die opgericht werd bij het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, een besluit dat genomen werd in uitvoering van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen.

Ingevolge artikel 7, § 1, 3<sup>de</sup> lid, 1, van de kaderwet van 1 maart 1976 heeft het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars als opdracht erop toe te zien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en, met dat doel in rechte op te treden, met name door elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke

overheden aan te klagen en/of om aan deze overheden iedere maatregel te vragen om dergelijke inbreuk te stoppen en desgevallend schadevergoeding te eisen.

Artikel 2 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar bepaalt dat “niemand als zelfstandige in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen of de beroepstitel voeren van "erkend vastgoedmakelaar B.I.V." of "stagiair-vastgoedmakelaar" tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs die door het Instituut bijgehouden worden of, indien hij in het buitenland gevestigd is, geen toestemming heeft verkregen om het beroep occasioneel uit te oefenen”.

- 1.2. In het kader van zijn opdracht van toezicht op de voorwaarden inzake toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar, vraagt het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars de mededeling vanwege de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid van persoonsgegevens betreffende de heer X en mevrouw Y, beiden vennoten van de bvba IMMO Z.

Het betreft de volgende gegevens:

- de hoedanigheid en de functie van de heer X en mevrouw Y binnen de bvba IMMO Z of elke andere onderneming waarvan de activiteit zou vallen onder het beroep van vastgoedmakelaar;
- de hoedanigheid van de heer X en mevrouw Y in andere vennootschappen;
- de datum van indiensttreding van de heer X en mevrouw Y in de bvba IMMO Z;
- de persoon die hun arbeidscontracten bij de bvba IMMO Z medeondertekend heeft.

- 1.3. Op basis van een aantal elementen vermoedt het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars dat de voormelde personen vastgoedmakelaarsactiviteiten als zelfstandige uitoefenen zonder ingeschreven te zijn op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van stagiairs die bijgehouden worden door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars legt uit dat de heer X beweert dat hij werknemer is bij een ander bedrijf en dat hij in het kader van zijn functie van zaakvoerder enkel taken van informaticabeheer en technisch beheer uitoefent als zelfstandige in bijberoep. Artikel 3, 4<sup>de</sup> lid, van de voormelde kaderwet bepaalt dat aan de verplichting tot inschrijving niet moet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen. Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars vermoedt dat de heer X onder de toepassing van het 2<sup>de</sup> lid van dit artikel valt: wanneer het gereguleerd beroep wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon, is de inschrijving enkel van toepassing op diegene of diegenen van haar bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereguleerde activiteit uitoefenen of die de daadwerkelijke leiding waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend. Voor de toepassing van deze wet wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat die personen deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen.

Voor wat mevrouw Y betreft, stelt het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars dat ze beweert voltijds loontrekkend te zijn bij de bvba IMMO Z en enkel administratieve taken uit te voeren in het kader van haar functie. Het Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars vermoedt dat ook mevrouw Y onder de toepassing van artikel 3, 2<sup>de</sup> lid van de voormelde kaderwet valt.

## **2. BEHANDELING VAN DE AANVRAAG**

- 2.1.** Het betreft een mededeling van persoonsgegevens buiten het netwerk van de sociale zekerheid waarvoor krachtens artikel 15, § 1, 2de lid, van de wet van 15 januari 1990 *houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid* een principiële machtiging van het sectoraal comité van de sociale zekerheid en van de gezondheid vereist is.
- 2.2.** Ingevolge artikel 7, § 1, 3<sup>de</sup> lid, 1, van de kaderwet van 1 maart 1976 heeft het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars als opdracht erop toe te zien dat de voorwaarden inzake toegang tot het beroep worden nageleefd en, met dat doel in rechte op te treden, met name door elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep bij de gerechtelijke overheden aan te klagen en/of om aan deze overheden iedere maatregel te vragen om dergelijke inbreuk te stoppen en desgevallend schadevergoeding te eisen.
- 2.3.** Het sectoraal comité van de sociale zekerheid en van de gezondheid stelt vast dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars inderdaad bevoegd is om toe te zien op de naleving van de voorwaarden inzake toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar. Voorts merkt het op dat als het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars twijfels heeft over de functie van een persoon binnen een vastgoedkantoor, het volgens diezelfde bepalingen de mogelijkheid heeft om dit aan te klagen bij de gerechtelijke overheden. Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars beschikt op dat vlak over geen enkele onderzoeksbevoegdheid.
- 2.4.** Het sectoraal comité van de sociale zekerheid en van de gezondheid wijst het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars er evenwel op dat het de instellingen van sociale zekerheid reeds gemachtigd heeft om sociale persoonsgegevens met betrekking tot een derde (bv. de identiteit van de werkgever van een schuldenaar) mee te delen aan andere instanties op voorwaarde dat deze laatste handelen krachtens een rechterlijke beslissing of een notariële akte en dat zij een kopie van de uitvoerbare titel voorleggen.

Artikel 7, § 1, 3<sup>de</sup> lid, 1, van de voormelde kaderwet laat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars toe om aan de gerechtelijke overheden iedere maatregel te vragen om elke inbreuk op de wetten en verordeningen tot bescherming van de beroepstitel en tot organisatie van het beroep te stoppen.

Om deze redenen, verleent

**het sectoraal comité van de sociale zekerheid en van de gezondheid**

geen machtiging voor de mededeling van de voormelde persoonsgegevens door de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid, via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars voor de voormelde doeleinden.

Yves ROGER  
Voorzitter

De zetel van het Sectoraal Comité van de Sociale Zekerheid en van de Gezondheid is gevestigd in de kantoren van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, op volgend adres : Sint-Pieterssteenweg 375 – 1040 Brussel (tel. 32-2-741 83 11)

