

The background of the page is a grayscale aerial photograph of a city, likely Brussels, featuring a prominent Gothic cathedral with a tall spire. A grid of semi-transparent squares in various shades of blue and cyan is overlaid on the left side of the image. Three solid-colored squares are placed on the right side: a yellow-green square at the top, an orange square in the middle, and a purple square at the bottom.

JAARVERSLAG 2015

Vastgoedmakelaars voor een uiterst
professionele sector, 365 dagen per jaar.



Verantwoordelijke uitgever: **Luc Machon**

Realisatie: **Frank Damen, Claire Gilissen, Steven Lee**

Layout: **Graphic Plugin**

Druk: **GS Graphics**

© **BIV 2016**

Inhoud

INTRODUCTIE	Het Bureau	4	9
	Minister Willy Borsus	6	
HOOFDSTUK - 1	Nieuw in 2015		
	Wat bracht het voorbije jaar?	10	
HOOFDSTUK - 2	De vastgoedmakelaar - Raadgever en vertrouwenspersoon		13
	Het beroep van vastgoedmakelaar	14	
	Hoe word je vastgoedmakelaar	15	
	De vastgoedmakelaars in cijfers	16	
	De leeftijd van de vastgoedmakelaar (titularissen en stagiairs)	18	
	Diploma waarmee de vastgoedmakelaar toetreedt tot het beroep	19	21
HOOFDSTUK - 3	Het BIV - Voor een betrouwbare en professionele sector		
	Diensten	22	
	Menselijk	23	
	Actief	23	
	Transparant	28	
	Streng	30	
	Ondersteunend	32	
	Communicatief	34	
	Open	35	
	Ambitieuus	35	
	Bereikbaar	36	

Het Bureau

Bij het BIV waken wij al meer dan twintig jaar over één van de belangrijkste aspecten in het leven van een Belg: zijn woonst. Elke dag helpen 's lands 9.539 BIV-erkende vastgoedmakelaars kopers, verkopers, eigenaars en huurders om hun ideale transactie te sluiten, die het meest voldoet aan hun verwachtingen.

Om de vastgoedmakelaars te steunen, zet het BIV zijn professionalisering verder. 2015 vormde een kentering op weg naar een diepgaandere digitalisering.

Na Kadasterfinder en MyRentPro die op kruissnelheid gekomen zijn, hebben twee andere digitale projecten, gelanceerd in 2015, de administratieve lasten van onze leden verlicht.

Eerst en vooral onze nieuwe website, waarop elke vastgoedmakelaar over een persoonlijke account beschikt, waardoor hij zijn relatie met het BIV eenvoudiger kan beheren. De nieuwe website symboliseert de diepgaande evolutie van de visie van het BIV en van een, tot nu toe ongeziene, zin voor moderniteit. Met BIV.be heeft het Instituut resoluut gekozen voor toegankelijkheid, transparantie en een persoonlijke aanpak.

2015 was ook het jaar waarin de deur opengezet werd voor externe, door het BIV erkende vormingen. Deze worden door vormingsverstrekkers online geplaatst in Edux, het nieuwe beheersplatform voor vormingen. Via deze applicatie wordt het aanbod aan permanente vorming van alle erkende verstrekkers gepubliceerd op BIV.be, wordt de erkenning vereenvoudigd en wordt het makkelijker om vormingen te promoten. Tevens wordt er een onmiddellijk antwoord gegeven op de aanvraag tot erkenning als verplichte vorming en wordt het aanbod op dit vlak aanzienlijk uitgebreid.

De andere markante nieuwigheid van 2015, de collectieve verzekering, is in werking getreden op 1 januari 2016. Voortaan zijn alle vastgoedmakelaars die ingeschreven zijn bij het BIV, rechtstreeks door het Instituut verzekerd. Het gaat om een dienstverlening van het BIV voor zijn leden, maar ook voor alle consumenten die een beroep doen op vastgoedmakelaars.

De hele sector is vanaf nu gedekt. Gedaan dus met de constante opvolging van alle (niet-) verzekerden, gedaan met de zware administratie om elke individuele polis te controleren, gedaan met de honderden brieven per jaar: alle leden zijn verzekerd via de betaling van hun bijdrage. Punt. Erkend is verzekerd!

Bij het BIV is de trein van de verandering goed vertrokken. De volgende haltes zullen nog steeds in het teken staan van de vastgoedmakelaars en de consumenten. Vanuit de bestuurscabine zien we al de schim van een hervorming van de plichtleer, naast een verbeterde versie van de competentietest. Maar dat is voor de komende maanden. Het BIV zal u, als bestuurder en verantwoordelijke begeleider, op tijd en stond informeren over deze en andere verbeteringen.

Yves Van Ermen, voorzitter
Luc Machon, ondervoorzitter
Paul Houtart, ondervoorzitter
Filip Van der Veken, penningmeester



*Van links naar rechts:
Luc Machon, Filip Van der Veken, Yves Van Ermen, Paul Houtart*

Minister Willy Borsus

Elk jaar neemt de professionalisering van de vastgoedmakelaar toe. Dat verheugt me, want het is een absolute noodzaak om de klant te beschermen, maar ook om het imago van een beroep dat al te vaak afkeurende reacties krijgt, opnieuw op te poetsen.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars draagt bij tot deze professionalisering. Permanente vorming, juridische hulp, een competentietest, sensibilisering rond verscheidene thema's: het BIV biedt zijn leden ondersteuning en een ruime dienstverlening.

Tegelijkertijd dreef het Instituut in 2015 de strijd tegen verborgen commissies op en ondernam (en onderneemt het nog steeds) sensibiliseringsacties voor vastgoedmakelaars.

Het BIV zet ook de digitalisering verder. De nieuwe website werd begin 2015 gelanceerd, en er werd een nieuwe tool voor de erkenning van vormingen gelanceerd in november 2015.

Dit jaar kan gewezen worden op twee belangrijke stappen voorwaarts:

- De mogelijkheid om een tweede plaatsvervangende voorzitter aan te duiden, werd voorzien voor de Uitvoerende Kamers, om een betere continuïteit van de disciplinaire vervolging te garanderen.
- De collectieve verzekering: heel wat kritiek van organisaties die klanten van vastgoedmakelaars vertegenwoordigen en een aantal problematische gevallen die veel personen geschaad hebben, hebben ons doen concluderen dat de deontologische verzekeringsverplichting in het oude systeem niet voldoende gewaarborgd was in de praktijk er is een (verzekeringsplicht, maar iedereen was vrij om zijn verzekeraar te kiezen). Het bleek dat veel vastgoedmakelaars niet verzekerd waren (aangezien de verzekeringsmaatschappij het BIV niet geïnformeerd had over de opzegging van het contract, enz.), of toch niet voldoende. Daarom werd er een



collectieve verzekering ingevoerd sinds 1 januari 2016. Hierdoor is iedere vastgoedmakelaar die ingeschreven is bij het BIV, verzekerd op alle punten voorgeschreven door de wet en door de deontologie.

Ik wil het daar echter niet bij laten. Er is nog heel wat werk aan de winkel:

- De toegangsvoorwaarden tot het beroep voor rechtspersonen verbeteren, en daarbij een oplossing aanreiken om de problematiek van de naamgeving op te lossen.
- Een nieuw regelgevend kader vastleggen om efficiënter te strijden tegen het innen van verborgen commissies door oneerlijke syndici.
- Het inschrijven van de syndici in de Kruispuntbank van Ondernemingen: een koninklijk besluit is in voorbereiding.
- Begin 2017 zal er een sensibiliseringscampagne gevoerd worden, die het grote publiek moet aanmoedigen om de lijst van vastgoedmakelaars, beschikbaar op de site van het BIV op sleutelmomenten van de aankoopprocedure te raadplegen. De campagne moet ook het grote publiek en

de leverancier bewust maken van de thematiek van de verborgen commissies.

- De bescherming van de derdenrekening voor vastgoedmakelaars: de invoering van een dergelijke maatregel zet de vastgoedmakelaars op gelijke voet met andere professionals die met geld van derden werken, met name notarissen, advocaten en gerechtsdeurwaarders.

Zoals u ziet, zit het werk er nog lang niet op.

Ik zou ten slotte het BIV willen bedanken voor zijn actie, evenals alle vastgoedmakelaars (bemiddelaars, syndici en rentmeesters) voor hun werk dat van groot belang is voor de burgers en voor de economische activiteit.

Veel leesgenot!

Willy BORSUS

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

“ 2015 was het jaar van enkele
verwezenlijkingen waar we trots op mogen zijn.”

HOOFDSTUK 1

NIEUW
in 2015

WAT BRACHT het voorbije jaar?

Als we terugblikken op het jaar 2015, dan kunnen we het over één ding eens zijn. Het was geen jaar dat geruisloos in de annalen zal verdwijnen. 2015 was het jaar van enkele belangrijke mijlpalen, van enkele verwezenlijkingen waar we trots op mogen zijn. Het BIV zette tijdens zijn 20^{ste} levensjaar zonder complexen in op vooruitgang. Van de vele stappen die gezet werden, springen er uiteraard sommige beter in het oog dan andere.

De nieuwe [website](#) is ongetwijfeld de meest zichtbare en tastbare innovatie van 2015. BIV.be schreeuwde al enkele jaren om aandacht en kreeg dit jaar ook de aandacht die een website in de 21^{ste} eeuw hoort te krijgen. De grondige analyse die in de tweede helft van 2014 werd uitgewerkt en in een bestek werd gegoten, lokte vele geïnteresseerde dienstverleners. In januari 2015 was het dan uiteindelijk zover en zette de Nationale Raad van het BIV het licht op groen voor een volledig nieuwe website,

**Het vormingskruispunt
Edux maakt het voor
vormingsverstrekkers
gemakkelijk.**

met onder de motorkap de meest recente webtechnologie die oneindig veel mogelijkheden biedt naar de toekomst toe. Vanuit de persoonlijke account waarover elke actieve vastgoedmakelaar beschikt, konden eind 2015 al enkele basishandelingen uitgevoerd worden, zoals het eenvoudig wijzigen van adresgegevens.

2015 was ook het jaar waarin [Edux](#) het levenslicht zag, de nieuwste digitale telg van het BIV. Het vormingskruispunt Edux maakt het voor vormingsverstrekkers gemakkelijk om hun aanvraag in te dienen om erkend te worden, om de vormen door te geven die ze voor vastgoedmakelaars wensen te organiseren en om hun vormen in het erkende vormingsaanbod op BIV.be te publiceren. De aanwezigheid bij een vorming die erkend is voor een aantal vormingsuren, levert vastgoedmakelaars een vormingsattest op. Daarmee kunnen zij aantonen aan hun vormingsplicht te hebben voldaan.

Nog op het vlak van kennis en vorming, startte in 2015 de ontwikkeling van een **competentietest** die volledig op de leest van de vastgoedmakelaars geschoeid is. Deze test op maat, opgesteld in samenwerking met de autoriteit op het vlak van talent recruitment, screent kandidaat-vastgoedmakelaars nog beter op sterktes en zwaktes. Zowel de relevante kennis als de onontbeerlijke competenties van de kandidaten worden in kaart gebracht en in een rapport gegoten. Zo weten ze waar extra aandacht aan te besteden tijdens hun stage.

Het BIV creëerde bovendien in 2015 een **veelvoud aan ruimte** door efficiënter om te gaan met het gebouw op de Luxemburgstraat. De derde verdieping werd na een verbouwing in dienst genomen en dat ontlastte de drukte op andere verdiepingen. Er kwam een extra zittingszaal voor de Kamers, een extra presentatiezaal en enkele extra vergaderruimten. Op die manier kunnen opgeroepen vastgoedmakelaars zich nu in alle rust voorbereiden om voor de Kamers te verschijnen en kunnen er meer overlegmomenten en vergaderingen tegelijkertijd plaatsvinden.

2015 was tevens het laatste jaar waarin er nog onverzekerde vastgoedmakelaars door de mazen van het net riskeerden te glippen. Met de zogenaamde collectieve polis nam het BIV het heft in handen om voor eens en voor altijd te garanderen dat iedere erkende vastgoedmakelaar verzekerd is. Geen stapels papier meer, geen eindeloze discussies meer over de conformiteit van een bepaalde polis, geen ongedekte schadegevallen meer... Elk BIV-lid is verzekerd.

Een gedurfd win-winengagement in het voordeel van consument, vastgoedmakelaar en sector.

Het BIV richtte op ondubbelzinnige wijze het vizier op de verborgen commissies.

Midden 2015 richtte het BIV op ondubbelzinnige wijze het vizier op de **verborgen commissies**. De Nationale Raad veroordeelde stellig de praktijk waarbij een syndicus en een dienstverlener of leverancier een percentage op een contract afspreken. De BIV-mandatarissen beslisten om syndici én leveranciers die dergelijke afspraken bedisselen zonder fiat van de mede-eigenaars, te vervolgen.

Nog in 2015 werd **MyRent Pro** uitgerold, de tool die dankzij de samenwerking tussen het BIV en de FOD Financiën gerealiseerd werd om huurovereenkomsten online te registreren. Die andere online tool, **Kadasterfinder**, werd intussen verder ontwikkeld met het oog op een belangrijke update in 2016.

Last but definitely not least, engageerde het Instituut zich opnieuw expliciet tegen discriminatie in welke vorm dan ook. Het BIV zette mee zijn schouders onder het **Charter Gelijke Toegang tot Huisvesting**, en ondertekende samen met de andere betrokken partijen het charter, waarin duidelijke engagementen staan om een gelijke toegang tot huisvesting te realiseren.

“ Particulieren doen meer
en meer beroep op een vastgoedmakelaar.”

HOOFDSTUK 2

DE VASTGOEDMAKELAAR

Raadgever en vertrouwenspersoon

HET BEROEP van vastgoedmakelaar

De vastgoedmakelaar...

- is een vrije beroeper met een heel uitdagende job en een grote impact op het leven van mensen;
- is een bemiddelaar, syndicus of rentmeester met heel wat kennis die elke dag opnieuw van pas komt;
- is erkend door het BIV en volgt een uitgebreide deontologische code;
- is een op-en-top professional die zich permanent bijschoolt.

Binnen het beroep van zelfstandig vastgoedmakelaar onderscheiden we de “vastgoedmakelaar-bemiddelaar”, “vastgoedmakelaar-syndicus” en “vastgoedmakelaar-rentmeester”. Een vastgoedmakelaar-bemiddelaar is de bemiddelende persoon tussen koper en verkoper of verhuurder 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.

Het beroep van vastgoedmakelaar wordt zowat elke dag complexer. Schattingen maken, financieringen begeleiden, verzamelen van de noodzakelijke documenten en attesten, vertrouwd zijn met bijzondere of opschortende clausules in overeenkomsten, onderhandelingen voeren, mensen samenbrengen... Allemaal niet eenvoudig en evenmin alledaagse kost.

Wie vastgoedmakelaar is, heeft een erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Als je vastgoedmakelaar wil worden, moet je aan enkele vereisten voldoen en moet je het erkenningstraject, dat je hiernaast terugvindt, met succes doorlopen. Wil je als bediende voor een erkend vastgoedmakelaar werken, dan heb je zelf geen BIV-erkenning nodig.

Het BIV waakt erover dat wie als vastgoedmakelaar aan het werk is, over de nodige kennis beschikt en de vereiste zekerheid kan bieden. We zien er daarnaast op toe dat wie erkend is, de regels naleeft. Het BIV heeft dus zowel een administratieve als een tuchtrechtelijke functie.

HOE WORD JE vastgoedmakelaar?

DIPLOMAVEREISTE

Een vastgoedopleiding aan een hogeschool of een ondernemersopleiding "Vastgoedmakelaar" bij Syntra is zeker aan te raden. Toch is elk bachelordiploma 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.

GESLAAGD?

Proficiat! Je wordt ingeschreven als titularis op het Tableau. Je krijgt een naambord en een officieel certificaat!

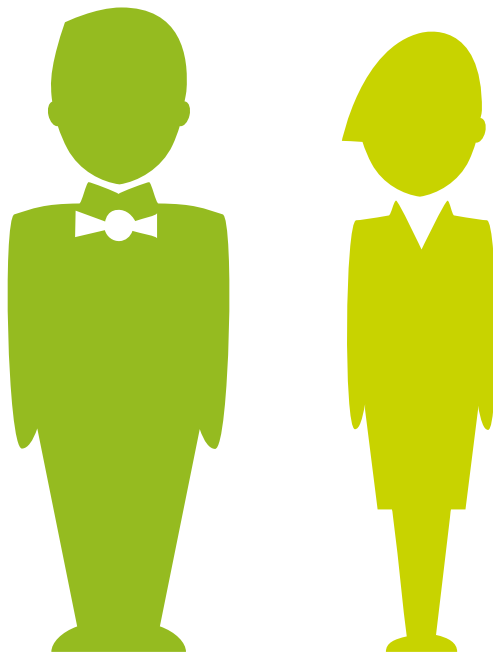
BEKWAAMHEIDSPROEF

De laatste stap in het traject is de bekwaamheidsproof. Slaag je na je stage voor de schriftelijke en mondelinge bekwaamheidsproof, dan word je ingeschreven op het Tableau van titularissen. Het BIV oordeelt of je over genoeg bagage beschikt om titularis te zijn.

STAGE

Na de competentietest kan je worden ingeschreven op de lijst van stagiairs. Je moet dan stage lopen op het kantoor van een stagemester. 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 een stagemester. De stage duurt in principe één jaar, maar als je het beroep in bijberoep wil uitoefenen, kan je je stage spreiden over maximaal 3 jaar.

DE VASTGOEDMAKELAARS in cijfers



6669 mannen (69,9%)

2870 vrouwen (30,1%)

9539 leden

Opnieuw zijn er in België méér actieve vastgoedmakelaars dan ooit. Op 31 december 2015 telde het Instituut 9.539 leden, voor het 4^e jaar op rij een stijging ten opzichte van het jaar daarvoor. We werpen een blik op deze grote groep professionals die dagelijks het immolandschap vormgeven.

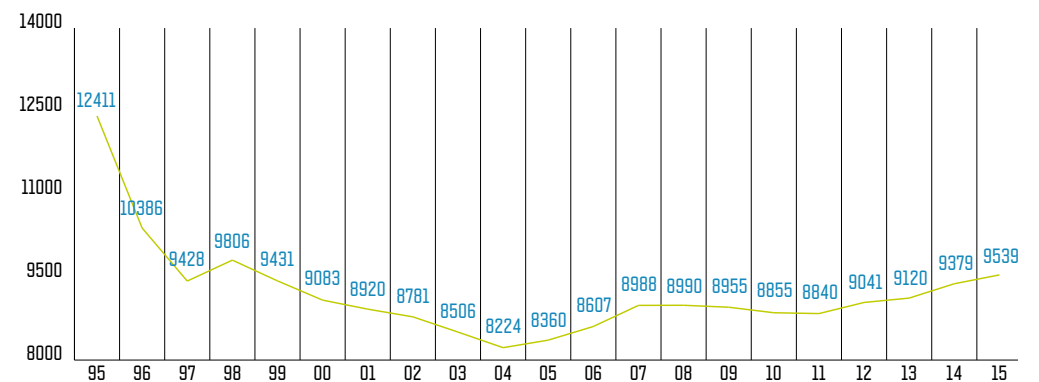
7653 titularissen (4449 NI + 3204 Fr)

Waarvan **2374** stagemesters (1342 NI + 1032 Fr)

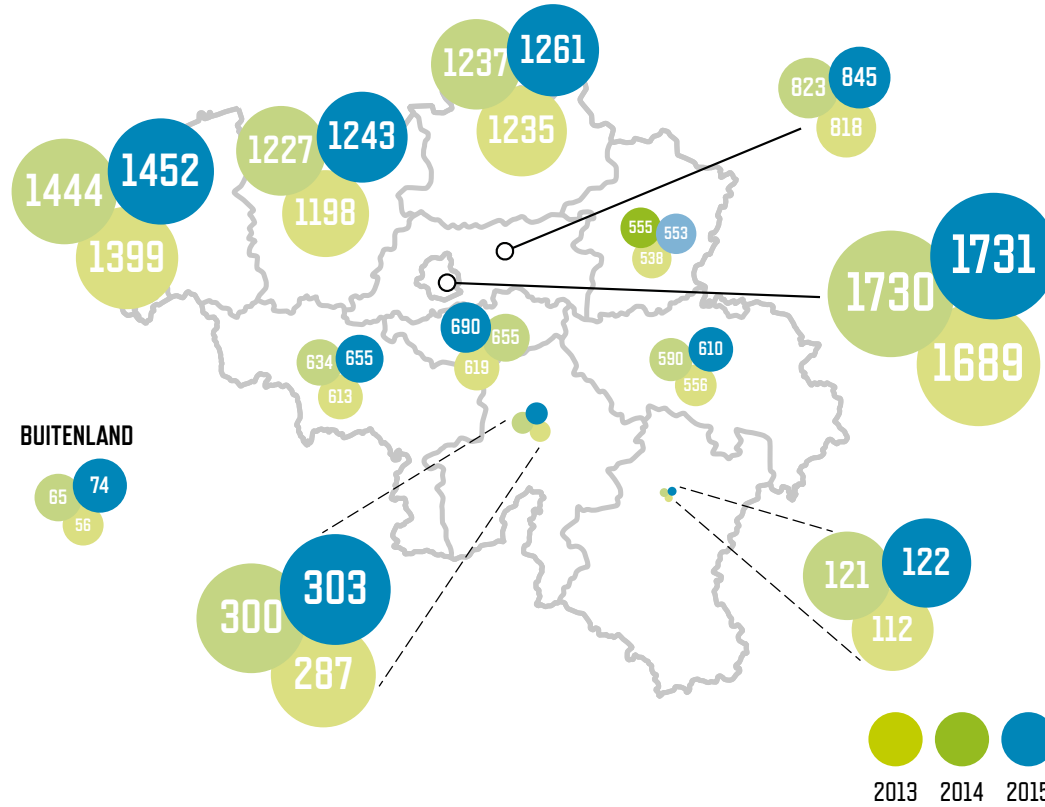
1851 stagiairs (1076 NI + 775 Fr)

35 occasionele (20 NI + 15 Fr)

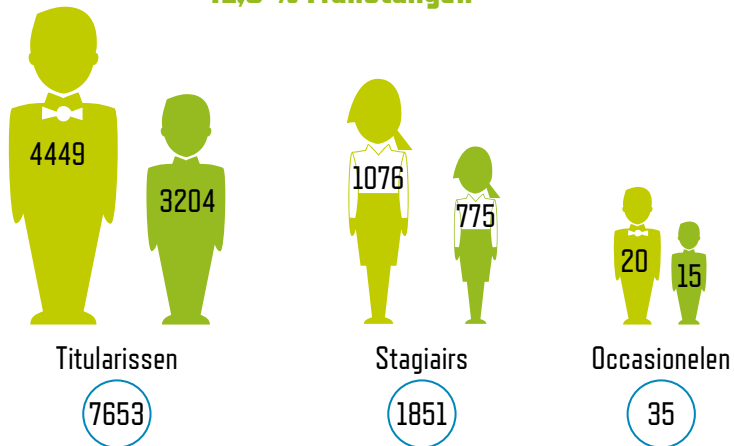
HISTORIEK LEDENAANTALLEN



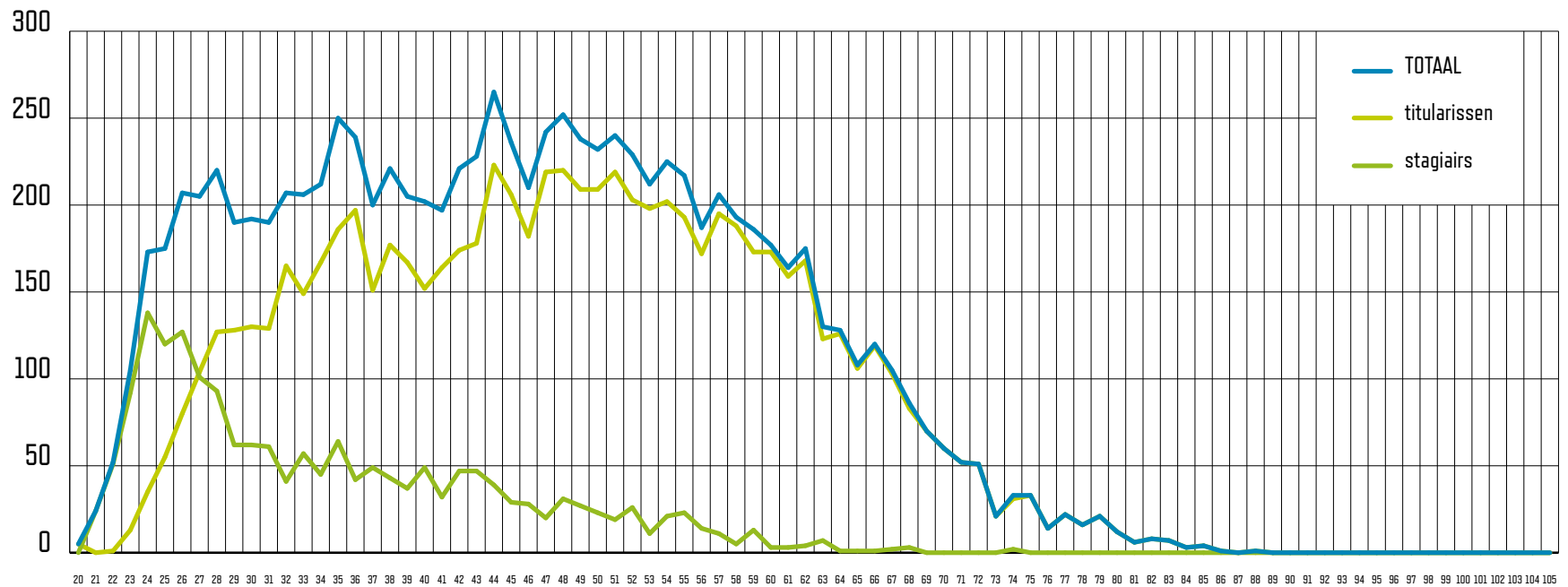
De daling in het ledenaantal vlak na de oprichting van het Instituut in 1995 is een gevolg van het feit dat maar liefst 12.411 personen zich hadden opgegeven om erkend te worden als vastgoedmakelaar, terwijl een heel groot deel onder hen het beroep niet effectief uitoefende of zelfs niets met het beroep te maken had. In de jaren na de oprichting van het Instituut nam het aantal leden van het BIV daardoor dan ook af. Sinds 2004 wint het beroep van vastgoedmakelaar quasi ononderbroken aan populariteit...



58,1 % Nederlandstaligen
41,9 % Franstaligen

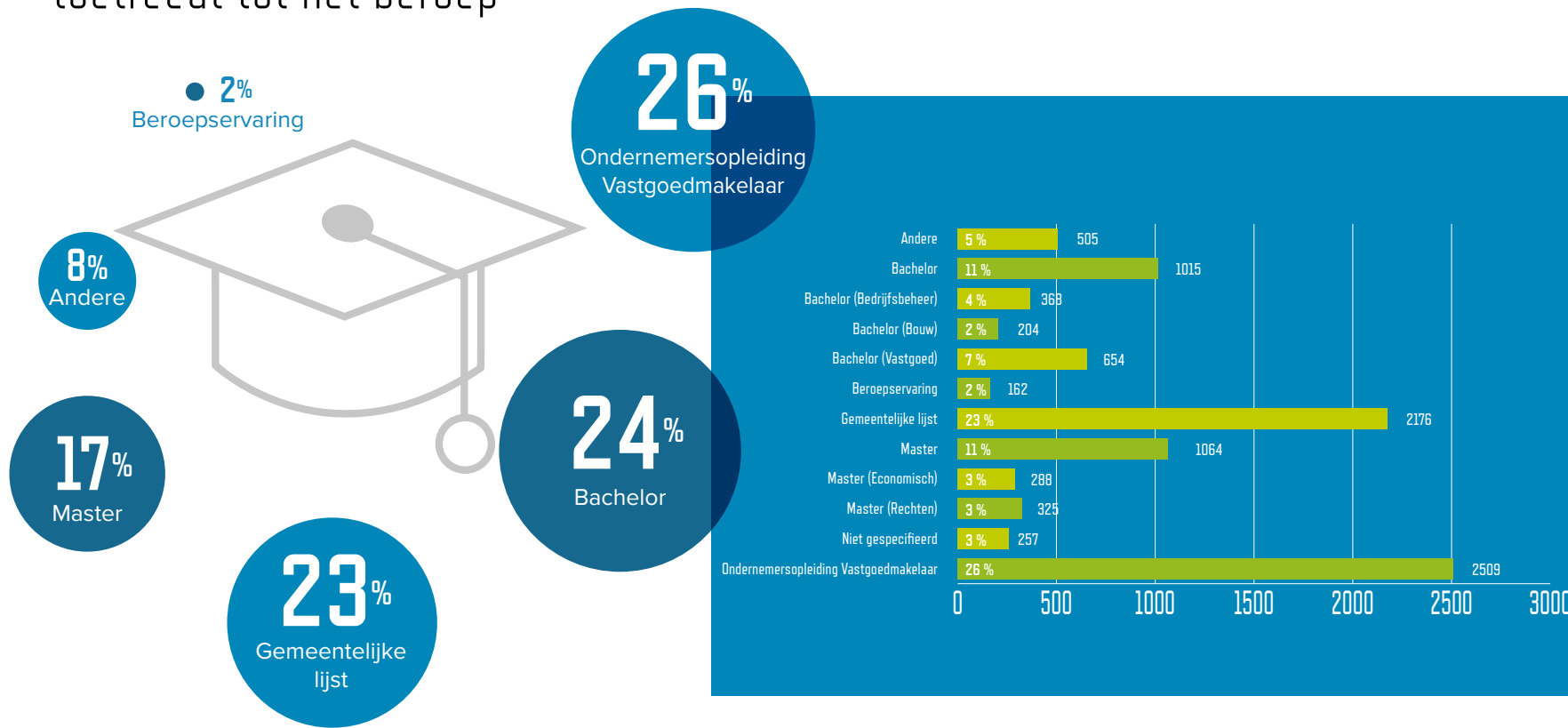


De leeftijd van de vastgoedmakelaar (titularissen en stagiairs)



De gemiddelde leeftijd van de vastgoedmakelaar verschilt sterk naargelang hij of zij stagiair dan wel titularis is. De stagiair-vastgoedmakelaar is gemiddeld 34 jaar. Twee stagiairs delen in 2015 op hun 74ste het record van oudste stagiair. De titularissen zijn gemiddeld 48 jaar oud en de oudste titularis-vastgoedmakelaar heeft zowaar 88 jaar op de teller!

Diploma waarmee de vastgoedmakelaar toetreedt tot het beroep



“ In 2015 zette het BIV 235 mensen opzij die het imago van de vastgoedmakelaar schade toebrachten.”

HOOFDSTUK 3

HET BIV

Voor een betrouwbare en professionele sector

DIENSTEN

DIRECTIECOMITE

Olivier Aoust – juridisch directeur (F)
Stefaan Jonckheere – financieel & logistiek directeur
Jurgen Vansteene – juridisch directeur (N)
Danielle Verrees – directiesecretaresse

GEBOUW

Alain Bertrand – verantwoordelijke gebouw
Beata Drzymont – onderhoud
Lucia Maiello – onderhoud

JURIDISCH DEPARTEMENT (F)

Directeur: **Olivier Aoust**

Caroline Bormans – juriste
Patricia Despretz – juriste
Serge Meynen – tuchtdossiers
Alain Bertrand – administratieve dossiers
Anne-Sophie Bausière – stagedossiers
Dilek Küçük – stagedossiers
Giuseppina Giunta – stagemeesterdossiers + dossiers Kamer van Beroep
Nathalie Verlinden – Bekwaamheidsproef + Competentietest
 (vanaf 16/11/2015)

JURIDISCH DEPARTEMENT (N)

Directeur: **Jurgen Vansteene**

Ellen Dejonckheere –juriste + secretaris van de werkgroep vorming
Jan Merckx – jurist
Elke Van Holsbeek – juriste
Elisabeth Pitteljon – tuchtdossiers
Hilde Cuypers – administratieve dossiers
Olivia Caus – stagedossiers
Anne Roggen – dossiers Kamer van Beroep
Danielle Verrees – stagemeesterdossiers
Elke Vanobbergen – administratief medewerkster

DEPARTEMENT FINANCIËN & LOGISTIEK

Directeur: **Stefaan Jonckheere**

Martine Dubernard – medewerkster
Colette Herbots – receptioniste

DEPARTEMENT OPSPORING

Directeur: **Bruno Kerckhof**

1 privédetective (N)
1 privédetective (F)
Marianne Tassenoy – medewerkster

DEPARTEMENT COMMUNICATIE & VORMING

Directeur: **Steven Lee**

Anne-Sophie Chevalier –communicatieverantwoordelijke F
 (tot 29/05/2015)
Frank Damen – communicatieverantwoordelijke N
Tony Verzele – communicatieverantwoordelijke F
 (vanaf 01/07/2015)

Menselijk

Het Instituut is belast met deze wettelijke 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 onwettelijk het beroep uitoefenen uit de markt verwijderen.

Hiervoor kunnen de vastgoedmakelaars rekenen op een groep gemotiveerde BIV-medewerkers die elke dag het beste van zichzelf geven.

Actief

De wetgevende, rechtsprekende en uitvoerende organen van het Instituut zijn zeer actieve organen. In dit deel doen we de activiteiten van de Nationale Raad, het Bureau en de Kamers uit de doeken.

NATIONALE RAAD

7 zittingen

57 agendapunten behandeld

BUREAU

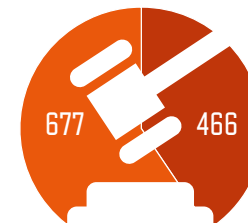
30 zittingen

UITVOERENDE KAMER EN KAMER VAN BEROEP

Tuchtdossiers

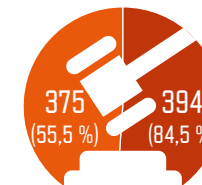
De tuchtrechtbanken van het BIV treden op wanneer een erkend vastgoedmakelaar een deontologische regel overtreedt. Het Instituut heeft een zeer laagdrempelige klachtenprocedure, die bovendien via meerdere kanalen kan opgestart worden. We hechten veel belang aan een toegankelijke en transparante procedure, ook al is de keerzijde van die medaille dat er elk jaar redelijk wat ongefundeerde klachten arriveren en klachten waarvoor we niet bevoegd zijn om tegen op te treden. Het is de juridisch assessor, een door de minister benoemd advocaat, die oordeelt of een klacht behandeld of geseponneerd moet worden.

AANTAL KLACHTEN



1142

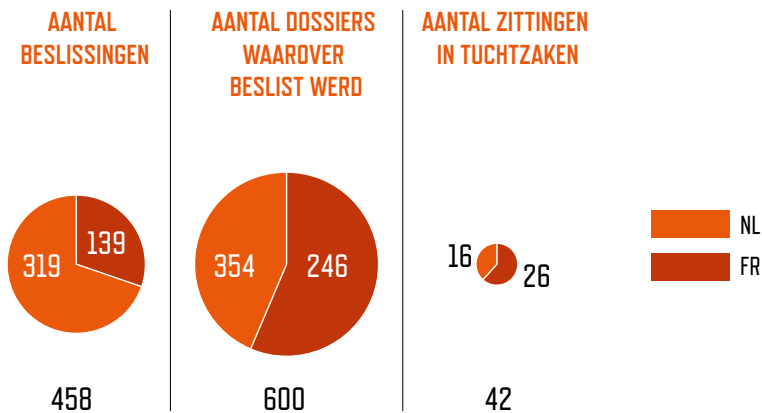
AANTAL SEPONERINGEN



769 (67,3 %)

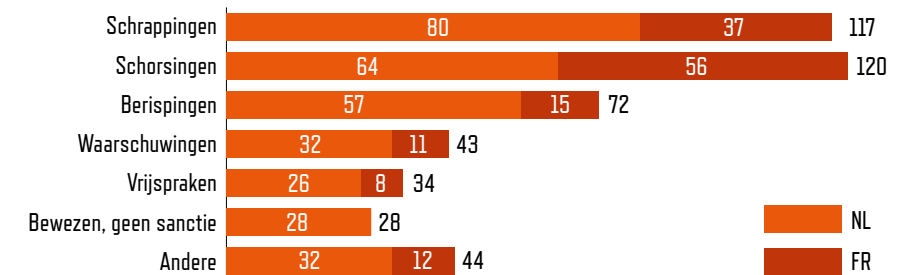


De diensten van de Kamers verwerken de niet-geseponeerde klachten tot dossiers, waarbij het soms gebeurt dat meerdere klachten samen in één dossier belanden. Die dossiers worden daarna in eerste aanleg voorgelegd aan de tuchtrechtelijke Uitvoerende Kamer.

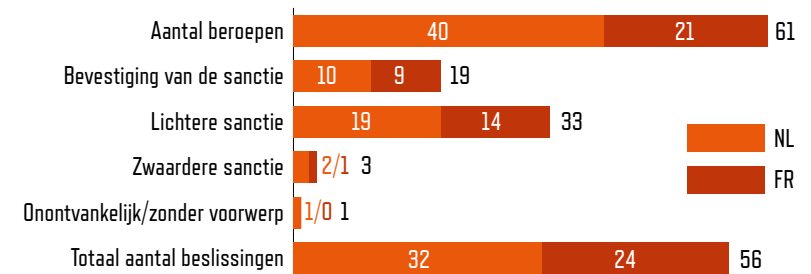


Na rijp beraad, beslist de UK over de gepaste uitspraak. De Uitvoerende Kamer beschikt hiervoor over enkele instrumenten die uitsluitend betrekking hebben op de verdere activiteit van de betrokkene: vrijspraak, waarschuwing, berisping, schorsing of schrapping. Wanneer de Kamer dit nodig vindt, kan ze ook een bijkomende vormingsverplichting opleggen of een sanctie onder voorwaarden uitspreken. De Kamers zijn niet bevoegd om uitspraken te doen die betrekking hebben op de relatie tussen de klager en de beklagde.

Dat betekent dat de Kamers bijvoorbeeld geen schadevergoeding kunnen opleggen.

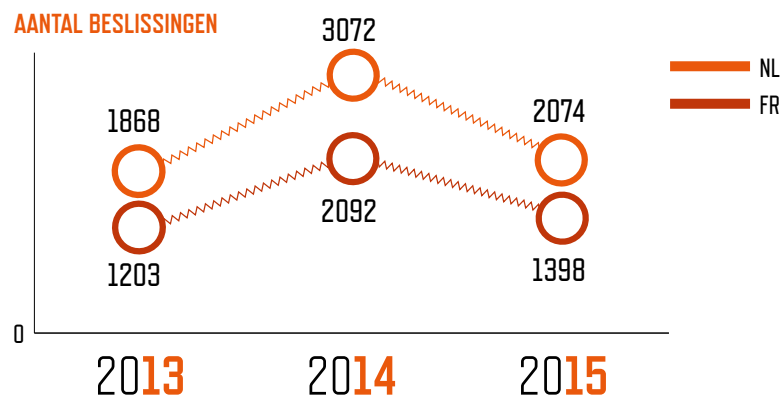


Wie niet akkoord gaat met de beslissing, heeft de mogelijkheid om in beroep te gaan. Nadat de Kamer van Beroep een dossier behandeld heeft, wordt overgegaan tot een beslissing. Die beslissing kan de sanctie in eerste aanleg bevestigen, verlichten of verzwaren.

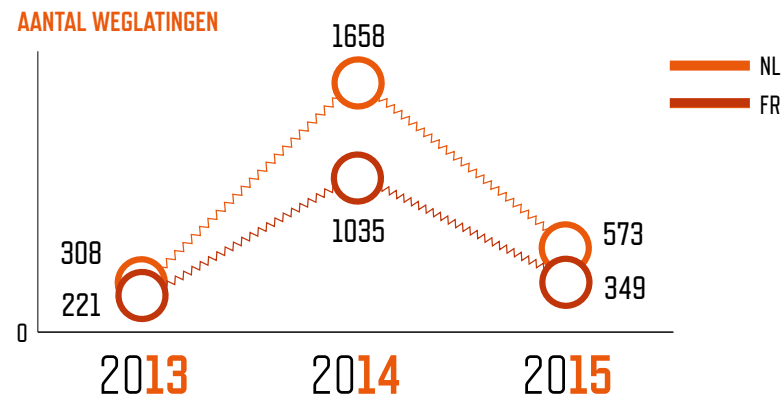


Administratieve dossiers

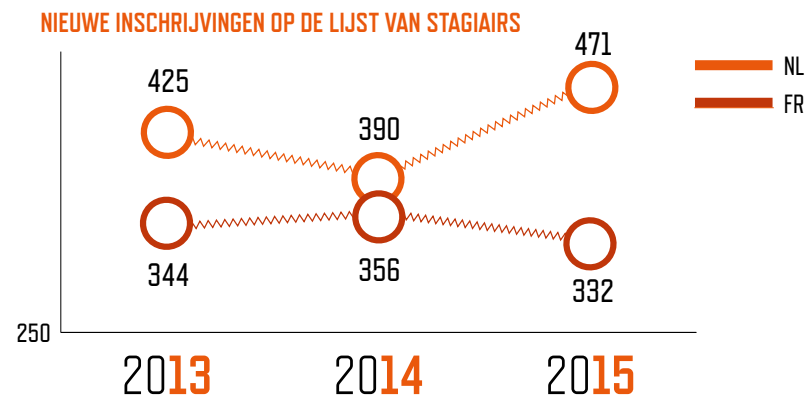
De administratieve rechtbanken van het BIV oordelen over de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar. Elke aanvraag tot inschrijving, verzoek tot weglating of wijziging van hoedanigheid, wordt in eerste aanleg voorgelegd aan de administratieve Uitvoerende Kamer, die deze aanvaardt of weigert.



Ook in 2015 heeft de Uitvoerende Kamer als gevolg van de creatie van twee deelkolommen tal van aanvragen verwerkt tot weglating van één van beide kolommen van vastgoedmakelaars die nog per definitie op de beide deelkolommen werden ingeschreven. Sinds september 2013 kan iedere vastgoedmakelaar kiezen welke activiteiten hij of zij nog wil uitoefenen.



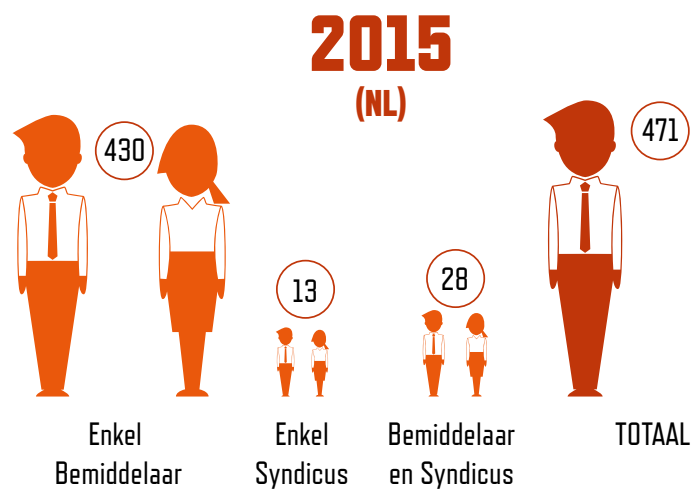
Het beroep van vastgoedmakelaar blijft uitermate populair, zo tonen de statistieken van de lijst van stagiairs. Ook in 2015 startten velen aan het traject om een BIV-erkenningsnummer te bemachtigen.



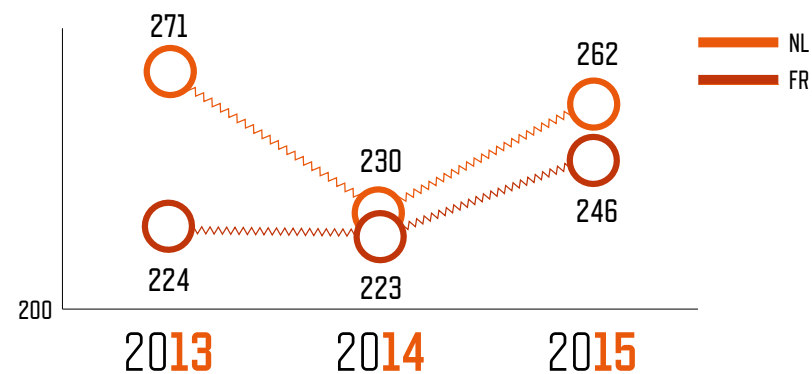
Veruit de meeste stagiairs beginnen hun carrière uitsluitend als bemiddelaar. Een kleine minderheid wil als bemiddelaar en syndicus actief zijn en een nog kleinere minderheid wil enkel syndicus worden. Nochtans wordt het beroep van syndicus naar alle waarschijnlijkheid zeer binnenkort een echt knelpuntberoep...

Wie de stage voltooit en daarna slaagt voor de bekwaamheidsproeven, mag zichzelf titularis-vastgoedmakelaar noemen. De cijfers bewijzen dat titularis worden echter niet is weggelegd voor elke stagiair.

NIEUWE STAGIAIRS PER DEELKOLOM



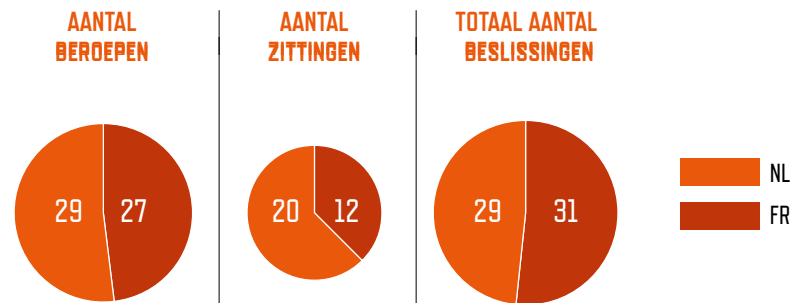
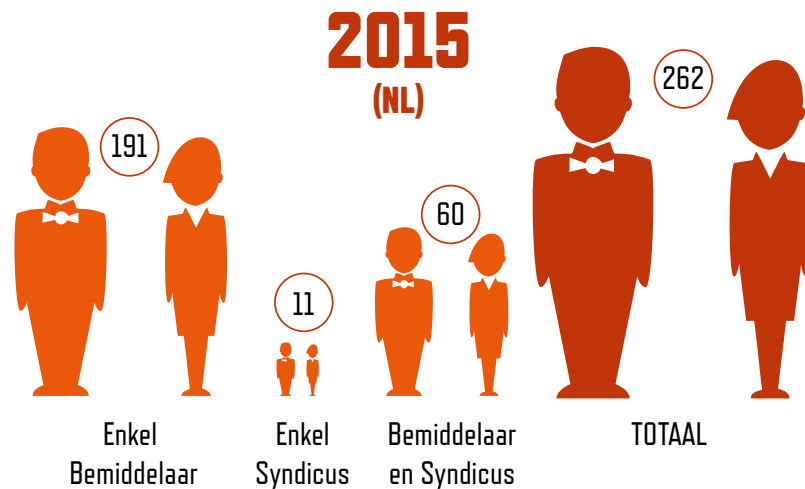
NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN



Kijken we naar de deelkolommen waarop de nieuwe titularissen zich inschrijven, dan stellen we eenzelfde trend vast als bij de stagiairs. De overgrote meerderheid is enkel bemiddelaar en een zeer kleine minderheid zal enkel syndicusactiviteiten uitoefenen.

Wie het niet eens is met een administratieve beslissing van de UK, kan ook hier tegen in beroep gaan. De Kamer van Beroep oordeelt opnieuw over een dossier en aanvaardt of weigert de aanvragen, die, zoals we hierboven aantoonde, heel uiteenlopend kunnen zijn.

NIEUWE TITULARISSEN PER DEELKOLOM



Transparant

Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2015 overhandigd, en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 24 maart 2016 goedgekeurd.

Filip Van der Veken, penningmeester



ACTIVA

VASTE ACTIVA

Terreinen en gebouwen	€ 3.258.241,36
Afschrijvingen	-€ 1.988.534,86
Installaties, machines & uitrustingen	€ 1.442.129,38
Afschrijvingen	-€ 1.442.129,38
Meubilair	€ 271.916,55
Afschrijvingen	-€ 271.916,55
Vaste activa in aanbouw	€ 44.225,51
Totaal vaste activa	€ 1.313.932,01

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op hoogstens 1 jaar	€ 98.820,13
Overlopende rekeningen	€ 30.015,38
Liquide middelen	€ 822.957,23
Totaal vlottende activa	€ 951.792,74
Totaal Activa	€ 2.265.724,75

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Beschikbare reserves	€ 670.848,94	
Over te dragen winsten	€ 203.429,75	
Sociaal Passief	€ 720.041,65	
Totaal eigen vermogen	€ 1.594.320,34	
SCHULDEN		
Handelsschulden	€ 273.412,46	
Schulden m.b.t. belastingen, sociale lasten & bezoldigingen	€ 313.892,63	
Overlopende rekeningen	€ 84.099,32	
Totaal van de schulden	€ 671.404,41	
Totaal Passiva	€ 2.265.724,75	

RESULTAATREKENING		
OPBRENGSTEN		
Ledenbijdragen + dossierkosten	€ 4.239.716,45	
Rappelkosten + recuperatie gerechtskosten	€ 101.353,89	
Financiële opbrengsten	€ 7.445,06	
Diverse ontvangsten	€ 99.734,97	
Uitzonderlijke opbrengsten	€ 24.044,70	
Opbrengsten huur & huurlasten	€ 93.894,09	
Onttrekkingen aan de reserves	€ 229.151,06	
Totaal opbrengsten	€ 4.795.340,22	
KOSTEN		
Diverse goederen en diensten	€ 1.269.590,74	
Zitpenningen	€ 454.224,40	
Verplaatsingskosten	€ 47.643,03	
Bezoldigingen	€ 2.071.264,12	
Financiële kosten	€ 3.441,85	
Belastingen & roerende voorheffing	€ 115.249,99	
Afschrijvingen investeringen	€ 640.419,30	
Uitzonderlijke kosten	€ 25.103,61	
Over te dragen winst 2015	€ 168.403,18	
Totaal kosten	€ 4.795.340,22	

Streng

DE STRIJD TEGEN NEPMAKELAARS: EEN HOEKSTEEN VAN HET BIV

Vastgoedmakelaar worden, betekent veel meer dan een BIV-nummer behalen. Het betekent dat je aanvaardt dat de uitoefening van dit beroep een aantal cruciale verplichtingen met zich meebrengt. In ruil voor de toelating om het beroep uit te oefenen, beloof je als vastgoedmakelaar je nauwgezet aan die deontologie te houden en maak je jezelf onderhevig aan de tuchtrechtbanken van het BIV. Die hebben de bevoegdheid om sanctionerend op te treden door bijvoorbeeld deze toelating tijdelijk of definitief weer af te nemen.

Tegenover de meer dan 9.500 vastgoedmakelaars, die de deontologische code onderschreven hebben en dus over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering beschikken, een vormingsplicht hebben en zich blootstellen aan sancties, staat een hardnekkig groepje nepmakelaars. Zij trekken zich niets aan van de wetten en regels die bepalen hoe het beroep van vastgoedmakelaar uitgeoefend moet

worden. Het hoeft dan ook geen betoog dat het Instituut de opsporing en vervolging van deze nepmakelaars als een belangrijke hoeksteen binnen zijn werking beschouwt.

In 2015 geopende dossiers	Zonder BIV-erkenning	Samenwerking met een onwettige beoefenaar	TOTAAL
NL	154	118	272
FR	107	168	275
Totaal	261	268	547

In 2015 werden **547** dossiers omtrent illegale makelaardij geopend. Aan de basis lagen ofwel klachten van consumenten of vastgoedmakelaars, ofwel één van de meer dan 500 inspectieverslagen van onze privédetectives.

Als de dienst Opsporing een dossier opent, hoeft dit gelukkig lang niet altijd effectief voor de rechtbank te komen. Dat komt omdat we in eerste instantie vooral informatie vragen en geven. Als een persoon niet onwettig bezig is, bijvoorbeeld omdat de klacht om een bediende in een vastgoedkantoor gaat of om een syndicus die mede-eigenaar is, kan een dossier snel afgesloten worden. Als blijkt dat er wel degelijk onwettige uitoefening in het spel is, krijgt een illegale makelaar de keuze tussen zich regulariseren en het erkenningstraject aanvatten zoals elke vastgoedmakelaar, ofwel de activiteiten met onmiddellijke ingang stopzetten. Gebeurt dat niet, aarzelt het Instituut niet om verdere stappen te zetten. Elk jaar slaagt het BIV erin een pak onwettige beoefenaars uit de markt te halen. Zo draagt het Instituut zijn steentje bij aan de bescherming van de consument, die vaak niet stilstaat bij de risico's van het werken met een nepmakelaar. Omdat een nepmakelaar buiten een BIV-erkenning om werkt, is hij niet verzekerd en is hij niet onderhevig aan enige controle.

408 lopende dossiers konden worden afgerond zonder juridische actie, waarvan **94** dossiers doordat de betrokkene met zijn onwettige activiteiten stopte. **35** keer stapte het BIV wél naar het gerecht.

Ook in 2015 mochten illegale makelaars er zowat altijd van uitgaan dat, als ze zich niet in regel stelden en ze de zaak tot bij de rechter lieten komen, een veroordeling het gevolg zou zijn.

24 van de **25** vonnissen werden uitgesproken in het voordeel van het BIV. **20** keer verplichtte de rechter een illegale makelaar om ermee te stoppen, **2** keer ging de rechter over tot het daadwerkelijk vorderen van een dwangsom en **1** keer sprak de correctionele rechter een straf uit.

Ondersteunend

Niet alleen controleert het BIV de vastgoedmakelaars, het Instituut ondersteunt hen ook in hun dagelijkse praktijk. Dat gebeurt door zeer frequent te informeren over nieuwigheden via allerlei kanalen en door nuttige instrumenten aan te reiken die het leven écht vereenvoudigen.



*Ellen Dejonckheere,
secretaris van de
Nederlandstalige
werkgroep Vorming.*

VORMINGEN

Vastgoedmakelaars dienen zich permanent bij te scholen, want het BIV eist van ieder lid een doorgedreven kennis en kunde. Om dit verhaal te doen kloppen, waakt de werkgroep Vorming van het BIV over de kwaliteit van het vormingsaanbod.

In 2015 werden in Vlaanderen en Brussel **28** verschillende vormingen aangeboden in het Nederlands. **3066** deelnemers volgden **192** sessies.

Al wie vormingen organiseert, kan via het in 2015 in werking getreden vormingsplatform Edux een erkenning aanvragen voor een bepaald aantal vormingsuren en, mits erkenning, deze vormingen bekend maken in het totale vormingsaanbod op BIV.be. Een makelaar mag elke vorming volgen, ook niet-erkende, maar enkel vooraf erkende vormingen tellen met zekerheid mee.

E-LEARNING

E-learning blijft populair bij vastgoedmakelaars. De regelmatige actualisering van de onderwerpen en de eenvoudige manier om cursussen online te raadplegen, zorgen voor veel verkeer in de e-learningomgeving.

In 2015 boden we **30** (Franstalige en Nederlandstalige) e-cursussen aan. Vastgoedmakelaars raadpleegden deze cursussen **74.767** keer en testten **11.616** keer hun kennis van de inhoud. Het aantal raadplegingen is daarmee gestegen met **7,4%** ten opzichte van 2014, terwijl het aantal afgelegde tests ongeveer gelijk bleef.

DE JURIDISCHE HELPDESK

Zelf kan het BIV geen juridische ondersteuning geven, advies verlenen noch positie innemen in lopende of nog niet lopende dossiers. Medewerkers van de Kamers kunnen en mogen zich immers niet in de plaats van de rechters stellen, net zoals in een gewone rechtbank. Om hier een mouw aan te passen, schakelt het BIV externe, gespecialiseerde juristen in die vastgoedmakelaars via de juridische helpdesk kunnen contacteren.

Dat het Instituut een juridisch adviespunt oprichtte voor vastgoedmakelaars, wordt geapprecieerd. De Nederlandstalige helpdesk behandelde in 2015 exact **1247** oproepen, gemiddeld meer dan **100** per maand!

(MODEL)DOCUMENTEN OP DE BIV-WEBSITE

Vastgoedmakelaars vinden op www.biv.be talloze juridische en praktische documenten die helpen bij het uitoefenen van het beroep. Denk maar aan een antiwitwashandleiding, modelhuurcontracten voor elke situatie, verschillende modelclausules en relevante wetteksten mét toelichtende nota's. Al die informatie wordt gebundeld volgens thema, zodat alles nog eenvoudiger en intuïtiever terug te vinden is.



Steven Lee,
directeur van de
dienst Vorming en
secretaris van de
Franstalige werkgroep
Vorming

Communicatief

Door een regelmatig communicatieritme aan te houden, informeren we onze lezers over het reilen en zeilen in de snel evoluerende vastgoedwereld.

In 2015 verspreide het BIV maar liefst **102** elektronische nieuwsbrieven en **8** papieren magazines naar de meer dan **9500** vastgoedmakelaars. Daarnaast stuurde het Instituut **7** perscommuniqués de wereld in.



Frank Damen,
Communicatieverant-
woordelijke



Open

Elk trimester nodigt het Instituut de nieuwe titularissen uit voor een heel speciaal moment, de eerste grote mijlpaal in iemands vastgoedcarrière: de uitreiking van de diploma's en naambordjes.

Na een korte presentatie overhandigen ondervoorzitter Luc Machon en penningmeester Filip Van der Veken de naambordjes en certificaten. Daarop volgt een gezellige, ongedwongen receptie waar de nieuwelingen volop kunnen netwerken.

In 2015 huldigden de Nederlandstalige en de Franstalige Bureauleden elk 4 keer de nieuwste BIV-titularissen. In totaal werden 303 Nederlandstalige titularissen uitgenodigd om hun verdiende naamborden en certificaten op te halen.

Ambitieuus

Ook voor 2016 koestert het BIV de ambitie om serieuze stappen vooruit te zetten voor zijn leden en voor de gehele vastgoedsector. Het Instituut blijft inzetten op administratieve vereenvoudiging en verwelkomt daartoe de mogelijkheden die de digitale wereld biedt.

Zo streven we in 2016, in het kader van de verplichting voor federale instituten en overheidsinstellingen om geen gegevens meer op te vragen die de federale overheid al in het bezit heeft, naar een koppeling van onze ledendatabank met het Rijksregister. Op die manier hoeven vastgoedmakelaars niet langer hun persoonlijke adreswijzigingen manueel over te maken. Tot nog toe is het immers aan de vastgoedmakelaar zelf om een verhuis aan het Instituut te melden, zodat correspondentie op ieders recentste adres kan belanden. Een vergetelheid kan grote gevolgen hebben, denk maar aan een oproeping voor de Kamers die niet tot bij de opgeroepene geraakt. Bovendien vereenvoudigen we op die manier de procedure voor het melden van een statuutwijziging of voor het inschrijven op de lijst van stagiairs. In 2016 willen we eveneens de eerste stappen zetten omtrent andere koppelmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld met de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

Verder moet het digitale stagedagboek in de loop van 2016 de uit de pan swingende papierwinkel voor stagiairs en stagemeesters aan banden leggen. Het is de bedoeling dat de stagiair vanuit zijn persoonlijke account een digitaal logboek bijhoudt met zijn stage-activiteiten. Begin 2016 is het stagedagboek in volle ontwikkeling.

Nog in 2016 mikt het Instituut op een vereenvoudigende actualisering van de deontologische regelgeving. Bedoeling is onder meer dat de vormingsvereiste helderder en logischer wordt. In plaats van 20 uren verplichte vorming per 2 jaar, wil de Nationale Raad de vormingsvereiste bijstellen tot 10u vorming per jaar en per dekolom.

Ook hopen we dat het dossier van de bescherming van de derdenrekeningen van vastgoedmakelaars in een stroomversnelling geraakt, zodat voorschotten en betalingen op derdenrekeningen van vastgoedmakelaars dezelfde bescherming genieten als het geval is bij de andere beroepsgroepen.

Bereikbaar

	www.biv.be			
	02 505 38 50			02 503 42 23
		info@biv.be		
	/immoBIV (BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars)			@immoBIV
			Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars	
	Luxemburgstraat 16B 1000 Brussel			
				Voor het opzoeken van de erkende vastgoedmakelaars kan je terecht op www.biv.be .