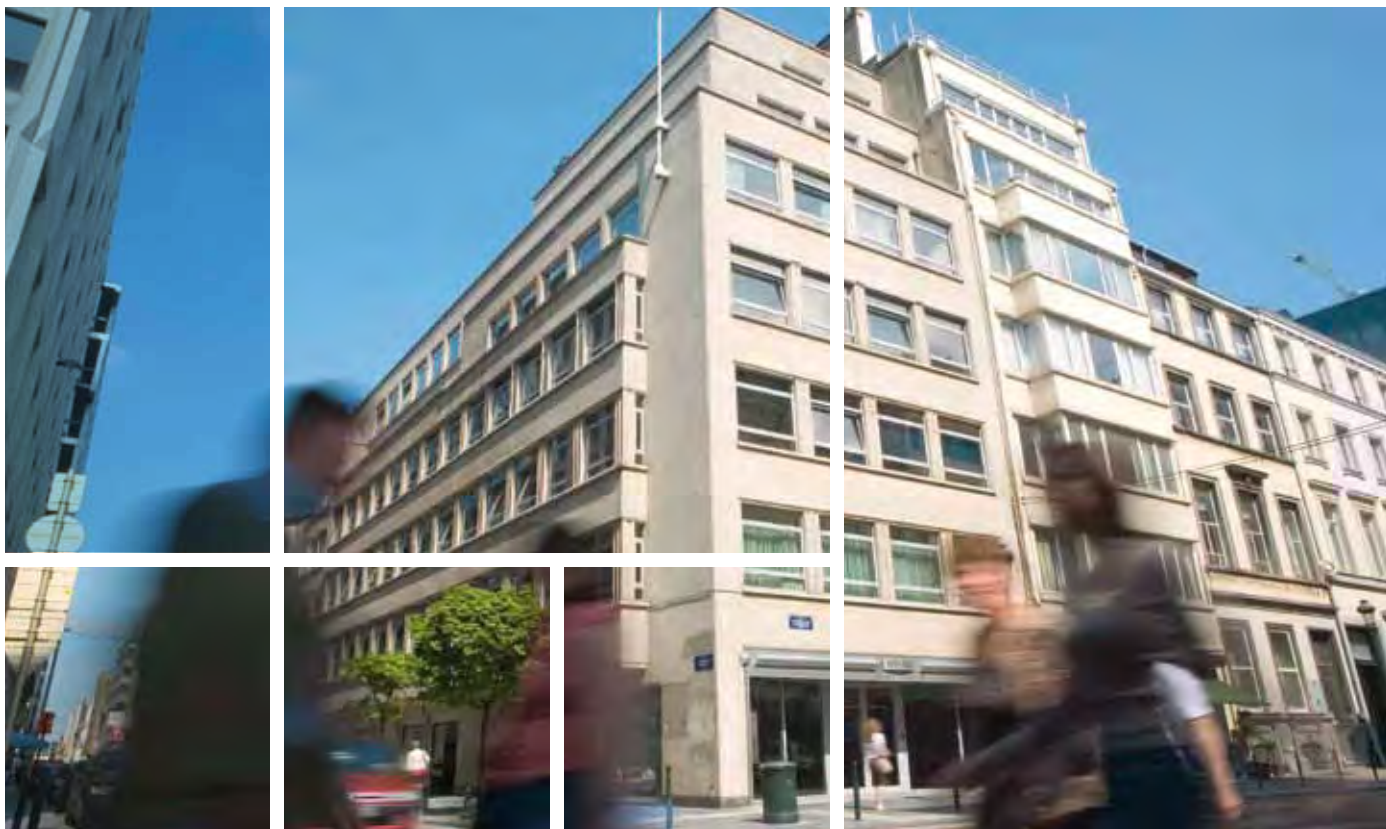


BIV
IPI



Jaarverslag

2012



VOOR EEN BETROUWBARE,
TRANSPARANTE EN PROFESSIONELE
VASTGOEDSECTOR

Colofon

- > Verantwoordelijk uitgever
Luc Machon
- > Bureau 2012
Luc Machon, voorzitter
Hugues de Bellefroid, ondervoorzitter
Kristien Berkein, ondervoorzitter
Rodolphe d'Oultremont, penningmeester
- > Bureau 2013
Michel Dussart, voorzitter
Luc Machon, ondervoorzitter
Yves Van Ermen, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester
- > Concept & realisatie
Dajo Hermans, Anne-Sophie Chevalier,
Steven Lee
- > Lay-out
Gecko & Co
- > Drukkerij
GS Graphics

Je kan het jaarverslag bestellen bij het BIV.
Of surf naar www.biv.be/publicaties.

Inhoud

Hoofdstuk 1		
Een sector met visie		4-9
De visie van voogdijminister Sabine Laruelle	6	
Voorwoord BIV	8	
Hoofdstuk 2		
Een betrouwbare sector		10-15
BIV-huis	12	
Hoofdstuk 3		
Een professionele sector		16-27
Realisaties 2012	18	
BIV-verkiezingen	22	
Bouwstenen 2013	25	
Hoofdstuk 4		
Een transparante sector		28-37
BIV als controleorgaan	30	
BIV als woordvoerder	34	
BIV als informatie- en vormingsbaken	35	
Hoofdstuk 5		
Een vertrouwd gezicht		38-44
De mensen	40	
Het netwerk	44	



Wonen is altijd al 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 9.000 Belgische vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters herbergt, heeft van de overheid dan ook een niet te onderschatten rol gekregen. 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 een vastgoedprofessional moet doen wanneer 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 de vereiste attesten en certificaten er niet minder op worden.

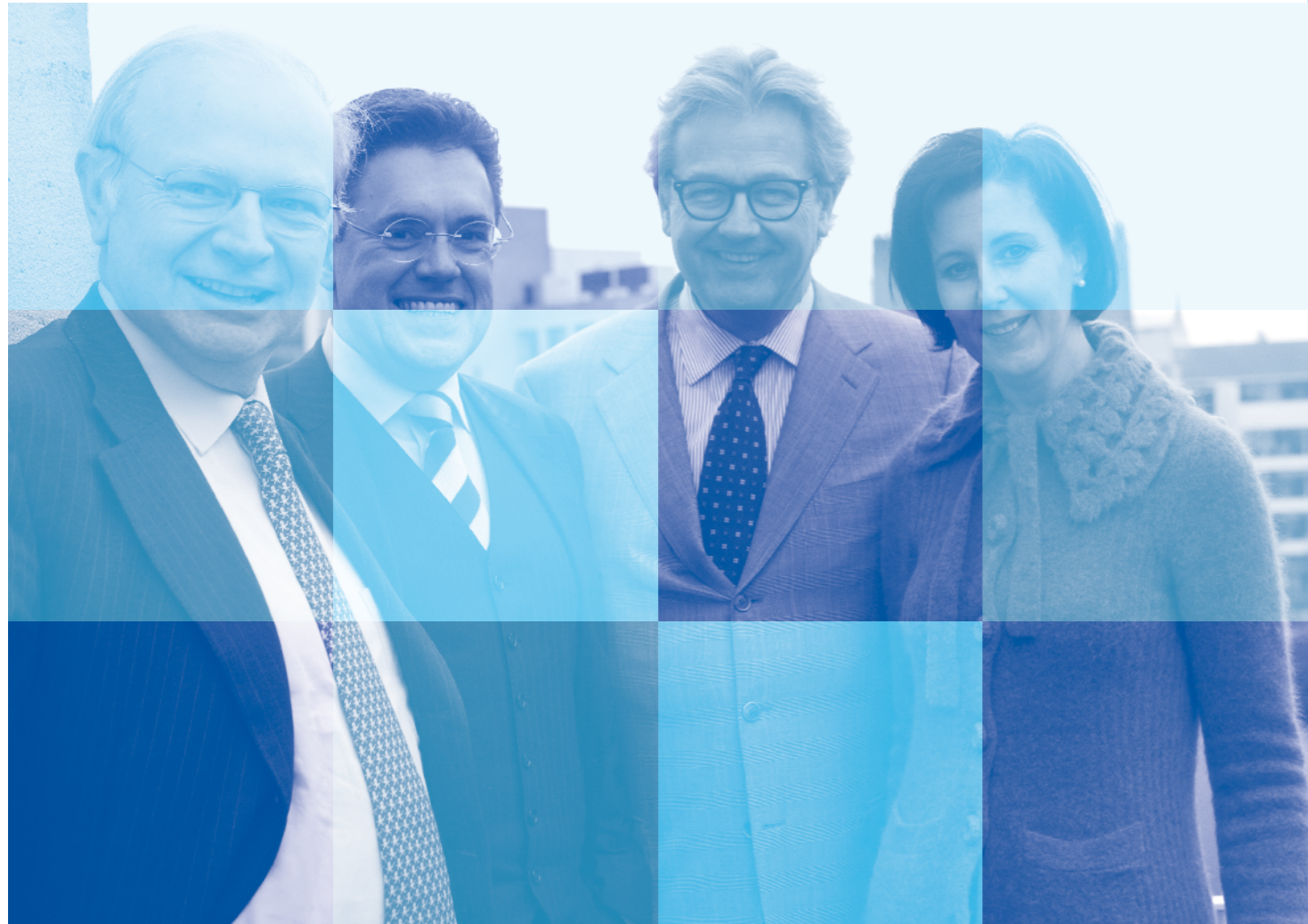
Laat het in elk geval duidelijk zijn: het BIV is er zowel voor de Belgische vastgoedmakelaardij - inclusief vastgoedbemiddelaars, syndici en rentmeesters - als

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 elke BIV-vastgoedprofessional zich strikt aan de regels houdt. Indien dat niet het geval is, is het mogelijk een klacht in te dienen. Het hoofddoel is en blijft een doorgedreven professionalisering van de sector. In het belang van iedereen.

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 2012, 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 2013.

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 sector met visie

De visie van voogdijminister Sabine Laruelle

“Het BIV hoeft me niet langer te overtuigen: de grote meerderheid van de vastgoedmakelaars werkt professioneel”



Een vastgoedmakelaar vervult ongetwijfeld een cruciale rol in wat men één van de belangrijkste fases in een mensenleven zou kunnen noemen. Bij de koop of –verkoop van een woning is de vastgoedmakelaar dan ook een belangrijke vertrouwenspersoon op wie de vastgoedconsument zou kunnen noemen. Dat betekent uiteraard dat de vastgoedspecialist een grote verantwoordelijkheid draagt en zich onberispelijk moet opstellen. Uitgaand van die visie wordt het Beroepsinstituut verder hervormd en moet de vastgoedmakelaarswet het beroep verder organiseren.

In afwachting van latere wijzigingen bevat het Koninklijk Besluit van 20 juli 2012, dat de regels inzake de organisatie en de werking van het BIV bepaalt,

verschillende maatregelen om vastgoedprofessionals die te kwader trouw zouden zijn, te bestrijden. Bovendien bepaalt het KB nog steeds dat de leden van de Uitvoerende Kamers of de Kamers van Beroep zich onbevoegd moeten verklaren wanneer een eventueel belangenconflict hun onafhankelijkheid of onpartijdigheid in vraag zou kunnen stellen.

Wanneer er uiteindelijk onregelmatigheden zouden worden vastgesteld bij een vastgoedprofessional, is de mogelijkheid voorzien dat de rechtskundig assessor ambtshalve of op verzoek van het Bureau kan optreden. In de praktijk betekent dit onder meer het volgende: wanneer de assessor onregelmatigheden vaststelt bij een syndicus, kan er worden nagegaan of dergelijke problemen ook in andere mede-eigendommen voorkomen die door dezelfde syndicus worden beheerd. Om de assessor te helpen bij z'n opdracht, worden er in elk geval referendarissen toegevoegd.

Tot slot behoudt het besluit onder meer ook de oproepingstermijn van 30 dagen bij tuchtprocedures, behalve “in dringende gevallen”. Dan kan de termijn worden ingekort.

Al deze maatregelen zijn cruciaal en ik ben ervan overtuigd dat ze het imago van de sector kunnen optimaliseren. Het BIV hoeft me trouwens niet langer te overtuigen: de grote meerderheid van de vastgoedmakelaars werkt professioneel en brengt een groot respect op voor de klanten en de wetgeving.

Jammer genoeg hebben enkele oneerlijke personen het imago van het beroep wél aangetast.

Institutioneel akkoord

Het beroep van vastgoedmakelaar en de organisatie ervan staan omschreven in het wetsvoorstel dat op 10 januari 2013 werd goedgekeurd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers, na talrijke besprekingen in de loop van 2012. Deze tekst, die gebaseerd is op de bepalingen van de kaderwet van 1976 die vandaag geldt voor de vastgoedmakelaars, voorziet in specifieke maatregelen om een einde te maken aan oneerlijke handelspraktijken.

Het was onze bedoeling dat de recent goedgekeurde wet ook een hervorming van de interne structuur van het BIV zou omvatten. Daar moeten wij voorlopig echter van afzien, omdat er momenteel voorrang moet worden gegeven aan het institutionele akkoord. Deze blokkering verklaart waarom de goedgekeurde tekst geen hervorming van het BIV inhoudt, met uitzondering van enkele technische aanpassingen, zoals de mogelijkheid om verscheidene assessoren in te schakelen, zodat de tuchtprocedures niet te veel vertraging oplopen.

Wat de deontologie betreft, hebben we de tekst van het Koninklijk Besluit van 1993 behouden. Die bevat een lijst van beoefenaars van vrije beroepen die vrijgesteld zijn van inschrijving bij het BIV.

Hieronder vallen onder meer de notarissen, landmeters en advocaten. Maar let wel, deze vrije beroepers moeten voortaan specifieke tuchtregels naleven als ze vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefenen. Dit door hun eigen deontologie aan te passen en aan te vullen met een specifiek deel over de dienstverlening als vastgoedmakelaar. Op die manier is er dus voorzien in een grotere harmonisatie tussen alle beroepen die vastgoedactiviteiten kunnen uitoefenen.

Zware sancties

Voor zij die de geldende regels niet naleven, hebben wij uitdrukkelijk zware sancties bepaald, onder meer bij verduistering en misbruik van vertrouwen door een syndicus of vastgoedmakelaar. Daarnaast worden ook alternatieve straffen voorzien, waarbij men een verplichte opleiding zal moeten volgen.

Ten slotte - en ik meen dat dit een punt is dat u allen ter harte gaat - zal er voortaan een aparte inschrijving voor syndici en makelaars zijn. De wet zal binnenkort dan ook de minimumnormen bepalen inzake specifieke opleiding, de minimale kapitaalvoorwaarden voor bedrijven en voorzien in een KB met betrekking tot de verplichte verzekering.

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

Voorwoord BIV

“Verantwoordelijkheid nemen”

2012 was voor het BIV een verkiezingsjaar. Is er dan niets gebeurd, zoals de traditie het nogal eens durft voorschrijven wanneer het over verkiezingsjaren gaat? Verre van. Het was een productief jaar, net zoals de afgelopen legislatuur. De Nationale Raad stelde elk onderwerp met open vizier en zonder communautaire spanning bespreekbaar. Drie opeenvolgende regeringscommissarissen kwamen met felicitaties voor het niveau van de discussies en de openheid van gesprek. Zelfs Test-Aankoop verraste met een studie die onder meer aantoonde dat het vertrouwen in de vastgoedmakelaardij langzaam maar zeker groeit.

Maar er is meer: in 2012 organiseerde het BIV preventieve screenings om na te gaan in welke mate vastgoedmakelaars de theoretische verplichtingen ook in de praktijk waarmaken. Kadasterfinder werd officieel ingevoerd. Er werden diverse politieke gespreksrondes georganiseerd. De vastgoedmakelaarswet kreeg vorm. Het e-learningplatform werd geüpdatet. En de sectorverkiezingen konden eind 2012 in alle sereniteit plaatsvinden.

Oude leden van Raden, Kamers en Bureau namen afscheid, nieuwe leden maakten vol ambitie hun entree. Wat volgt, is een evolutie. Geen revolutie. 2013, en zeker 2014, worden cruciale jaren voor de vastgoedsector. Constructief meedenken blijft dan ook het sleutelwoord.

Samenwerken aan een betrouwbare, transparante en professionele vastgoedsector, daar draait het om. En dat in het belang van iedereen. Zo iets heet verantwoordelijkheid nemen.



Bureau 2012

Voor sector en consument

Een beroepsinstituut torst als tuchtverheid echter een zware last met zich mee. De bevoegdheid tot sanctioneren leidt al snel tot het imago van de grote boeman. Dat beeld hebben we in 2012 gelukkig wat kunnen nuanceren. Het BIV is er zowel voor de vastgoedsector als voor de -consument. Meer dan ooit probeerden we in 2012 de vastgoedmakelaars te sensibiliseren, zodat de sector de consument vanaf het eerste moment correct en vlot kan dienen.

Maar zoals in elke sector volstaat sensibilisering op zich alleen niet en is een harde hand soms nodig. Ook dat heet verantwoordelijkheid nemen. Als de sector ernstig genomen wil worden, rest er geen andere optie dan voluit te streven naar een correct functionerende vastgoedmarkt. Dat de vastgoedconsument daarbij centraal staat, is ons inziens een evidentie.

Vastgoedmakelaarswet

2012 was eveneens het jaar waarin de vastgoedmakelaarswet haar huidige vorm kreeg. Ze werd gewikt en gewogen om uiteindelijk op 10 januari 2013 door het parlement gestemd te worden. Deze wet - die in de loop van 2013 in werking zal treden en het huidige tableau

van vastgoedprofessionals opdeelt in een kolom voor bemiddelaars en een voor syndici - moet alvast de tuchtprocedure vereenvoudigen, de transparantie verhogen en de professionaliteit binnen de sector ten goede komen.



Bureau 2013

Heel wat veranderingen dus, maar voor de voltooiing van de modernisering van het BIV wordt het wachten op de laatste loodjes van de zesde staatshervorming. Volgens de planning zouden de orden en instituten eind 2013 op de communautaire onderhandelingstafel komen van de acht politieke partijen die de 2/3e meerderheid leveren voor de zesde staatshervorming.

Antiwitwas

2013 kondigde zich bij aanvang ook aan als het jaar waarin de vastgoedmakelaars op hun antiwitwasverplichtingen gewezen zouden worden. Van de vastgoedmakelaars kreeg de Cel voor Financiële Informatieverstrekking vorig jaar 22 meldingen binnen. De staatssecretaris voor Fraudebestrijding liet al weten dat hij er straks een pak meer wil. **Vastgoedmakelaars zullen daarbij enkel de knipperlichten moeten detecteren en doorschuiven. Op automatische piloot hun verantwoordelijkheid nemen.** Om dit alles op een vlotte en consumentvriendelijke manier te kunnen doen, wordt er volop gesensibiliseerd en wordt er gewerkt aan een digitale tool voor de sector. Al kunnen we hopen dat de overheid ook de consument niet vergeet te informeren en te sensibiliseren.

Maar als de komende jaren één punt bovenaan de publieke en politieke agenda zal staan, dan is het de overdracht van de volledige bevoegdheid wonen van het federale niveau naar de gewesten. De gewesten bereiden zich erop voor, wat zonder twijfel toegejuicht kan worden. Maar het wordt problematisch als die denkoefeningen om de haverklap voor controversie zorgen en de vastgoedmarkt beginnen te verstoren. Wat vooral moet worden vermeden, zijn de onheilstijdingen. Dat de markt met donkere wolken overtrokken wordt, is iets dat we al jaren lezen. De ene keer is het onder de vlag van een nakende vastgoedcrisis, dan weer heet het een crash of een uiteenspannende bubbel. De sector kampt met een aantal problemen en vooral met grote uitdagingen, maar het goede nieuws - de professionalisering van de sector - wordt daarbij te vaak uit het oog verloren.

Het mag dan ook geen toeval zijn dat het belang van de verplichte vorming, de communicatie en de strijd tegen illegale vastgoedmakelaardij als grote speerpunten werden aangeduid binnen de nieuwe legislatuur van het BIV. Als BIV én als sector blijven we uiteraard constructief als het kan, maar zijn we evenzeer kritisch wanneer het moet. En dat alles in het belang van consumenten, vastgoedprofessionals en beleidsmakers.

Als iedereen zijn verantwoordelijkheid opneemt, moet het lukken. In het belang van iedereen.

Bureau 2012

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

Bureau 2013

*Michel Dussart, voorzitter
Luc Machon, ondervoorzitter
Yves Van Ermen, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester*

Hoofdstuk 2

Een betrouwbare sector



BIV-huis

Onze makelaars, syndici en rentmeesters

Voor het eerst sinds begin 2000 heeft het BIV de kaap van 9.000 leden overschreden. Op 31 december 2012 telde ons land 9.041 vastgoedprofessionals - zowel vastgoedmakelaars, syndici als rentmeesters - een stijging van 2,3 procent ten opzichte van 2011. Toen registreerde het BIV 8.840 leden.

Het Beroepsinstituut telt 59 procent leden op de Nederlandstalige taalrol en 41 procent op de Franstalige rol, een verhouding die ook de Belgische situatie in ons land weerspiegelt. In absolute cijfers betekent dit concreet 5.349 BIV'ers ten opzichte van 3.692 IPI'ers, waaronder 30 Duitstaligen.

Zowel in het noorden als in het zuiden van het land stelt men een stijging van het aantal leden vast, in alle provincies van het land. De enige uitzonderingen zijn de provincie Namen, waar het aantal leden gelijk blijft, en Luxemburg, waar het aantal makelaars, syndici en rentmeesters lichtjes daalt. De stijging van het aantal BIV-leden is dan weer vooral uitgesproken in Oost-Vlaanderen.

Bijna 9 procent werkt door na pensioen

De gemiddelde vastgoedprofessional is vandaag tussen 40 en 55 jaar en van het mannelijke geslacht. En het zijn harde werkers. Zo lijkt het toch, want net geen 9 procent van alle titularissen is nog aan de slag na de wettelijke pensioenleeftijd.

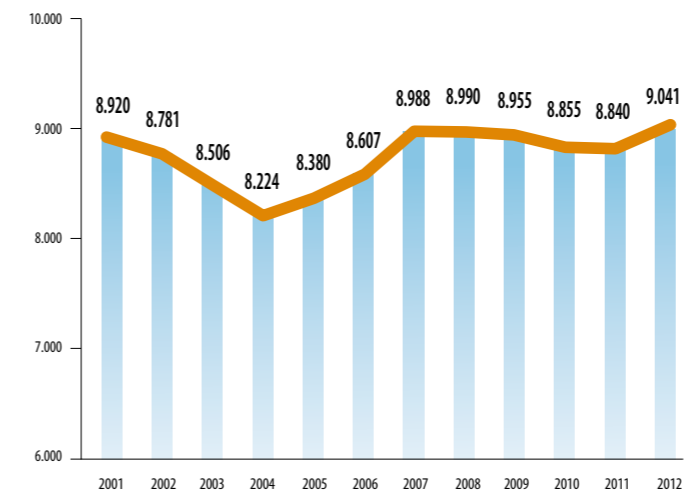
De Belgische vastgoedmakelaardij anno 2012 blijft een mannenbastion. 72 procent van onze vastgoedprofessionals bestaat zo uit mannen, slechts 28 procent is van het vrouwelijke geslacht. Of concreter: het BIV telde in 2012 6.518 mannen en 2.523 vrouwen onder zijn leden. Reden voor dat lage aantal vrouwen is volgens sommigen nog altijd de weinig aantrekkelijke uren die de combinatie gezin-werk niet altijd even evident maken.

De gemiddelde leeftijd van de Belgische vastgoedmakelaars (titularissen) schommelt tussen de 40 en 55 jaar. Precies 2.996 vastgoedprofessionals - of bijna één op drie - waren in 2012 in dat geval. Amper 7,8 procent van de titularissen is jonger dan 30 jaar.

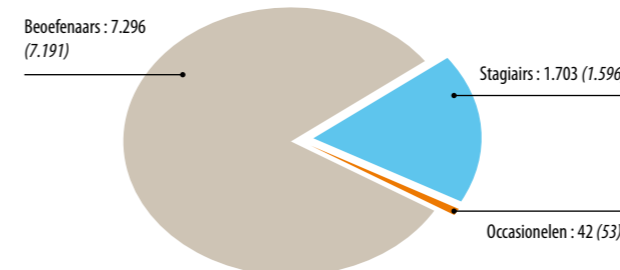
Maar wie de makelaarsmicrobe te pakken heeft, raakt er blijkbaar niet altijd even makkelijk van 'verlost'. Het BIV telde zo liefst 355 titularissen tussen 66 en 70 jaar, 170 makelaars tussen 71 en 75 jaar, en nog eens 96 makelaars van 76 jaar of ouder. Met andere woorden: liefst 8,6 procent van onze titularissen werkt nog door na zijn wettelijke pensioenleeftijd.

En dan zijn er nog de stagiairs. Wat hen betreft, zien we dat een ruime meerderheid (45,2 procent of 770 stagiairs) logischerwijze jonger is dan 30 jaar. Toch willen sommigen het beroep nog als zelfstandige beginnen uitoefenen wanneer het pensioen in zicht komt of wanneer ze al gepensioneerd zijn. Dikwijls gaat het om mensen die een groot deel van hun carrière als vastgoedbediende werkten en het na verloop van tijd als zelfstandige willen proberen. Maar ook voor hen geldt in dat geval de verplichte stage. In 2012 had het BIV 18 stagiairs – 1 procent van alle stagiairs – van 60+ in huis. De oudste stagiair was 75 jaar.

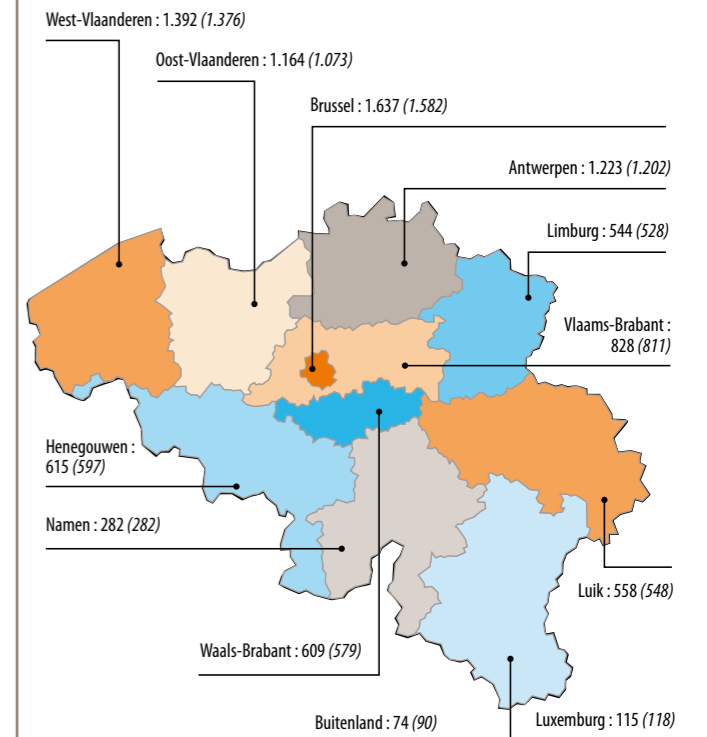
LEDENEVOLUTIE



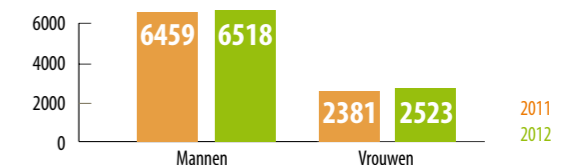
AANTAL LEDEN IN 2012 (2011): 9.041 (8.840)



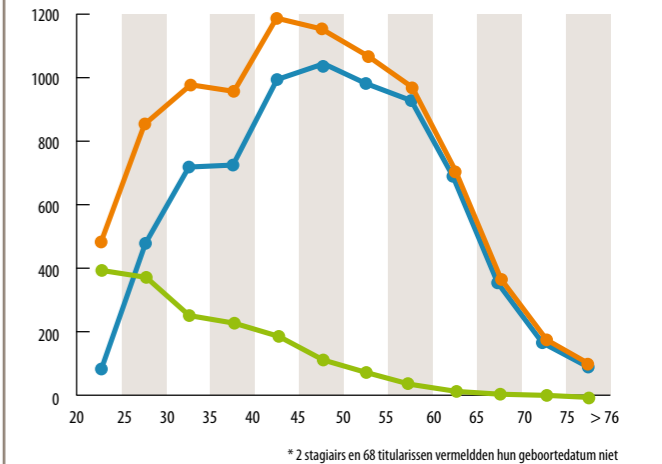
AANTAL LEDEN PER PROVINCIE IN 2012 (2011)



VERDELING MAN-VROUW



GEMIDDELDE LEEFTIJD



Missie & werking

Ons land telt meer dan 9000 erkende vastgoedbemiddelaars, syndici en rentmeesters. Allen zijn ze 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. Het BIV is er in elk geval zowel voor de consument als voor de Belgische vastgoedmakelaars.

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.



Het BIV is uiteraard een controleorgaan, maar consumenten en professionelen een correct werkende vastgoedmarkt garanderen, gaat niet zonder ook diezelfde consument en sector degelijk te sensibiliseren en te informeren. Precies daarom tracht het BIV een gids te zijn voor zowel de makelaardij als voor de consument. Een goed voorbeeld daarvan is onder meer de vorming 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 aan de beleidsmakers. Zo tracht het Instituut het nodige, genuanceerde advies te geven, iets waar finaal zowel de consument als de sector wel bij vaart.

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

Structuur

- Het Beroepsinstituut staat onder voogdij van **minister Sabine Laruelle**.
- Het dagelijkse bestuur van het BIV gebeurt door het **Bureau**, dat in 2012 als volgt was samengesteld: voorzitter Luc Machon, ondervoorzitters Hugues de Bellefroid en Kristien Berkein, en penningmeester Rodolphe d'Oultremont. Eind 2012 werden er zoals wettelijk voorzien verkiezingen uitgeschreven, waarover in een volgend hoofdstuk meer, wat ook tot een nieuw samengesteld Bureau leidde.
- De **Nationale Raad**, samengesteld uit verkozenen uit de sector, mag gerust het parlement van het BIV worden genoemd en bestaat uit 18 effectieve leden en 18 plaatsvervangende leden. De Nationale Raad komt minstens vier keer per jaar samen, onder toezicht van een regeringscommissaris.
- Daarnaast heeft het BIV administratieve- 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 stagereglement en de plichtenleer. Ze zijn belast met het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, beoefenaars en stagemeesters. 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 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 nog de **Kamers van Beroep**. Deze spreken zich uit over de beroepen ingesteld tegen de beslissingen die in eerste aanleg werden genomen en beslist over aanvragen tot eetherstel.

Alle binnenkomende klachten worden in volstrekte neutraliteit behandeld. Om dat te garanderen, heeft de wetgever ervoor gezorgd dat de Kamers worden voorgezeten door een magistraat of een advocaat die speciaal hiervoor werd benoemd door de koning. Deze laat zich ook nog eens bijstaan door een juridisch assessor, die op z'n beurt door de minister is benoemd en vergeleken kan worden met het openbaar ministerie.

- 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 professionele sector



Realisaties 2012

2012 was voor het BIV een belangrijk jaar, waarin een aantal cruciale dossiers ofwel gefinaliseerd werden, ofwel uit de startblokken schoten. Niet onbelangrijk is dat het BIV daarbij uitgaat van een zekere continuïteit, waarbij een lange termijnvisie wordt gehanteerd. Dit in het belang van alle betrokken partijen: consument, sector en overheid.

Dit betekent uiteraard dat ook in 2013 opnieuw een aantal dossiers de revue passeren, die de professionalisering van de diverse spelers moet optimaliseren. Misschien nog in herinnering brengen dat voor het BIV 2012 een verkiezingsjaar was. Zo kon de sector in december haar nieuwe vertegenwoordigers/mandatarissen kiezen. Ook hierover geven we in dit hoofdstuk graag meer toelichting.

Vastgoedmakelaarswet - reorganisatie

Intern bereikte de vastgoedmakelaardij in 2011 een akkoord over de reorganisatie van het Beroepsinstituut. Eind 2012 finaliseerde het parlement de huidige versie van de vastgoedmakelaarswet, op 10 januari 2013 werd de wet dan uiteindelijk gestemd. In de loop van 2013 volgt de implementatie.

Eén van de belangrijke wijzigingen die er met de nieuwe vastgoedmakelaarswet komt, is de invoering van twee kolommen binnen het tableau van vastgoedmakelaars en binnen de lijst van stagiairs. Telkens gaat het om een kolom voor vastgoedbemiddelaars en een voor syndici. Dit om het beroep op een meer toegespitste manier te kunnen organiseren. Daarnaast zijn er ook een aantal wijzigingen op tuchtrechtelijk vlak, die zowel de transparantie als de vlotheid van de tuchtprocedures ten goede zullen komen.

De vastgoedmakelaarswet komt voor een deel tegemoet aan de vraag van de sector en mag in dat opzicht gerust een mijlpaal genoemd worden.

Kadasterfinder

Eind 2011 testte het BIV een eerste keer Kadasterfinder uit. In het voorjaar van 2012 werd uiteindelijk het definitieve startschot gegeven. Via Kadasterfinder kan elke erkende vastgoedmakelaar de kadastrale gegevens vanachter zijn PC opvragen. Gedaan dus met de prehistorische toestanden - waarvan in sommige gemeenten nog sprake - waarbij de vastgoedmakelaar zelf naar 'het Kadaster' moet rijden om de nodige documenten op te vragen. De nieuwe toepassing staat alvast voor transparantie, vereenvoudiging en besparing van tijd, transport en papier.

Via Kadasterfinder hebben alle erkende vastgoedmakelaars ruimschoots toegang tot het Kadaster. Dat houdt in dat ze van zowat elk perceel zowel het kadastraal uittreksel als het grondplan te zien krijgen. Intussen wordt werk gemaakt van een geoptimaliseerde versie, waarbij er ook opzoekingen zullen kunnen gebeuren via andere parameters.

Terwijl vastgoedmakelaars vroeger meestal afhankelijk waren van de 'goodwill' van de gemeente of het Kadaster, kunnen ze nu dus via deze online dienst eigenhandig de nodige kadastrale opzoekingen 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 worden verkregen, zijn voorlopig nog niet de officiële documenten.

Voor meer info kunnen geregistreerde gebruikers terecht bij de helpdesk via support@kadasterfinder.be of 070/22.89.00.



Dienst Opsporing

In 2012 slaagde het BIV erin om elke week een nep-immomakelaar voor de rechter te brengen. Een recordcijfer. Niet toevallig zette het Beroepsinstituut dan ook blijvend 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 lijst van erkende vastgoedmakelaars, waarop elke erkende vastgoedprofessional terug te vinden is. Via die lijst kunnen vastgoedconsumenten nagaan of de vastgoedmakelaar waarmee ze in zee gaan, erkend is en bijgevolg een professionele partner is.

www.biv.be of 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. Dat gebeurt onder meer via nieuwsbrieven en persacties, maar eveneens via diverse sensibiliseringsacties.

Zo screende het BIV in 2012 de websites van alle vastgoedmakelaars. In eerste instantie werd er gecontroleerd op de naleving van de EPC-publicatieverplichtingen. Bij aanvang constateerde het Beroepsinstituut dat in algemene termen slechts drie op de tien vastgoedwebsites in regel waren met deze nieuwe verplichting. Vastgoedprofessionals die in de fout gingen, werden hierop gewezen. Net zoals vastgoedmakelaars die wél in regel waren op felicitaties konden rekenen. Bij een tweede controle stelde het BIV vast dat negen op de tien websites in regel waren. Dit werd nadien bevestigd door controles van het Vlaams Energieagentschap (VEA).

Vervolgens startte het BIV een nieuwe screeningsronde, waarbij alle verplichte vermeldingen op de websites van vastgoedmakelaars werden gecontroleerd.

Het BIV informeerde eveneens over een reeks andere thema's, waaronder de bijzondere informatieplicht, diverse wetgevende initiatieven, antiwitwas, enz.

Het BIV nam ook een aantal keer standpunt in in actuele vastgoeddossiers, net zoals de consument indien nodig gewaarschuwd werd voor bepaalde vormen van immofraude.

E-learning

Het BIV lanceerde begin 2012 een update van het e-learningplatform www.e-biv.be. BIV-leden kunnen zich er op een erg praktische manier bijscholen en hun verplichte vorming volgen. In 2013 wordt er gewerkt aan een inhoudelijke update.

Politiek overleg

Samen met de representatieve beroepsorganisaties organiseerde het BIV overleg rondes met bijna alle politieke partijen. Op die manier werd een aantal actuele thema's besproken en konden diverse pijnpunten binnen de sector worden aangehaald.



Studiedag

De vastgoedmakelaar en zijn rechten en plichten. Daarover organiseerde het BIV, samen met de KU Leuven, op 28 februari 2012 een uitgebreide studiedag. Sprekers van dienst waren onder meer hoogleraar Bernard Tilleman, advocaat Rob De Koninck, attaché bij de FOD Economie en secretaris van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen Paul Cambie, en juridisch directeur van het BIV Jurgen Vansteene.

Aanleiding van de studiedag was het doctoraat van Christine Heeb, die het statuut van de makelaar uitgebreid onder de loep nam. Een eerste belangrijke vraag waarop getracht werd een antwoord te formuleren, is wie bij een vastgoedtransactie als vastgoedbemiddelaar mag optreden. Logischerwijs werd er meteen aan de vastgoedmakelaar gedacht, maar binnen welke grenzen kan ook de notaris aan vastgoedbemiddeling doen?

Daarnaast werd de toenemende invloed van het consumentenrecht op de vastgoedmakelaarsactiviteiten en –overeenkomsten besproken. De opdrachtgevers worden immers



vaak als consument beschouwd en kunnen dan ook beroep doen op de uitgebreide bescherming die consumenten genieten.

Tot slot kwamen twee bijzondere aspecten van het vastgoedmakelaarsstatuut aan bod. Enerzijds werden de uitgebreide informatieplichten belicht die op de vastgoedmakelaar rusten, anderzijds kwam ook het recht op commissie van de vastgoedmakelaar aan bod.

Ruim 200 geïnteresseerden woonden de BIV-studiedag bij in de Promotiezaal van de KUL. In het publiek bevonden zich voornamelijk vastgoedmakelaars, maar eveneens advocaten, academici en rechtspecialisten.

BIV-verkiezingen

Zoals wettelijk voorzien werden in 2012 de nieuwe mandatarissen voor het BIV verkozen. Als BIV-lid kon je in het najaar van 2012 je stem uitbrengen voor zowel de Nationale Raad van het BIV, de Uitvoerende Kamers als de Kamers van Beroep. Op 5 december 2012 werd de stembusgang afgesloten en werden de stemmen, onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder, geteld.

Van de 7.303 titularissen die de een stembrief ontvingen, brachten 2.321 vastgoedmakelaars, syndici en rentmeester - of één op drie stemgerechtigden - hun stem uit voor de nieuwe BIV-ploeg.

Als we de verkiezing per taalgroep bekijken, stellen we vast dat 66 procent van alle stemmen van Nederlandstalige vastgoedprofessionals kwam. Goed 34 procent van de stemmen was afkomstig van Franstalige leden.

Om de overgang voor de nieuwe bestuursploeg vlot te laten verlopen, zetten de voormalige mandatarissen hun taak verder tot begin 2013. Het voormalige Bureau bleef actief tot februari 2013. Daarna kwam het dagelijks bestuur in handen van het nieuw samengestelde Bureau, benoemd door de nieuwe Nationale Raad. Het BIV bleef intussen de continuïteit garanderen, en dit met het oog op een transparante, gezonde en correct werkende vastgoedmarkt.

Hieronder vind je de actuele samenstelling terug wat betreft de Nationale Raad, het Bureau en de verschillende Kamers.

Samenstelling legislatuur 2013 - 2017

Nationale Raad

Effectieve leden:

Jean CORMAN, Geoffroy de CLIPPELE, Alain DEKETELAERE, Patrick DE SMET, Christophe de VIRON, Filip DEWAELE, Michel DUSSART, Evelyne GIELEN, Paul HOUTART, Angie IMPELLIZZERI, Luc MACHON, Luc ROSSEEL, Cindy UTTERWULGHE, Filip VAN der VEKEN, Karen VAN DE WOESTYNE, Yves VAN ERMEN, Cécile VAUSE, Francis VERVISCH



Plaatsvervangende leden:

Patrick BALCAEN, Elie BEX, Jacques BILLEN, Patrick BOTERBERGH, Marc CLOETENS, Wim CHRISTIAEN, Stéphane COLLIN, Jean-François DENIS, Gwenny DE VROE, Patrick LAGA, Luc JANSSENS, Jean-Michel MARCHAL, Jean MOREAU, Jean-Marc PAHAUT, Philippe PIERSON, Jean-Paul THEWIS, Dirk VAN D'HELSEN, Armand ZEGERS

Regeringscommissaris:

Vincent BRANDERS

Plaatsvervangend Regeringscommissaris:

Margaretha VERMEYLEN

Secretaris:

Steven LEE

Bureau

Michel DUSSART, voorzitter (2)

Luc MACHON, eerste ondervoorzitter (1)

Yves VAN ERMEN, tweede ondervoorzitter (4)

Filip VAN der VEKEN, penningmeester (3)



Uitvoerende Kamers

Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter:

Guido DE PALMENAER, vrederechter in Oostende

Plaatsvervangend voorzitter:

Théo DE BEIR, advocaat

Juridisch assessor:

Guy BAELDE, advocaat (tot mei 2013), Frank JUDO (sinds mei 2013)

Plaatsvervangend juridische assessor:

Roland TIMMERMANS, advocaat

Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Olivia CAUS, Hilde CUYPERS, Bruno KERCKHOF, Jan MERCKX, Elisabeth PITTELJON, Elke VAN HOLSBECK, Danielle VERREES en Sharon VAN WIJNENDAELE

Verkozen leden

Effectieve leden:

Willy HAEGENS, Stefaan LELIAERT, Johan TACKOEN

Plaatsvervangende leden:

Bart LAUWERS, Hendrik LEURS, Pol LOWETTE, Nicole SAINTPO, Dave ONS, Pieter PUTTEMANS

Bouwstenen 2013

Franstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter:

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

Plaatsvervangend voorzitter:

Jean-Luc NAVARRE, advocaat

Juridisch assessor:

Bernard VINÇOTTE, advocaat

Plaatsvervangend juridische assessor:

Pierre HUET, advocaat

Secretaris:

Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen:

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

Verkozen leden

Effectieve leden:

Maud DUJACQUIER, Augustin MOTTE dit FALISSE, Serge ROBERT

Plaatsvervangende leden:

Heinz KEUL, Stéphane KIRKOVE, Michel LAHAYE, Benoît LAMBINET, Marc MONET, Aldo ZAMBITO

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, Danielle VERREES en Sharon VAN WIJNENDAELE

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

Secretaris:

Bruno KERCKHOF

Plaatsvervangend secretaris:

Anne ROGGEN

Franstalige Kamer van Beroep

Voorzitter:

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

Ondervoorzitter:

Martin VERSCHURE, advocaat

Secretaris:

Olivier AOUST

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN en Bruno KERCKHOF

Verkozen leden

Effectieve leden:

Hugues de BELLEFROID, Chantal de BONHOME

Plaatsvervangende leden:

Pierre CLERIN, Isabelle DEVREUX, Hermann HACK, Richard-Nicolas HANE, Christophe LOGE, Thierry MOREAU de MELEN

Verenigde Kamers van Beroep

Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN en Bruno KERCKHOF

Antiwitwas

Het antiwitwasdossier mag tot één van de belangrijkste dossiers van 2013 gerekend worden. Met de steun van de staatssecretaris voor Fraudebestrijding start het BIV een sensibiliseringscampagne om de sector te wijzen op het belang van de antiwitwasverplichtingen. In 2012 werden 22 verdachte dossiers gemeld door de sector, maar zowel de CFI als staatssecretaris Crombez rekenen de komende jaren op méér dossiers.

De vastgoedsector is intussen zo'n tien jaar onderworpen aan de antiwitwaswet. Dat wil zeggen: zelfs bij het minste vermoeden van witwaspraktijken is het hun plicht dat te melden. De overheid en het BIV zijn in continue overleg om de invulling van de antiwitwasverplichtingen zo optimaal mogelijk te laten verlopen. Daarnaast wordt de sector geïnformeerd via de ledenbladen, nieuwsbrieven, een ludieke antiwitwasQUIZ en via de pers. Bovendien worden er ook provinciale vormingsmomenten georganiseerd.

Het BIV tracht de opgelegde verplichting zo 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.

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

Vastgoedmakelaarswet - reorganisatie

Op 10 januari 2013 werd de vastgoedmakelaarswet gestemd in het parlement. Deze komt voor een deel tegemoet aan de vraag van de sector en mag in dat opzicht gerust een mijlpaal genoemd worden. In het najaar van 2013 komt, in overleg met het kabinet van voogdijminister Laruelle, de praktische uitvoering van de wet in zicht.

Om het mogelijk te maken snel en efficiënt in te spelen op bepaalde regionale noden, blijft de sector alvast in nauw overleg met de overheid. Dit betreft onder meer een verdere interne reorganisatie, alsook een aantal punten zoals de toegang tot het beroep en de regelgeving inzake de aanverwante beroepen.

Administratieve vereenvoudiging

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 opgelegde informatieverplichtingen naleven.

De actuele wildgroei aan wetten en regels zet de dienstverlening van de makelaardij behoorlijk 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 actief is. 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 komt 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.

Politiek overleg

Samen met de representatieve beroepsorganisaties tracht het BIV constructief en continue overleg te voeren met de overheid en diverse politieke partijen.

Vorming – e-learning

Elk BIV-lid is deontologisch verplicht om gemiddeld 10 uur vorming per jaar te volgen, of 20 uur verspreid over twee jaar. Vorming - hetzij in situ, hetzij e-learning - is alvast één van de speerpunten binnen de nieuwe legislatuur. Niet alleen inhoudelijk worden de opleidingen geoptimaliseerd, ook organisatorisch en qua naleving van de verplichte vormingsuren krijgt vorming de nodige aandacht.



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 nieuwe boekhoudkundige regels voor syndici, ...: de vastgoedregelgeving wordt er niet eenvoudiger op.

Het BIV wil niet alleen sanctioneren, maar tracht de sector ook te sensibiliseren. Dit doet het Instituut door onder meer de makelaarswebsites te screenen en de vastgoedprofessionals op hun plus- én minpunten te wijzen. Op die manier werkt het BIV mee aan de professionalisering van de sector. De correcte en praktische toepassing van de spelregels blijft een belangrijk punt voor het Beroepsinstituut. Dit zowel ter bescherming van de consument als van de rechtgeaarde vastgoedmakelaar.

Pro-actieve controle “syndics indélucats”

Het BIV zette de voorbije jaren al in op de opsporing van nepmakelaars, maar gaat op vraag van z'n voogdijminister nog een stap verder. Zo zal er straks ook gecontroleerd worden op “les syndics indélucats” oftewel “malafide syndici”. Voor deze pro-actieve controle engageert het BIV specifiek opgeleid personeel, o.a. ter controle van de gevoerde mede-eigendomboekhouding door syndici.

Communicatie

Het BIV trekt al enige tijd een strategisch spoor om het imago van de sector op te krikken, de vastgoedconsument degelijk te informeren en het BIV duidelijk in beeld te laten komen als Beroepsinstituut. Die weg zal ook in 2013 verder worden bewandeld.

Hoofdstuk 4



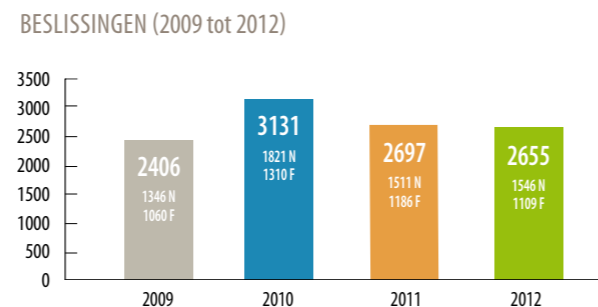
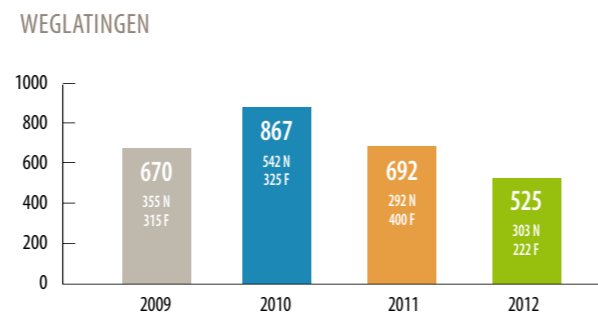
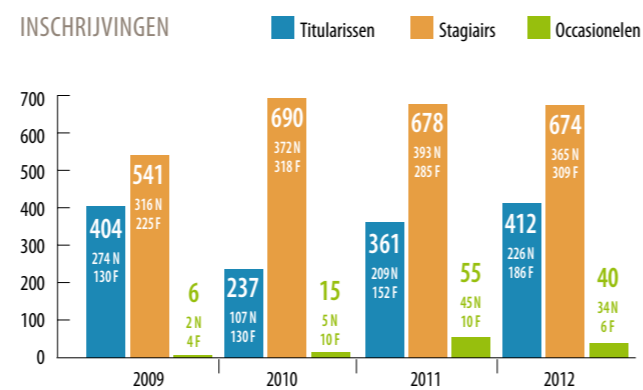
Een transparante sector

BIV als controleorgaan

De Uitvoerende Kamers

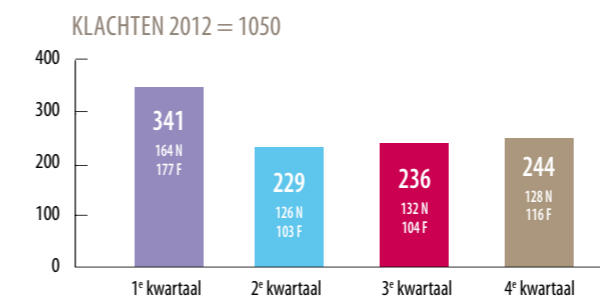
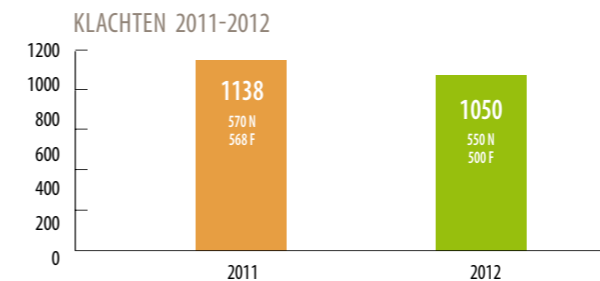
1 | Administratieve dossiers

De recordcijfers van 2012 vinden we grotendeels terug bij de administratieve dossiers van de Uitvoerende Kamers. Zo steeg het aantal inschrijvingen fors, zowel op het tableau van titularissen als op het tableau van stagiairs. In totaal werden er in 2012 412 nieuwe beoefenaars ingeschreven. Daarnaast vonden liefst 674 stagiairs een stageplaats bij een stagemester. Bovendien werden er in vergelijking met andere jaren relatief weinig weglatingen aangevraagd, zeker aan Franstalige zijde. Dit alles leidde uiteindelijk tot een recordaantal erkende zelfstandige vastgoedprofessionals, die op 31 december 2012 bij het BIV waren ingeschreven.



2 | Tucht dossiers

Opvallend voor 2012 was dat er in vergelijking met 2011 minder klachten werden ingediend tegen vastgoedprofessionals: 1.050 tegenover 1.138 in 2011.

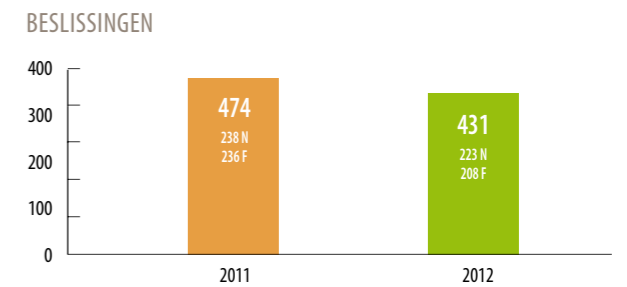


Drie vierde van deze klachten, waarvan een meerderheid Franstalige dossiers, kon in der minne geregeld worden of werd geseponneerd. Hiervoor verwijzen we naar de vergelijkbare situatie bij de Belgische hoven.

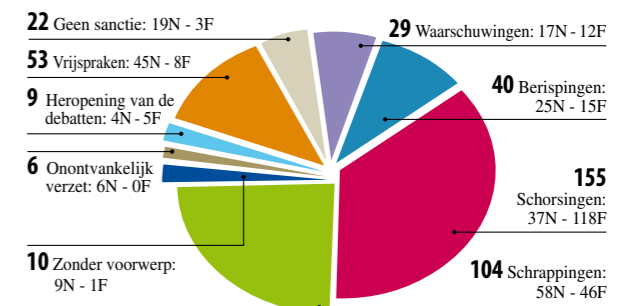
Hoewel van elke klacht een dossier wordt opgesteld, leidt niet elke klacht automatisch tot een beslissing. Dit omdat het BIV ook klachten binnenkrijgt waarvoor het Instituut niet bevoegd is, of omdat er een regeling in der minne kan getroffen worden, of omdat de betrokkene zijn klacht intrekt. Het BIV tracht het aantal klachten/dossiers “zonder gevolg” echter te verminderen door o.m. duidelijk te maken dat het Beroepsinstituut enkel klachten in verband met de deontologie behandelt.

Wat het aantal tuchtbeslissingen betreft, deden de Uitvoerende Kamers uitspraak in 431 tuchtzaken. Deze beslissingen hadden betrekking op in totaal 505 dossiers. Een aantal dossiers ging over één enkele vastgoedprofessional. Deze dossiers werden dan ook samen onderzocht om uiteindelijk tot één enkele tuchtmaatregel te komen.

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer sprak 17 waarschuwingen uit, 25 berispingen, 37 schorsingen en 58 schrappingen. Het aantal dossiers waarin beroep werd aangetekend, ging vorig jaar licht de hoogte in: van 27 in 2011 tot 37 in 2012.

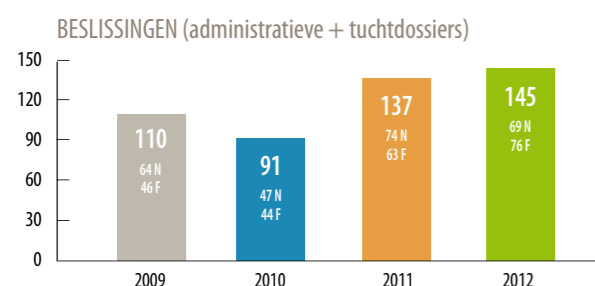
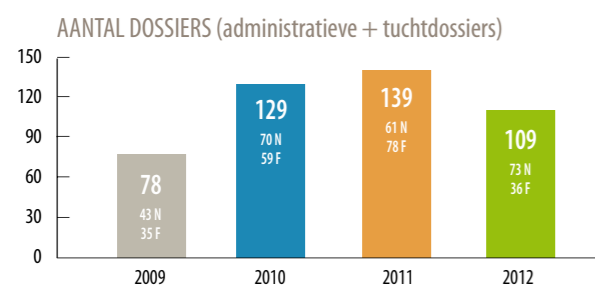


SANCTIES 2012



De Kamers van Beroep

Bij de Kamers van Beroep werd in 2012 een daling van het totaal aantal ingediende dossiers vastgesteld. Wél konden de Kamers van Beroep in meer dossiers dan in 2011 effectief een beslissing vellen.



De Verenigde Kamers

In 2012 velden de Verenigde Uitvoerende Kamers in 7 administratieve dossiers een uitspraak.

Meer concreet ging het over 1 inschrijving, 2 herinschrijvingen op het tableau van de titularissen, 2 weglatingen, 2 inschrijvingen op de lijst van de stagiairs en 1 inschrijving op de lijst van de stagemesters.

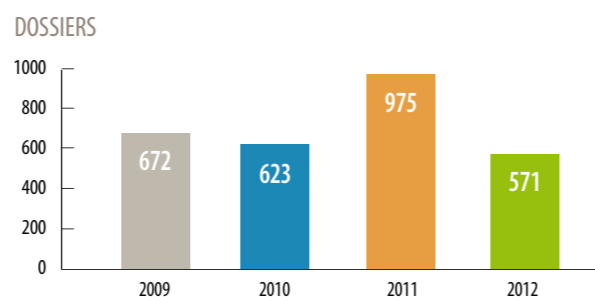
Aangezien alle beslissingen positief waren en er bijgevolg geen enkele keer in beroep werd gegaan, kwamen de Verenigde Kamers van Beroep niet bijeen in 2012.

Dienst Opsporing

In 2012 zette het Instituut de strijd tegen nepmakelaars voort. Deze illegale immomakelaars geven zich uit als erkende vastgoedprofessionals, maar hebben geen BIV-nummer. Bovendien beschikken ze niet over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, hebben ze geen borgstelling en hebben ze niet de juiste opleiding genoten. Nepmakelaars vormen dan ook niet alleen een gevaar voor de sector zelf, maar ook voor de vastgoedconsument die hierdoor heel wat financiële schade kan lijden.

In 2012 opende de dienst Opsporing van het BIV 571 dossiers omtrent illegale vastgoedmakelaardij. Deze werden geopend na klachten en/of tips van consumenten of vastgoedmakelaars, of op basis van vaststellingen door BIV-inspecteurs op diverse websites, in reclameadvertenties, kranten en tijdschriften, of tijdens inspectierondes.

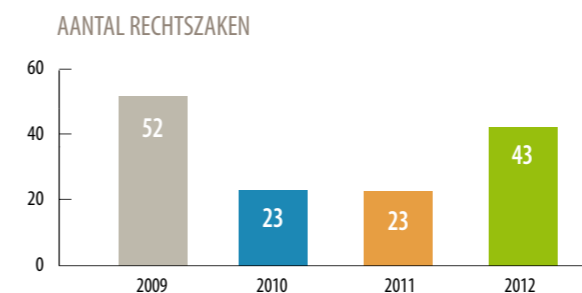
Uiteraard betekent niet elk geopend dossier dat er ook effectief sprake is van onwettige uitoefening. Zodra er een dossier wordt geopend, volgt er telkens een grondig onderzoek.



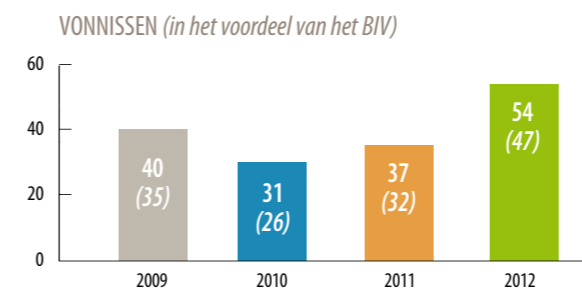
Als er effectief sprake is van onwettige uitoefening, brengt het BIV de overtreder hiervan op de hoogte en wordt er nagegaan in welke een onmiddellijke regularisatie aan de orde kan zijn. Meestal wordt het dossier zo afgesloten: ofwel schrijft de betrokkene

zich in op de lijst van stagiairs, ofwel stapt hij over op het statuut van loontrekkende en werkt hij onder toezicht van een erkende makelaar.

Als er geen oplossing wordt gevonden en de nepmakelaar volhardt, wordt hij door het BIV vervolgd voor de bevoegde rechtbank.



Het aantal zaken dat voor de rechtbank werd gebracht, verdubbelde op één jaar tijd, van 23 zaken in 2011 tot 43 in 2012.



In 2012 werd een record van 54 vonnissen behaald, waarvan 47 ten gunste van het BIV. Dit komt neer op quasi één veroordeling per week. In de meeste gevallen werd een dwangsom opgelegd, die in rechte gevorderd wordt zodra er nieuwe illegale vastgoedmakelaarsactiviteiten worden vastgesteld.

BIV als woordvoerder

Vaak omwille van bestaande clichés kampte de vastgoedmakelaardij in het verleden met een niet al te best imago. Nochtans is de sector al een tijd aan het professionaliseren en wordt er achter de schermen hard gewerkt om elke vastgoedtransactie 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 meer dan 9000 erkende makelaars, syndici en rentmeesters herbergt, werpt zich almaar vaker op als spreekbuis. 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 2012 meermaals het nieuws en kon op die manier zowel de Belgische vastgoedprofessionals als de consument informeren.

Met de Telefacts-uitzending van 24 januari 2012 werden de activiteiten van het BIV uitgebreid toegelicht. Het VTM-programma toonde onder meer hoe het BIV het fenomeen van de illegale makelaardij aanpakt.

De persberichten van het BIV kan je terugvinden op www.biv.be (publicaties).



*Dajo Hermans,
woordvoerder (NL)*



*Anne-Sophie Chevalier,
woordvoester (FR)*

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 vastgoedprofessional. Daarom organiseert het BIV in eerste instantie vorming voor z'n leden. Dit zowel in situ als online via een e-learningplatform.

Maar daarnaast staat ook een goede informatieve ondersteuning voor de vastgoedmakelaar, syndicus of rentmeester centraal in de werking van het BIV. Dit gebeurt onder meer via de juridische helpdesk, maar eveneens via diverse nieuwsbrieven, publicaties, studiedagen en bv. persartikels.

Nieuw sinds enkele jaren is het digitale, interactieve luik. Zo heeft het BIV een eigen Facebookpagina en worden visies of nieuws heet van de naald geregeld via Twitter verspreid.

Juridische helpdesk

Externe juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, staan elke werkdag ter beschikking van de BIV-leden op het nummer 070/211.211. Vastgoedprofessionals 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 het het Instituut uiteraard de gesprekspartner bij uitstek.

Ons contacteren kan onder meer via info@biv.be.

Bijkomend is er nog de helpdesk voor gebruikers van Kadasterfinder. Zij kunnen deze raadplegen via support@kadasterfinder of 070/22.89.00.

Publicaties



Het driemaandelijkse sectormagazine **BIV-News** is een informatief kwaliteitsblad dat in eerste instantie bedoeld is voor de vastgoedprofessional. Maar ook de consument en de diverse overheden kunnen hierin interessante informatie over de sector terugvinden. Pure vastgoedinformatie en -actua worden afgewisseld met sectornieuws, visies en interviews met beleidsmakers. Op die manier wordt het magazine zowel gebruikt om te informeren als om te sensibiliseren.

Daarnaast verstuurt het BIV wekelijks een digitale nieuwsbrief, **BIV-Mail**, waarin we zowel informeren en sensibiliseren als onze visie geven over bepaalde actuele vastgoedtopics. Het leespercentage van BIV-Mail schommelt rond de 50 procent, wat betekent dat de digitale nieuwsbrief wekelijks al vlug door grosso modo 4000 tot 5000 vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters, politici en opiniemakers wordt gelezen.

Jaarlijks levert het BIV ook een **jaarsverslag** af. In 2012 werd dit een overzichtelijke bundel van de activiteiten van 2011, die ruim verspreid werd onder vastgoedprofessionals, vastgoedconsumenten, beleidsmakers en persmensen.

Sociale media

Sinds enkele jaren is het BIV online met een eigen website (www.biv.be). Deze omvat heel wat 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 lijst van erkende vastgoedmakelaars, waarmee het Instituut de consument onder meer een handige tool wil aanreiken in de strijd tegen illegale vastgoedmakelaars. Deze lijst kan niet alleen via www.biv.be geraadpleegd worden, maar ook via www.mijnvastgoedmakelaar.be.



Naast de website beschikt het BIV sinds enkele jaren over een eigen Facebookaccount. De pagina's *BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars* en *IPI Institut professionnel des agents immobiliers* worden wekelijks geüpdatet en kunnen elk rekenen op heel wat bezoekers. Via haar mandatarissen en personeelsleden is het BIV ook aanwezig op Twitter.

Face-to-face

Het BIV tracht aanwezig te zijn op vastgoedbeurzen en -congressen. In 2012 had het Beroepsinstituut onder meer een informatiestand op het congres van CIB Vlaanderen en van Réflexions Immobilières, en op de vastgoedbeurs Realty.

Bovendien organiseerde het BIV op 28 februari 2012 een studiedag over de rechten en de plichten van de vastgoedmakelaar. Dit gebeurde in samenwerking met de KU Leuven en CIB Vlaanderen.

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 elke vastgoedprofessional uiteraard zelf bepalen.

Het BIV biedt in elke provincie in situ-opleidingen aan, maar daarnaast is ook werk gemaakt van een uitgebreid e-learningplatform. Dat dit voorzichtig een succes mag genoemd worden, wordt gestaafd door het hoog aantal consultaties (47.593) in 2012. Zowel wat de in situ-opleidingen als de vorming via e-biv.be betreft, worden de cursussen regelmatig bijgewerkt en aangevuld. Bovendien komen er jaarlijks nieuwe thema's bij.

De leden van het BIV hebben toegang tot e-biv.be en kunnen zich ook eenvoudig inschrijven voor de in situ-opleidingen. De kostprijs van de cursussen is in hun jaarlijkse bijdrage inbegrepen.

OVERZICHT OPLEIDINGEN IN SITU

Opleiding	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen	Taal
Handhaving stedenbouw van A tot Z	4	81	N
Update stedenbouw Vlaanderen	9	182	N
Wet bodemsanering	3	34	N
Nieuwe versie Stedenbouw + Handhaving	6	120	N
Deontologie van de vastgoedmakelaar	3	89	N
Handelshuur	9	203	N
Lijfrente + 2e verblijf	3	69	N
Verkoopscompromis	4	115	N
Woninghuurwet	8	220	N
Tweeluik huur	6	128	N
Aansprakelijkheid syndicus	1	10	N
Aansprakelijkheid vastgoedmakelaar	6	103	N
Bemiddelingsopdrachten onder de loep	3	94	N
Ereloon vastgoedmakelaar	11	299	N
Vastgoed verkoop	4	132	N
Infractions urbanistiques	10	299	F
Bail commercial	1	31	F
Bail de résidence principale	4	64	F
La commission de l'agent immobilier	6	122	F
Vente immobilière	3	41	F
Checklist	2	56	F
Le plan comptable des copropriétés	4	108	F
Différenciation et marketing	4	127	F
Home staging	4	123	F
Démembrement	5	97	F
Notions d'urbanisme à Bruxelles	2	47	F
Problèmes dans le cadre d'une vente	6	131	F
Vente viagère & nouveauté TVA	5	145	F
Après la vente	1	29	F
Avant le compromis	2	63	F
La mission immobilière et les pratiques du marché	2	40	F
Vente d'un bien occupé, comment le rendre libre ?	1	34	F
Subsides énergie	4	93	F
La nouvelle loi sur la copropriété	2	54	F
Verkauf von Immobilien	1	11	D
Totaal 2012	149	3594	
Totaal 2011	151	3349	
Totaal 2010	144	3513	

GBAAL OVERZICHT OPLEIDINGEN IN SITU

Opleiding	Aantal opleidingen	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen
Nederlandstalige opleidingen	15	80	1.879
Franstalige opleidingen	19	68	1.704
Duitstalige opleidingen	1	1	11

OPLEIDINGEN PER STAD

Opleiding	Aantal sessies	Aantal inschrijvingen
Brussel (N)	9	177
Bruxelles (F)	24	732
Damprémy (F)	15	299
Hasselt (N)	8	240
La Louvière (F)	1	19
Lichtaart (N)	19	361
Liège (F)	12	284
Mechelen (N)	7	150
St Vith (D)	1	11
Tournai (F)	1	11
Verviers (F)	1	24
Wierde (F)	14	335
Zedelgem (N)	8	136
Zwijnaarde (N)	29	829

Hoofdstuk 5

Een vertrouwd gezicht



De mensen

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

Belangrijk om weten is dat de samenstelling hieronder deze is van vóór de BIV-verkiezing van eind 2012. Over de wettelijk voorziene BIV-verkiezingen en de nieuwe mandatarissen kan je vooraan in dit jaarverslag meer lezen.



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 dit
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

Regeringscommissaris

Vincent Branders (sinds 16/04/2012)

Plaatsvervangend regeringscommissaris

Edwin WOLFS (t.e.m. 15/04/2012),
Margaretha VERMEYLEN (sinds 16/04/2012)

Secretaris

Steven LEE

BUREAU

Luc MACHON, voorzitter (2)
Hugues de BELLEFROID, ondervoorzitter (3)
Kristien BERKEIN, ondervoorzitter (4)
Rodolphe d'OULTREMONT, penningmeester (1)



Kamers

UITVOERENDE KAMERS

Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter

Guido DE PALMENAER, vrederechter te 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 HOLSBECK,
Sharon VAN WIJNENDAELE, Daniëlle VERREES
(sinds 30/08/2012)

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,
Danielle VERREES

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 in
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
(t.e.m. 15/03/2012)

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

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

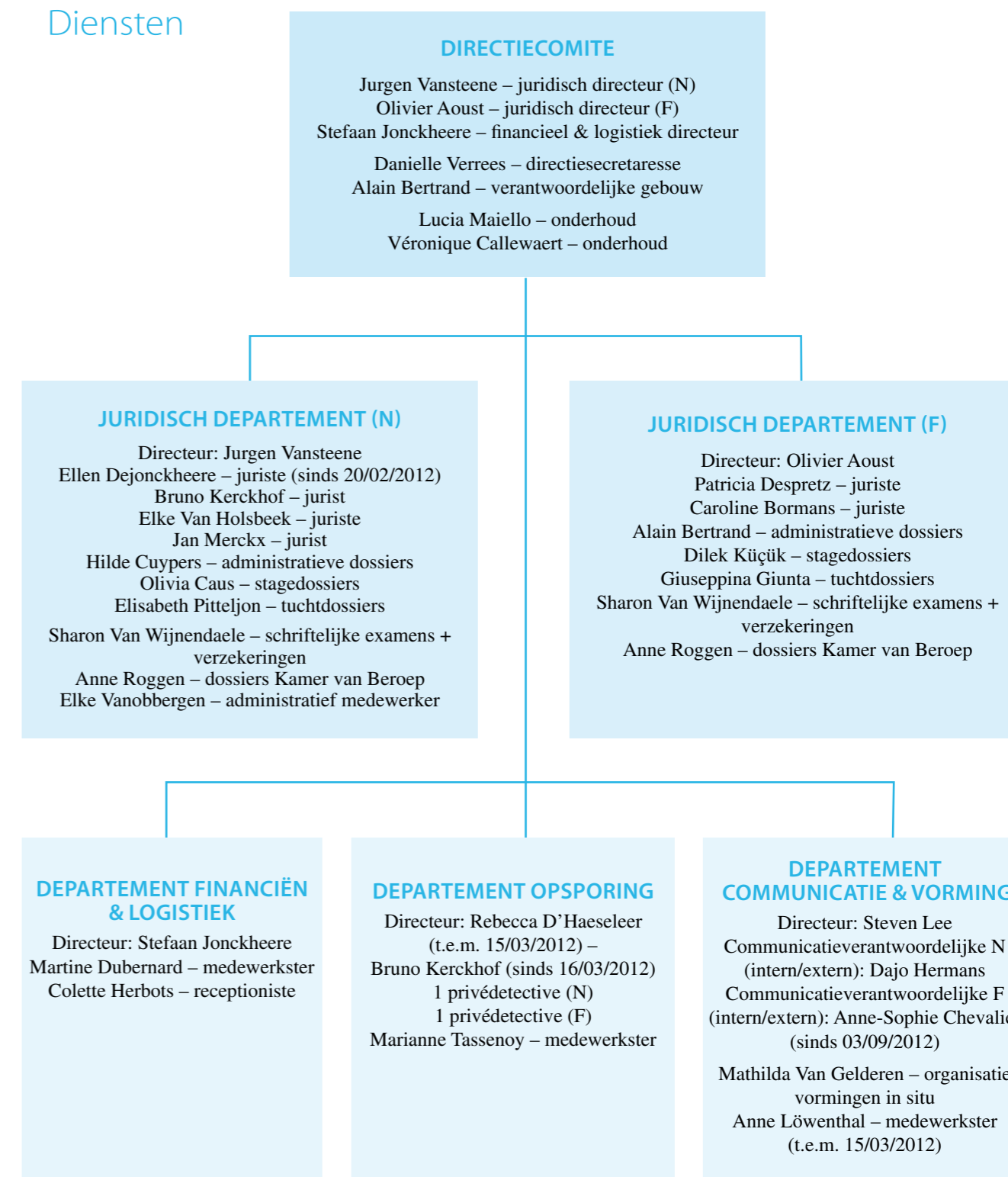
Secretaris

Jurgen VANSTEENE

Plaatsvervangende secretarissen

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

Diensten



Het netwerk

Het BIV kan op heel wat organisaties en netwerken steunen om zijn werking aan te sturen. Zo onderhoudt het Beroepsinstituut nauwe contacten met diverse overheidsdiensten, agentschappen en politici om zijn standpunten te verdedigen of te verduidelijken. Bovendien kan het BIV rekenen op de steun van z'n voorgedijminister.

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.

Tot slot kan het BIV ook rekenen op de professionele steun van de meest representatieve beroepsverenigingen van ons land.



BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS
Luxemburgstraat 16B 1000 Brussel
T 02 505 38 50
F 02 503 42 23

info@biv.be • www.biv.be



Vragen of meer info? www.biv.be

Zeker dat je met een erkende vastgoedmakelaar werkt?

Check het via www.biv.be
of www.mijnvastgoedmakelaar.be