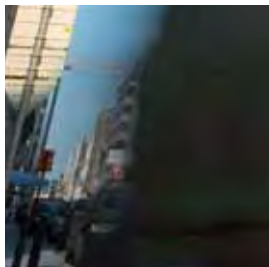
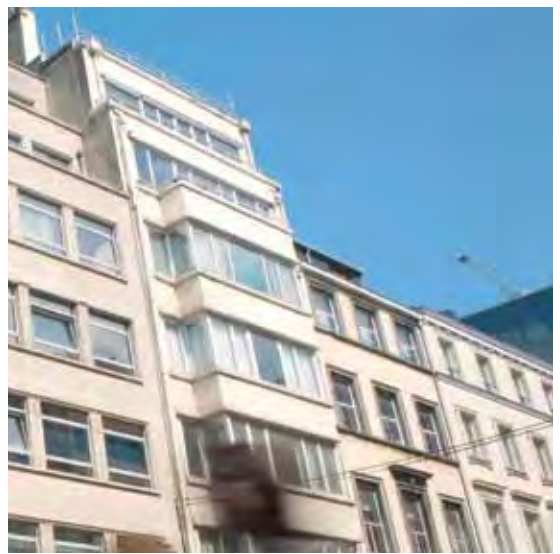
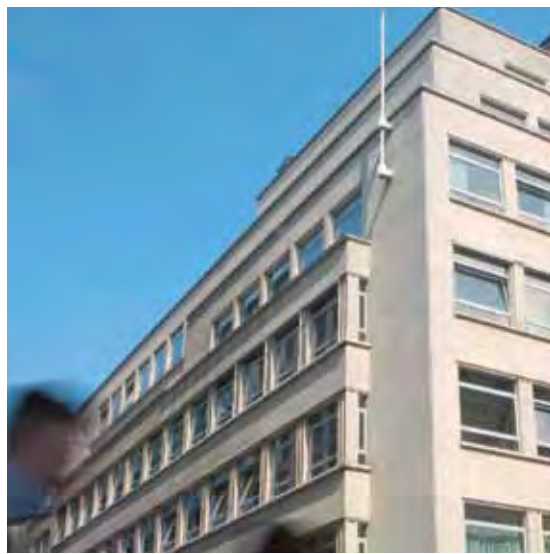




# Jaarverslag



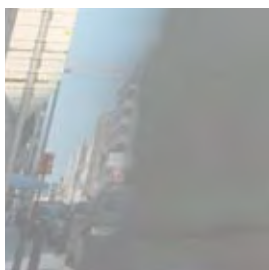
UW  
VASTGOEDMAKELAAR



EEN VERTROUWD GEZICHT,  
EEN BETROUWBARE PARTNER



# Jaarverslag



UW  
VASTGOEDMAKELAAR

EEN VERTROUWD GEZICHT,  
EEN BETROUWBARE PARTNER

# Colofon

- > Verantwoordelijk uitgever:  
Luc Machon
- > Bureau:  
Luc Machon, voorzitter  
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter  
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester  
Kristien Berkein, raadgeefster
- > Concept & realisatie:  
Dajo Hermans, Steven Lee
- > Lay-out:  
Gecko & Co
- > Drukkerij:  
GS Graphics

U kan het jaarverslag 2011 bestellen bij het BIV. Of surf naar onze website [www.biv.be/publicaties](http://www.biv.be/publicaties).

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	
<b>Een partner met visie</b>	5-9
De visie van onze voorgedijminister, Sabine Laruelle	6
Voorwoord van Luc Machon, Hugues de Bellefroid, Rodolphe d'Oultremont, Kristien Berkein	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	
<b>Een betrouwbare partner</b>	11-15
Het BIV, een huis, een thuis	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	
<b>Een actieve partner</b>	17-25
Onze bouwstenen voor 2012	18
Onze realisaties van 2011	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	
<b>Een professionele partner</b>	27-39
Het BIV als controleorgaan	28
Het BIV als spreekbuis	32
Het BIV als informatie- en vormingsbaken	35
<b>Hoofdstuk 5</b>	
<b>Een vertrouwd gezicht</b>	41-46
De mensen achter het Instituut	42
Het BIV socialer dan ooit	46



Wonen is altijd belangrijk geweest voor de Belg. Dat was gisteren zo, vandaag, en in de toekomst zal het niet anders zijn. Dat beseft de vastgoedsector als geen ander. Het BIV, dat alle 8.800 Belgische vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters herbergt, heeft dan ook een niet te onderschatten rol. Zowel voor de consument als voor de sector zelf.

Iedereen die in vastgoedland als zelfstandige actief wil zijn, dient erkend te zijn door het Beroepsinstituut. Het moet een eerste teken van vertrouwen zijn. Want het eerste dat onder meer een makelaar zou moeten doen als hij aan zijn werkdag begint, is beseffen dat zijn job zoveel meer is dan enkel huizen (ver)kopen of (ver)huren. Het gaat om de belangrijkste transactie in een mensenleven. Daarbij komt ook nog eens dat de wetgeving in ons land almaar complexer wordt, net zoals ook de vereiste attesten en certificaten er niet minder op worden.

Laat het in elk geval duidelijk zijn: het BIV is er zowel voor de Belgische vastgoedmakelaardij - inclusief

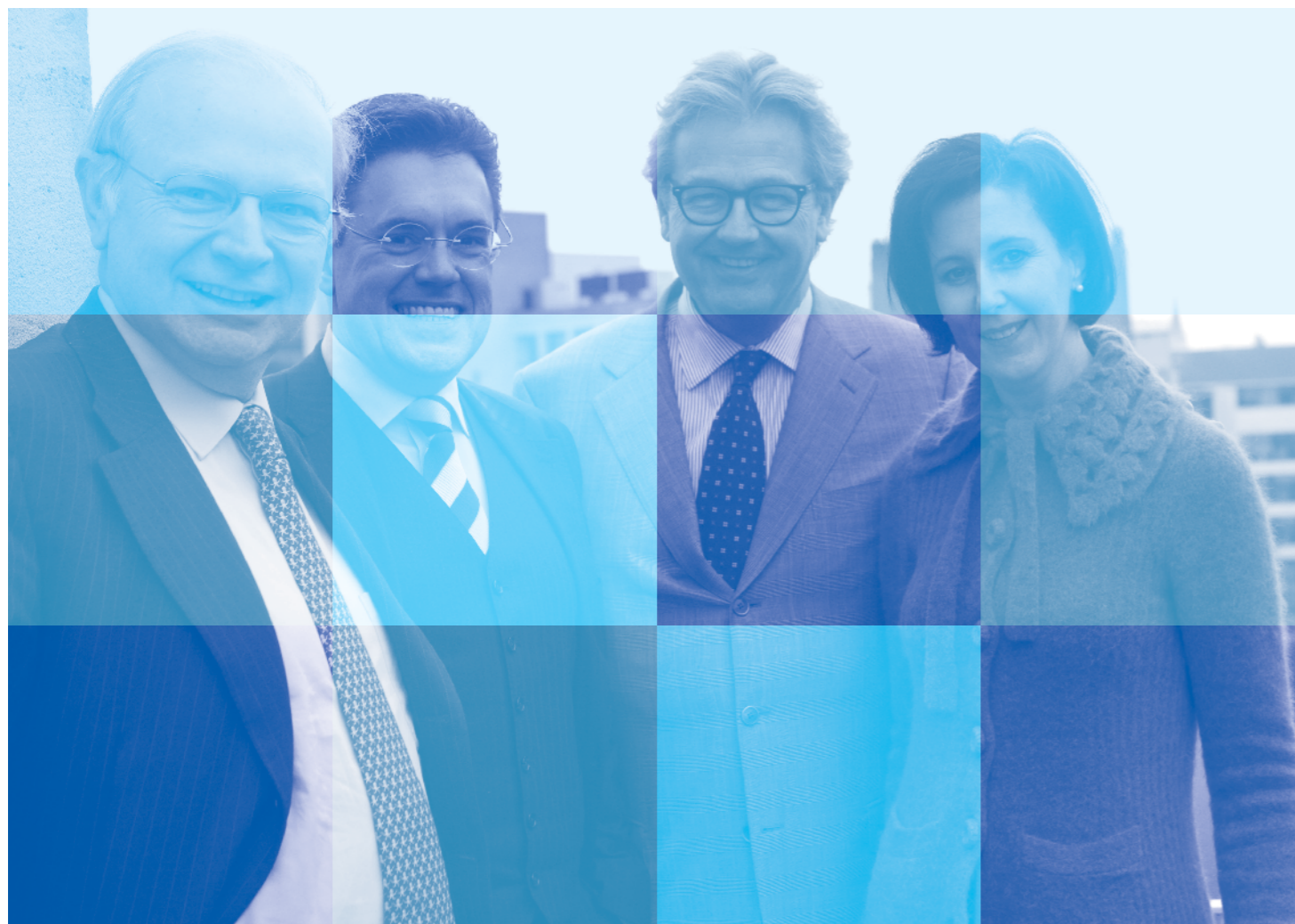
vastgoedbemiddelaars, syndici en rentmeesters - als voor de consument. Het BIV bindt zo de strijd aan tegen illegale makelaars, die een enorm risico vormen voor de consument, de erkende makelaardij en het imago van de hele sector. Daarnaast kijken we er ook op toe dat alle erkende makelaars, syndici en rentmeesters zich strikt aan de regels houden.

Maar er is meer... Het BIV informeert, sensibiliseert, probeert haar praktijkervaring door te geven aan onze politici, geeft duiding en vorming, en bewaakt het imago van de sector. Met dit jaarverslag willen we achterom kijken naar 2011, een jaar waarin de professionalisering van de vastgoedmakelaardij nog duidelijker zichtbaar werd. Het moet minstens een fundament vormen voor een even dynamische en ondernemende werking in 2012.

Het BIV dankt zijn werking aan de overheid, maar eveneens aan een gedreven personeelsteam, enthousiaste mandatarissen en de inzet en betrokkenheid van duizenden leden.



# Hoofdstuk 1



## Een partner met visie

# De visie van onze voogdijminister, Sabine Laruelle

“Het oneerlijke gedrag van enkelen mag niet de goede reputatie van de hele sector aantasten”

Een huis verkopen of kopen, verhuren of huren, het is geen eenvoudige opgave. Verre van. Voor velen gaat het vaak gepaard met een pak emoties, herinneringen, toekomstprojecten. Vastgoedmakelaars hebben dan ook de taak en de plicht om als vastgoedprofessional de belangen van de consument te dienen en dit binnen het kader van de bestaande wet- en regelgeving. De regels die vandaag van toepassing zijn, zijn precies daarom talrijk en gebaseerd op een jarenlange expertise. Niet alleen biedt dat een extra rugsteun aan alle vastgoedmakelaars, het geeft de makelaar ook een grote verantwoordelijkheid en verplichting om zichzelf steeds van z'n meest onberispelijke kant te laten zien. Dit zowel in de aanpak als in de begeleiding en het besluiten van dossiers.

## Tallose verbeteringen

Samen hebben we flink wat verbeteringen aangebracht aan de uitoefening van het beroep. Toen ik in 2003 het genoegen had om minister van Middenstand te worden en onder meer bevoegd werd voor het BIV, wilde ik in de eerste plaats een gericht beleid voeren. Een beleid op basis van overleg met de betrokkenen. Ik wilde niet de gemakkelijke weg opgaan en zomaar hervormingen doordrukken. Ik wilde met gezond verstand rechtvaardige hervormingen doorvoeren, met respect voor de beroepsmensen en hun cliënteel.



Het is dat voortdurende evenwicht tussen de geloofwaardigheid van de vastgoedmakelaars en het respect voor hun klanten dat centraal staat bij de tallose verbeteringen die werden aangebracht. Verbeteringen die aan de volgende essentiële vraag moesten tegemoetkomen: hoe kan het imago en de geloofwaardigheid van de sector nog versterkt worden bij het grote publiek?

Het KB over de minimale voorwaarden voor contracten tussenvastgoedmakelaars is daarvoor een mooi voorbeeld. Net zoals de modelcontracten die daaruit voortvloeiden. Het was mijn bedoeling om vastgoedmakelaars opnieuw een centrale vertrouwensrol te geven in hun relatie met de klanten. Om die rol kracht bij te zetten, moest het professionalisme dan ook worden erkend. Dat was het opzet van het KB ter goedkeuring van het stagerglement, dat op 1 januari 2008 in werking trad.

De test voor praktische bekwaamheid om titularis te worden, is vandaag een bewijs van geloofwaardigheid. Het nieuwe reglement van de plichtenleer versterkt daarbij nog eens de transparantie en het vertrouwen.

## Wetgeving op sectormaat

Nu deze maatregelen ook vastliggen, zou ik nog enkele projecten willen aankaarten die in 'the pipeline' zitten. Zoals het voorstel om rechtspersonen de mogelijkheid te geven om een BIV-erkenning te verkrijgen of het doorvoeren van de reorganisatie die de noden van de sector kan beantwoorden.

Ik ben persoonlijk voorstander van een specifieke BIV-wetgeving, die vastgoedmakelaars uit de algemene wetgeving van de intellectuele beroepen haalt en hen in de plaats een vereenvoudigde administratie en een gunstig juridisch statuut aanbiedt. Dit project waar ik me al sinds begin januari over buig, ligt nu ter analyse bij mijn medewerkers. Weet echter dat ik altijd te vinden ben voor projecten die de lasten verlichten en de administratie vereenvoudigen. Deze filosofie zal trouwens ook mijn huidige legislatuur bepalen waar onze creativiteit het gebrek aan middelen zal moeten doen vergeten.

## Grondbeginselen

Op dezelfde wijze willen we het juridisch statuut van de vastgoedmakelaars verstevigen. Liefst zo snel mogelijk zou ik een goed kader willen uittekenen voor het Instituut en de sector, zodat het oneerlijke gedrag van enkelen niet de goede reputatie van de hele sector aantast.

Ik hoef het in feite niet meer te zeggen, de deontologie, de transparantie, betrouwbaarheid en geloofwaardigheid moeten de grondbeginselen van de job blijven. Met deze fundamenteen blijf ik steeds trouw aan de kant van de makelaars staan om te helpen en het beroep verder te ontwikkelen.

*Sabine Laruelle  
Minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen  
en Landbouw*

# Voorwoord van Luc Machon, Hugues de Bellefroid, Rodolphe d'Oultremont, Kristien Berkein

“Professioneel en betrouwbaar”  
“Constructief, maar kritisch”

Het laatste dat over de Belgische vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters kan gezegd worden, is dat ze in 2011 rustig achterover geleund hebben, al denkend dat alles wel goed komt. Niets van. In het jaar dat de crisis weer zwaar huis hield, Di Rupo I forse besparingsmaatregelen nam en de betaalbaarheid van wonen alweer onderwerp van discussie werd, sloegen de vastgoedmakelaars de hand aan de ploeg. Het vooruitgangsoptimisme in de praktijk. Met daarbij twee kernwoorden die als communicerende vaten op elkaar inwerkten: professionalisme en vertrouwen.

Het woord ‘onbetaalbaar’ wordt nogal vlug in de mond genomen als het over vastgoed gaat. Misschien wel te vlug. Zeker wanneer de fiscale aftrek van de hypotheek plots een politiek heet hangijzer wordt en de crisis in ieders portefeuille kruipt. Vastgoed is duur, altijd al geweest. Maar onbetaalbaar? Nee. Met 250.000 euro koop je een studio in Berlijn, een ondergrondse garage in Londen en ... een appartement met twee slaapkamers in hartje Brussel. Enige voorzichtigheid is dus aangeraden bij het gebruik van woorden zoals ‘onbetaalbaar’.

Maar het moet gezegd, de hele discussie houdt de sector scherp. Meer dan ooit is er het besef dat de komende jaren cruciaal worden voor de vastgoedmakelaars, die hun partnership in het debat alleen maar willen versterken. De verdere regionalisering van het woonbeleid biedt

opportuniteiten, maar zal vooral bepalend voor de toekomst zijn. Het accent lag in 2011 dan ook niet toevallig op professionalisme en vertrouwen.

De komende jaren zal het niet anders zijn. Laat het een oorverdovende boodschap zijn aan zowel de vastgoedconsument als aan onze beleidsmakers.

## Borrelnootjes

2011 was veelbepalend voor de sector. Na een toch wel lang en bijwijlen geanimeerd debat volgde eindelijk een consensus over de grondige facelift van ons Instituut. De hervorming van het BIV werd in de nota Di Rupo één van de fameuze borrelnootjes in de staatshervorming genoemd. Maar hoe dan ook, voor de vastgoedmakelaars was en is het een ernstige zaak.

Het speelveld waarop de makelaardij vandaag opereert, kent in elk gewest specifieke regels en dus moeten we daar navenant mee omgaan. Iets dat intussen ook langzaam maar zeker realiteit aan het worden is. De reorganisatie die vandaag voorligt, gaat bovendien verder dan enkele aanpassingen aan de nieuwe staatsstructuren, maar moderniseert bijvoorbeeld ook de hele instroom naar ons beroep, zorgt voor meer transparantie en garandeert dat elke makelaar kwaliteit levert. We hopen alvast dat het politieke proces binnen afzienbare tijd afgerond kan worden.

## Spelregels

2011 was eveneens het jaar waarin de grootste administratieve vereenvoudiging in vastgoedland, genaamd Kadasterfinder, een feit werd. De grootste, zegt u? Wel, het zal straks allicht nog groter kunnen, maar als locomotief kan het tellen. Vastgoedtransacties gaan almaar vaker gepaard met een ingewikkeld kluwen aan administratie en papierwerk. Als de vastgoedconsument er straks helemaal niet meer aan uit kan, moet de makelaardij uitblinken in datgene waar ze al jarenlang met succes aan werkt: professionalisme en vertrouwen.

Cruciaal daarbij is een correcte toepassing van de spelregels, die in de toekomst allicht nog meer zullen worden opgelegd door de overheid. Om het praktisch werkbaar te houden – zowel direct voor de professional als indirect voor de consument – plaatst het BIV zich tussen overheid en makelaar. Als richtingaanwijzer, adviseur, maar ook als helpende hand. Beste voorbeeld daarvan is de technische tool die volop in ontwikkeling is om zo te voldoen aan de aangescherpte antiwitwasverplichtingen. Het belangrijkste is dat er op het veld gespeeld kan worden, maar let op, daarvoor zijn spelregels onontbeerlijk. Alleen op die manier krijgt elke makelaar dezelfde kansen en is er geen sprake van economische ongelijkheid. Niet toevallig werd de strijd tegen de illegale makelaars dan ook verhoogd in 2011. Dit ter bescherming van zowel de sector als de consument.



## Perspectief

Naast zijn controlerende taak zal het BIV in elk geval, samen met de beroepsorganisaties, blijven sensibiliseren, informeren en adviseren. We hebben geen grote ketel à la Asterix en Obelix op het vuur staan. Ons geheim heet ‘hard werken’, zonder in een egestelling terug te plooiën. Als BIV én als sector zijn we constructief als het kan, kritisch wanneer het moet. En dat alles in het belang van consument, makelaar en politicus.

Alleen zo kan je volgens ons perspectief bieden. En daar draait het om.

*Luc Machon, voorzitter  
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter  
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester  
Kristien Berkein, raadgeefster*



## Hoofdstuk 2

# Een betrouwbare partner



# Het BIV, een huis, een thuis

## Onze makelaars, syndici en rentmeesters

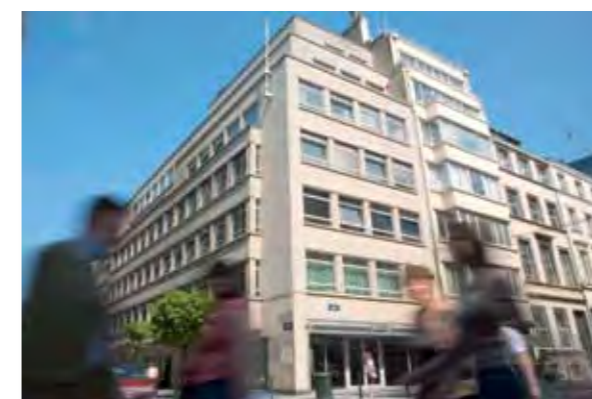
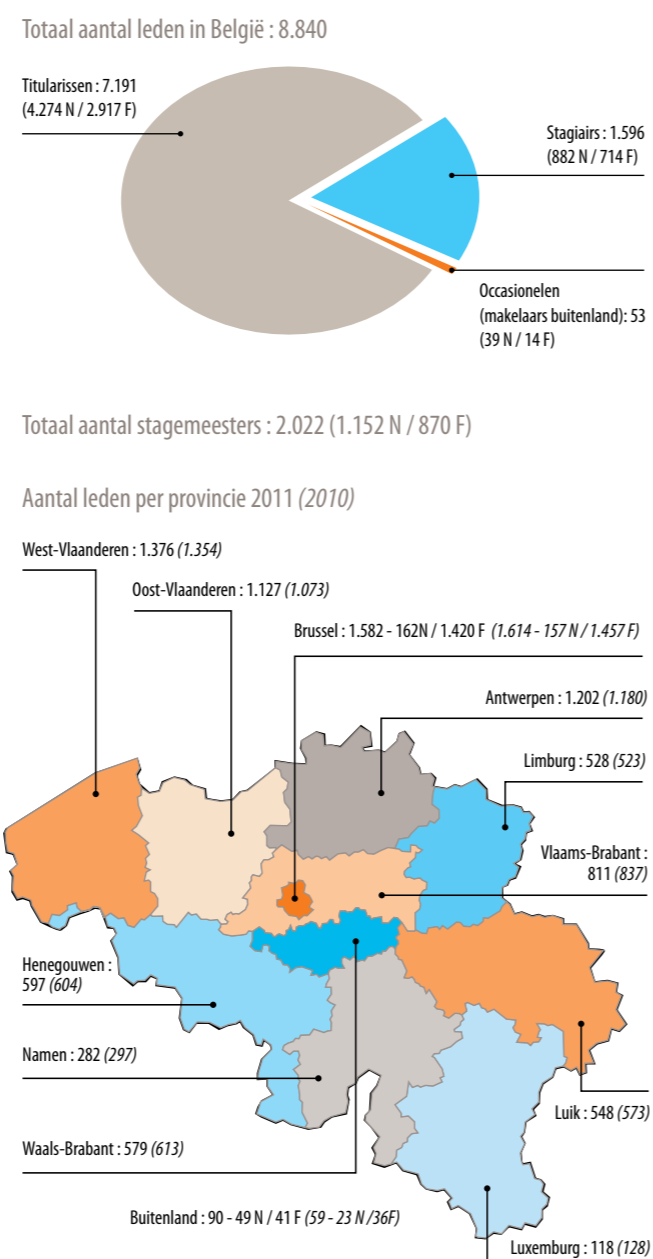
Met precies 8.840 (op 31 december 2011) leden mag het BIV zich een krachtig Beroepsinstituut noemen. En het aantal vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters blijft stabiel: in 2010 waren we met 8.855, in 2009 met 8.955.

Eén op vier BIV-leden is een vrouw. In 2011 telde het Instituut zo 6.459 mannelijke en 2.381 vrouwelijke makelaars.

Qua communautaire verhouding kan een 60/40 percentage toegepast worden. Het Vlaamse gewest was zo 5.044 leden rijk in 2011, in het Waalse gewest ging het om 2.124 leden en in Brussel om 1.582 (162 N en 1.420 F).

Opvallend is dat in 2011 het aantal makelaars, syndici en rentmeesters in Vlaanderen nog toenam. In West-Vlaanderen bijvoorbeeld telden we in 2010 1.354 leden, terwijl er dat een jaar later 1.376 waren. In Wallonië is er dan weer sprake van een lichte terugval. Als voorbeeld nemen we Waals-Brabant: 613 leden in 2010, 579 in 2011. Het grootste aantal leden vinden we traditiegetrouw terug in Brussel. Vorig jaar waren er niet minder dan 1.582 leden gevestigd.

De Duitstalige gemeenschap telde in 2011 29 leden. In 2010 waren ze nog met 33.



## Missie & werking

Ons land telt bijna 9000 erkende vastgoedbemiddelaars, syndici en rentmeesters. Allen zijn bezig met wat de Belg als één van de belangrijkste dingen in z'n leven beschouwt: vastgoed en wonen. Wie als zelfstandige vastgoedactiviteiten wil uitoefenen in ons land, moet ingeschreven zijn bij het BIV en kan zich bijgevolg een erkend makelaar noemen.

Om de transacties in goede banen te leiden, richtte de overheid in 1993 het BIV op. Twee jaar later, op 1 maart 1995, vond de officiële installatie plaats. Een ijkpunt in de vastgoedgeschiedenis, oftewel het begin van een doorgedreven professionalisering van de sector.

Als controleorganisme heeft het Beroepsinstituut drie wettelijke functies:

- het controleren van de toegang tot het beroep. Dit door zij die het beroep illegaal uitoefenen te vervolgen voor de rechtbank. Nepmakelaars vormen een gevaar voor de consument, de erkende makelaar en de hele sector;
- daarnaast waakt het BIV erover dat alle erkende makelaars zich aan de deontologie houden. Bij een tekortkoming kan een overtreder een tuchtstraf krijgen opgelegd, die varieert tussen een waarschuwing, een berisping, een schorsing of een schrapping;

- tot slot stelt het BIV het tableau van beoefenaars en de lijst van stagiairs op. Kandidaat-makelaars worden gecontroleerd op hun capaciteiten en op hun verworven kennis na afloop van de stage. Indien ze voldoen aan alle voorwaarden, kunnen ze een erkenning krijgen en zich officieel de titel 'vastgoedmakelaar' toe-eigenen.

Maar het BIV is meer dan enkel een controleorgaan en tracht een gids te zijn voor zowel de makelaardij als voor de consument. Een goed voorbeeld daarvan zijn onder meer de vormingen die het BIV organiseert. Door de verplichte opleiding voor alle erkende vastgoedbemiddelaars, syndici en rentmeesters zo toegankelijk mogelijk te maken, kan het BIV er mee voor zorgen dat elke transactie met kennis van zaken verloopt en volgens de actuele spelregels.

Daarnaast tracht het BIV zijn praktijkervaring over te brengen op de beleidsmakers. Zo probeert het Instituut het nodige, genuanceerde advies over te brengen, iets waar finaal zowel de consument als de sector wel bij moet varen.

Tot slot speelt het BIV sinds 2011 een cruciale rol als objectieve spreekbuis van de Belgische vastgoedmakelaardij en claimt het Instituut zo meerdere actuele thema's.





## Structuur

- De Nationale Raad van het Beroepsinstituut staat onder voogdij van **minister** Sabine Laruelle.
- Het dagelijkse bestuur van het BIV gebeurt door het **Bureau**: voorzitter Luc Machon, ondervoorzitter Hugues de Bellefroid, penningmeester Rodolphe d'Oultremont en raadgeefster Kristien Berkein.
- De **Nationale Raad**, samengesteld uit verkozenen uit de sector, mag gerust het parlement van het BIV worden genoemd en bestaat uit 18 effectieve en 18 plaatsvervangende leden. De Nationale Raad komt maandelijks samen, onder toezicht van een regeringscommissaris. In 2011 was dit plaatsvervangend regeringscommissaris Edwin Wolfs.
- Daarnaast heeft het BIV administratieve Kamers en tuchtkamers, de steunpilaren van het Instituut. De **Uitvoerende Kamers** doen zo uitspraak over de aanvragen tot inschrijving, weglating en wederinschrijving bij het BIV. Bijkomend waken ze over de toepassing van het stagerereglement en de plichtenleer. Ze zijn belast met het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, beoefenaars en stagemeeesters. Ze doen, op gezamenlijk verzoek

van de betrokkenen, arbitraal uitspraak in laatste aanleg rond betwistingen, die te maken hebben met de honoraria die door een vastgoedmakelaar/BIV-lid aan zijn of haar cliënt worden gevraagd. En tot slot kunnen de Uitvoerende Kamers ook, op vraag van de rechtbanken of in geval van discussie tussen de leden, advies uitbrengen over de berekening van die honoraria.

De **Verenigde Uitvoerende Kamers** zijn op hun beurt bevoegd voor alle dossiers die te maken hebben met bemiddelaars, syndici of rentmeesters die een hoofdvestiging hebben in het Duitstalige landsgedeelte. Bovendien zijn ze van tel bij betwistingen tussen personen die ingeschreven zijn op tableaux, die werden opgemaakt door verschillende Uitvoerende Kamers.

Daarbovenop komen de **Kamers van Beroep**. Deze spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen en beslissen over aanvragen tot eerherstel.

- Om alle wettelijke taken uit te oefenen, steunt het BIV op diverse belangrijke diensten, waaronder de **dienst Opsporing, de dienst Vorming & Communicatie, de dienst Financiën & Logistiek, de diensten van de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep**.

# Hoofdstuk 3

## Een actieve partner



# Onze bouwstenen voor 2012

## Antiwitwas

De vastgoedsector is sinds meer dan tien jaar onderworpen aan de antiwitwaswet. Om ons steentje bij te dragen aan de strijd tegen het witwassen, zijn de vastgoedmakelaars al jarenlang onderworpen aan een meldingsplicht. Dat wil zeggen: zelfs bij het minste vermoeden van witwaspraktijken is het hun plicht dat te melden. Dat principe blijft overeind, maar de overheid zal de makelaars straks nog bijkomende verplichtingen opleggen. Zo zal elke individuele makelaar jaarlijks een antiwitwasverslag moeten opstellen.

In haar strijd tegen fraude en witwas maakt de overheid het de sector niet gemakkelijk. Precies daarom is het BIV sinds 2011 volop in onderhandeling met de FOD Economie en FOD Financiën. En die weg wordt in 2012 minstens voortgezet. Het BIV zal er alles aan doen om deze nieuwe opgelegde verplichting ook praktisch werkbaar te maken. Onder meer door een geautomatiseerd, digitaal systeem te ontwikkelen. Op die manier zal de vastgoedmakelaar én zijn verplichtingen tegenover de overheid kunnen nakomen én toch nog efficiënt en consumentvriendelijk kunnen blijven werken.

Bovendien zal dit alles niet alleen bijdragen tot de professionalisering van het beroep, maar ook tot een optimalisering van het imago.

## Administratieve vereenvoudiging

Met Kadasterfinder werd in 2011 het eerste, grote startschot gegeven voor wat de administratieve vereenvoudiging in vastgoedland betreft. Het BIV hoopt in 2012 op hetzelfde elan te kunnen voortgaan, zodat er ingezet kan worden op meer kwalitatieve en vlot toegankelijke vastgoedinformatie. Bovendien wordt er uitgekeken naar een geoptimaliseerde versie.

De vastgoedmakelaar is een dienstverlener die zijn klanten in de cruciale momenten van het (ver)kopen of (ver)huren van een onroerend goed met raad en daad weet bij te staan. Vanuit dat oogpunt is duidelijke, actuele, sluitende en vlot toegankelijke vastgoedinformatie dan ook van cruciaal belang. Enkel zo kan de vastgoedmakelaar de hem door de overheid opgelegde informatieplicht nakomen.

De actuele wildgroei aan wetten en regels zet de dienstverlening van de makelaardijbehoorlijk onder druk. De vastgoedregelgeving wordt iedere dag complexer en meer versnipperd. Bij het tot stand komen van nieuwe regelgeving die ook maar enigszins invloed heeft op vastgoed en het verhandelen ervan, worden door de overheid geregeld nieuwe informatieverplichtingen opgelegd. Dit heeft echter gevolgen voor de makelaar, syndicus of rentmeester die op het terrein bemiddelt.

Net zoals voor de overheidsadministraties, die eveneens het paperassenwerk zien toenemen.

Precies daarom maakt het BIV consequent werk van overleg en afstemming met de overheid. Zeker nu een aantal dossiers ter discussie komen te liggen, zoals de watertoets, de informatieverplichtingen in het kader van het beschermd Onroerend Erfgoed en het zogenaamde *as built*-attest. Een koppeling van databanken en integratie van de vele informatiestromen – en dat op diverse vlakken – kan zowel de vastgoedprofessional als de consument ten goede komen.

## Reorganisatie

Intern bereikte de vastgoedmakelaardij in 2011 een akkoord over de reorganisatie van het Beroepsinstituut. De realisatie mag gerust een mijlpaal genoemd worden, die het op heel wat vlakken mogelijk zal maken om snel en efficiënt op bepaalde regionale noden in te spelen. Vooraleer de reorganisatie werkelijkheid wordt, moet het voorstel echter ook nog het politieke proces doorlopen.

Om dat te bereiken organiseert het BIV, samen met de meest representatieve beroepsorganisatie, een politieke gespreksronde langs quasi alle politieke partijen. Belangrijkste opzet daarbij is het bespreken van de reorganisatie en het daarbij goedgekeurde voorstel. Onder het motto 'het ijzer smeden als het heet is' neemt de makelaardij ook de gelegenheid om een aantal prioritaire dossiers met de politieke hoofdrolspelers te bespreken.

## Reglement van orde inzake permanente vorming

Elke makelaar is deontologisch verplicht om gemiddeld 10 uur vorming per jaar te volgen, of 20 uur verspreid over twee jaar. Het systeem zoals het er tot nu toe uitzag, stootte echter op een praktisch probleem. Wie een vormingscursus volgde die niet door het BIV werd

georganiseerd, was niet altijd zeker of de vormingsuren ook effectief zouden meetellen bij het verplicht aantal te volgen uren.

Om dat probleem op te lossen, wordt er in 2012 een systeem uitgewerkt dat hierover duidelijkheid moet scheppen. Zo komen er twee werkgroepen – telkens bestaande uit twee BIV-mandatarissen en twee onafhankelijken – die een actuele lijst zullen samenstellen met alle vormingscursussen die door het BIV erkend worden en dus meetellen bij het aantal verplichte vormingsuren.

## Correcte toepassing van de spelregels

De deontologische verplichtingen, de verplichtingen van de stagiairs, de verplichte en verboden vermeldingen in de bemiddelingscontracten, de EPC-regelgeving, de informatieverplichtingen, de bijzondere informatieverplichtingen, ...: de vastgoedregelgeving wordt er niet eenvoudiger op. Het BIV werkte de afgelopen jaren mee aan de professionalisering van de sector en precies daarom wil het Beroepsinstituut ook in 2012 de vinger onverbiddelijk op de wonde leggen. Concreet wil dat zeggen: zorgen voor een correcte en praktische toepassing van de spelregels. Dit zowel ter bescherming van de consument als van de rechtgeaarde vastgoedmakelaar.

Bovendien is het onder meer de bedoeling van de BIV-reorganisatie om een bijkomende, verplichte vorming te kunnen opleggen voor zij die een overtreding begaan. Dit mag echter niet gezien worden als een tuchtstraf, maar is een maatregel met een voorwaardelijk karakter, die veeleer educatief is bedoeld. Het doel ervan is dan ook even zinvol als logisch: voorkomen dat de betrokken makelaar nieuwe fouten zou maken omwille van een onvoldoende of niet zo actuele beroeps kennis. En juist dat laatste wordt voor de sector almaar belangrijker.



## Vertegenwoordiger van de erkende vastgoed-professional en de vastgoedconsument

Het BIV trok in 2011 een strategisch spoor om het imago van de sector op te krikken, de vastgoedconsument degelijk te informeren en finaal dus ook om het BIV duidelijker in beeld te laten komen als Beroepsinstituut. Het BIV kwam meermaals in het nieuws en slaagde erin zowel te informeren, te sensibiliseren als te adviseren. Die weg zal ook in 2012 verder worden bewandeld.

# Onze realisaties van 2011

**2011 was voor het BIV een bijzonder actief jaar waarin een aantal mijlpalen gevestigd werden. Zo werd na jarenlange onderhandelingen een akkoord bereikt over de reorganisatie en realiseerden we één van de grootste administratieve vereenvoudigingen in vastgoedland.**

**Maar er was ook sprake van tal van grote en kleine projecten, gaande van de activiteiten van de dienst Opsporing tot de rol die het BIV vertolkte voor bv. de wet op de mede-eigendom.**

**De projecten die we kort voorstellen, zijn niet meer dan een selectie, een greep uit de diverse initiatieven die 2011 typeerden.**

## Reorganisatie

Na een intens debat volgde in 2011 een consensus over de grondige facelift van het BIV. Na twee jaar overleg tussen Nederlandstaligen en Franstaligen kwam de Nationale Raad van het BIV op 29 september 2011 unaniem tot een akkoord over de reorganisatie en werd het Belgische vastgoedlandschap hertekend.

- Zo komen er twee Gemeenschapsraden: een Vlaamse en een Frans-Duitse Raad. Beiden zullen financieel autonoom zijn en eigen accenten kunnen leggen. De huidige Nationale Raad wordt omgevormd tot een Federale Raad, die bevoegd blijft voor de regelgeving inzake de toegang tot het beroep, de stage en de plichtenleer.
- Het huidige tableau en de lijst van stagiairs worden opgesplitst in één tableau of lijst voor vastgoedmakelaars-bemiddelaars en één voor vastgoedmakelaars-syndici.
- De toegang tot het beroep wordt gewijzigd, met onder meer een competentietest die stagiairs op hun werkpunten moet wijzen.
- Het tuchtrechtelijke luik wordt transparanter, al zal er blijvend gewaakt worden over de rechten van de aangeklaagde vastgoedmakelaar. Zowel

de klager als derden zullen kennis kunnen krijgen van de tuchtbeslissingen, iets dat tot nu toe nog niet het geval was. Het Instituut mocht de beslissingen zelf niet overmaken aan de klager, waardoor spijtig genoeg vaak de idee leefde dat er vanuit het BIV niet werd opgetreden.

## Kadasterfinder

Sinds eind 2011 kan elke erkende vastgoedmakelaar de kadastrale gegevens vanachter zijn PC opvragen. Gedaan dus met de prehistorische toestanden waarbij men zelf naar 'het Kadaster' moest rijden om de nodige documenten op te vragen. De nieuwe toepassing, die al lang was aangekondigd maar nu effectief een feit is, heet Kadasterfinder en staat voor transparantie, vereenvoudiging en besparing van tijd, transport en papier.

Via Kadasterfinder hebben alle erkende vastgoedmakelaars ruimschoots toegang gekregen tot het Kadaster. Dat houdt in dat ze van zowat elk perceel zowel het kadastraal uittreksel als het grondplan te zien krijgen. En niet onbelangrijk: in 2012 wordt alvast uitgekeken naar een geoptimaliseerde versie, waarbij er ook opzoeken zullen kunnen gebeuren via andere parameters.

Terwijl vastgoedmakelaars vroeger dikwijls afhankelijk waren van de 'goodwill' van de gemeente of het Kadaster, kunnen ze nu dus via



deze onlinedienst eigenhandig de nodige kadastrale opzoeken verrichten.

Aan elke geslaagde opzoeking is een kost van 6 euro verbonden voor de kadastrale legger, terwijl het plan er gratis wordt bijgeleverd. De documenten die ze verkrijgen, zijn voorlopig nog niet de officiële documenten.

Om de nodige informatie te kunnen verkrijgen, heb je als vastgoedmakelaar de volgende gegevens nodig:

- voor particuliere percelen: nummer kadastrale afdeling + nummer legger
- voor ondernemingen: ondernemingsnummer + postcode

Inloggen kan via het beveiligde gedeelte van biv.be. Ter ondersteuning ontwikkelde het BIV ook een instructiefilm, zodat de applicatie makkelijk bruikbaar is. Bovendien werd er een helpdesk opgestart, die uiteraard enkel door geregistreerde gebruikers kan geraadpleegd worden via support@kadasterfinder.be of 070/22.89.00.

## Opsporing illegale makelaars

In 2011 slaagde het BIV erin om elke tien dagen een nepmakelaar voor de rechter te brengen. Niet toevallig zette het Beroepsinstituut dan ook in op de opsporing van illegale makelaars. Niet alleen kan dit soort praktijken de vastgoedconsument heel wat schade berokkenen, ook het imago van de sector lijdt eronder.

Naast de actieve opsporing is er voor de consument de 'witte lijst', waar elke erkende makelaar op terug te vinden is. Via die lijst kunnen vastgoedconsumenten nagaan of de makelaar waarmee ze in zee gaan, erkend is en dus een professionele partner is.

Meer info:

[www.biv.be](http://www.biv.be) – [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be)

## Sensibiliseren & informeren

Het BIV tracht zowel de sector als de consument zoveel mogelijk te informeren en te sensibiliseren. En dat over de meest uitlopende thema's.

Zo kregen alle makelaars in 2011 informatieve mails over de nieuwe EPC-publicatieverplichting die in 2012 een feit werd en werd er meermaals gewaarschuwd voor de problematiek van onterecht geïnde bemiddelingskosten.

Een ander voorbeeld van sensibilisering is als het over discriminatie op de vastgoedmarkt gaat. In 2011 sprak het BIV zich voor het eerst uit over discriminatie. Zo kreeg één van zijn makelaars een duidelijke tuchtsanctie opgelegd, omdat deze geweigerd had een appartement te verhuren aan een Belg van vreemde origine.

Nooit eerder werd zo'n duidelijk signaal naar de hele sector toe gegeven. Tegelijkertijd liet het BIV weten dat er nog te vaak voorbij wordt gegaan aan de onderliggende problematiek, zijnde: waarom vragen huisbazen hun makelaar om te discrimineren? Op die manier wil het BIV blijven benadrukken dat het om een maatschappelijk probleem gaat, dat een maatschappelijke en allesomvattende aanpak vereist.

Maar ook over heel wat andere thema's informeerde het BIV in 2011, zoals bijvoorbeeld over de bijzondere informatieplicht, de beroepsaansprakelijkheidsverzekering of diverse wetgevende initiatieven.



## CEPI

Nu Europa op alle beleidsdomeinen een steeds belangrijkere rol begint te spelen, trok het BIV in 2011 de banden aan met CEPI, de Europese koepelorganisatie van vastgoedmakelaars. Diverse afgevaardigden uit heel Europa hielden zo halt bij het Beroepsinstituut voor een uitgebreide informatieronde. Niet toevallig, zo bleek, want het BIV wordt als een voorbeeld beschouwd voor tal van Europese lidstaten.

CEPI liet alvast optekenen dat nergens anders dan in België de vastgoedsector er zo goed in slaagt om op een evenwichtige manier aan autoregulering te doen. En dat met zowel positieve gevolgen voor de sector als voor de consument.

Het BIV tracht tot vandaag op meerdere CEPI-informatiemomenten aanwezig te zijn en op die manier samen front te vormen. Dat is belangrijk, zeker nu Europa eraan denkt de spelregels rond beroepskwalificaties te herzien, iets dat mogelijk een grote weerslag kan hebben op de vastgoedmarkt.



## Controleactie beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Net zoals het Beroepsinstituut in 2010 alle Nederlandstalige makelaars controleerde op hun verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid, werden in 2011 alle Franstalige makelaars gecontroleerd. De reden hiervoor ligt voor de hand: het is namelijk de plicht van elke makelaar om in regel te zijn met z'n beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling.

## Wet op de mede-eigendom

Mede dankzij het BIV kregen alle syndici vorig jaar uitstel om de documenten van de mede-eigendom aan te passen aan de nieuwe reglementering. Op 15 juni stemde de Kamercommissie Justitie ermee in om de deadline te verlengen van september 2011 naar september 2013. Met de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 29 augustus was het effectief zover.

In de nieuwe wet van 2 juni 2010 kreeg de syndicus slechts één jaar de tijd om de aanpassingen van de basisakte, het reglement van de mede-eigendom en het huishoudelijk reglement voor te leggen aan de algemene vergadering. In de praktijk bleek die termijn echter quasi onhaalbaar, waardoor gevraagd werd om de deadline te verlengen tot en met 31 augustus 2013.

In eerste instantie was het de bedoeling om de zogenaamde 'coördinatieplicht' met vier jaar te verlengen, maar uiteindelijk besloot de Kamercommissie om de deadline met twee jaar te verschuiven.

Het BIV, dat samen met de beroepsverenigingen altijd vragende partij was voor een uitstel, toonde zich uiteraard tevreden met de verlenging.

Naast de aanpassing van de coördinatietermijn werd in de nieuwe wet mede-eigendom ook een andere wijziging aangebracht. Namelijk: als de coördinatie van de statuten tot gevolg heeft dat een authentieke akte moet verleden worden, dan zal de publiciteit van deze akte uitsluitend gebeuren op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Een niet onbelangrijke wijziging, want bepaalde hypotheekbewaarders weigerden voorheen om veranderingen en aanpassingen van bepaalde statuten te laten gebeuren op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Daardoor moesten alle individuele mede-eigenaars de betreffende akte ondertekenen, met als gevolg een pak rompslomp. We hopen alvast dat met de wetwijziging hiermee dus komaf kan gemaakt worden.



# Hoofdstuk 4



## Een professionele partner

# Het BIV als controleorgaan

**De cijfers van 2011 spreken voor zich: de professionalisering zet zich voort en een opgedreven strijd tegen de illegale makelaars was en is een zeer terechte strijd. Dit omdat we zowel bezorgd zijn om de consument als om de erkende vastgoedprofessional.**

## Dalend aantal klachten over erkende makelaars

### Nog steeds ruime instroom van makelaars

In vergelijking met 2010 openden de Uitvoerende Kamers van het BIV minder nieuwe tuchtdossiers tegen erkende makelaars: 1138 in 2011 tegenover 1562 in 2010. Dat het cijfer dalend is, houdt onder meer verband met de verzekeringsactie van 2010, de toenemende sensibiliseringacties, vormingen en een doorgedreven professionalisering van de sector.

Bekijken we 2011 qua tuchtuitspraken in detail, dan komen we tot het volgende resultaat: 153 leden werden geschrapt, 120 werden geschorst en 66 kregen een berisping. In totaal vielen er 36 vrijspraken, waarvan 28 aan Nederlandstalige kant en 8 aan Franstalige zijde. Als de cijfers van de Uitvoerende Kamers voor 2011 één iets duiden, dan is het wel dat elke klacht onderzocht wordt en een gevolg krijgt.

Wat administratieve dossiers betreft, namen de Uitvoerende Kamers 2.697 beslissingen, en dat tijdens 56 zittingen. Ter vergelijking: in 2010 werden er 3.131 beslissingen genomen, wat iets meer is dan in 2011.

Interessante conclusie is alvast dat de instroom nog steeds ruim is: zo werden er in 2011 678 nieuwe stagiairs ingeschreven. Precies 361 mochten zich inschrijven op het tableau van titularissen en kunnen zich dus officieel vastgoedmakelaar noemen.

Daarnaast was er ook sprake van 604 weglatingen.

## Meer dossiers in beroep dan voordien

Wie de activiteiten van de Kamers van Beroep in 2011 vergelijkt met de jaren voordien, zal merken dat er vorig jaar iets meer dossiers dan normaal werden behandeld. In 2011 ging het om 139 nieuwe dossiers, in 137 zaken werd een beslissing geveld. Bij een meerderheid ging het om een bevestiging van de uitspraak van de Uitvoerende Kamers. Ter vergelijking: in 2009 kwamen er 78 nieuwe dossiers op tafel te liggen en was er sprake van 110 genomen beslissingen (waarvan dus ook enkele in verband met dossiers van 2008).

## Om de tien dagen één nepmakelaar voor de rechtbank

In 2011 besloot het BIV om, samen met alle vastgoedmakelaars, de strijd tegen het opkomende fenomeen van 'illegale makelaars' op te drijven. Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ging actief op zoek naar nepmakelaars en slaagde er zo in om quasi alle tien dagen één illegale beroepsbeoefenaar voor de rechter te dagen.

In totaal liepen er op de dienst Opsporing 965 informatieverzoeken binnen rond illegale makelaardij. Dit ging van eenvoudige kwesties waarbij bijvoorbeeld gevraagd werd of een bepaalde

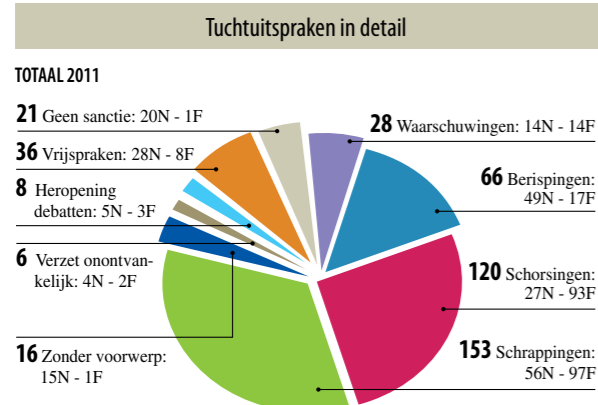
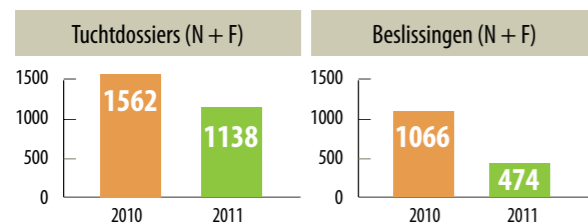
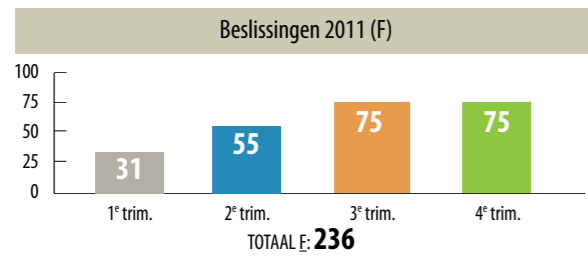
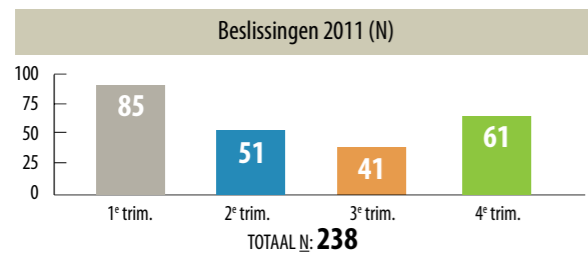
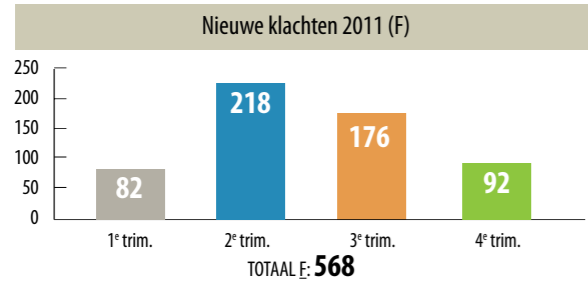
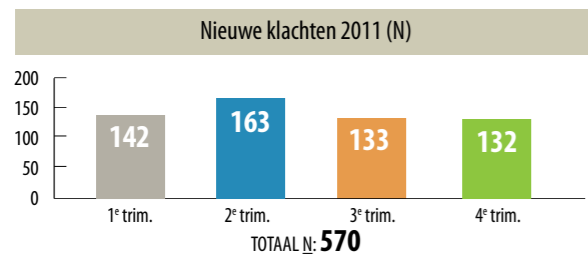
makelaar effectief wel erkend is tot grote dossiers die diepgaander onderzoek vergden. Lang niet alle informatieverzoeken leidden echter tot een juridische procedure.

In totaal werden er, na het opstarten van een aantal juridische procedures, 37 vonnissen geveld, waarvan 32 in het voordeel van het BIV. Daarnaast zijn er ook nog 107 lopende dossiers bij de rechtbank, waarvan een overgrote meerderheid bij de Rechtbank van Koophandel.

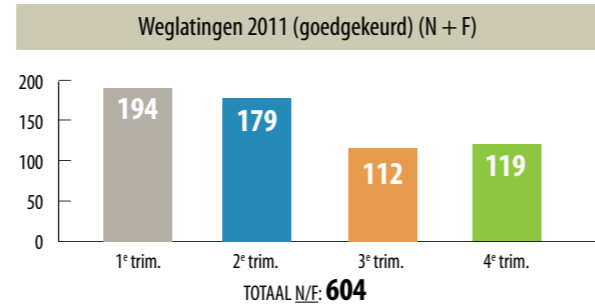
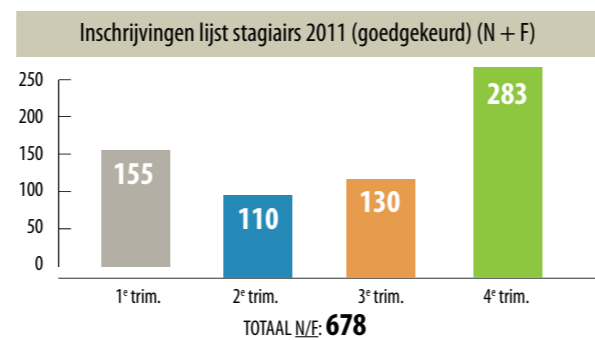
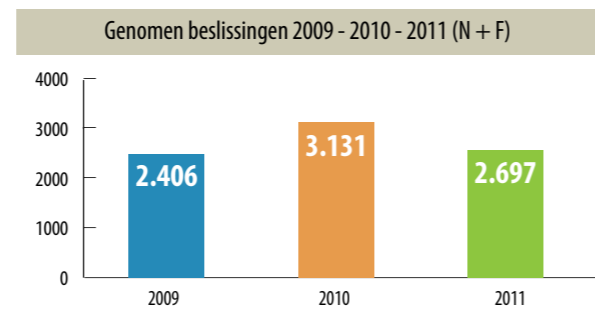
Het Beroepsinstituut zette bij de jaarwisseling haar 'witte lijst' van erkende vastgoedmakelaars – en syndici en rentmeesters – nog eens extra in de schijnwerpers. Via die lijst van erkende vastgoedprofessionals kan de consument nagaan of de makelaar waarmee hij samenwerkt erkend is en een betrouwbare, professionele partner is. Wie niet op de lijst wordt vermeld, mag het beroep alvast niet als zelfstandige uitoefenen. Onder meer het VTM-programma Telefacts bracht een uitgebreide reportage over het BIV en onze aanpak van de problematiek.

Om de witte lijst te raadplegen, surf naar [www.biv.be](http://www.biv.be) of naar [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be).

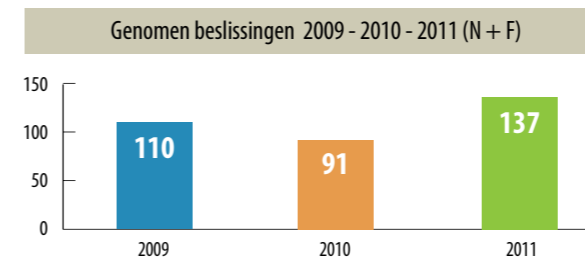
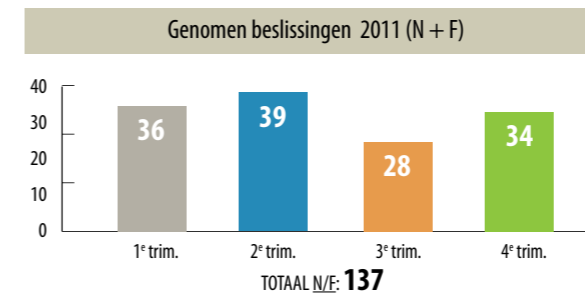
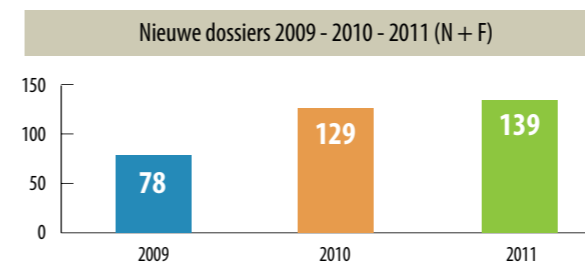
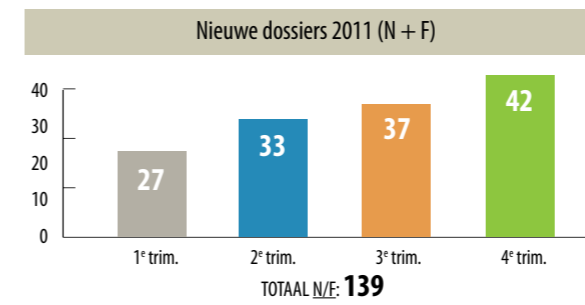
## UITVOERENDE KAMERS: TUCHTDOSSIERS



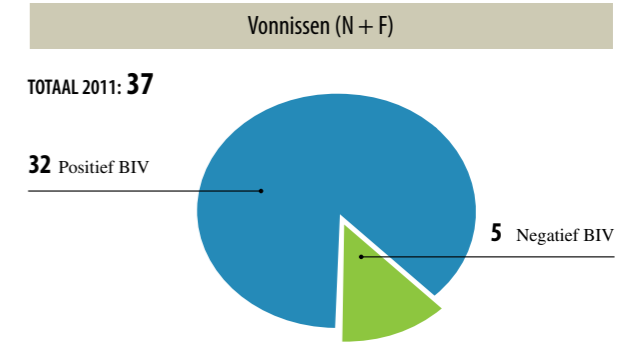
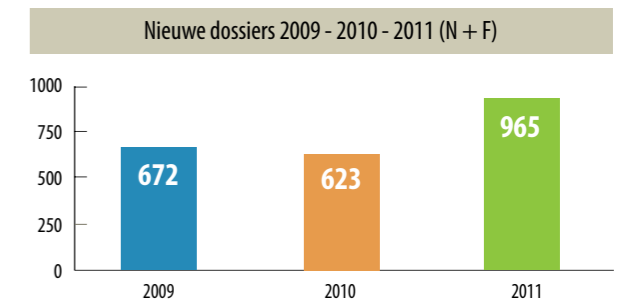
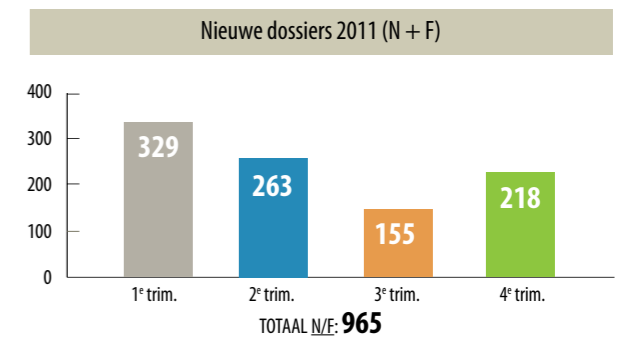
## UITVOERENDE KAMERS: ADMINISTRatieve DOSSIERS



## KAMERS VAN BEROEP



## DIENST OPSPORING





# Het BIV als spreekbuis

Vaak omwille van clichés en vastgeroeste ideeën kampte de vastgoedmakelaardij de voorbije jaren met een niet al te best imago. Nochtans is de sector al een tijd volop aan het professionaliseren en wordt er achter de schermen hard gewerkt om vastgoedtransacties vlot en reglementair te laten verlopen.

Maar de Belg heeft een baksteen in de maag en dat maakt van 'wonen' niet zelden een gevoelig discussieonderwerp. Het BIV dat alle 8.840 erkende makelaars, syndici en rentmeesters herbergt, werpt zich daarom almaar vaker op als spreekbuis. Mét resultaat.

De onderwerpen waarbij het BIV in de pers aan bod komt, variëren van de deontologie over wetgeving tot vastgoedkwesties zoals nieuwe trends of prijsevoluties. Het BIV haalde in 2011 meermaals het nieuws en kon zowel een spreekbuis vormen voor de Belgische vastgoedprofessionals als de consument informeren.

Het BIV beschikt over een dienst Communicatie, die zich geregeld opwerpt als woordvoerder. Daarnaast voeren ook verschillende mandatarissen het woord.



BIV-woordvoerders Dajo Hermans (N) en Steven Lee (F)

## BIV in de media

Het BIV haalde in 2011 meermaals het nieuws, dit zowel via de geschreven pers als via audiovisuele media. Hierbij een selectie van de meest frappante media-interventies:

### Nederlandstalige pers

- 13 april 2011 – persconferentie  
Vastgoedmakelaars sjoemelaars? Niets van!  
7 op de 10 makelaars in orde met bemiddelingscontracten – resultaten controleactie FOD Economie
- 5 juni 2011 – Immospecial De Zondag  
'De troeven van de makelaar'
- 7 juli 2011 – persbericht  
Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars treedt voor het eerst zo duidelijk op tegenover discriminerende makelaar
- 14 juli 2011 – Het Nieuwsblad  
'Eerste veroordeling wegens racisme'
- 15 juli 2011 – persbericht  
België meest overgewaardeerde huizenmarkt ter wereld? Ongenuanceerd en gevaarlijk! 'Juist door verantwoorde vastgoedprijzen te hanteren, bleef de economische crisis beperkt'
- 30 juli 2011 – HBVL  
'Woningen juist geprijsd'
- 21 augustus 2011 – persbericht  
'EPC-waarde vanaf 2012 verplicht in elke immo-advertentie'
- 21 augustus 2011 – Het Nieuwsblad – Joe FM – Q Music  
'Energiescore woning verplicht in elke immo-advertentie'
- 11 september 2011 – Immospecial De Zondag  
Ik koop een woning en let op...
- 13 september 2011 – persbericht  
'Hoogste tijd voor duidelijke regelgeving over wonen onder hoogspanningskabels'
- 13 september 2011 – Het Nieuwsblad – Het Laatste Nieuws – VRT Journaal – VTM Het Nieuws  
Huizen onder hoogspanningskabels raken moeilijk verkocht
- 22 september 2011 – De Tijd – De Standaard  
Nepmakelaars steeds vaker veroordeeld
- 5 oktober 2011 – TV Oost  
BIV waarschuwt voor fraude
- 12 oktober 2011 – persbericht  
Particulieren verkopen almaar minder hun eigen woning o.w.v. complexiteit
- 12 oktober 2011 – Het Nieuwsblad  
Steeds minder particulieren verkopen hun huis nog zelf
- 25 oktober 2011 – De Morgen  
Huizenmarkt brokkelt niet af
- 20 november 2011 – Immospecial De Zondag  
Bespaar dankzij je vastgoedmakelaar
- 27 november 2011 – persbericht  
Vastgoedmakelaars vragen regeringsonderhandelaars niet te treuzelen bij opheffing BTW-ongelijkheid
- November 2011 – Property Talk  
Het BIV heruitgevonden
- 29 november 2011 – De Morgen  
Belg betaalt te veel voor zijn woning  
IMF en OESO waarschuwen voor vastgoedbubbel, sector onkent in alle toonaarden

- 1 december 2011 – persbericht  
Eén van de grootste ongelijkheden in vastgoedland eindelijk rechtgetrokken
- December 2011 - voorbereiding Telefacts-reportage  
Het VTM-programma Telefacts toonde op 24 januari 2012 hoe het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) het fenomeen van de illegale makelaardij aanpakt.

### Franstalige pers

- 6 janvier 2011 – Le Soir  
Les réseaux ont la cote
- 28 février 2011 - Métro FR  
L'immobilier neuf a son portail
- 13 avril 2011 – Belga  
Moins de contrats immobiliers irréguliers mais le secteur est «trop sévèrement» jugé (IPI)
- 14 avril 2011 – Métro FR – L'Echo – le Soir – Vers L'Avenir – La Libre Belgique  
Les agents respectent mieux la loi
- 28 avril 2011 – La Libre Belgique  
Ensemble, pour le meilleur, pas pour le pire
- 23 juin 2011 – La Dernière Heure  
Statut du syndic en copropriété
- 14 septembre 2011 – Le Soir – L'Avenir – Metro FR  
Communiqué de presse  
La vente de biens à proximité de lignes à haute tension est de plus en plus difficile
- 22 septembre 2011 – Le Soir  
La vente de biens à proximité de lignes à haute tension est de plus en plus difficile
- 8 novembre 2011 – Le Soir – La DH  
Stefaan M, un syndic d'immeubles, a détourné 750.000 euros
- 19 novembre 2011 – L'Echo  
Pour bien choisir un syndic
- 8 décembre 2011 – Le Soir  
Un autodidacte mi-agent, mi-promoteur

# Het BIV als informatie- en vormingsbaken

**De regelgeving voor vastgoedtransacties wordt er almaar complexer op. Goed geïnformeerd zijn en constant up-to-date zijn, is dus het motto voor elke makelaar.**

**Een goede informatieve ondersteuning van de vastgoedmakelaar, syndicus of rentmeester staat dan ook centraal in de werking van het BIV. Dit gebeurt onder meer via de juridische helpdesk, maar eveneens via diverse nieuwsbrieven, publicaties, studiedagen en reportages in de grote publieksmedia.**

**Nieuw sinds 2011 is het digitale, interactieve luik. Zo heeft het BIV een eigen Facebookpagina en wordt nieuws heet van de naald geregeld via Twitter verspreid.**

**Daarnaast organiseert het BIV ook vormingen voor zijn leden. Dit zowel in situ als online via een e-learningplatform.**

## Juridische helpdesk

Externe juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, staan elke werkdag ter beschikking van de BIV-leden op het nummer 070/211.211. Makelaars kunnen op dit nummer terecht voor juridische vragen die verband houden met hun vastgoedactiviteiten. Via de helpdesk wordt weliswaar geen schriftelijk advies gegeven.

Voor alles wat het BIV betreft, zoals de werking, de wettelijke opdrachten, de toelatingsvoorwaarden, de stage, dossiers in behandeling, enz., blijft uw Instituut uiteraard de gesprekspartner bij uitstek. Ons contacteren kan onder meer via [info@biv.be](mailto:info@biv.be).

Bijkomend is er nog de helpdesk voor gebruikers van Kadasterfinder. Zij kunnen deze raadplegen via [support@kadasterfinder.be](mailto:support@kadasterfinder.be) of 070/22.89.00.

## Publicaties



De ledenpublicaties werden in 2011 geprofessionaliseerd. Het driemaandelijkse ledenmagazine **BIV-News** is zo uitgegroeid tot een veelgelezen populair kwaliteitsblad voor vastgoedmakelaars en consumenten. Pure vastgoedinformatie en -actua worden afgewisseld met sectornieuws, visies en interviews met beleidsmakers. Op die manier krijgt het magazine drie functies: informeren en sensibiliseren, overheidsoverleg en marketinginstrument.

Daarnaast verstuurt het BIV wekelijks een digitale nieuwsbrief: **BIV-Mail**. Het leespercentage van BIV-Mail ligt op 50 procent, wat bijzonder hoog is. Concreet betekent dit dat de digitale nieuwsbrief wekelijks door grosso modo 4000 tot 5000 vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters, politici en journalisten wordt gelezen.

Naast de BIV-Mail verstuurt het Beroepsinstituut geregeld een **BIV-Flash**.

Jaarlijks levert het BIV ook een **jaarslag** af. In 2011 werd dit een overzichtelijke bundel van de activiteiten van 2010, die ruim verspreid werd onder vastgoedprofessionals, vastgoedconsumenten, beleidsmakers en journalisten.

## Face-to-face

Het BIV tracht aanwezig te zijn op vastgoedbeurzen en -congressen. In 2011 had het Beroepsinstituut onder meer een informatiestand op het congres van CIB Vlaanderen en van Réflexions Immobilières, en waren we eveneens present op het congres van CIB Wallonië.

Bovendien werden in het najaar van 2011 de eerste voorbereidingen getroffen voor een studiedag – in samenwerking met de KULeuven en CIB Vlaanderen – over de rechten en de plichten van de vastgoedmakelaar. Deze ging door op 28 februari 2012 in de KULeuven en werd druk bijgewoond door makelaars, advocaten en academici. Aanleiding was het doctoraat van Christine Heeb.

## Sociale media

Sinds enkele jaren is het BIV online met een eigen website ([www.biv.be](http://www.biv.be)). Deze omvat een pak juridische informatie, maar maakt het voor de consument ook mogelijk om snel na te gaan of zijn of haar makelaar/syndicus/rentmeester effectief erkend is. Dit kan via de witte lijst van het BIV, waarmee het Instituut de consument onder meer een handige tool wil aanreiken in de strijd tegen het fenomeen van illegale vastgoedmakelaars. Sinds eind 2011 kan de witte lijst niet alleen via [www.biv.be](http://www.biv.be) geraadpleegd worden, maar ook via [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be).

Naast de website beschikt het BIV sinds 2011 over een eigen Facebookaccount. De pagina's BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en IPI Instituut professionnel des agents immobiliers worden wekelijks geüpdatet en kunnen elk rekenen op zo'n 500 tot 800 bezoekers per week.



Via haar mandatarissen en personeelsleden is het BIV aanwezig op Twitter. Zo worden onder meer de accounts van BIV-voorzitter Luc Machon (LucMachon) en communicatieverantwoordelijke Dajo Hermans (dajo\_hermans) druk gevolgd voor actueel vastgoedinformatie en de laatste BIV-weetjes.



## Vorming

De Belgische vastgoedprofessionals hechten veel belang aan bijscholing. Elke makelaar, syndicus en rentmeester is deontologisch verplicht om zich bij te scholen. Waar en hoe hij of zij de opleiding volgt, mag iedereen uiteraard zelf bepalen.

Het BIV biedt in elke provincie in situ-opleidingen aan, maar daarnaast werd er in 2011 ook werk gemaakt van een uitgebreid e-learningplatform. Verschillende thema's komen aan bod, maar als ze allemaal één iets gemeenschappelijk hebben, dan is het wel dat het altijd over de meest praktische aspecten van het beroep gaat.

De cursussen zelf worden geregeld bijgewerkt en jaarlijks komen er nieuwe thema's bij. De leden van het BIV kunnen zich alvast eenvoudig voor deze opleidingen inschrijven. De kostprijs van de cursussen is in hun jaarlijkse bijdrage inbegrepen.





#### Overzicht opleidingen in situ

Opleiding	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen	Taal
Aansprakelijkheid syndicus	5	107	N
Aansprakelijkheid vastgoedmakelaar	5	136	N
Bemiddelingsopdrachten onder de loep	7	156	N
Bodemsanering	9	141	N
Handelshuur	6	116	N
Handhaving stedenbouw van A tot Z	5	139	N
Lijfrente+2 <sup>de</sup> Verblijf	5	121	N
Update stedenbouw Vlaanderen	5	108	N
Vastgoed verkoop	7	194	N
Verkoopscompromis	16	403	N
Wet mede-eigendom	8	158	N
Woninghuurwet kritisch bekeken	9	169	N
Bail de résidence principale	1	11	F
Checklist - documents à fournir	4	82	F
Compromis de vente	6	116	F
Contrats des agents immobiliers	9	157	F
Démembrement	6	182	F
Eléments de la déontologie	4	55	F
Environnement - pollution des sols	5	68	F
Le bail commercial	1	12	F
Notions d'urbanisme BXL	2	61	F
Nouvelle loi copropriété	6	125	F
Urbanisme Région wallonne	3	58	F
Vente immobilière	6	155	F
Vente viagère + nouveautés TVA	6	184	F
Vente: problème formation & défaillance	5	135	F
<b>TOTAAL</b>	<b>151</b>	<b>3349</b>	

#### Globaal overzicht opleidingen in situ

Opleiding	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen
Franstalige opleidingen	64	1.401
Nederlandstalige opleidingen	87	1.948

#### Opleidingen per stad

Opleiding	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen
Arlon (F)	4	41
Bruxelles (F)	17	504
Brussel (N)	13	158
Damprémy (F)	10	201
Hasselt (N)	17	415
Ieper (N)	9	112
Liège (F)	10	202
Mechelen (N)	16	373
Thoricourt (F)	11	237
Wierde (F)	12	216
Zedelgem (N)	14	308
Zwijnaarde (N)	18	582

# Hoofdstuk 5

## Een vertrouwd gezicht



# De mensen achter het Instituut

Het BIV is meer dan een tuchtorgaan en ontpopte zich de voorbije jaren als een leidraad voor zowel de consument als voor de vastgoedprofessional. De BIV-strategie is alvast gebaseerd op een open, constructieve visie, constant in dialoog met de betrokken actoren. Om dit te realiseren bouwt het Beroepsinstituut dag in dag uit op een talrijk team van gemotiveerde mensen.

## Bestuur

### Nationale Raad

#### Effectieve leden:

Kristien BERKEIN, Pierre CLERIN,  
Veerle CUSTERS, Hugues de BELLEFROID,  
Filip DEWAELE, Rodolphe d'OULTREMONT,  
Maud DUJACQUIER, Stefaan LELIAERT,  
Christophe LOGE, Luc MACHON,  
Jean-Michel MARCHAL,  
Augustin MOTTE di FALISSE, Nicole SAINTPO,  
Arnaud TERLINDEN, Gert TOYE,  
Yves VAN ERMEN, Esther VAN MARCKE,  
Armand ZEGERS



#### Plaatsvervangende leden:

Stanislas BAREEL, Michel BRUKIRER,  
Marc CLOETENS, Stephan COENEN,  
Francisco EGGERMONT, August HENDRICKX,  
Angie IMPELLIZZERI, Bernard LUST,  
Marc MONET, Patrick MOREL,  
Israël NAGIEL, Hendrik NELDE,  
Luc ROSSEEL, Frank THIERS,  
Gerda VAN DER STRAETEN,  
Filip VAN DER VEKEN,  
Lynn VAN KOECKHOVEN, Aldo ZAMBITO

#### Plaatsvervangend regeringscommissaris:

Edwin WOLFS

#### Secretaris:

Steven LEE

## Bureau

Luc MACHON, voorzitter (2)

Hugues de BELLEFROID, ondervoorzitter (3)

Rodolphe d'OULTREMONT, penningmeester (1)

Kristien BERKEIN, raadgeefster (4)



## Kamers

### Uitvoerende Kamers

#### **Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

##### Voorzitter:

Guido DE PALMENAER, vrederechter in Oostende

##### Plaatsvervangend voorzitter:

Théo DE BEIR, advocaat

##### Verkozen leden:

*Effectieve leden:* Willy HAEGENS, Jan JASSOGNE,  
Hendrik LEURS

*Plaatsvervangende leden:* Wim CHRISTIAEN,  
Margriet DE ROOVER, Pol LOWETTE,  
Francis MAERTENS, Michel MUTSAARS,  
Pieter PUTTEMANS

##### Rechtskundig assessor:

Guy BAELDE, advocaat

##### Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Roland TIMMERMANS, advocaat

##### Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

*Plaatsvervangende secretarissen:* Olivia CAUS,  
Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF,  
Jan MERCKX, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN  
HOLSBEK, Sharon VAN WIJNENDAELE

#### **Franstalige Uitvoerende Kamer**

##### Voorzitter:

Frédéric GILSON, rechter bij de Rechtbank van  
eerste aanleg van Dinant

##### Plaatsvervangend voorzitter:

Jean-Luc NAVARRE, advocaat

##### Verkozen leden:

*Effectieve leden:* Chantal de BONHOME,  
Pascale DUMONT de CHASSART,  
Serge WINNYKAMIEN



*Plaatsvervangende leden:* Thierry MOREAU de MELEN, Serge ROBERT, Béatrice SPRINGAL, Cécile VAUSE

Rechtskundig assessor:

Bernard VINÇOTTE, advocaat

Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Pierre HUET, advocaat

Secretaris:

Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS, Patricia DESPRETZ, Giuseppina GIUNTA, Dilek KÜÇÜK, Sharon VAN WIJNENDAELE

#### Verenigde Uitvoerende Kamers

Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Alain BERTRAND, Caroline BORMANS, Olivia CAUS, Patricia DESPRETZ, Bruno KERCKHOF, Dilek KÜÇÜK, Jan MERCKX, Elke VAN HOLSBEEK, Sharon VAN WIJNENDAELE, Danielle VERREES

#### Kamers van Beroep

##### Nederlandstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Stefaan DESMET, eerste substituut van de Procureur des Konings van de Rechtbank van eerste aanleg te Veurne

Ondervoorzitter:

André CAEYMAEX, advocaat

Verkozen leden:

*Effectieve leden:* Mariette DEPOORTER, Johan TACKOEN

*Plaatsvervangende leden:* Gert DE LAET, Walter DEVLIES, Josiane PRIEUS, Gaëtan RIAT, Rik SCHEPENS, Francis VERVISCH

Secretaris:

Bruno KERCKHOF

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Rebecca D'HAESELEER

##### Franstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

Philippe AOUST, vrederechter in het kanton Saint-Hubert-Bouillon-Paliseul

Ondervoorzitter:

Martin VERSCHURE, advocaat

Verkozen leden:

*Effectieve leden:* Geoffroy de CLIPPELE, Olivier VIGNERON (tot 07/12/2011)

*Plaatsvervangende leden:* Gauthier de le VINGNE, Michel DUSSART, Franz FLEUSTER, Jean-François JACOBS, Stéphane MONU, Philippe THYUX

Secretaris:

Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

##### Verenigde Kamers van Beroep

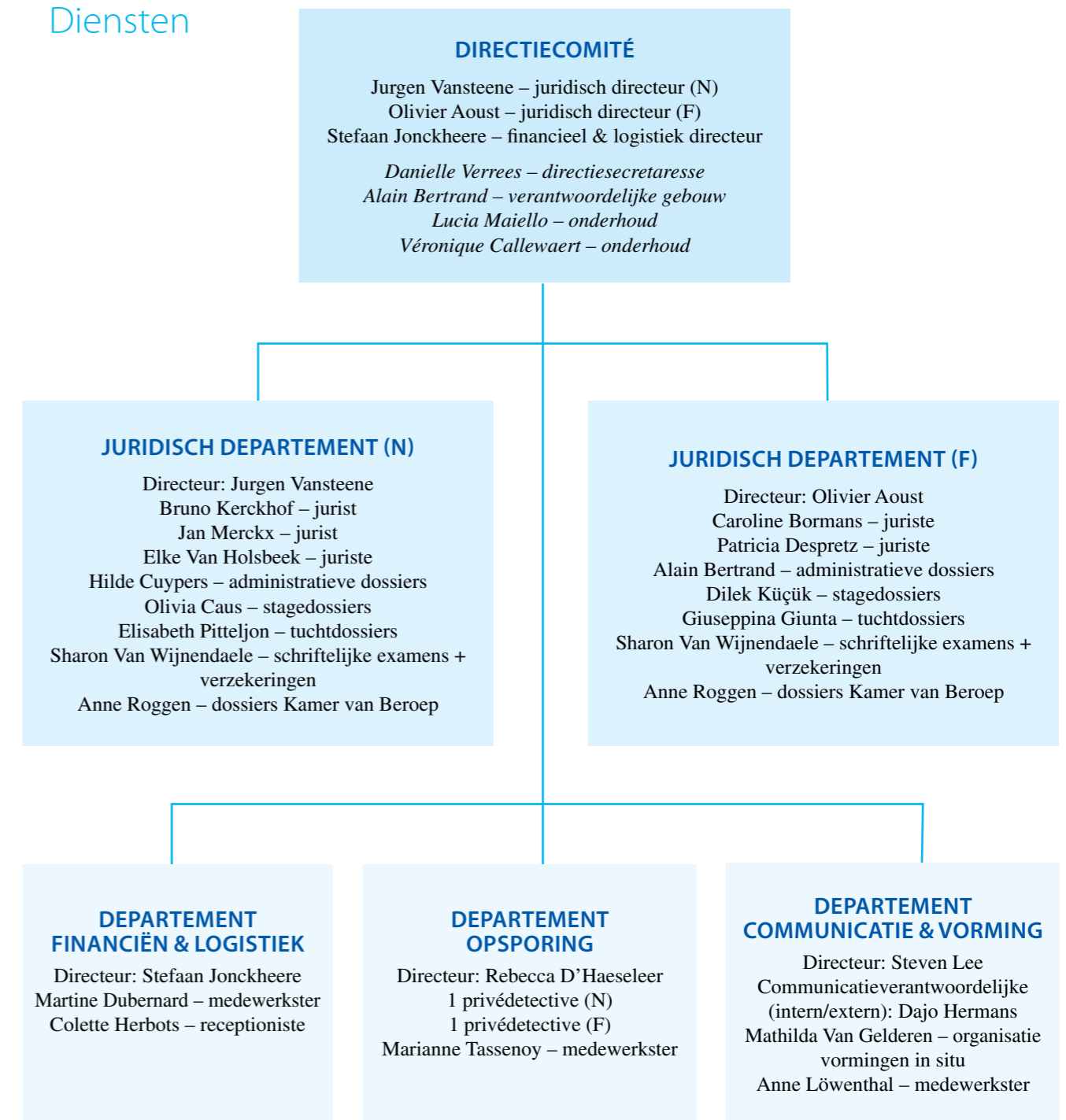
Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

#### Diensten



# Het BIV, socialer dan ooit

**Het BIV kan op heel wat organisaties en netwerken steunen om zijn werking aan te testen. Zo onderhoudt het Beroepsinstituut nauwe contacten met de betrokken overheidsdiensten en politici om zijn standpunten te verdedigen. Bovendien kan het BIV rekenen op de steun van z'n voogdijminister.**

Het BIV is onder meer lid van de 'Unie van Zelfstandige Ondernemers' (UNIZO) en 'Union des Classes Moyennes' (UCM). Bijkomend ontstond er in de loop der jaren een vertrouwensband tussen diverse vastgoedorganisaties, consumentenverenigingen en adviesorganen.

Wat Europa betreft, trad het Beroepsinstituut ook toe tot de Conseil Européen des Professions Immobilières – beter bekend als CEPI, de Europese beroepsfederatie die de vastgoedreglementering op Europees niveau volgt.

Daarnaast zetelt er bijvoorbeeld een BIV-mandataris in de 'Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale', die als een adviesraad fungeert voor de politieke wereld.

Niet onbelangrijk is dat het BIV kan rekenen op trouwe support van de meest representatieve beroepsverenigingen van ons land.



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS

Luxemburgstraat 16 B 1000 Brussel

T 02 505 38 50

F 02 503 42 23

[info@biv.be](mailto:info@biv.be) • [www.biv.be](http://www.biv.be)

Vragen of meer info? [www.biv.be](http://www.biv.be)

Wil u zeker zijn dat u met een erkende vastgoedmakelaar werkt,  
check dan de witte lijst via [www.biv.be](http://www.biv.be)  
of [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be)