

**BIV**

BEROEPSINSTITUUT VAN  
VASTGOEDMAKELAARS

**IPI**

INSTITUT PROFESSIONNEL  
DES AGENTS IMMOBILIERS

# JAARVERSLAG 2014



# Inhoud

## ■ EEN IN DE LOOP DER JAREN STERK GEPROFESSIONALISEERD BEROEP

Het woord aan onze voogdijminister	6
Het woord van het Bureau	8
1995-2015... Al twintig jaar!	10

## ■ DE VASTGOEDMAKELAAR: RAADGEVER EN VERTROUWENSPERSOON

Hoe word je vastgoedmakelaar?	14
De vastgoedmakelaar in cijfers	16

## ■ HET BIV, DE BESTE GARANTIE VOOR EEN BETROUWBARE EN PROFESSIONELE SECTOR

Opdrachten en organogram	22
Controleorgaan	23
Diensten	28

## ■ HET BIV STAAT DICHT BIJ ZIJN LEDEN

Vastgoedmakelaars over hun Instituut	34
Een heel speciaal moment	36
Maatschappelijk engagement	37

Verantwoordelijke uitgever : Luc Machon / Realisatie : Anne-Sophie Chevalier, Frank Damen / Layout : Happiness / Druk : GS Graphics © BIV 2015



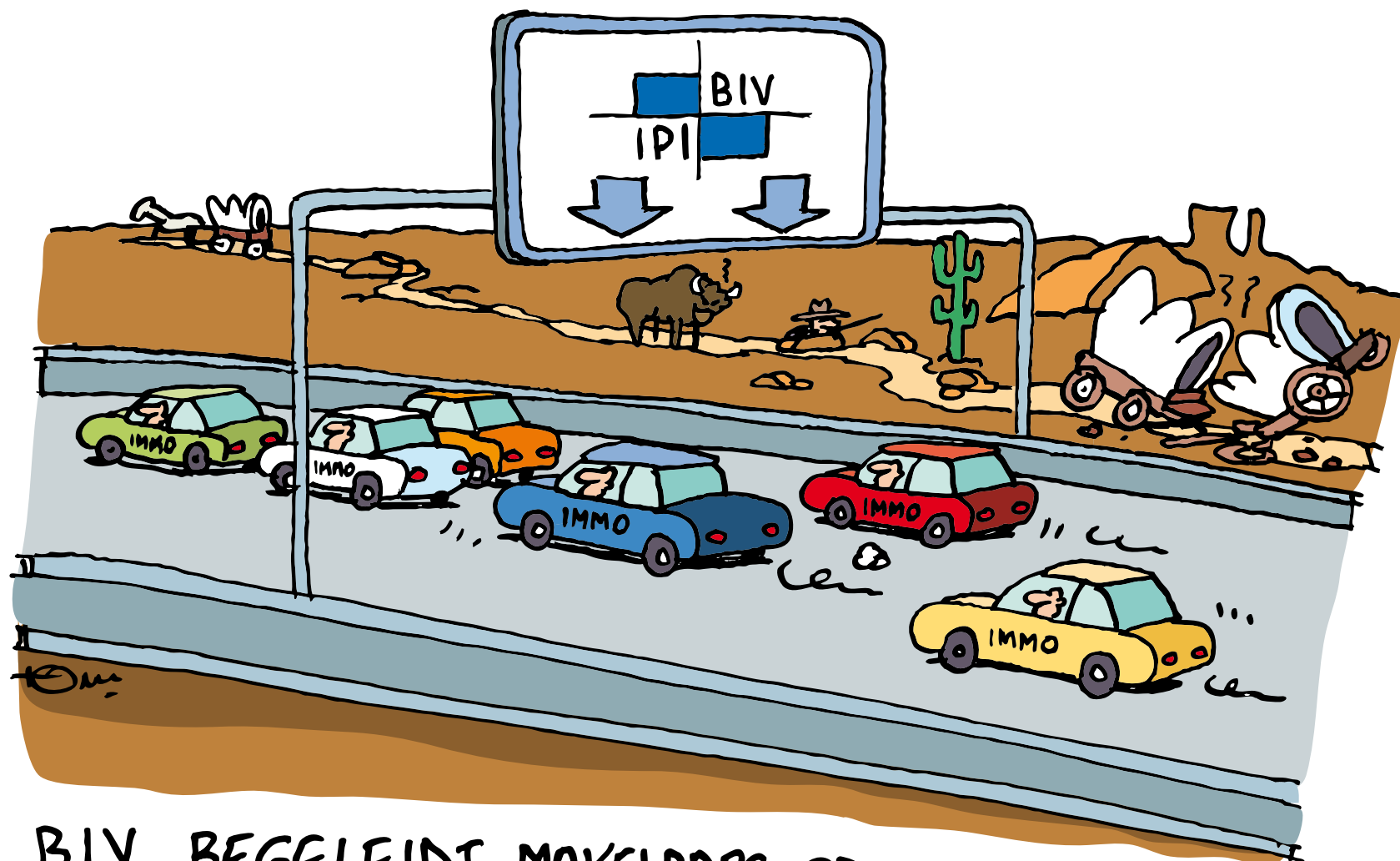
Huisvesting neemt in het hart van de Belgen een belangrijke plaats in. Vastgoedmakelaars weten dat beter dan wie ook.

De grote bedragen die bij de verkoop, de aankoop en zelfs de verhuur of het beheer van vastgoed komen kijken, leggen een zware verantwoordelijkheid op de schouders van de professional.

We zeggen het klaar en duidelijk. We mogen onszelf gelukkig prijzen dat we in België over een regelgeving beschikken die het mogelijk maakt de toegang tot het beroep te bewaken en nauwgezet toe te kijken op het respecteren van de deontologie! Als gevolg van die regelgeving werd het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars twintig jaar geleden boven de doopvont gehouden. En de professionalisering van het vak is er sindsdien enorm op vooruit gegaan. We kunnen daar alleen maar blij om zijn.

Vandaag is de vastgoedmakelaar een betrouwbare professional wiens meerwaarde en deskundigheid door de consument erg gewaardeerd wordt. Het BIV, dat de om en bij de 9.300 Belgische vastgoedmakelaars (bemiddelaars, syndici en rentmeesters) verenigt, speelt daarin een centrale rol en zal dat blijven doen. Ook in de komende twintig jaar zullen we de professionalisering van de sector verder vooruit stuwten, zodat vastgoedmakelaars de waardering krijgen die ze verdienen!

■ Een in de loop  
der jaren sterk  
**geprofessionaliseerd**  
beroep



BIV BEGELEIDT MAKELAARS OP HET RECHTE PAD



# We geven het woord aan onze voogdijminister



**T**ijdens het twintigjarige bestaan van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars hebben zowel het instituut als de makelaars zelf vastgesteld hoe hun activiteiten steeds professioneler werden. Dat was onlangs bijvoorbeeld het geval toen het beroep zich specialiseerde in twee aparte kolommen, enerzijds de bemiddeling inzake de verkoop van vastgoed en anderzijds de activiteiten als syndicus van een mede-eigendom. Een vastgoedmakelaar die beide beroepsactiviteiten wenst uit te oefenen, dient de volledige permanente vorming van beide activiteiten te volgen.

Ik kan mij alleen maar verheugen over deze professionalisering en ik hoop dat de sector verder zal blijven gaan op de ingeslagen weg.

Onze samenleving evolueert immers en het aantal mensen dat in een mede-eigendom woont, stijgt van dag tot dag. Bijgevolg komen steeds meer mensen in aanraking met een syndicus, van wie wij verwachten dat hij optreedt in het belang van de mede-eigenaars. Tegelijk is er ook steeds meer juridische, fiscale en boekhoudkundige kennis nodig om de regels van ons samen leven te beheren en die kennis moet voortdurend worden bijgeschaafd. Denk maar aan de regels inzake de verkoop van een gebouw, waar steeds meer juridische aspecten

ten bij komen kijken. Zo wordt vanuit Europa de verplichting opgelegd om het energieprestatiecertificaat van de woning bekend te maken en aan de koper of huurder mee te delen en dient men waar nodig de Cel voor Financiële Informatieverwerking (CFI) op de hoogte te brengen in het kader van de strijd tegen het witwassen van geld.

Deze professionalisering is onontbeerlijk, zowel om de belangen van de consumenten te vrijwaren, als voor een efficiënter financieel beheer van de activiteiten van de vastgoedmakelaars of nog om de staat te helpen in de strijd tegen financiële criminaliteit.

Ten opzichte van het Europese recht inzake de vrijheid van vestiging en het vrij verrichten van diensten, rechtvaardigt deze professionalisering ook dat het beroep van vastgoedmakelaar is onderworpen aan regels inzake toegankelijkheid en permanente vorming en dat dit zo blijft.

Met andere woorden: voor de samenleving en de consumenten is de professionalisering het tegengewicht voor het quasi-monopolie van de vastgoedmakelaars.

Zoals in elk beroep zijn er altijd onregelmatigheden te betreuren vanwege een kleine minderheid van oneerlijke vastgoedmakelaars, die door hun

daden het beroep een slecht imago bezorgen, de eerlijke en evenwichtige concurrentie met hun collega's verstoren en bijgevolg hun klanten schade berokkenen, jammer genoeg vaak op een onherstelbare manier.

Om samen met het BIV volop de strijd aan te binden met deze minderheid, ben ik van plan om heel binnenkort en in overleg met de betrokken partijen:

**1** Te voorzien in een tweede Plaatsvervangend Voorzitter van de Uitvoerende Kamers en Kamers van Beroep, voor een betere continuïteit van de tuchtmaatregelen;

**2** De toegangsvoorwaarden tot het beroep van vastgoedmakelaar te versoepelen voor rechtspersonen en tegelijk een oplossing uit te werken voor de problematiek van de stromannen. Het is immers onaanvaardbaar dat een geschrapte vastgoedmakelaar ongestraft zijn beroep blijft uitoefenen via een vennootschap door er een stroman te installeren die op het tableau van de beroepsbeoefenaars is ingeschreven en die meteen wordt vervangen als er vervolging wordt ingesteld;

**3** Een nieuw reglementair kader uit te werken om efficiënter te strijden tegen het innen van verborgen commissielonen door oneerlijke syndici, wat zowel schadelijk is voor de mede-eigenaars als voor een gezonde concurrentie (zowel onder de leveranciers als onder de vastgoedmakelaars-syndici);

**4** Erop toe te zien dat het uitvoeringsbesluit van artikel 578-8,§2/1 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat elke syndicus moet ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, effectief zou worden goedgekeurd op initiatief van mijn collega van Justitie;

**5** Samen met mijn collega belast met consumentenzaken het Koninklijk Besluit betreffende het gebruik van bepaalde clausules in bemiddelingscontracten van vastgoedmakelaars te evalueren en te verbeteren.

Veel leesgenot!

Willy BORSUS

*Minister van Middenstand, Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en Maatschappelijke integratie*

# Het woord van het Bureau

**A**l twintig jaar lang lossen de verkozen BIV-mandatarissen elkaar moet volle goesting af om het beroep verder te professionaliseren en het imago van de vastgoedmakelaars te verbeteren. Dat dit een werk van lange adem is, spreekt voor zich. Maar het werpt jaar na jaar meer vruchten af.

De tijd dat (bijna) alles toegelaten was, is al lang voorbij. Herinnert u het zich nog? Er kwam pas echt schot in de zaak toen het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars het levenslicht zag en in maart 1995 intrek nam in de kantoren in de Emile Clausstraat, hartje Elsene. De Uitvoerende Kamers, belast met administratieve dossiers en tuchtdossiers, organiseerden zich en enkele weken later, in april, werd de Dienst Opsporing op de rails gezet. De eerste BIV-stages die toegang tot het beroep gaven, gingen van start in september van datzelfde jaar. Hiermee werd het startschot voor de professionalisering van het beroep van vastgoedmakelaar pas echt gegeven... Daarna volgden een hele reeks andere maatregelen die in de loop der jaren verder uitgewerkt werden. Denk maar aan de goedkeuring van een deontologische code, de verplichte permanente vorming, de testen op het einde en sinds kort ook bij het begin van ieders stage... Of wat te denken van de langverwachte goedkeuring van de wet betreffende het beroep van vastgoedmakelaar, die een eigen regelgevend kader voor de sector in het leven riep?

Al die maatregelen vergden maanden-, soms jarenlange discussies, besprekingen en raadplegingen. Maar Rome werd niet op één dag gebouwd. En dus ook het BIV niet!

Het is dan ook met enige fierheid dat we een blik werpen op het verleden en op de afgelegde weg, en dat we met vertrouwen en vastberadenheid naar de toekomst kijken. Meer dan ooit zijn wij ervan overtuigd dat we samen, Nederlandstalige en Franstalige vastgoedmakelaars, verder aan de weg kunnen timmeren en werken in het belang van het algemeen welzijn. We zijn en blijven zowel de vastgoedmakelaar – of hij nu bemiddelaar, syndicus of rentmeester is – als de consument van dienst.

Uiteraard zijn we niet van plan op onze lauweren te gaan rusten, tevreden met wat we al bereikt hebben. We zijn er ons wel degelijk van bewust dat er nog heel wat werk aan de winkel blijft. De komende maanden en jaren zitten dan ook al tal van projecten eraan te komen.

Mei 2015

Het Bureau (van links naar rechts),  
[Luc Machon](#), ondervoorzitter  
[Paul Houtart](#), ondervoorzitter  
[Filip Van der Veken](#), penningmeester  
[Yves Van Ermen](#), voorzitter





# En in 2014?



**2**014 stond bol van de realisaties. Sinds 1 januari van dat jaar moeten de nieuwe stagiairs een competentietest afleggen voordat ze hun stage kunnen aanvatten. Daarbij is het bedoeling de competenties van de toekomstige vastgoedmakelaar te evalueren en na te gaan welke zijn sterke en zwakke punten zijn. De resultaten van deze evaluatie, die de toegang tot het beroep niet belemmert, bieden de stagiair inzicht in de domeinen waar hij tijdens zijn stage aan zal moeten werken. De competentietest werd in het afgelopen jaar geëvalueerd en er werd beslist hem nog verder te verfijnen. Zo komt er in de toekomst een afzonderlijke competentietest voor syndici en bemiddelaars.

In de loop van 2014 werden de cursussen van de e-learning herwerkt en geactualiseerd, en werden ook nieuwe, nuttige documenten voor in de dagelijkse praktijk van onze vastgoedmakelaars online gezet. We hebben het dan onder andere over de nieuwe contracten voor de exclusieve en niet-exclusieve verkoop- en verhuuropdrachten, de modelformulieren voor herroeping en de checklist voor de precontractuele informatie die de makelaar zowel bij verkoop als bij verhuur moet verstrekken.

Bovendien hebben we onze adviserende taak en

onze rol als vertegenwoordiger van de vastgoedmakelaars bij de politiek voortgezet om de belangen van de makelaars te verdedigen. Ook hebben we veel vooruitgang geboekt in het dossier over de integratie van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in de BIV-bijdrage. Zo zullen we volledig komaf maken met wanbetalers en onverzekerden, zodat dat probleem voorgoed verleden tijd is.

# 1995-2015...

## Al twintig jaar!

### Het BIV en haar organen treden in werking

(Nationale Raad, administratieve en deontologische Kamers)

Een Koninklijk Besluit beschermt de titel en de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar

september 1993

1994

maart 1995

april 1995

De eerste BIV-stages die toegang geven tot het beroep, gaan van start

september 1995

Het BIV verhuist naar de **Luxemburgstraat**, in hartje Brussel

januari 2000

2000

Eerste BIV-verkiezingen, georganiseerd door het toenmalige Ministerie van Middenstand (nu FOD Economie) op basis van de gemeentelijke lijsten

De Dienst Opsporing is geboren

2000

**De deontologische code** voor de vastgoedmakelaars wordt goedgekeurd. (In 2006 zou er een grondige herwerking volgen)

Permanent bijscholen wordt verplicht



Stagiairs dienen vanaf nu **e-learning** te volgen

Juni 2006

De bekwaamheidsproef op het einde van de stage treedt in werking

Juni 2007

De telefonische juridische helpdesk wordt in het leven geroepen om vastgoedmakelaars in hun dagelijkse praktijk te ondersteunen

Januari 2008

december 2011

Kadasterfinder is up and running

Vastgoedmakelaars verkrijgen een eigen wet die voor het eerst het onderscheid maakt tussen syndici en bemiddelaars

september 2013

Januari 2014

De competentietest aan het begin van de stage wordt ingevoerd

Vastgoedprofessionals kunnen residentiële huurovereenkomsten online registreren via **MyRentPro**

2015

■ De vastgoedmakelaar :  
raadgever en  
**vertrouwenspersoon**





# Hoe word je vastgoedmakelaar?

*De job van vastgoedmakelaar is een heel uitdagende job met een grote impact in het leven van mensen. Maar omdat de vastgoedsector zoveel meer omvat dan alleen huizen verkopen, moet de vastgoedmakelaar zich aan de deontologische spelregels houden en moet hij zichzelf permanent bijscholen om op de hoogte te blijven van de nieuwste ontwikkelingen.*

## ■ DE VASTGOEDMAKELAAR

Binnen het beroep van zelfstandig vastgoedmakelaar onderscheiden we de “vastgoedmakelaar-bemiddelaar”, “vastgoedmakelaar-syndicus” en “vastgoedmakelaar-rentmeester”. Een vastgoedmakelaar-bemiddelaar is de bemiddelende tussenpersoon tussen koper en verkoper of huurder en verhuurder. Een vastgoedmakelaar-syndicus beheert dan weer mede-eigendommen zoals appartementsgebouwen. Een rentmeester ten slotte neemt het beheer van een onroerend goed over van de private eigenaar. Om als vastgoedmakelaar actief te zijn, moet je een erkenning hebben van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Want net zoals het beroep van architect of boekhouder, is het beroep van vastgoedmakelaar gereguleerd. Het BIV controleert de toegang tot het beroep en ziet er op toe dat iedereen de regels naleeft.

## ■ ZELFSTANDIG OF BEDIENDE?

Als je zelfstandig vastgoedmakelaar wil worden, kan je niet om een BIV-erkenning heen. Om die erkenning te krijgen, moet je aan enkele vereisten voldoen en moet je een erkenningstraject doorlo-

pen. Wie als bediende voor een erkend vastgoedmakelaar werkt, heeft zelf geen BIV-erkenning nodig.

## ■ DIPLOMA

Een vastgoedopleiding aan een hogeschool of een ondernemersopleiding “Vastgoedmakelaar” bij Syntra is zeker aan te raden. Toch is elk Bachelor-diploma van minimum niveau 6 in het Europees kwalificatiekader (EQF) toegelaten om de stap te wagen. Concreet voor Belgische diploma's: als je geen vakspecifieke opleiding hebt gehad, moet je minstens over een Bachelor beschikken.

## ■ COMPETENTIETEST

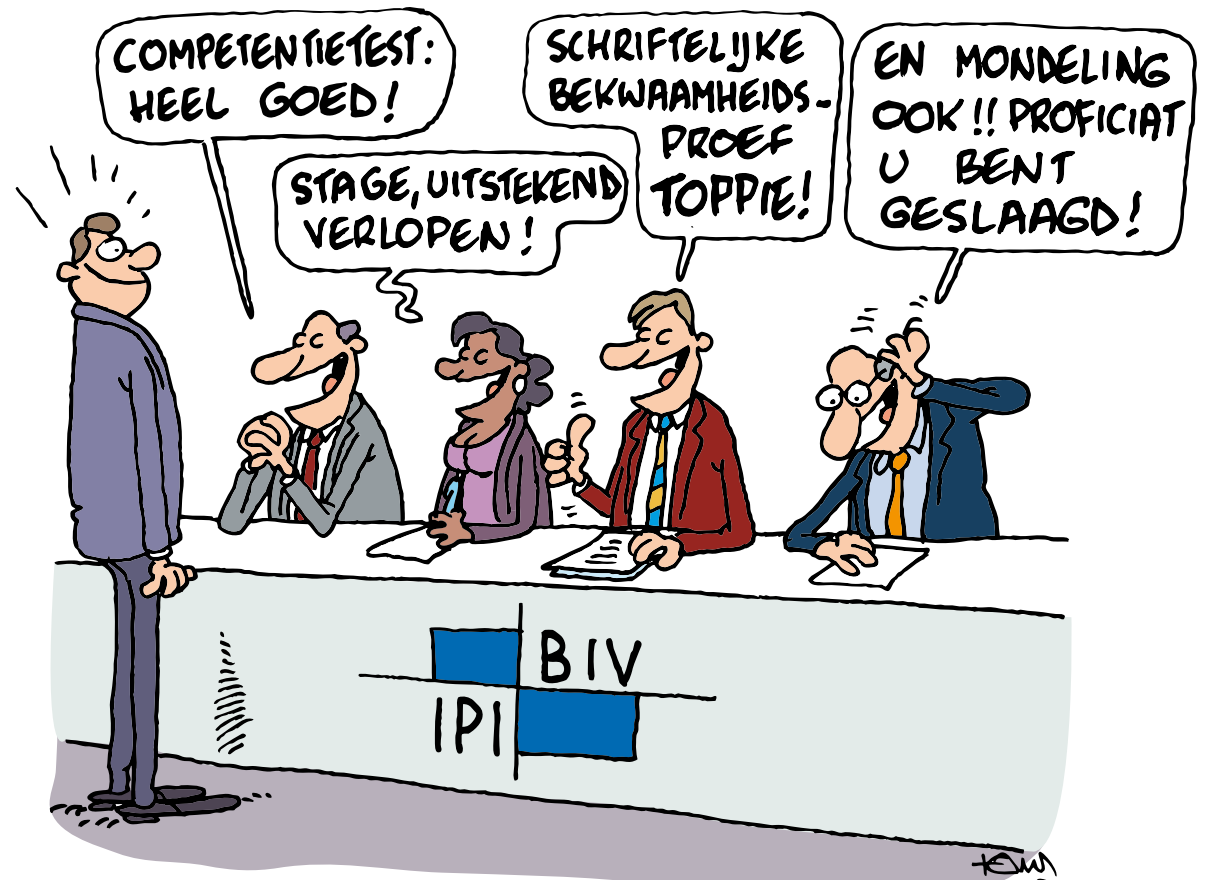
De competentietest is de proef die je voor aanvang van je stage moet afleggen om je beroepskennis te testen. Het BIV zal nagaan waar je kennis bijgeschaafd dient te worden. Deze test belemmert de toegang tot de stage niet. Op je stage zal je extra aandacht aan deze pijnpunten moeten besteden, want tijdens de latere bekwaamheidstest kunnen de zwakke punten uit de eerdere competentietest speciale aandacht krijgen.

### ■ STAGE

Na de competentietest kan je worden ingeschreven op de lijst van stagiairs. Je moet dan stage lopen op het kantoor van een stagemeeester. Hij of zij is een erkend BIV-lid dat aan bepaalde voorwaarden voldoet. Tijdens de stage mag je al vastgoedmakelaarsactiviteiten uitoefenen, onder de vleugels van je stagemeeester. Je stage duurt in principe één jaar, maar als je het beroep in bijberoep wil uitoefenen, kan je je stage spreiden over maximaal 3 jaar.

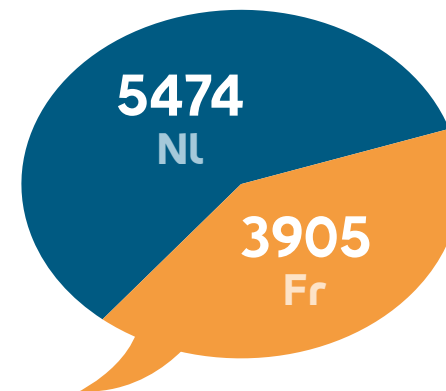
### ■ BEKWAAMHEIDSPROEF

De laatste stap in het traject is de bekwaamheidsproef. Slaag je na je stage voor de schriftelijke en mondelinge bekwaamheidsproef, dan word je ingeschreven op het Tableau van titularissen. Je krijgt dan een naambord en een officieel certificaat. Proficiat!



**HOE VASTGOEDMAKELAAR WORDEN ?**

# De vastgoedmakelaar in cijfers



59 % Nederlandstaligen en 41 % Franstaligen: een verhouding die de samenstelling van de Belgische bevolking weerspiegelt en die sinds de oprichting van het Instituut stabiel is gebleven.

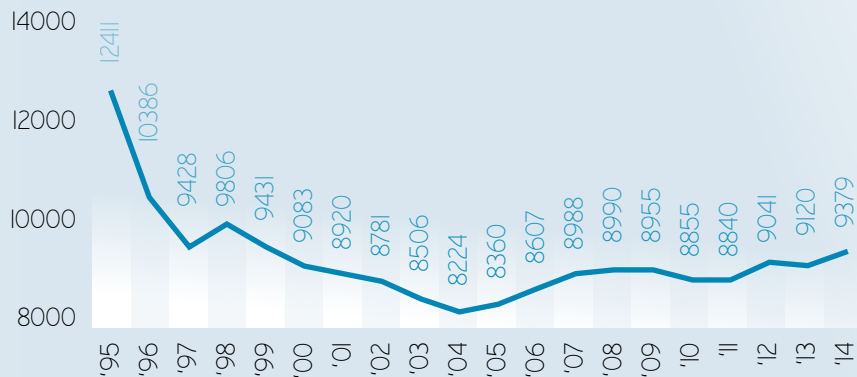
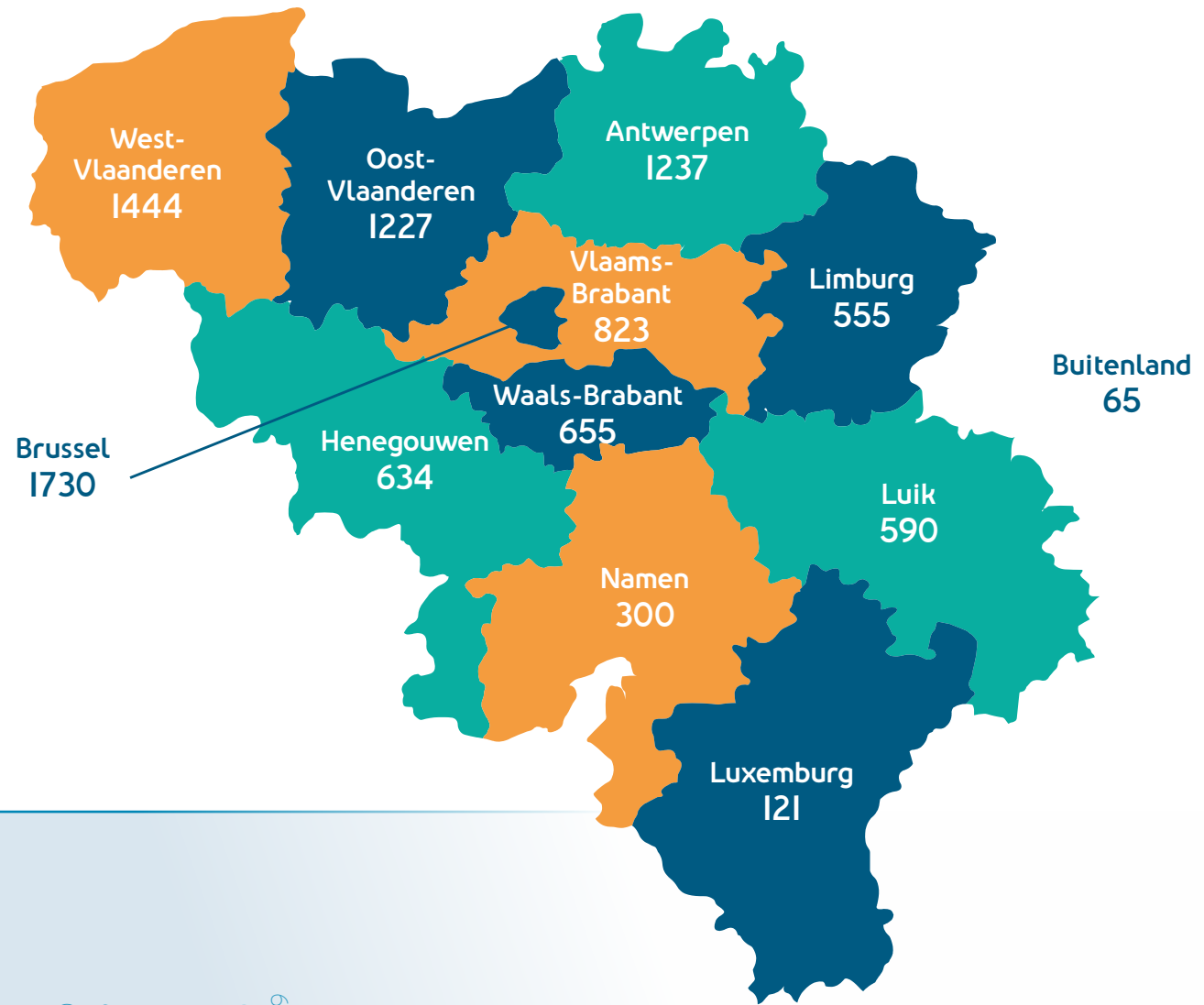
## ■ EVOLUTIE VAN HET AANTAL VASTGOEDMAKELAARS SINDE HET ONTSTAAN VAN HET BIV

Op 31 december 2014 telde het Instituut 9.379 leden en hun aantal neemt al enkele jaren gestaag toe. Het beroep blijft een niet te ontkennen aantrekkingskracht uitoefenen!

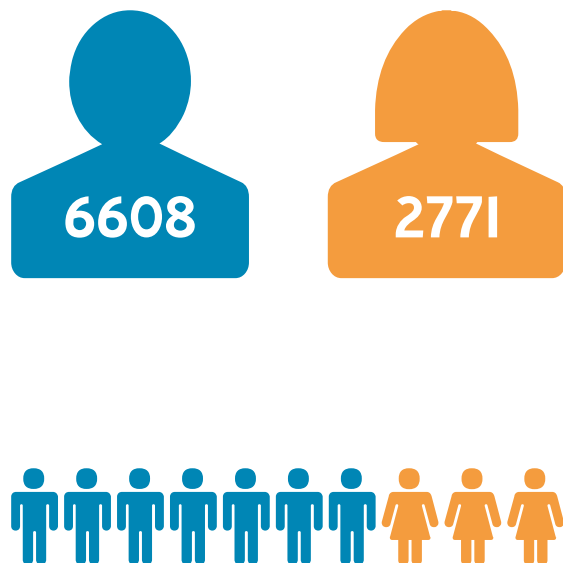
Even terug in de tijd. Bij de oprichting van het Instituut in 1995 kenden de Raden van Erkenning een BIV-nummer toe aan 12.411 personen die zich inge-

schreven hadden op de gemeentelijke lijsten en erkend wilden worden als vastgoedmakelaar. Maar niet iedereen oefende het beroep van vastgoedmakelaar effectief uit en sommigen onder hen hadden zelfs niets met het beroep te maken. In de jaren na de oprichting van het Instituut nam het aantal leden van het BIV daardoor dan ook af. Tot in 1998, het jaar waarin het aantal stagiairs fors toenam, daalde het totaal aantal leden gestaag. De plotse stijging van het aantal stagiairs mag gezien worden als een gevolg van de eerste resultaten van de Dienst Op-

sparing. Heel wat mensen oefenden het vak uit zonder dat ze over de verplichte erkenning beschikten en nadat ze door het BIV tot de orde geroepen waren, kozen sommigen ervoor zich in lijn met de wet te plaatsen door de BIV-stage aan te vatten. In de periode 2000 – 2004 neemt het aantal vastgoedmakelaars af om daarna opnieuw te hoogte in te gaan tot in 2008. Op het hoogtepunt van de economische crisis ziet het BIV zijn ledental lichtjes dalen, maar sinds 2012 blijkt het beroep opnieuw aan aantrekkingskracht te winnen.



Weinig evolutie in de loop der jaren wat het geslacht van de leden betreft. Het vak van vastgoedmakelaar blijft, met ongeveer zeven mannen en drie vrouwen voor elke tien makelaars, een mannenberoep.

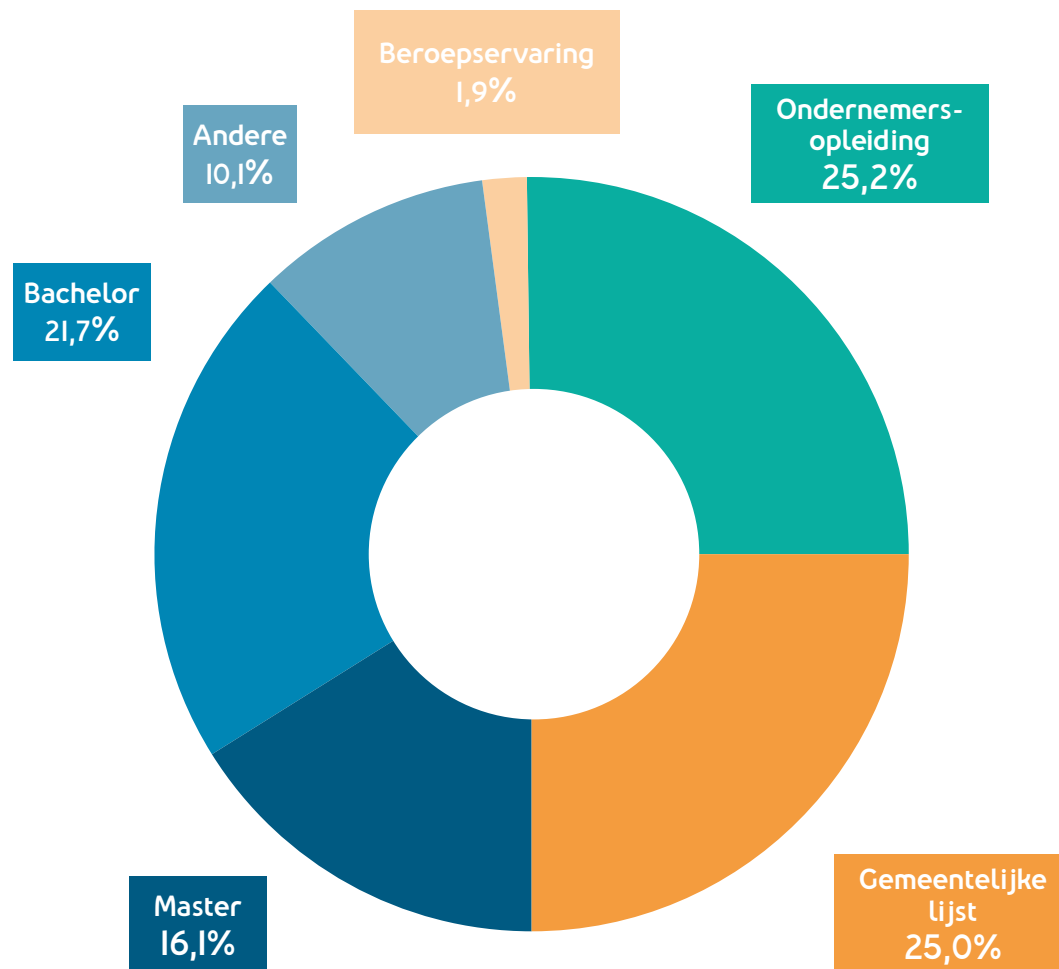


#### DE LEEFTIJD VAN DE VASTGOEDMAKELAAR (TITULARISSEN EN STAGIAIRS)





■ DIPLOMA WAARMEE DE VASTGOEDMAKELAAR TOT HET BEROEP TOETREEDT



Het profiel van de vastgoedmakelaar is in de afgelopen 20 jaar niet veranderd. De gemiddelde vastgoedmakelaar is een man van tussen de 40 en 50 jaar die sinds een aantal jaren, vaak sinds 1995, bij het BIV ingeschreven is op basis van de gemeentelijke lijsten waardoor hij de facto tot het beroep kon toetreden.

De vastgoedmakelaar is een gedreven professional die moeite lijkt te hebben om ermee te stoppen wanneer hij de pensioenleeftijd bereikt. In 2014 bleef ongeveer 7,5% van de vastgoedmakelaars na hun pensioen hun beroep uitoefenen!

■ Het BIV, de beste  
garantie voor een  
**betrouwbare en**  
**professionele sector**

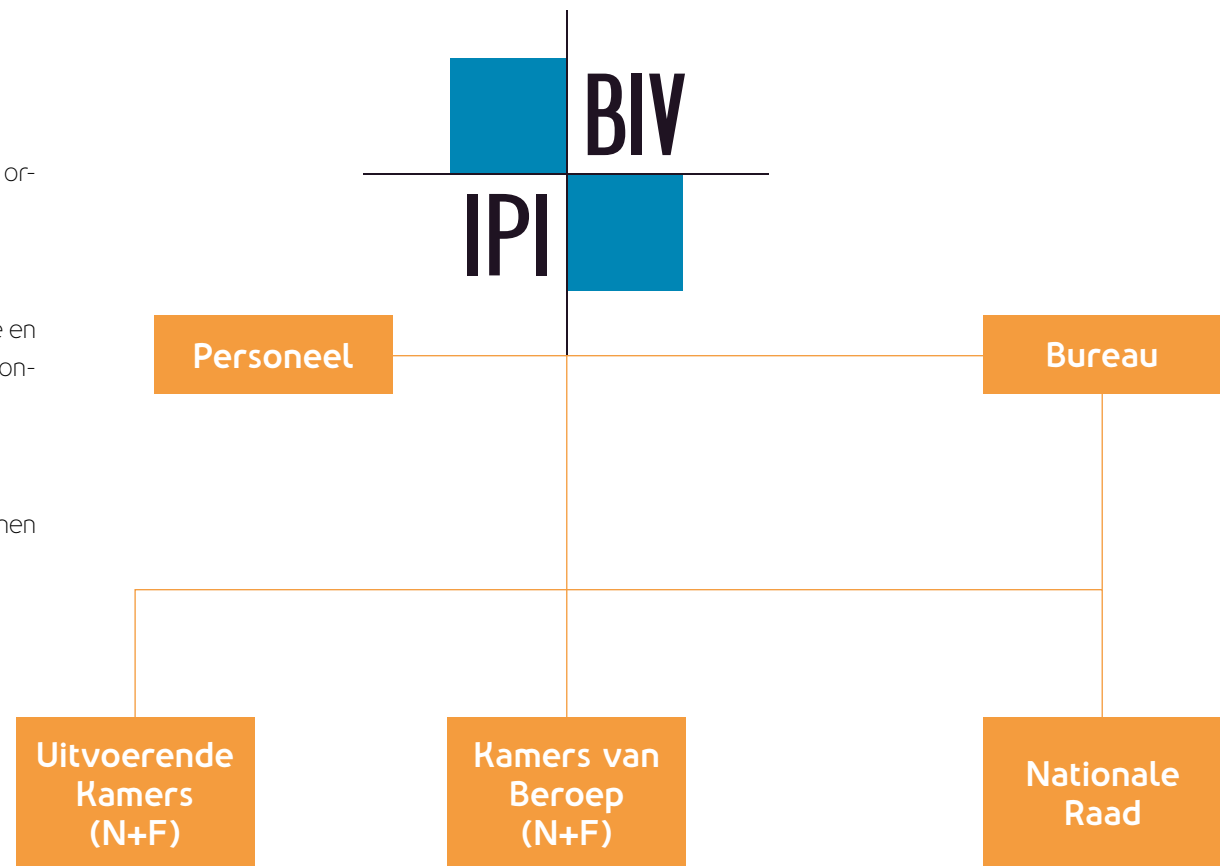


BIV STAAT GARANT VOOR KWALITEIT

# Opdrachten en organogram

## DRIE OPDRACHTEN:

- 1 de toegang tot het beroep controleren en organiseren;
- 2 toezien op de naleving van de deontologie en de nodige sancties nemen in geval van deontologische tekortkomingen;
- 3 mensen die onwettig het beroep uitoefenen uit de markt verwijderen.



# Het BIV controleorgaan

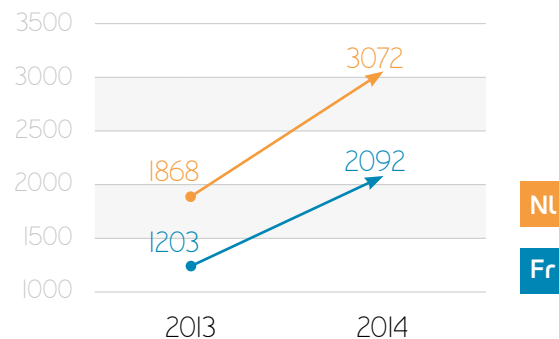
## ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

« Week na week ontvangen we tientallen vragen tot inschrijving, wederinschrijving of weglating. Elk dossier onderzoeken we met de grootste zorgvuldigheid. »

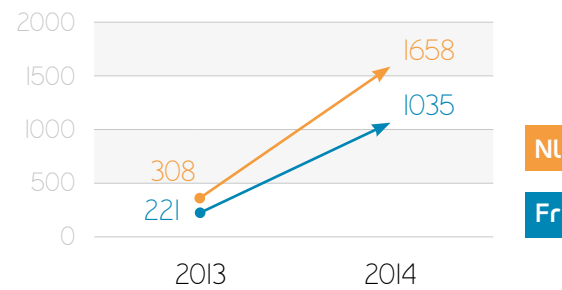
*Hilde Cuypers, belast met de administratieve dossiers en plaatsvervangend secretaris van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer*



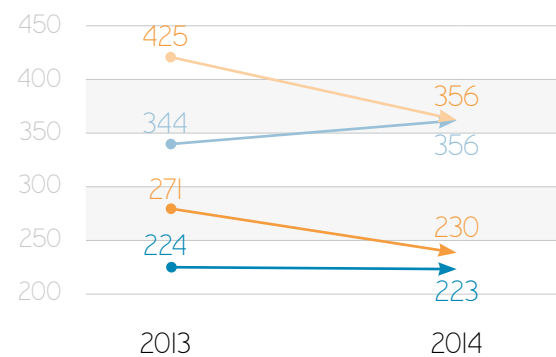
Het aantal genomen beslissingen is in 2014 bijna verdubbeld



Het aantal weglatingen is in één jaar meer dan vervijfvoudigd



Effectieve inschrijvingen



136 wederinschrijvingen werden aanvaard (86 NL + 50 Fr)

2014 was een heel druk jaar voor de administratieve dienst van het Instituut. Dit was het gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe wet met betrekking tot de organisatie van het beroep. Die wet bepaalt namelijk dat de vastgoedmakelaars moeten aangeven welke activiteiten ze uitoefenen. Wensen ze ingeschreven te worden als makelaar of als syndicus... of voor beide activiteiten? Bijgevolg hebben een aantal vastgoedmakelaars al hun weglating uit een van beide kolommen aangevraagd. Dit is een trend die zich in de komende jaren zal doorzetten.

NL Stagiairs

NL Titularissen

Fr Stagiairs

Fr Titularissen



## ■ TUCHTDOSSIERS

« Elk jaar ontvangen de Uitvoerende Kamers om en bij de duizend klachten. De rechtskundige assessoren moeten die in behandeling nemen en onderzoeken. Indien de deontologische tekortkomingen voldoende aangetoond zijn, zal het aan de Kamer toekomen om hierover een uitspraak te doen. »

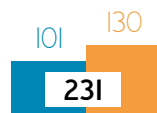
*Frank Judo, rechtskundig assessor bij de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.*



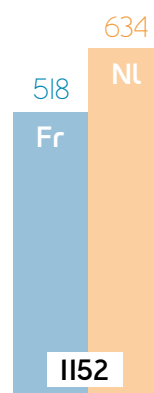
Aantal klachten



Aantal seponeringen



Aantal beslissingen



Aantal dossiers waarover beslist werd



*Elke Van Holsbeek, plaatsvervangend secretaris bij de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.*

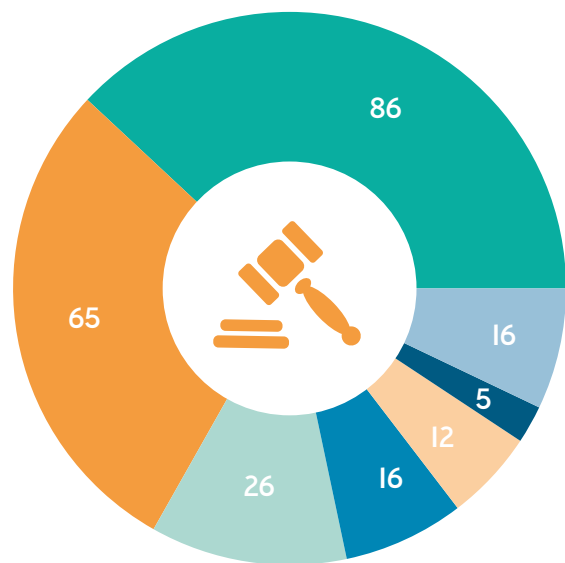
« De klager begrijpt niet altijd waarom het BIV enkel over de deontologische aspecten uitspraak kan doen. Soms hoopt hij op een financiële vergoeding van zijn makelaar of syndicus. Resultaat? Heel wat klachten worden geseponneerd omdat niet het Instituut, maar de burgerlijke rechtbank bevoegd is. »

De (Franstalige en Nederlandstalige) Uitvoerende Kamers behandelen jaarlijks elk meer dan duizend klachten. De overgrote meerderheid daarvan wordt door de rechtskundig assessor geseponneerd, bijvoorbeeld omdat de Uitvoerende Kamer niet bevoegd is. De niet-geseponneerde klachten worden behandeld door de tuchtrechtbanken van het Instituut, die uitspraken doen in verhouding tot de aangewreven feiten.



« Als tuchtinstantie bepaalt de Uitvoerende Kamer of de vermeende tekortkomingen vaststaan en de makelaar kan gecorrigeerd worden of dat een straf gerechtvaardigd is. »

*Guy Baelde, plaatsvervangend voorzitter van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer.*

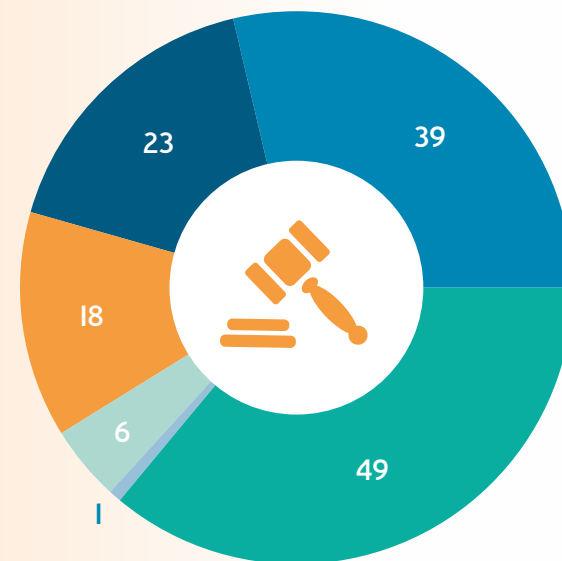


- Schrappingen (49 NL + 37 Fr)
- Schorsingen (26 NL + 39 Fr)
- Berispingen (19 NL + 7 Fr)
- Waarschuwingen (10 NL + 6 Fr)
- Vrijspraken (10 NL + 2 Fr)
- Geen sanctie (4 NL + 1 Fr)
- Andere (7 NL + 9 Fr)

#### DOSSIERS IN BEROEP

« Elk jaar gaat een handvol vastgoedmakelaars in beroep tegen de jegens hen genomen beslissing. Het gaat zowel om administratieve als om tuchtsancties. »

*Anne Roggen, plaatsvervangend secretaris bij de Nederlandstalige Kamer van Beroep.*



- Aantal beroepen (18 NL + 21 Fr)
- Bevestiging van de sanctie (12 NL + 11 Fr)
- Lichtere sanctie (12 NL + 6 Fr)
- Zwaardere sanctie (1 NL + 5 Fr)
- Onontvankelijk/zonder voorwerp (1 NL)
- Totaal aantal beslissingen (26 NL + 23 Fr)

## ■ GEEN PLAATS VOOR NEPMAKELAARS!

« De onwettige uitoefening van het beroep is een gevaar voor de consument én vormt oneerlijke concurrentie voor de 9.300 erkende vastgoedmakelaars. Bovendien schaden onwettige beoefenaars het imago van de sector. »

« Elk jaar worden tientallen onwettige beoefenaars via het gerecht uit de markt verwijderd, terwijl er honderden voor een minnelijke schikking opteren en zich in regel stellen met de geldende wetgeving. »

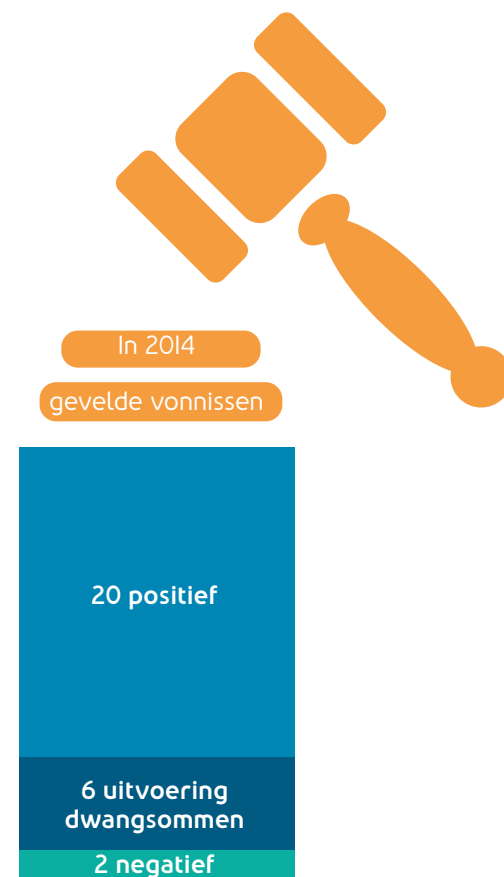
*Bruno Kerckhof, directeur Dienst Opsporing*



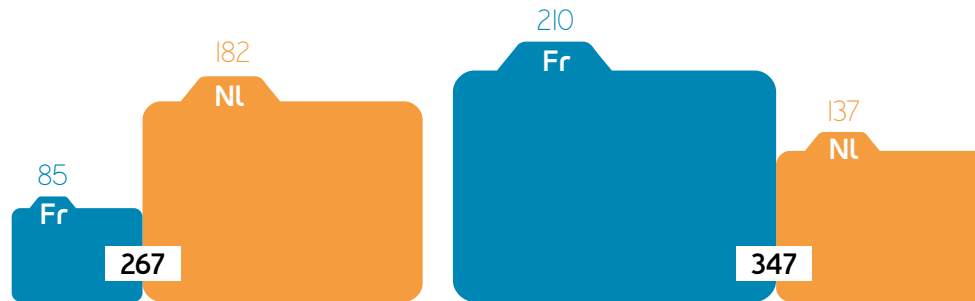
Sinds zijn oprichting stelt het Instituut alles in het werk om individuen die activiteiten als zelfstandig vastgoedmakelaar uitoefenen zonder over de nodige erkenning te beschikken, uit de markt te halen. In 2014 werden 614 dossiers geopend op basis van klachten van consumenten, van vastgoedmakelaars of op basis van proactief onderzoek van de privédetectives van het BIV.

Gelukkig gaat het niet in al deze dossiers ook effectief over onwettige uitoefening van het beroep. Na grondig onderzoek konden om die reden 370 dossiers snel afgesloten worden. In 201 dossiers waarbij er een sterk vermoeden van onwettige activiteiten was, kon een oplossing gevonden worden. Dergelijke dossiers leidden ofwel tot een regularisatie (inschrijving op de lijst van de stagiairs, aannemen van het werknemersstatuut onder toezicht van een erkend makelaar) of tot de stopzetting van de activiteiten. Soms bleken de vermoedens ongegrond nadat de betrokkenen aantoonde dat ze hun eigen patrimonium beheerden. In 2014 bracht het Instituut 43 nieuwe zaken voor de rechtbank.

In meer dan 9 gevallen op 10 won het BIV een zaak voor de rechtbank.



In 2014 geopende dossiers



Geen BIV-erkende in de vennootschap

Samenwerking met een niet-erkende



# Diensten

*Naast zijn controleopdrachten werpt het Instituut zich ook op als gids voor de vastgoedmakelaar om hem bij te staan en te begeleiden in zijn dagelijkse beroepspraktijk. Het BIV biedt de vastgoedmakelaar ondersteuning op informatief en administratief vlak, meer bepaald met opleidingen (in situ en online), de juridische helpdesk, Kadasterfinder, online modeldocumenten en formulieren én de wekelijkse nieuwsbrief en het driemaandelijks magazine.*

## ■ OPLEIDINGEN

« Het opleidingsaanbod is erg divers en voldoende uitgebreid opdat de vastgoedmakelaars hun deontologische verplichtingen kunnen nakomen. »

*Ellen Dejonckheere, secretaris van de werkgroep vorming*



Het BIV organiseert opleidingen voor de vastgoedmakelaars in zowat het hele land. Opleiding is dan ook een cruciale pijler in ons permanente streven naar professionalisme onder onze vastgoedmakelaars. In 2014 werden in Vlaanderen en Brussel 29 verschillende thema's aangeboden in het Nederlands, goed voor een totaal van 177 sessies die gevolgd werden door 2.283 deelnemers.

## ■ E-LEARNING

« E-learning wordt erg gewaardeerd door de vastgoedmakelaar die op gelijk welk ogenblik van de dag en vanaf gelijk welke plaats toegang tot de opleidingen heeft. Als middel voor voortgezette opleiding worden die instrumenten eveneens gebruikt als ondersteunend informatiemateriaal. »

*Steven Lee, directeur van de Dienst Vorming*



In 2014 herwerkten en actualiseerden we een aantal modules volledig zodat ze nu beantwoorden aan de regionale specificiteit van bepaalde regelgevingen. We boden onze leden 31 (Franstalige en Nederlandstalige) e-opleidingen aan. Die werden 69.600 maal geconsulteerd en meer dan 12.000 maal gevalideerd, wat 10% meer is dan in 2013!





### ■ DE JURIDISCHE HOTLINE

« Een team van in vastgoedrecht gespecialiseerde juristen staat elke werkdag ter beschikking om te antwoorden op de juridische vragen waarmee vastgoedmakelaars in de uitoefening van hun beroep geconfronteerd worden. »

*Jeanne Fonteyne, jurist-adviseur bij het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen (VSKC)*



### ■ DE KADASTERFINDER

« De tijd waarin de vastgoedmakelaars zich fysiek moesten verplaatsen naar het Kadaster is definitief voorbij! Dankzij Kadasterfinder kunnen ze online uittreksels uit het kadaster opvragen en ook de kadastrale legger en het grondplan van achter hun pc raadplegen. We zetten overigens volop in op een uitbreiding van de tool die moet toelaten om opzoeken te doen op basis van het adres. »

*Jurgen Vansteene, directeur van het Nederlandstalig juridisch departement*



### ■ BESCHIKBARE DOCUMENTEN OP DE BIV-WEBSITE

« Om hun taak te vergemakkelijken, kunnen de vastgoedmakelaars via onze website beschikken over heel wat juridische en praktische informatie, maar ook over enkele nuttige modeldocumenten en formulieren. »

*Olivier Aoust, directeur van het Franstalig juridisch departement*



Tegelijkertijd maakt de website het voor de consument mogelijk om snel na te gaan of zijn bemiddelaar, syndicus of rentmeester effectief erkend is. Bezoek dus zeker regelmatig [www.biv.be](http://www.biv.be).

## DE PUBLICATIES VAN HET INSTITUUT

BIV-Mail, de nieuwsbrief die het BIV wekelijks verspreidt, wordt door 46% van de ontvangers gelezen. Concreet betekent dit dat 4.300 vastgoedmakelaars elke week deze digitale publicatie lezen. BIV-News, ons driemaandelijkse magazine, verschijnt viermaal per jaar en wordt naar het thuisadres van de vastgoedmakelaar verstuurd.

« Met onze wekelijkse nieuwsbrief en ons driemaandelijkse magazine houden we onze leden op de hoogte van de evoluties op wettelijk vlak en van de actualiteit in vastgoedland. Voor onze leden is het van het allergrootste belang dat ze blijven, zodat ze hun klanten zo goed mogelijk kunnen adviseren. »



Frank Damen, communicatieverantwoordelijke



■ Het BIV staat  
**dicht** bij zijn leden

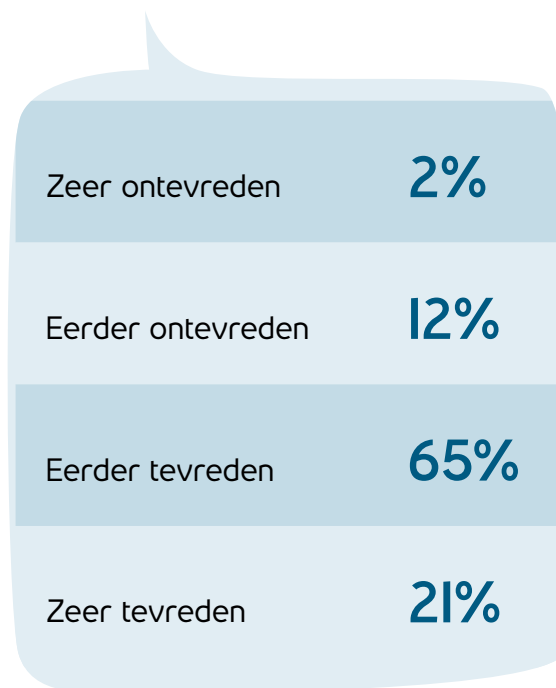


BIV STAAT DICT BIJ HAAR LEDEN

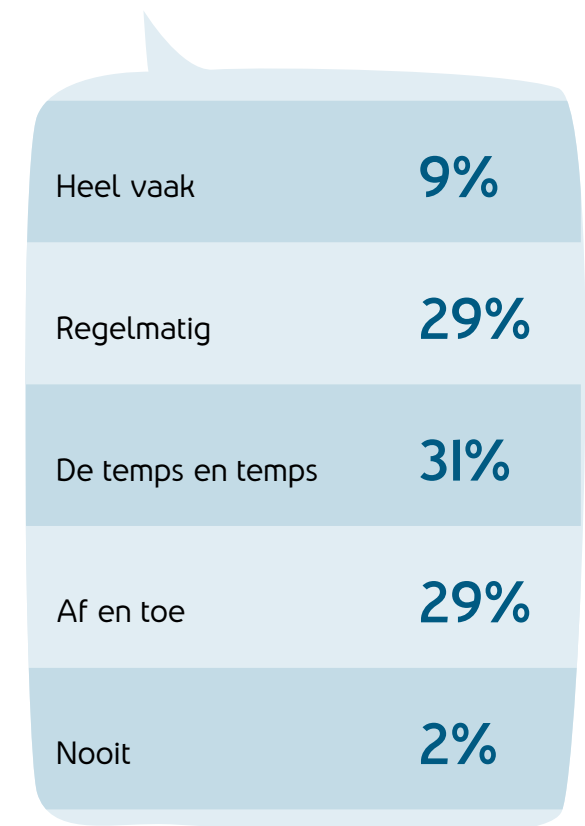
# De mening van de vastgoedmakelaars over hun Instituut

Het BIV schakelde een onafhankelijk studiebureau in om een tevredenheidsenquête te houden onder de makelaars. Dit om te weten te komen op welke vlakken we onze dienstverlening nog kunnen verbeteren, maar ook om de communicatie te optimaliseren en zo goed mogelijk de noden en verwachtingen van de leden te kennen. De resultaten van deze anonieme, onafhankelijke studie bleken erg bemoedigend!

86% van de leden zegt globaal genomen tevreden te zijn over de diensten van het Instituut



Doen de vastgoedmakelaars vaak een beroep op het BIV?



\* onderzoek uitgevoerd in 2014 door MCP QualityServices bij 302 respondenten

Het BIV wordt unaniem beschouwd als nuttig voor de vastgoedsector!



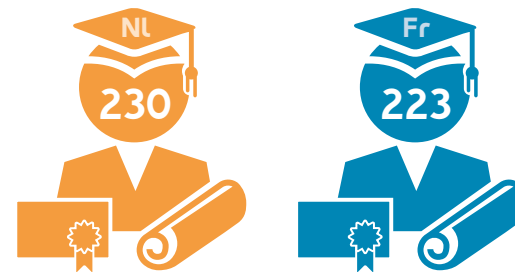
Hoe zien de leden het BIV ?



# Een heel speciaal moment

Elk trimester nodigt het Instituut de nieuwe titularissen uit voor een heel speciaal moment: de uitreiking van de diploma's en naambordjes. Dat is immers de eerste grote mijlpaal in iemands vastgoedcarrière. Na een korte presentatie over het BIV en de verschillende diensten van het Instituut, ontvangen de kersverse titularissen hun diploma en naambordje uit de handen van ondervoorzitter Luc Machon en penningmeester Filip Van der Veken. Daarop volgt een gezellige receptie met een hapje en een drankje, waar de nieuwelingen ongedwongen netwerken en steevast een joviale babbel slaan met onze bestuurders – vastgoedmakelaars net als zij – die maar al te graag een luis-terend oor bieden.

In 2014 ontvingen 230 nieuwe Nederlandstalige en 223 Franstalige vastgoedmakelaars hun diploma en naambordje.





# Maatschappelijk engagement

*Het BIV hecht er belang aan om rekening te houden met de maatschappelijke waarden en neemt in zijn werking een duidelijk maatschappelijk engagement op.*

**Z**o doet het Instituut voor de aanmaak van de naamborden die de nieuwe titularissen overhandigd krijgen, sinds 2001 een beroep op de beschermde werkplaats De Dageraad. Dat is een instelling uit Kontich die mensen met een beperking tewerkstelt. Op die manier ondersteunt het BIV onrechtstreeks mensen die moeilijk aan de bak komen op de arbeidsmarkt.

« De Dageraad werd opgericht in 1972 met als doel slechtzienden een opleiding te geven en tewerk te stellen. De jongste jaren werd ons personeelsbestand uitgebreid en opengesteld voor mensen met een lichamelijke, geestelijke of sociale beperking. »

« Het BIV is bij ons klant sinds 2001 en is vandaag goed voor 2% van onze omzet. »

*Hans Van Reeth, directeur van De Dageraad*





## BIV – Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Luxemburgstraat 16B 1000 Brussel

T 02 505 38 50

F 02 503 42 23

info@biv.be

www.biv.be



Facebook

BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars



Twitter

@immoBIV



LinkedIn

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Meer informatie nodig, of zit u met vragen? [www.biv.be](http://www.biv.be)

Wilt u nagaan of de vastgoedmakelaar met wie u werkt effectief erkend is, raadpleeg dan de lijst van de erkende vastgoedmakelaars op [www.biv.be](http://www.biv.be) of op [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be).