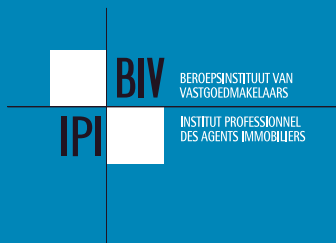


HET BIV, HET BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



1993 HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT

Tot 1993 kon iedereen vastgoedmakelaar zijn. Dit zorgde ervoor dat eenieder het beroep kon uitoefenen en de titel kon voeren zonder enige opleiding, verzekering, deontologische controle... Dit kon schadelijk zijn voor de consument en ook de reputatie van de sector had eronder te lijden.

Om het beroep van vastgoedmakelaar in België te reguleren en te controleren richtte de overheid in **1993** het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) op.



Het beroep van vastgoedmakelaar alsook de beroepstitel zijn sinds 1993 gereguleerd.

De titel van vastgoedmakelaar omvat drie wettelijk beschermde activiteiten :

1. Activiteiten inzake bemiddeling met het oog op de verkoop, de aankoop, de ruil, de verhuring of de overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen voor rekening van derden

• ► **VASTGOEDMAKELAAR-BEMIDDELAAR**

2. Activiteiten inzake het beheer van de gemeenschappelijke delen van een mede-eigendom

• ► **VASTGOEDMAKELAAR-SYNDICUS**

3. Activiteiten inzake het beheer van onroerende goederen andere dan die van syndicus

• ► **VASTGOEDMAKELAAR-RENTMEESTER**

Opgelet: bepaalde activiteiten, zoals het schatten van onroerende goederen, het maken van plaatsbeschrijvingen, bouwpromotie... vallen niet onder de vastgoedmakelaarswetgeving.

Je moet geen vastgoedmakelaar zijn om ze te kunnen uitoefenen.

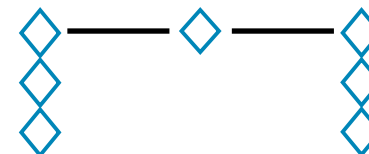
Ik beslis om mij te laten bijstaan door een bemiddelaar of om beroep te doen op een syndicus of rentmeester. Is deze persoon erkend? Dat kan ik nakijken op de website van het BIV:

JA



Hij is gemachtigd om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en om de beroepstitel te voeren

NEE



WETTIG

hij is niet gemachtigd om de titel van vastgoedmakelaar te voeren, maar hij is

—
Een bediende of een schoolstagiair



Een mede-eigenaar (in geval van syndicusactiviteiten)



Titularis van een ander gereguleerd beroep (zie p.9)

ONWETTIG

hij is niet gemachtigd om het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en om de beroepstitel te voeren (zie luik Opsporing)



HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT

De meerwaarde van
een vastgoedmakelaar

Dankzij de voortdurende professionalisering van de vastgoedmakelaars en het toezicht door het BIV, houdt de tussenkomst van een vastgoedmakelaar een onbetwiste meerwaarde in bij gelijk welke vastgoedtransactie, of het nu gaat om **koop/verkoop, huur/verhuur of beheer van onroerende goederen.**

Waarom een vastgoedmakelaar inschakelen ?

- Hij beschikt over de nodige kennis en competenties om het beroep uit te oefenen;
- Hij schoolt zich permanent bij;
- Hij beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een financiële borgstelling;
- Hij gebruikt een wettelijk beschermde derdenrekening;
- Hij respecteert het reglement van Plichtenleer (deontologie).



HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT

De taken

1. | Controle van de toegang tot het beroep



Vastgoedmakelaar

Het beroep van vastgoedmakelaar is gereguleerd. Niemand mag als zelfstandige de activiteiten van vastgoedmakelaar uitoefenen* noch de titel van vastgoedmakelaar voeren zonder dat hij BIV-erkend is.

Het BIV gaat bij elke vraag tot inschrijving na of de kandidaat aan de toegangsvoorwaarden voldoet. Zo moet hij minstens over een bachelordiploma beschikken of een ondernemersopleiding tot vastgoedmakelaar afgerond hebben.

Als het inschrijvingsdossier wordt afgerond, legt de kandidaat een competentietest af, die de toegang tot de stage niet belemmert. Vervolgens loopt hij minstens 200 dagen stage in een periode van één jaar bij een erkend stagemeester. Nadien legt hij nog een schriftelijke en mondelinge eindtest af.

* Onder voorbehoud van bepaalde andere gereguleerde beroepen (advocaten en boekhouders voor syndicus-activiteiten, notarissen voor bemiddelingsactiviteiten en architecten en landmeters-experten voor beide activiteiten).



HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT

De taken

2. | Opsporing van de onwettige beroepsuitoefening



Een twijfelgeval? opsporing@biv.be

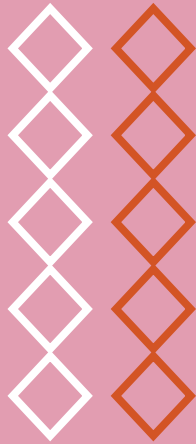
De dienst Opsporing van het BIV, die onwettige beoefenaars (ook nepmakelaars genoemd) uit de markt haalt, opent een dossier op basis van het proactieve werk van haar privédetectives, of na elke klacht van een consument of vastgoedmakelaar.

Als het om onwettige uitoefening gaat dan kan de betrokkene zich in regel stellen en het stagetraject aanvatten, hetzij de illegale activiteit onmiddellijk stopzetten.

Gebeurt dat niet, en blijft hij verder makelen dan gaat het om een misdrijf dat zowel handelsrechtelijk - voor de ondernemingsrechtbank - als strafrechtelijk - voor de correctionele rechtbank - betugelbaar is.

De ondernemingsrechtbank kan de stopzetting van de activiteiten bevelen, gekoppeld aan het opleggen van een dwangsom. De correctionele rechtbank kan een geldboete en/of gevangenisstraf uitspreken.

Weet dat bemiddelingsovereenkomsten gesloten met een nepmakelaar strijdig zijn met de openbare orde. Ga dus altijd na op onze site of de betrokken persoon BIV-erkend is!



HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT

De taken

3. Waken over de naleving van de deontologie

De leden van het BIV zijn net als andere beoefenaars van vrije beroepen, denk aan advocaten, artsen, architecten... onderworpen aan deontologische regels.

Het BIV heeft als taak om te controleren of de vastgoedmakelaars deze deontologische regels (reglement van Plichtenleer) naleven. Bij niet-naleving riskeert de vastgoedmakelaar een tuchtsanctie die bij ernstige vergrijpen een tijdelijk of definitief beroepsverbod kan inhouden.

**De Plichtenleer voorziet in diverse bepalingen.
Hierna enkele voorbeelden.
Zo moet de vastgoedmakelaar :**

- over een burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en een financiële borgstelling beschikken;
- een derdenrekening hebben (behalve voor syndici);
- aan een jaarlijkse vormingsplicht voldoen;
- een onderzoeksplicht naleven (documenten en inlichtingen opvragen die noodzakelijk zijn, de nodige verificaties verrichten, een identiteitscontrole van de partijen uitvoeren...);

Het integrale reglement van Plichtenleer vindt u op www.biv.be.



HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT

Klachtenprocedure

Iedereen die van oordeel is dat een vastgoedmakelaar een deontologische fout heeft gemaakt, kan een klacht indienen bij het BIV.



www.biv.be



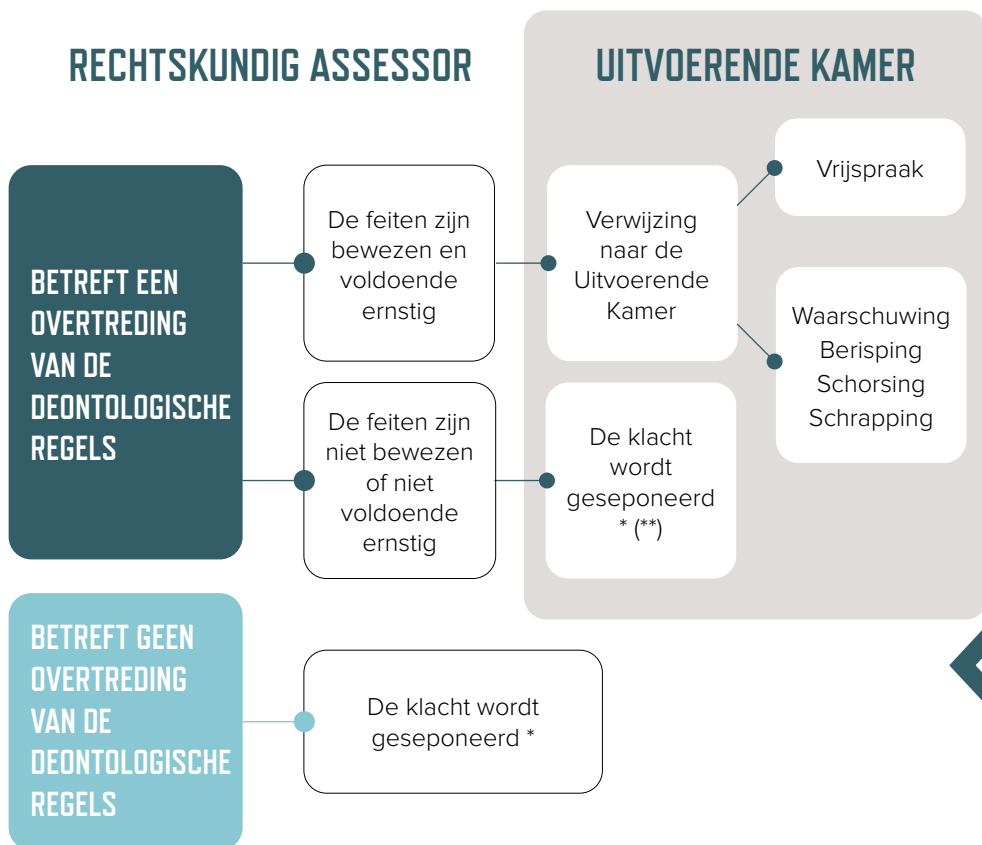
Hoe een klacht neerleggen?

Klachten dienen altijd schriftelijk te worden neergelegd (per post naar Luxemburgstraat 16B te 1000 Brussel, per mail (uk@biv.be) of via het klachtenformulier op onze site.

De klacht moet vergezeld zijn van bewijzen (kopie van mailuitwisselingen, kopie van de bemiddelingsovereenkomst, kopie van de huurovereenkomst, betalingsbewijzen, verslagen van de algemene vergadering, ...).

Een dossier wordt geopend en de zaak wordt onderzocht door een rechtskundig assessor. Dat is een advocaat benoemd door de minister van Middenstand.

Hoe verloopt de procedure? De ingediende klacht:



* Wanneer een klacht geseponeerd wordt, heeft de klager de mogelijkheid om een herziening van deze beslissing te vragen bij de rechtskundig assessor-generaal, die de klacht opnieuw zal onderzoeken.

** De rechtskundig assessor kan bij een seponering elke aanbeveling formuleren die hij nuttig acht. Dat noemen we een vermaning. Hij kan dus seponeren met of zonder een vermaning.

Wat doet het BIV?

Het BIV is enkel bevoegd om klachten te behandelen die een **overtreding van de deontologische regels** betreffen.

De klager wordt **geïnformeerd** over het verloop van de klacht, zowel bij een seponering als bij het doorsturen van de beklagde naar de Uitvoerende Kamer. De definitieve tuchtbeslissing wordt ook automatisch meegedeeld aan de klager.

Wat doet het BIV niet?

- **Het BIV kan geen schadevergoedingen toekennen of boetes opleggen aan de vastgoedmakelaar;**
- **Het BIV verleent geen juridisch advies aan consumenten;**
- **Het BIV vervangt de bevoegde rechtbanken niet. Begaat de vastgoedmakelaar een andere dan een deontologische inbreuk, dan zijn de gewone hoven en rechtbanken bevoegd;**
- **Het BIV kan de overeenkomst met de vastgoedmakelaar bemiddelaar/syndicus niet verbreken en het kan ook niet tussenkomen voor wat de burgerlijke aspecten van een geschil betreft** (bv: is de commissie verschuldigd, is de verkoopovereenkomst geldig, kan de huurovereenkomst worden verbroken? ...);
- **Het BIV kan niet bemiddelen** in geschillen tussen vastgoedmakelaars en consumenten.

+++

HET BIV, EEN BEROEPSINSTITUUT



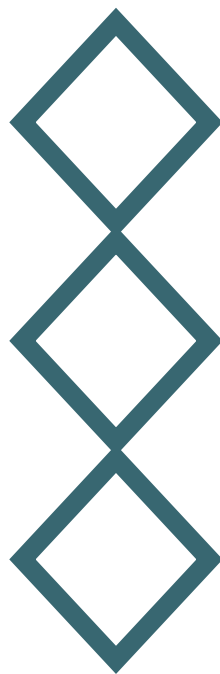
De meerwaarde van het BIV



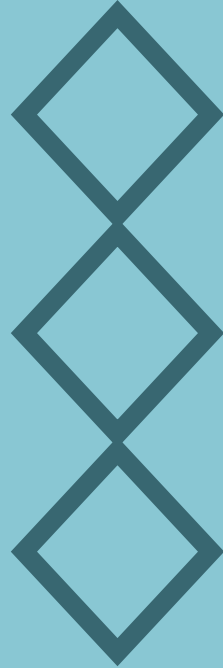
..... 18

Naast haar controle- en tuchtopdrachten, biedt het BIV de vastgoedmakelaars ook de mogelijkheid om zich te professionaliseren, door o.a. volgende diensten aan te bieden:

- Een uitgebreid vormingsaanbod zodat hij zijn kennis permanent kan bijhouden en op de hoogte blijft van alle relevante wetgeving;
- De ter beschikkingstelling van diverse tools die het werk van de vastgoedmakelaar vergemakkelijken (bv. Kadasterfinder);
- De ter beschikkingstelling van een juridische helpdesk waar vastgoedmakelaars terecht kunnen voor juridische eerstelijns hulp;
- Communicatie en sensibilisering rond diverse vastgoedthema's.



..... 19



VEELGESTELDE VRAGEN

SYNDICUSCHAP



Kan een particulier tot syndicus worden benoemd?

Ja, maar alleen als hij mede-eigenaar is van het gebouw dat hij beheert.

Kan de raad van mede-eigendom handelen in de plaats van de syndicus?

Nee, de raad ziet erop toe dat de syndicus zijn taken uitvoert maar kan niet in zijn plaats handelen.

Ik word door mijn buur beledigd. Wat moet mijn syndicus doen?

Niets, hij is niet bevoegd voor een burenruzie, behalve als die te maken heeft met de mede-eigendom. De syndicus moet neutraal blijven.

Na de vorige algemene vergadering heeft de syndicus mij het verslag overgemaakt (binnen de 30 dagen). Ik ga echter niet akkoord met dit verslag. Tot wie kan ik me richten?

Tot de Vrederechter, binnen de 4 maanden na de algemene vergadering.

Wat moet het syndicuscontract vermelden betreffende de vergoedingen voor de prestaties van de syndicus?

Sinds 1 januari 2019 moet de syndicusovereenkomst een lijst van enerzijds de forfaitaire prestaties bevatten en anderzijds de aanvullende prestaties, alsook de daaraan gekoppelde vergoedingen. Deze oplijsting moet zo volledig mogelijk zijn. Indien de syndicus een prestatie levert die niet als een forfaitaire of aanvullende prestatie is vermeld, zal hij immers ook geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding, tenzij de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid anders beslist.



BEMIDDELING

Waar moet ik als consument in het bijzonder op letten wanneer ik een overeenkomst sluit met een vastgoedmakelaar-bemiddelaar?

- *Het ereloon moet worden vermeld inclusief BTW;*
- *Wanneer het ereloon verschuldigd is. Er zijn verschillende mogelijkheden:*
 - *van zodra de vastgoedmakelaar een kandidaat-koper heeft gevonden aan de door mij minimaal gewenste prijs (zelfs als ik het bod niet aanvaard);*
 - *van zodra ik een koopbod aanvaard;*
 - *bij het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst;*
 - *bij het verlijden van de authentieke akte.*
- *De manier waarop ik op de hoogte gehouden word van het verloop van de opdracht. Schriftelijk, mondeling?*
- *Wanneer de overeenkomst eindigt.*



Is mijn voorschot beschermd?

Ja, als u beroep doet op een vastgoedmakelaar die erkend is door het BIV, want hij is verzekerd en moet beschikken over een wettelijk beschermde derdenrekening.

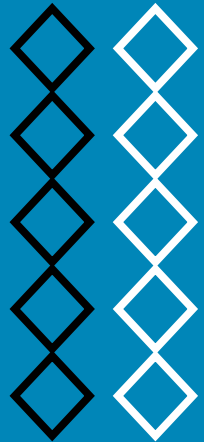
Kan ik tijdens de opdracht zelf het goed verkopen?

Dat moet u nagaan in de overeenkomst die u heeft gesloten. Dit staat erin vermeld.

De in deze brochure ter beschikking gestelde informatie mag niet als authentieke overname van de wet- en regelgeving worden beschouwd.

U vindt deze teksten terug op onze website (www.biv.be)

Verantwoordelijke uitgever:
de heer Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter BIV,
Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel.



Het BIV is een publiekrechtelijke beroepscorporatie (onder voogdij van de minister van Middenstand) die instaat voor de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar, de bijhorende tuchtrechtelijke controle en de opsporing van personen die het beroep onwettig uitoefenen.



Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel
www.biv.be – info@biv.be – 02 505 38 50

2021