

2019-1

BIVNEWS

januari - februari - maart 2019 • 22^e jaargang • Bru X Afgiftekantoor • P705210



NIEUW IN 2019:



STAGETOOL

VOOR STAGIAIR EN STAGEMEESTER



PLATFORM E-LEARNING

VOORTAAN OP BIV.BE!



COMPETENTIETEST EN SCHRIFTELIJKE BEKWAAMHEIDSPROEF

GEACTUALISEERDE VRAGEN

2

2019-1
BIVNEWS

EDITO



EEN DIGITAAL 2019

Geen traditionele BIV-NEWS deze keer. Dit speciale nummer staat volledig in het teken van de recente, in hoofdzaak digitale vernieuwingen op het BIV. Zo werd op 1 januari dit jaar onze innovatieve stagetool operationeel, iets wat ons bijzonder trots stemt. Ook de nieuwe plichtenleer, die sinds 30 december in voege is gegaan, ontsnapt niet aan onze aandacht.

Het gebruik van de tool is verplicht voor alle stagiairs die sinds 1 januari 2019 zijn ingeschreven op de lijst van stagiairs én voor hun stagemeesters. De tool moet helpen om tot een kwalitatieve en

gediversifieerde stage te komen, met meer aandacht voor ondersteuning. Zowel de stagiair als de stagemeester zullen beter weten wat er op welk moment van hen verwacht wordt. Deze agenda

laat de stagiair toe zijn activiteiten aan te hechten en documenten op te laden.

Daarnaast zal de stage intensief geëvalueerd moeten worden door zowel de stagiair als de stagemeester. Dat moet toelaten om kritisch te reflecteren over de stage. Het zal ook duidelijker worden welke aspecten in de stage zeker aan bod moeten komen. Voor stagemeesters wordt er momenteel een specifieke vorming ontwikkeld, zodat ze zich bewuster worden van het belangrijke engagement dat ze opnemen.

Maar digitalisering omvat meer dan dat. De e-learning werd gemoderniseerd en is voortaan terug te vinden in je personal account. Ook wat betreft de competentietest en de schriftelijke bekwaamheidstest is er een en ander gewijzigd. Verder in dit magazine kom je er meer over te weten.

Intussen is de vernieuwde plichtenleer een drietal maanden in voege. In voorgaande publicaties hebben we ruim aandacht besteed aan de beperkte, maar toch belangrijke veranderingen. Omdat de plichtenleer zich nu eenmaal niet elk jaar vernieuwt en omdat deze een belangrijke leidraad vormt bij je werkzaamheden maakten we er een uitneembaar exemplaar van. Zo ligt hij altijd binnen handbereik.

We hopen dat jullie deze speciale editie zullen smaken en wensen je alvast veel leesgenot.



Alain Deketelaere, ondervoorzitter
en Stefaan Leliaert, voorzitter



BIV-NEWS

is het ledenblad van
het Beroepsinstituut
van Vastgoedmakelaars
(BIV)

ZETEL

Luxemburgstraat 16 B,
1000 Brussel
www.biv.be

CONCEPT EN REALISATIE

Frank Damen
Dorien Stevens
Steven Lee

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Stefaan Leliaert

WERKTEN MEE AAN DEZE UITGAVE

Jurgen Vansteene
Danielle Verrees
Thomas Blairon

LAYOUT

Graphic Plugin

DRUKKERIJ

Mirto Print

©2019 - Niets uit deze publicatie mag openbaar gemaakt worden of veeleenvoudig worden mits uitdrukkelijke vermelding van het BIV.



WHAT'S NEW?



NIEUW PLATFORM VOOR E-LEARNING

De e-learning werd begin januari weggehaald uit haar stoffige omgeving op ebiv.be. De vernieuwde e-learning raadpleeg je voortaan via je persoonlijke account op de BIV-website, waar je met je gebruikelijke paswoord toegang hebt. Bijkomend voordeel is dat je vormingsattesten ook daar (dus op één en dezelfde plek) terug te vinden zijn.

Een andere nieuwigheid is dat nieuwe stagiairs, die sinds 1 januari 2019 op de lijst van stagiairs zijn ingeschreven, alle e-learningcursussen zullen moeten volgen. Deze cursussen bevatten basisleerstof die nuttig is voor alle BIV-leden, ongeacht de kolom van het tableau waarop ze zullen ingeschreven worden.

We herinneren er nog aan dat de e-learning voor maximum 2 uur meetelt in het totaal van je jaarlijkse vormingsplicht. We updaten ook regelmatig onze cursussen. Wie op de hoogte wil zijn van de meest recente wetgevingen, doet er dus goed aan om geregeld de cursussen te doorlopen.

COMPETENTIE-TEST EN SCHRIFTELIJKE BEKWAAMHEIDSPROEF

Naast de e-learning worden ook de competentietest en de schriftelijke bekwaamheidstest sinds begin dit jaar afgelegd in een moderne, gebruiksvriendelijke omgeving, waarlangs ook de inschrijvingen verlopen. Belangrijk is dat de vragen uit de **schriftelijke bekwaamheidsproof werden geactualiseerd**.

Het BIV distilleerde samen met een aantal experts uit het vakgebied 13 thema's die terug te vinden zijn op onze site. Het gaat onder meer over verhuur, verkoop, deontologie, vastgoedfiscaliteit... Het examen bestaat uit 60 meerkeuzevragen en je krijgt er maximaal 2u de tijd voor.

De vragen hebben we volledig vernieuwd. Dat gebeurde samen met de drie Vlaamse hogescholen die een voltijdse bachelor in het vastgoed aanbieden (Hogeschool Gent, Odisee Hogeschool Aalst en Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen).

De 13 thema's komen in de schriftelijke bekwaamheidsproof van zowel de bemiddelaar als van de syndicus aan bod. Vanzelfsprekend zullen bepaalde thema's veel meer doorwegen al naargelang de deelkolom waarop je bent ingeschreven. Zo is het logisch dat de proef voor toekomstige syndici meer en diepgaandere vragen over het thema beheer bevat dan dat het geval is voor de proef die toekomstige bemiddelaars voorgeschoteld krijgen.

We geven graag nog mee dat het oplossen van e-learningcursussen in geen geval volstaat om te slagen voor de proef. Een goede en een gediversifieerde stage waarbij alle aspecten actief aan bod zijn gekomen blijft van groot belang. De thema's zijn gekend, dus probeer je kennis hieromtrent nog uit te diepen.

De rubriek 'nieuwe titularissen' wordt uitzonderlijk doorgeschoven naar de BIV-NEWS van juni.





DEONTOLOGIE

NIEUWE Plichtenleer ALTIJD DICHT BIJ JOU

Het vernieuwde reglement van plichtenleer is op 30 december vorig jaar in voege getreden. De deontologische richtlijn betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling behoudt haar bindende kracht tot de dag van de inwerkingtreding van het Koninklijk Besluit betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

De laatste herziening van de plichtenleer dateert van 2006. Intussen zijn er diverse herzieningen en hervormingen geweest die hun invloed hebben gehad op de vastgoedmakelaarspraktijk. Zo werd vorig jaar de Vastgoedmakelaarswet hervormd, was er een herziening van het Wetboek Economisch Recht, werd de hervormde Wet op de Mede-eigendom op 1 januari van dit jaar van kracht... Hoog tijd dus voor een actualisering. Omdat een vernieuwde plichtenleer maar eens om de zoveel tijd plaatsvindt, hebben we de nieuwe regels in een handige aparte bijlage laten drukken. Zo heb je deze leidraad meteen bij de hand. Uiteraard kan je de deontologie ook op onze site vinden of hem daar downloaden in PDF.

De grote inhoudelijke lijnen van het reglement blijven behouden, maar toch zijn er her en der enkele belangrijke nieuwigheden om in het achterhoofd te houden.

Een voorname nieuwigheid situeert zich op het vlak van vorming (artikel 37). Waar er op voorheen een vormingsverplichting was van 20 uur gespreid over twee jaar, geldt er voortaan een





vormingsplicht van 10 uur per deelkolom per kalenderjaar. Wie dus op beide deelkolommen staat ingeschreven, moet 20 uur permanente vorming per kalenderjaar volgen, zijnde 10 uur per kolom. Of de vorming gericht is op bemiddelaars en/of syndici, is niet bepalend voor het meetellen ervan. Elke erkende vorming telt mee. Voor deze nieuwe vormingsplicht houden we rekening met de gevolgde uren vanaf 1 januari 2019.

De keuze in het vormingsaanbod **blijft vrij.**

Er zijn de BIV-vormingen, vormingen gegeven door bij het Instituut erkende derden, of vormingen door derden die niet voorafgaandelijk door het Instituut zijn erkend. In dit laatste geval moet de vastgoedmakelaar, als de Uitvoerende Kamer daarom verzoekt, bewijzen kunnen voorleggen over de onderwerpen en over de bestede tijd aan deze vorming(en). De UK beslist dan of deze in aanmerking worden genomen of niet.

Een andere nieuwigheid is dat je op elk document én op je website voortaan de **naam van de verzekeringsonderneming** (NV AXA Belgium) moet vermelden die instaat voor de dekking van je burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling, evenals het **polisnummer** (730.390.160) - (artikel 20).

Wanneer verschillende vastgoedmakelaars **co-exclusief** wensen samen te werken, moet dit gekenmerkt zijn door een volledige geest van samenwerking. Dat werd nu expliciet opgenomen in de nieuwe deontologie met de verplichting om de afspraken schriftelijk vast te leggen. De vastgoedmakelaars dienen alle inlichtingen en documenten uit te wisselen in het belang van de opdracht en stellen daartoe een **schriftelijke samenwerkingsovereenkomst** op (artikel 25).

Als vastgoedmakelaar moet je steeds bij je mogelijke opdrachtgever **nagaan of hij in het**

verleden al een bemiddelingsopdracht heeft toevertrouwd aan een andere makelaar en of deze eerdere makelaar na het beëindigen van zijn opdracht aan de opdrachtgever een lijst heeft bezorgd met kandidaten waaraan precieze en individuele informatie werd verschaft (artikel 50). Zo kan de opvolgende vastgoedmakelaar zijn opdrachtgever wijzen op het risico van dubbele vergoeding, indien verkocht zou worden aan iemand die op deze lijst is opgenomen.

SPECIFIEKE VERPLICHTINGEN VOOR DE SYNDICUS...

De syndicus moet erop toezien dat schadevergoedingen, terugbetalingen, en, in het algemeen, **alle bedragen die aan de VME toebehoren, ook rechtstreeks op haar rekening gestort worden** (artikel 79).

De **bewaartermijn** van documenten als afrekeningen en de vermogensstaat wordt verlengd. Je zal deze voortaan geen 5, maar wel **10 jaar** - na datum van verkregen kwijting - moeten bijhouden (artikel 84).

In geval er een nieuwe syndicus wordt aangesteld, moet de aftredende syndicus en zijn opvolger een **gedetailleerde inventaris** opstellen met de overgedragen stukken (artikel 85).



NIEUWE STAGETOOL

Op 1 januari is de digitale stagetool van start gegaan. Het gebruik ervan is verplicht voor alle stagiairs die sinds die dag zijn ingeschreven op de lijst van stagiairs, en voor hun stagemeeesters. Het opzet is om een betere omkadering te creëren die moet leiden tot een kwalitatieve stage en uiteindelijk tot beter gevormde professionals. Iets waarbij de sector en de consumenten alleen maar gebaat kunnen zijn.

De Bureauleden gaven bij de start van hun mandaat, nu goed twee jaar geleden, aan dat een kwalitatieve stage prioritair was. De stage moet enerzijds een aantal essentiële aspecten behandelen en de stagemeeester moet beter weten wat er van hem of haar wordt verwacht. De zogenaamde prospectiestages waarbij de stagiair een veel te eng takenpakket aangemeten krijgt, wreken zich uiteindelijk. Een eng takenpakket leidt tot een gebrekkige kennis, en dat komt op het laatste moment, tijdens de mondelinge proef, bovendrijven. Een kwalitatieve stage hoort natuurlijk divers te zijn.

4 KEER WINST

Een grondige analyse van de stage toonde al snel aan dat alles veel efficiënter, (lees: digitaler) kon. De ervaring leerde ons dat ook stagemeeesters vragende partij waren om meer betrokken te zijn in het stagedossier van hun stagiair(s). In BIV-NEWS 2016/4 kwam dit al naar voor in een interview met enkele

stagemeeesters. Vrijwel meteen werd gedacht aan een digitaal platform, toegankelijk voor stagiair én stagemeeester.

De nieuwe stagetool legt de klemtoon waar het hoort en geeft in elke fase van de stage een duidelijk antwoord op de vraag "Wat wordt er van mij verwacht?". Stagiairs, maar ook stagemeeesters, krijgen op het gepaste moment de info die ze nodig hebben. Het nodeloze heen-en-weer getelefoneer? Gedaan ermee. Dat is een eerste voordeel van de stagetool.

Een tweede winst die de stagetool aan alle partijen bezorgt, is het komaf maken met het systeem waarbij onze stagedienst lijvige stageverslagen ontving. Vandaag de dag is het ontvangen van kartonnen dozen vol ringmappen achterhaald. De tot de nok gevulde dossierkasten zullen dan ook stilaan verdwijnen.

Een derde winst zit 'm in de mogelijkheden om te controleren. Overal waar het enigszins mogelijk is, automatiseren we de controle op de stage. Die automatische controle zal het

repetitieve, administratieve en procedurele werk van de stagedienst op zich nemen. Het systeem verstuurt op het juiste moment meldingen, herinneringen of verwittigingen naar stagiair en/of stagemeeester. Op die manier krijgt de stagedienst de handen vrij om tussen te komen waar het echt nodig is, of te adviseren wanneer dat opportuun is. De vrijgekomen tijd kan met andere woorden worden besteed aan de opvolging van de individuele stagetrajecten.

De stagedienstmedewerkers van het BIV - slechts één persoon aan elke taalszijde - voelen intussen al het verschil. Ze spelen kort op de bal, want ze krijgen alle belangrijke zaken die het systeem vaststelt, meteen te zien. Ze kunnen voortaan ook makkelijker stagiairs uitfilteren en aanschrijven.

En niet onbelangrijk: de stagetool, evenals de e-learning, werd naadloos geïntegreerd in je persoonlijke account. Zo vormt de account hoe langer hoe meer een echt verbindingspunt tussen het BIV en de vastgoedmakelaar.

”



We zijn bijzonder trots op de nieuwe stagetool. Deze logische stap in ons digitaliseringsproces levert heel wat tijdswinst op zodat de stagiair zich kan concentreren op wat echt belangrijk is: een goede invulling van zijn stage. Het is van belang dat tijdens de stage alle cruciale thema's uit de vastgoedmakelaardij

voldoende aan bod komen. Dat zullen we duidelijk maken aan de stagemeeesters. Die thema's komen ook terug in de evaluaties achteraf wat moet toelaten om kritisch te reflecteren over de inhoud van de stage en om desgevallend bij te sturen. Het BIV blijft bereikbaar waar nodig."

Stefaan Leliaert, voorzitter BIV

De stagetool vormt een echt hulpmiddel voor stagiair en stagemeester. Beiden kunnen ten allen tijde het verloop van de stage opvolgen en kunnen meteen een blik werpen op het dossier: wat de stagiair al heeft afgevoerd en hoeveel uren en dagen stage er nog resten.



Agenda met bijlagen

De agenda vervangt de vroegere stageverslagen. Stagiairs moeten in deze agenda hun activiteiten toevoegen of kunnen aangeven wanneer ze afwezig zijn door ziekte of vakantie. De stagiair kan bij de gelogde stageactiviteiten ook documenten aanhechten ter bewijs. Dat kan een ondertekend huurcontract zijn, het verslag van een Algemene Vergadering, ... kortom alle documenten die zijn persoonlijke tussenkomsten illustreren. Deze manier van werken is handig voor de stagiair maar maakt het ook voor de stagemeester makkelijker om zijn pupil van dichtbij op te volgen.

Evaluatieformulier

De bergen verslagen en documenten werden vervangen door de agenda en daarnaast ook door zelfevaluatieformulieren die in te vullen zijn door zowel stagiair als stagemeester. Zo verschuiven we de focus van het kwantitatieve naar het kwalitatieve.

Op bepaalde tijdstippen wordt aan stagiair en stagemeester gevraagd om een evaluatieformulier in te vullen (na 40, 80, 120, 160 en na 200 gelogde dagen in geval van een hoofdstage en na 20, 40, 60, 80 en na 100 gelogde dagen in geval van een bijstage). Belangrijk daarbij is dat beiden de stage evalueren en niet elkaar. In het evaluatieformulier wordt de voortgang bevraagd rond een aantal parameters die een kwalitatieve stage volgens het BIV zeker hoort te bevatten. Het gaat bv. om verkooprecht, verhuurrecht etc. voor een stagiair-bemiddelaar of technisch- en administratief beheer voor een stagiair-syndicus.

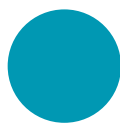
In de vragen wordt er bv. gepeild naar de mate waarin de stagiair in aanraking is gekomen met het uitvoeren van een plaatsbeschrijving of een waardebeoordeling, het opstellen van compromissen, het begeleiden van klanten doorheen een transactie,... Daarnaast wordt ook gevraagd om de aanpak in een concrete (probleem)situatie te omschrijven. Dankzij deze gerichte vragen worden stagiair en stagemeester gedwongen om over de inhoud en de persoonlijke invulling van de stage na te denken.

Tijdlijn

De tool bevat een tijdlijn waarop de stagiair en stagemeester kunnen nagaan in welke fase van de stage ze zich bevinden. Ze kunnen de start- en einddatum van de stage zien alsook het moment waarop het mogelijk wordt de stage af te ronden. De tijdlijn vermeldt tevens de vijf evaluaties die doorheen de stage moeten worden afgewerkt. Je vindt de tijdlijn terug op de stageoverzichtspagina.

Stageoverzicht

Op de overzichtspagina van je stage komen de agenda, de tijdlijn en de evaluaties samen. Vlak onder de tijdlijn vind je enkele "basisdocumenten" van de stage terug: documenten die cruciaal zijn om je stage op te starten en af te ronden (o.a. het zelfstandigenattest en de stageovereenkomst). Nog wat verder tonen we elke voorwaarde die vervuld moet zijn om je stage te kunnen afronden. Het agendaluik geeft een samenvatting van het aantal dagen en uren waarin er al stage werd gelopen, hoeveel bijlagen er werden toegevoegd etc.



Meldingen

Tot slot stuurt de tool ook meldingen, herinneringen en to-do's uit. Dat gebeurt op het gepaste moment en enkel wanneer dat nodig blijkt, bv. als er niet voldoende voortgang wordt gerealiseerd in het dossier, wanneer een nieuw evaluatieformulier klaar staat of om er op te wijzen dat slechts 6 maanden meer resten tot het einde van de stagetermijn en er dus dringend actie moet ondernomen worden.



Frank Damen

De digitale familie heeft er een lid bij gekregen, naast de BIV-website en het vormingsplatform Edux. Van bij de start van het project 'stagetool' lag de lat hoog. We hadden al snel door dat we veel verder moesten gaan dan bv. het aanbieden van een opslagplaats

voor documenten. Om een succes te worden, moest het project voor alle partijen voordeel opleveren. Na een grondige analyse van de situatie en na gesprekken met de stagedienst, met stagiairs en met stagemeeesters, kwamen we tot een aantal kernwaarden. Eenvoud, ondersteuning, responsabilisering en win-win staan over de hele lijn centraal. We eisen meer dan ooit dat beide partijen zich engageren om de stage te laten verlopen zoals het hoort. Onwetendheid is geen excuus meer. Stagiair en stagemeeester worden duidelijk geresponsabiliseerd. Dat betekent: een gevarieerd takenpakket aanbieden én opnemen, actief begeleiden, een stage-agenda samenstellen, documenten uploaden, evaluaties invullen,... kortom: aan de stageregels voldoen. Daartegenover staat eenvoud en ondersteuning. De stagetool is volledig geïntegreerd in de persoonlijke accounts. Geen extra wachtwoorden, geen bijkomende drempels. Stagiair én stagemeeester krijgen een heel duidelijk zicht op de stand van zaken van de stage, wat er verwacht wordt en wanneer. De tool helpt hier trouwens aan herinneren. En het toevoegen van documenten aan de agenda verloopt heel eenvoudig via een no-nonsense, responsive formulier", aldus Frank Damen, digital manager BIV.

BELANGRIJK BIJ DE START VAN EEN NIEUWE STAGE

STAGIAIR:

- je krijgt de eerste dagen al uitleg over de tool. Activeer daarom je account onmiddellijk na ontvangst van je wachtwoord, zo mis je niets.
- activeer je account met een persoonlijk e-mailadres en geen kantooradres.

STAGEMEESTER:

- zorg voor een actieve account vóór de stage van start gaat.

Op 28/02/2019 werden al **118** stages gelopen via de nieuwe stagetool.

De stagetool - een work in progress

Een project als dit is natuurlijk nooit "klaar". De komende weken en maanden zal de stagetool voor en achter de schermen verder worden verfijnd. Zo kan je als stagiair bv. nu al gebruik maken van een "urenkiezer" in plaats van een geheel getal te moeten invullen voor de duurtijd van een activiteit. En er zit nog meer aan te komen. Samen met onze webontwikkelaar blijven we verder bouwen aan nieuwe functies zodat iedereen meer gebruiksgemak ervaart.

Naar aanleiding van de nieuwe stagetool wordt er op dit moment een vorming voor stagemeeesters ontwikkeld. Het is de bedoeling om er een antwoord te bieden op alle vaak voorkomende vragen waar stagemeeesters mee zitten. Verder zal de stagetool worden gedemonstreerd en zullen er tips en adviezen worden aangereikt zodat de stagiair zich als een echte meerwaarde voor je kantoor kan ontwikkelen.

BIVNEWS

VRAGEN? VOORSTELLEN? IDEEËN?

02/505 38 50

communicatie@biv.be



/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

@immoBIV

