

BIV  
IPI

# Jaarverslag

2013



DE VASTGOEDMAKELAAR,  
BETROUWBAAR EN PROFESSIONEEL

# Colofon

- > Verantwoordelijke uitgever  
Luc Machon
- > Bureau  
Yves Van Ermen, voorzitter  
Luc Machon, ondervoorzitter  
Paul Houtart, ondervoorzitter  
Filip Van der Veken, penningmeester
- > Concept en realisatie  
Frank Damen, 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](http://www.biv.be/publicaties).

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	
<b>Visie</b>	4
Onze voorgedijminister Sabine Laruelle	6
Het Bureau	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	
<b>Betrouwbaar</b>	12
De meerwaarde van de vastgoedmakelaar	14
Cijfers over het beroep en onze leden	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	
<b>Professioneel actief</b>	18
Missie en structuur	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	
<b>Transparant</b>	22
De organen van het BIV in cijfers	24
Communicatie	28
Informatie en vorming	28
<b>Hoofdstuk 5</b>	
<b>Dynamisch</b>	34
De mensen	36
Het netwerk	40



Woonvastgoed, werkvastgoed, zorgvastgoed, studeervastgoed... Vastgoed heeft een centrale plaats in het leven van elke Belg. Hij heeft er ook een bijzondere band mee; nergens is het aantal eigenaars van vastgoed zo hoog. Het bevreedt dan ook niet dat het professioneel bemiddelen of beheren van vastgoed niet zomaar kan. Hier is alleen plaats voor erkende professionals.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) erkent en verenigt meer dan 9.000 vastgoedmakelaars. Die erkenning is geen evidentie. Het juiste diploma, het doorlopen van een stage en het afleggen van een bekwaamheidsproef vormen een stevige uitdaging voor elke kandidaat-vastgoedmakelaar. De lat ligt hoog, maar dat is logisch. De complexere regelgeving stelt steeds hogere eisen aan de vastgoedmakelaar en aan de kwaliteit van zijn dienstverlening. Het BIV bewaakt niet alleen de toegang tot het beroep en de stage, maar ook deze kwaliteit. Elke vastgoedmakelaar dient de deontologische regels, eigen aan zijn beroep, na te leven. Alleen op die manier is professioneel bemiddelen en beheren geen bezorgdheid, maar een evidentie. De naleving wordt strikt gecontroleerd, elke klacht dienaangaande wordt zorgvuldig onderzocht.

Om die reden zal het Instituut ook resoluut blijven strijden tegen de illegale beoefenaar van het beroep. Deze vormt immers een enorm risico voor de consument en voor het imago van de erkende vastgoedmakelaar. Zo verdedigt het BIV de belangen van vastgoedmakelaar en vastgoedconsument.

Maar het BIV doet meer dan illegale makelaars opsporen en erkende makelaars controleren. Het BIV informeert, sensibiliseert, netwerkt, geeft praktijkervaring door aan onze politici, geeft duiding en vorming en bewaakt het imago van de sector. Nog één keer blikken we terug op 2013, een jaar waarin de professionalisering van de vastgoedmakelaardij opnieuw verder evolueerde in de juiste richting. Onder meer de vernieuwde wetgeving staat hiervoor garant. Daarna kijken we vooruit, vastberaden en gemotiveerd om nog beter te doen.

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

# Hoofdstuk 1

## Visie



# "2003-2014: Zo'n lange weg afgelegd..."



In ons land zijn er momenteel ongeveer 9.000 vastgoedmakelaars. Deze mannen en vrouwen spelen een belangrijke rol in het leven van al wie hen de aan- of verkoop van hun woning toevertrouwt. Zij verdienen daarom een betere bescherming en omkadering, enerzijds om de geloofwaardigheid van hun beroep te versterken en anderzijds om aan de consumenten een hoogwaardige dienstverlening te garanderen.

Wie raakt aan de plek waar iemand leeft, wordt deel van het verleden van die persoon. Dit legt een zware verantwoordelijkheid op de schouders van vastgoedspecialisten en verplicht ze om zich onberispelijk te gedragen.

Sinds 2003, toen ik in functie trad als minister van KMO's en Zelfstandigen, werden in nauw overleg met de leden van het BIV verscheidene hervormingen doorgevoerd, zoals een nieuwe plichtenleer, het opleggen van bepaalde minimale bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars en het nieuwe stagereglement. Overleg vormde altijd de grondslag van mijn werk als minister en het verheugt mij dat er zo'n lange weg is afgelegd ten gunste van de vastgoedmakelaars en hun klanten.

Dankzij de wet houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, die op 1 september 2013 van kracht werd, beschikt het Instituut over efficiënte instrumenten om de strijd aan te binden tegen de oneerlijke praktijken van een minderheid van vastgoedmakelaars die door hun houding de goede naam van het beroep aantasten. Deze wet draagt ook bij tot een eerlijke en evenwichtige mededinging

tussen de vastgoedmakelaars onderling. Ze vergroot de klantenbescherming, met betere toegang tot informatie en een sterkere positie ten opzichte van oneerlijke syndici en beroepsbeoefenaars die geen verzekering hebben. Volgens mij is deze wet essentieel, zowel voor de vastgoedmakelaars als hun klanten.

*" Geloofwaardigheid van het beroep en respect voor de klanten waren de bakens van mijn optreden in al deze jaren! "*

Sinds 2003 zet ik mij ook in voor een beter sociaal statuut voor zelfstandigen, voor uw statuut dus! De totale gelijkschakeling van het minimumgezinsspensioen van zelfstandigen met dat van werknemers, de afschaffing van de pensioenmalus voor zelfstandigen die vroegtijdig met pensioen gaan, de invoering van een pensioenbonussysteem voor wie langer wil werken, de afschaffing van de beperkingen op het toegelaten werk voor gepensioneerden ouder dan 65 jaar, de gelijkschakeling van de kinderbijslag en de hervorming van het systeem voor de betaling van sociale bijdragen... Dit is nog maar een greep uit de belangrijke maatregelen die ik tijdens deze drie regeringsperiodes kon doorvoeren. Stap voor stap herwinnen de zelfstandigen, die onmiskenbaar de drijvende kracht achter de economische heropleving van ons land zijn, het respect dat zij verdienen. Elke dag opnieuw moeten wij iedereen

daarvan overtuigen, want er wegen hardnekkige clichés op al wie ooit de beslissing nam om zijn eigen baan te creëren en vaak ook werk aan anderen te geven.

De economische heropleving is alleen maar mogelijk als wij de KMO's beter ondersteunen, want zij geven ons land zuurstof. Ik heb onder andere ervoor kunnen zorgen dat de sociale bijdragen op de eerste vijf aanwervingen werden verminderd, dat de werkgeversgroepering werd vereenvoudigd (om de verspreide behoeften van een netwerk van ondernemingen onder elkaar te verdelen) en dat er een kader werd ingevoerd om de wederzijdse rechten en plichten tussen banken

en ondernemers evenwichtiger te maken. Wij moeten de KMO's blijven steunen, zodat zij hun activiteiten verder kunnen ontwikkelen en werkgelegenheid creëren!

Ik ben mij ervan bewust dat er nog werk voor de boeg is, dat spreekt voor zich, maar wij zitten op de goede weg en als minister van KMO's en Zelfstandigen hoop ik dat ik een bijdrage heb kunnen leveren aan een kader waarbinnen uw beroep kan groeien, meer aanzien verwerven en efficiënter functioneren.

Mei 2014  
**Sabine Laruelle**  
Minister van Middenstand, KMO's,  
Zelfstandigen en Landbouw

# "Het BIV blijft zich inzetten voor meer kwaliteit en nog betere dienstverlening!"

2013 staat geboekstaafd als een jaar waarin de sector mooie vorderingen heeft gemaakt, waaronder de langverwachte nieuwe wetgeving. Gesterkt door deze vooruitgang, zet het Instituut 2014 met goede moed in. Ook in 2014 wachten ons immers nog enkele uitdagingen. Het BIV-Bureau legt uit.

**In september is de Vastgoedmakelaarswetgeving eindelijk in werking getreden. Stemt jullie dat tevreden?**

Ja, zeer zeker! De nieuwe wet laat toe om de professionalisering van de sector verder te zetten. De veranderingen vergemakkelijken de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar en dat van syndicus en verzekeren daarnaast ook de transparantie. De vastgoedprofessional, maar ook de consument haalt voordeel uit die nieuwe regels en uiteindelijk zal dat het imago van het beroep ten goede komen.

**Het voorbije jaar zijn er dus enkele belangrijke verbeteringen in nieuwe wetgeving gegoten. Over welke belangrijke verbeteringen gaat het dan zoal?**

In eerste instantie is dat de opdeling in twee dekolommen van de lijst van stagiairs en van het tableau van titularissen – één voor de bemiddelaars en één voor de syndici.

Voor stagiairs verandert de opdeling in dekolommen ook één en ander. Zo moeten zij onmiddellijk, en in functie van hun activiteiten, melden op welke kolom(men) ze willen ingeschreven worden. Zij moeten tijdens hun stage met een stagemester werken die op minstens dezelfde kolom ingeschreven staat als de kolom waar zij zelf willen op ingeschreven worden. Willen ze op beide kolommen ingeschreven worden, dan kunnen ze kiezen om zich te laten begeleiden door een stagemester die op beide kolommen is ingeschreven of door twee stagemesters die elk op een andere kolom ingeschreven zijn. Wie zich op één dekolom inschrijft, zal na een jaar 200 dagen beroepspraktijk moeten aantonen. Wie zich op beide kolommen inschrijft, zal na validering van de eerste stage van 200 dagen een tweede stage moeten volgen die uit 100 dagen extra beroepspraktijk bestaat. Voor elke geambieerde dekolom dient de stagiair een bekwaamheidsproef met succes af te leggen.

Vanaf 1 september 2013 kan een stagiair overigens ook geen vennootschap meer oprichten zonder BIV-erkend vennoot. Daarnaast mag er conform de nieuwe wetgeving geen sprake meer zijn van een eerdere veroordeling van de stagiair in kwestie voor misbruik van vertrouwen of verduistering van gelden.

Nog een belangrijke wijziging in de nieuwe Vastgoedmakelaarswet is de mogelijkheid om onder 5 strikte voorwaarden ook rechtspersonen te laten erkennen. Zo moet onder andere minstens 60% van de aandelen in handen zijn van één of meerdere BIV-erkende makelaar(s) en moet iedereen die kan optreden voor de vennootschap een natuurlijk persoon zijn die over een eigen erkenning beschikt. In tegenstelling tot de verplichte erkenning van de natuurlijke persoon, is de erkenning van de rechtspersoon optioneel. De erkenning van de rechtspersoon vervangt in geen geval de erkenning van de natuurlijke persoon, maar indien ook de rechtspersoon erkend is, blijft de aansprakelijkheid in de meeste gevallen beperkt tot de rechtspersoon.

**De Uitvoerende Kamers van het BIV krijgen beduidend meer mogelijkheden.**

Dat was ook nodig. Om de Uitvoerende Kamers toe te laten om korter op de bal te spelen in dossiers met een grote potentiële impact, voorziet de nieuwe wetgeving in mogelijkheid om zogenaamde "bewarende maatregelen" te nemen als de kans bestaat dat verdere beroepswerkzaamheid door de beklagde schade kan berokken aan derden of aan het Instituut. Dit kan bijvoorbeeld een voorlopig maar toch onmiddellijk verbod zijn om het beroep uit te oefenen.

Daarnaast is er nu de mogelijkheid om slim te sanctioneren in de vorm van voorwaardelijke, opgeschorte of alternatieve sancties. Een alternatieve straf kan bijvoorbeeld verplichte bijscholing zijn. Kwestie van de professionele makelaar, syndicus of rentmeester op een zinvolle, educatieve manier te kunnen bijsturen wanneer het om een lichtere overtreding gaat.



© Thomas Blairon Photography

De nieuwe wetgeving moet ook voor meer transparantie zorgen in tuchtdossiers. Waar de klager in de oude wetgeving niet zomaar kon worden geïnformeerd over de uiteindelijke beslissing in het dossier, voorziet de Vastgoedmakelaarswet dat als de klager erom vraagt, het beschikkend gedeelte hem zal meegedeeld worden. Het beschikkend gedeelte is de uitspraak of strafmaat op zich. Verder kan hij vragen om de motivering van de uitspraak te mogen inzien en, mits ernstige reden en een goede motivering, kan de klager inzage krijgen in het volledige dossier. Het Instituut krijgt daarnaast de mogelijkheid om bepaalde tuchtuitspraken aan derden mee te delen, mits akkoord van de Uitvoerende Kamer. Verder kan in bepaalde gevallen het grote publiek op de hoogte worden gebracht van uitspraken, via gehele of gedeeltelijke publicatie van een tuchtuitspraak als een soort bijkomende sanctie, zelfs met naam en toenaam.

#### **Sommige bepalingen zijn ook vooral van toepassing op syndici...**

Inderdaad. Alle professionele syndici, niet alleen de BIV-leden maar ook zij die syndicus zijn in het kader van een vrij beroep, moeten nu een lijst insturen die aangeeft in welke mede-eigendommen zij actief zijn. Dat moet zorgen voor meer transparantie bij het beheer van de mede-eigendommen en vergemakkelijkt het opsporen van illegale praktijken.

#### **Het BIV zet met andere woorden zwaar in op de kwaliteit van de vastgoedmakelaar en van zijn diensten. Vandaar de oprichting van een werkgroep die belast is met de erkenning van de permanente vormingen?**

Dat klopt. De missie van deze werkgroep is om een aantal opleidingen van externe organisatoren te kunnen erkennen, zodat het Instituut kan waken over de opleidingen die de vastgoedmakelaars kunnen volgen. Ook hier ligt de focus duidelijk op de kwaliteit.

#### **2013 was het jaar van de grote dossiers. Eén daarvan was de strijd tegen het witwassen van geld. Hoe komt het dat deze problematiek zo belangrijk is voor het BIV?**

Europa hecht veel belang aan de strijd tegen de witwas en vraagt de lidstaten met aandrang om hiervoor de nodige antiwitwaswetgeving uit te werken. De CFI (Cel voor Financiële Informatieverwerking), beter gekend als de antiwitwascel, heeft met het Instituut contact opgenomen omdat men vaststelde dat vastgoedmakelaars niet actief genoeg waren in het kader van de strijd tegen het witwassen van geld. Daarom is het BIV met de cel rond de tafel gaan zitten om een oplossing uit te werken die het leven van de vastgoedmakelaars vergemakkelijkt en die hen toelaat zich in regel te stellen met de wettelijke verplichtingen. Aan die oplossing wordt hard gewerkt.

#### **Heeft de BIV-sensibiliseringscampagne "Antiwitwas" zijn vruchten afgeworpen?**

Het aantal aangiften bij de CFI is op een jaar tijd meer dan verdrievoudigd! In 2012 werden slechts 22 verdachte immo-operaties overgemaakt aan de witwascel, terwijl dit er in 2013 al 67 waren. Dat cijfer kan nog beter. Toch is het belangrijk om te weten dat het witgewassen geld al enkele omzwervingen heeft gemaakt in de financiële sector alvorens te worden geïnvesteerd in Belgisch vastgoed, wat de taak van de vastgoedmakelaar er niet gemakkelijker op maakt. In elk geval heeft het BIV veel gecommuniceerd over dit onderwerp om haar leden beter te informeren. Geen enkele makelaar kan nu nog beweren dat hij of zij niet is geïnformeerd over het onderwerp en dat hij niet op de hoogte is van de verplichtingen!

#### **Wat verwachten jullie van de competentietest, die in werking is getreden vanaf 1 januari 2014?**

Voortaan kijkt de wetgeving naar het niveau van opleiding om toegang te verkrijgen tot het beroep, eerder dan naar een specifiek diploma. Het Instituut stond erop stagiairs als toekomstige vastgoedmakelaars te kunnen evalueren. De competentietest legt eventuele zwakke plekken bij de kennis van de stagiair bloot en kan op die manier adequate vorming aanbevelen voor tijdens de BIV-stage. De bedoeling is om de kwaliteit van de toekomstige titularissen te controleren en om hun competenties naar een hoger niveau te brengen. We zetten trouwens ook in op het sensibiliseren van scholen die opleidingen in het vastgoed aanbieden. We maken hen bewust van het belang van een goede voorbereiding op de BIV-stage. Op die manier neemt de kwaliteit van de diensten van de vastgoedmakelaars toe, waardoor op zijn beurt het imago van het beroep verbetert. De competentietest is dus echt een grote stap naar meer kwaliteit.

#### **Verzekering voor iedereen, nog zo'n belangrijk punt voor 2014...**

Het is van primordiaal belang dat elke vastgoedmakelaar correct en voldoende gedekt is door een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en door een financiële borgstelling. Onze diensten volgen deze verplichting van zeer nabij op. Het belang van een dergelijke verzekering en borgstelling is immers niet te onderschatten. Wie hier niet over beschikt, zal na een herinnering voor de tuchtkamer moeten verschijnen. Wie zich niet in regel stelt, wordt geschrapt. Nieuw is dat sinds 2014 het Instituut een verzekering heeft afgesloten ten voordele van de consument indien zou blijken dat er een schadegeval is ontstaan waarbij een BIV-lid ondanks alles toch niet over verzekering zou beschikken.

#### **Het Instituut heeft de wens voor een interne reorganisatie overgemaakt aan de politiek. Hoe staan de zaken op dat vlak?**

Onlangs heeft de Nationale Raad gestemd over de inwerkingstelling van de twee communautaire raden (Nederlandstalig en Frans-Duitstalig). We hoopten dat de wetteksten hierover voor het einde van de federale legislatuur en de verkiezingen gestemd kon worden, maar onze politieke leiders werken aan de reorganisatie van een hele reeks beroepen. Ze willen de aanpassingen gelijktijdig voor al deze beroepen doorvoeren om strijdigheden te vermijden en om zeker te zijn dat alle vrije en intellectuele beroepen op dezelfde voet staan. Niet iedereen staat al op het punt waar het Instituut nu staat... Het verbaast dus niet dat we even moeten wachten. Maar wachten betekent in onze ogen niet stilstaan, en dus zullen we blijven inzetten op het verbeteren van de dienstverlening!

*Mei 2014*

*Het Bureau*

*Yves Van Ermen, voorzitter*

*Luc Machon, ondervoorzitter*

*Paul Houtart, ondervoorzitter*

*Filip Van der Veken, penningmeester*

## Hoofdstuk 2

# Betrouwbaar



# De meerwaarde van de vastgoedmakelaar

De expertise en de meerwaarde van de vastgoedmakelaar wordt door de consument meer en meer geapprecieerd, zo blijkt uit studies en uit de ervaring in de praktijk. Maar wat doet de vastgoedmakelaar nu eigenlijk?

Het beroep van vastgoedmakelaar omvat verschillende activiteiten. Een vastgoedmakelaar kan bemiddelaar, syndicus en/of rentmeester zijn. De officiële termen hiervoor zijn "vastgoedmakelaar-bemiddelaar", "vastgoedmakelaar-syndicus" en "vastgoedmakelaar-rentmeester".

## 1. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar

Dit type activiteiten is veruit het meest zichtbaar. De bemiddelaar verleent essentiële hulp bij het realiseren van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen. In de loop der jaren is het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar sterk geëvolueerd. Vandaag is hij meer dan eenvoudigweg een tussenpersoon die zich bezighoudt met letterlijk en figuurlijk samenbrengen van de betrokkenen en van vraag en aanbod.

De bemiddelaar vergemakkelijkt het verkoopproces en staat garant voor helderheid en duidelijkheid bij een verkoop. Zijn expertise laat hem toe onroerend goed te beoordelen en een accurate stand van zaken op te maken. Hij plaatst woningen te koop of te huur, vindt potentiële kandidaten en komt een prijs overeen.



© Shutterstock.com

Hij zorgt voor de correcte afhandeling van alle nodige attestering en brengt documenten volgens de regels van de kunst in orde. Hij informeert vanuit zijn expertise, wat essentieel is voor zowel koper als verkoper, huurder als verhuurder. Hij bekommert zich om eventuele stedenbouwkundige inbreuken of eventuele voorkeuren. Hij begeleidt zowel cliënten als potentiële kopers of huurders van A tot Z.

## 2. De vastgoedmakelaar-syndicus

De syndicus handelt in het kader van de gemeenschappelijke delen van onroerend goed of van groepen onroerend goed in gedwongen mede-eigendom. Hij heeft velerlei taken die voornamelijk vallen binnen het technisch, administratief en financieel beheer van een mede-eigendom.

Technisch beheer omvat naast het onderhoud van de gemeenschappelijke delen onder meer het informeren van de algemene vergadering en ervoor zorgen dat de door de AV genomen beslissingen goed gedocumenteerd zijn.

Onder administratief beheer valt onder meer het bijeenroepen van de algemene vergadering en het beheer van alle documenten van de mede-eigendom.

Financieel beheer betekent onder andere de boekhouding doen en waken over inkomsten en uitgaven van de mede-eigenaars.

## 3. De vastgoedmakelaar-rentmeester

De rentmeester beheert onroerend goed dat hem is toevertrouwd, voor rekening van de eigenaar die hij vertegenwoordigt ten opzichte van huurders en derden.

Hij zoekt een huurder, maakt een contract op, past indexeringen toe, stuurt herinneringen, enz. Hij is de contactpersoon voor de huurder voor alles omtrent de woning. Hij staat in voor het oplossen van alle problemen, hetzij direct, hetzij na het overmaken van offertes voor uit te voeren werken aan de eigenaar.

Hij informeert de eigenaar van nieuwe reglementeringen en wetten en zorgt ervoor dat eventuele nodige aanpassingen aan het goed gebeuren in regel met de wet.

Hij beheert de inkomsten ten aanzien van de eigenaar en handelt kosten voor herstellingen en dergelijke af. Hij kan ook belast worden met bijvoorbeeld het vervolgen van een wanbetaler, het verkrijgen van subsidies of zelfs met de verkoop van het goed. Hij kent het goed immers en kan de juiste waarde ervan inschatten.



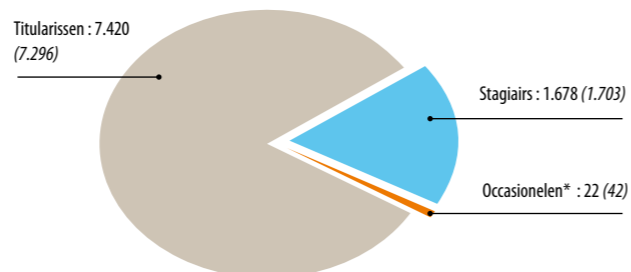
# Cijfers over het beroep en onze leden

In 2012 steeg het aantal vastgoedmakelaars voor het eerst tot boven de 9.000 en ook in 2013 jaar zet de stijging zich verder. Op 31 december 2013 waren 9.120 vastgoedprofessionals – zowel vastgoedmakelaars, syndici als rentmeesters – ingeschreven bij het BIV. Dat is een kleine stijging van ongeveer 0,9%.

Nog steeds wordt de Belgische samenstelling weerspiegeld door de verhouding van 59% Nederlandstalige en 41% Franstalige vastgoedmakelaars. Concreet: er zijn 5.373 Nederlandstalige vastgoedmakelaars tegenover 3.719 Franstalige en 28 Duitstalige vastgoedmakelaars. Deze verdeling geeft de Belgische taalverdeling vrij accuraat weer.

Kijken we per regio, dan zien we dat de stijgingen zich verspreid doorheen het land voordoen, maar voornamelijk in Brussel en in Oost-Vlaanderen.

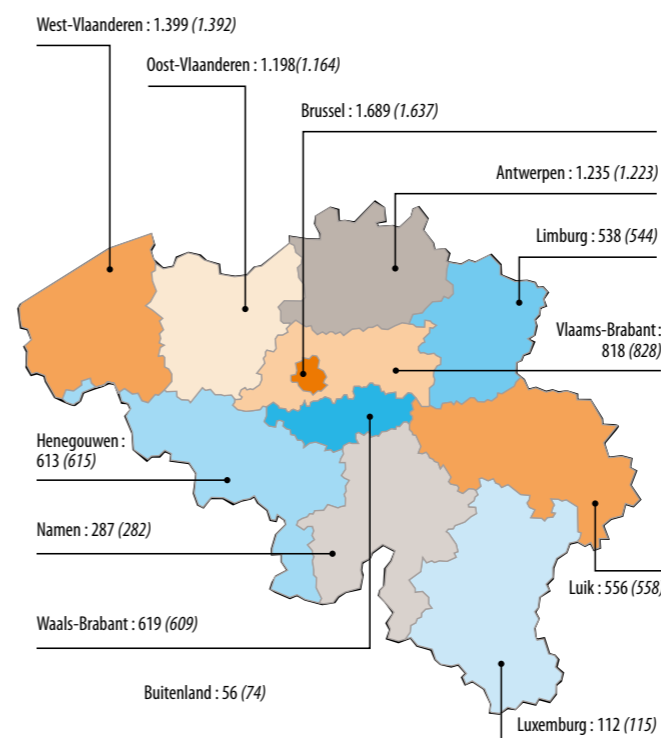
AANTAL LEDEN IN 2013 (2012) : 9.120 (9.041)



Daarenboven is het aantal stagemeeesters met 5% gestegen, wat neerkomt op 113 extra stagemeeesters. Meer dan 30% van de titularissen zijn ingeschreven als stagemeeester, tegenover 24% in 2012. Goed nieuws voor alle stagiairs bij hun soms niet evidente zoektocht naar een stagemeeester.

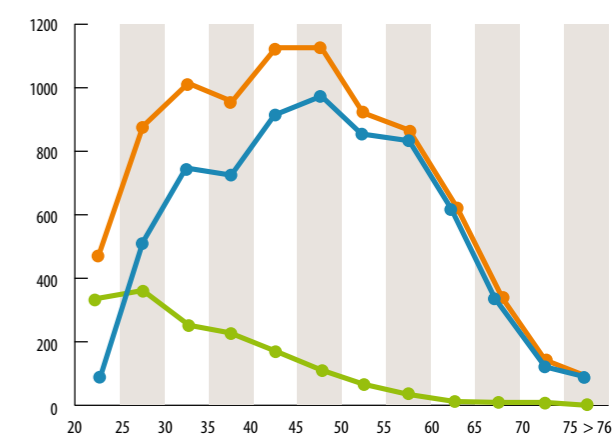
AANTAL STAGEMEESTERS IN 2013 (2012) : 2.243 waarvan 1.290 Nederlandstaligen en 953 Franstaligen (2.130 waarvan 1.218 NL en 912 FR)

AANTAL LEDEN GEOGRAFISCH IN 2013 (2012)



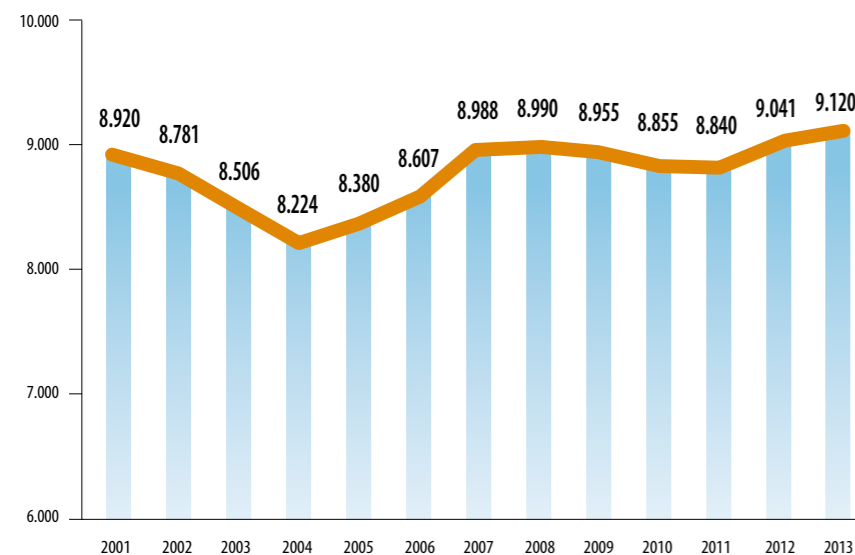
Het beroep van vastgoedmakelaar wordt nog steeds overwegend uitgevoerd door mannen. 75,5 procent (6.893) van de vastgoedmakelaars is een man, terwijl 24,5 procent (2.227) een vrouw is. Dit is een trend die zich al enige tijd vertoont. De soms moeilijke verhouding tussen werk en privé blijft een mogelijke verklaring.

LEEFTIJDVERDELING GRAFIEK



\* 50 personen hebben hun leeftijd niet meegedeeld aan het Instituut en kunnen dus niet mee opgenomen worden in deze statistieken

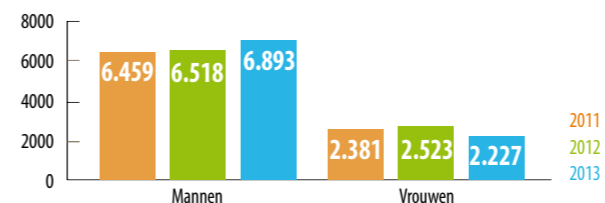
LEDENEVOLUTIE



\* Occasionelen zijn buitenlandse vastgoedmakelaars die tijdelijk een erkenning krijgen om, zoals de naam zegt, "occasioneel" het beroep uit te oefenen. Of een activiteit tijdelijk en occasioneel is, beoordeelt de UK geval per geval in functie van de duur, de frequentie, de periodiciteit en de continuïteit van de activiteit.

De stijging van het aantal erkende vastgoedmakelaars komt voornamelijk door toenames van leden in Brussel en in Oost-Vlaanderen.

VERDELING MAN-VROUW



# Hoofdstuk 3

## Professioneel actief



© Shutterstock.com

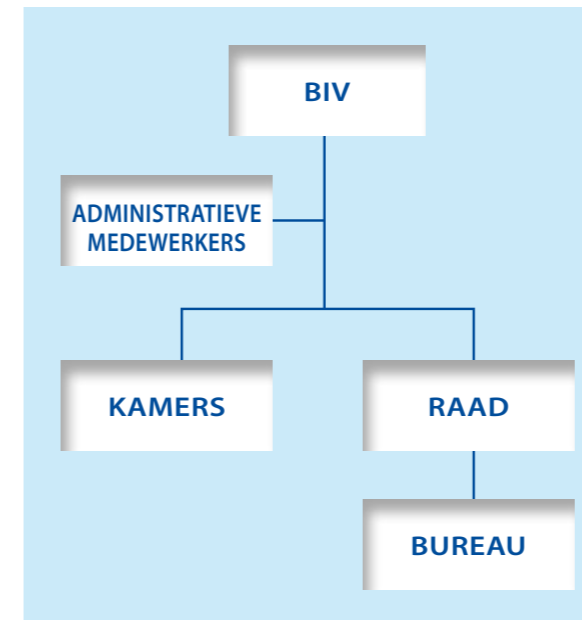
# Missie en structuur

Ons land telt meer dan 9.000 erkende vastgoedbemiddelaars, syndicienrentmeesters. 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.

Als controleorgaan 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. Daarnaast voorziet de nieuwe wetgeving nieuwe mogelijkheden tot sanctionering in de zin van bijvoorbeeld bewarende maatregelen, het opleggen van vorming, voorwaardelijke sancties of sancties met uitstel;
- tot slot stelt het BIV het tableau van beoefenaars en de lijst van stagiairs op. Stagiair-vastgoedmakelaars worden gecontroleerd op hun capaciteiten en op hun verworven kennis na afloop van de stage. Dit met het oog op de inschrijving op het tableau van titularissen.

Het BIV is uiteraard een controleorgaan, maar ook sensibiliseren en informeren naar alle verschillende partijen is essentieel om consumenten en professionelen een correct werkende vastgoedmarkt te garanderen. Zo is er bijvoorbeeld de doorgedreven vorming, die de actuele spelregels en veranderingen in de regelgeving onder de aandacht brengt. Daarnaast brengt het BIV zijn praktijkervaring over aan de beleidsmakers door het nodige, genuanceerde advies te geven. Daar varen zowel de consument als de sector wel bij.



Het Beroepsinstituut staat onder voogdij van mevrouw Sabine Laruelle, Minister van Middenstand, KMO's, Zelfstandigen en Landbouw.



De **Nationale Raad**, samengesteld uit verkozenen uit de sector, mag gerust het parlement van het BIV worden genoemd en bestaat uit 18 effectieve leden (9 Nederlandstaligen en 9 Franstaligen) en 18 plaatsvervangende leden (9 per taalrol). De Nationale Raad komt minstens vier keer per jaar samen, onder toezicht van een regeringscommissaris. Hij waakt over de toegang tot het beroep, de professionalisering ervan en de vorming van de leden.



Het dagelijkse bestuur van het BIV gebeurt door het **Bureau**. Het Bureau bestaat uit 4 verkozenen uit de Nationale Raad. Het Bureau voert beslissingen van de Nationale Raad uit en waakt onder meer over de financiële gezondheid van het Instituut.



Daarnaast heeft het BIV administratieve kamers en tuchtkamers, de steunpilaren van het Instituut. De **Uitvoerende Kamers** doen zo uitspraak

over de aanvragen tot inschrijving, weglating en wederinschrijving bij het BIV. Bijkomend waken ze over de toepassing van het stagerglement en de plichtenleer. Ze zijn belast met het opmaken en bijhouden van de lijst van stagiairs, beoefenaars en stagemeeesters. In het kader van arbitrageprocedures doen de Uitvoerende Kamers, mits akkoord tussen de betrokken BIV-leden, definitieve uitspraken rond betwistingen die te maken hebben met honoraria en commissies. 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 beslissen over aanvragen tot eerherstel.

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. Daarnaast is er de rechtskundige assessor, een door de minister benoemd advocaat, die oordeelt over de opportuniteit van vervolging en die in die hoedanigheid 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 4

# Transparant



# De organen van het BIV in cijfers

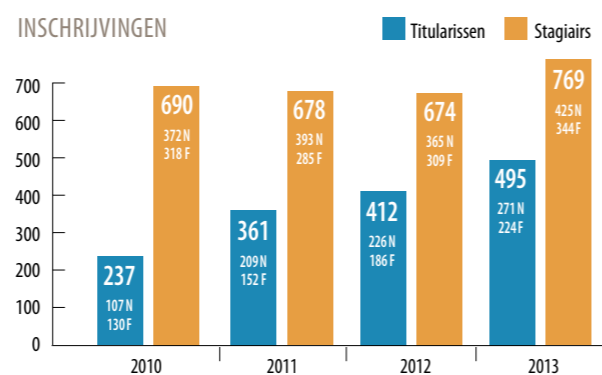
In functie van de wettelijke taken die aan het Instituut toebedeeld zijn, communiceert het BIV ook op regelmatige basis over werkingscijfers van de verschillende organen en diensten. In wat volgt worden cijfers van de Kamers besproken, maar komen ook de vormingen en de dienst Opsporing aan bod.

## De Uitvoerende Kamers

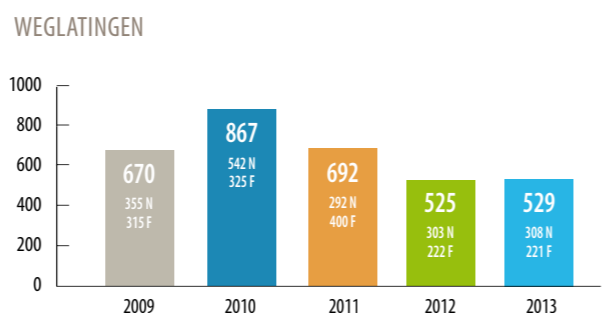
De Uitvoerende Kamers behandelen zowel administratieve dossiers als tuchtdossiers. Hieronder volgen de concrete cijfers.

### Administratieve dossiers

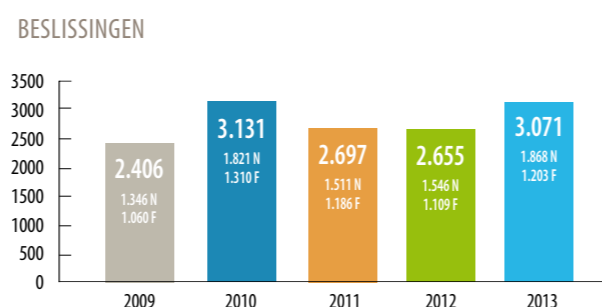
Het aantal inschrijvingen van titularissen en stagiairs is verder gestegen in de loop van het jaar 2013. Het BIV schreef 495 nieuwe beoefenaars in op het Tableau – een record. Een stijging van 14% op een jaar tijd is dat. Daarnaast ontfermden de stagemesters van het Instituut zich over 769 stagiairs – nog een record. Een mogelijke verklaring voor deze toenames kunnen we vinden in het feit dat er vanaf 1 januari 2014 een competentietest werd ingevoerd en dat verschillende personen zich nog eind 2013 inschreven om nog vrijgesteld te zijn van deze test. Daarnaast zorgde de wetgeving omtrent de keuze van de twee dekolommen (bemiddelaar en syndicus) er sinds 16/9/2013 voor dat nieuwe titularissen niet meer standaard als bemiddelaar en syndicus ingeschreven werden. Na die datum vereiste een inschrijving op twee dekolommen immers twee stages en twee examens. Eveneens mogen we niet vergeten dat het beroep door de nieuwe regelgeving een stuk toegankelijker is geworden. Wat de occasionele betreft, stellen we een verlaging van 45% vast. Het aantal buitenlandse vastgoedmakelaars is gedaald van 40 in 2012 naar 22 in 2013.



Kijken we naar de weglatingen, dan zien we dat het aantal aangevraagde weglatingen ongeveer constant bleef. De stijging van het aantal inschrijvingen en het relatief lage aantal weglatingen vertalen zich in het recordcijfer van 9.120 ingeschreven vastgoedmakelaars op 31/12/2013.

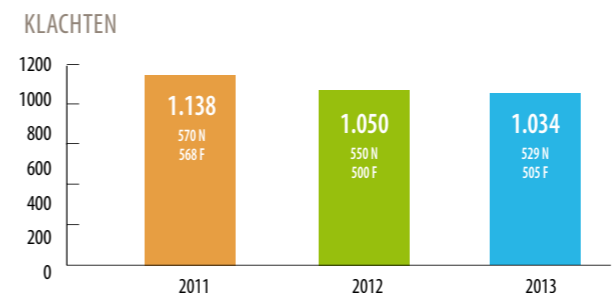


Het aantal beslissingen dat de Uitvoerende Kamers genomen hebben, is met 16% sterk gestegen in 2013 ten opzichte van 2012.

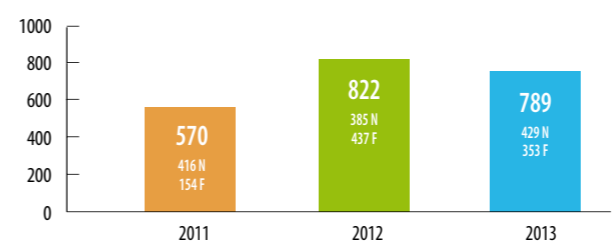


### Tuchtdossiers

Het aantal ingediende klachten tegen vastgoedprofessionals is in 2013 verder gedaald: van 1.050 in 2012 tot 1.034 in 2013. Het aantal dossiers dat geseponeerd werd, is over het algemeen gedaald, ondanks een stijging van 12% aan Nederlandstalige kant. Dat terwijl aan Franstalige kant bijna 24% minder klachten geseponeerd werden.

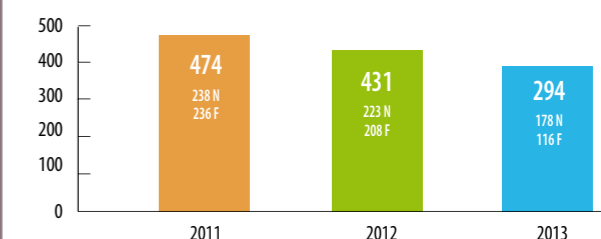


### KLASSERINGEN ZONDER GEVOLG (SEPONERINGEN)

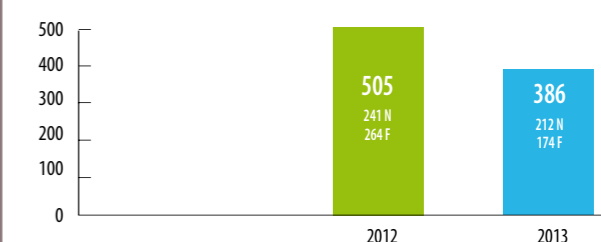


294 beslissingen zijn genomen in 2013 ten opzichte van 431 in 2012 of, in relatieve cijfers, 32% minder. Deze daling uit zich dan weer wel op beide taalrollen. De 294 beslissingen werden genomen op een totaal van 386 dossiers. Het verdient duidelijkheid dat in elk van de 386 tuchtdossiers een beslissing werd genomen. Soms worden immers meerdere klachten tegen eenzelfde vastgoedmakelaar gebundeld. In dergelijke samengevoegde tuchtdossiers wordt vaak tot één beslissing gekomen.

### BESLISSINGEN

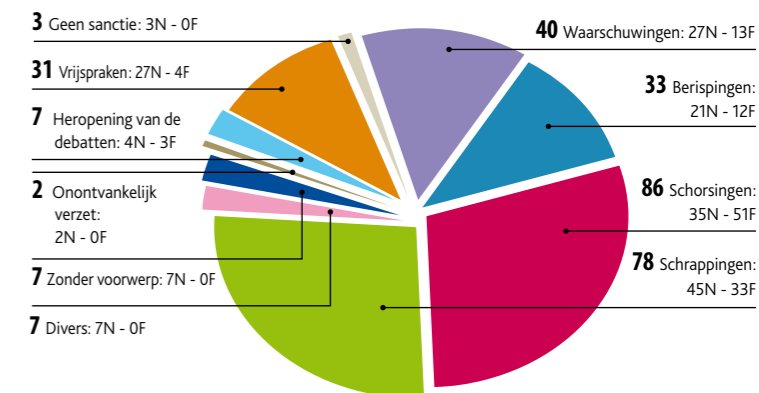


### AANTAL BETREFFENDE DOSSIERS



Op het totaal van 178 uitspraken aan Nederlandstalige kant werd 35 keer een schorsing bevolen (met andere woorden in 1 op 5 gevallen of 20%) en 45 keer een schrapping opgelegd (25%). Aan Franstalige kant ligt het zwaartepunt meer bij de schorsingen (51 uitspraken van de 116 of 44%) dan bij de schrappingen (33 uitspraken van de 116 of 28%).

### SANCTIES 2013

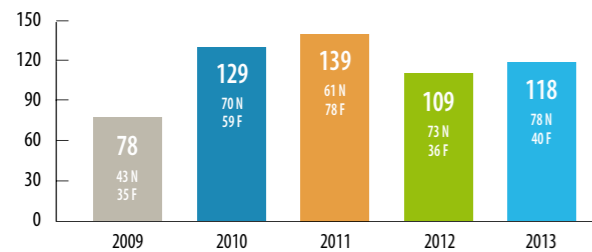


## De Kamers van Beroep

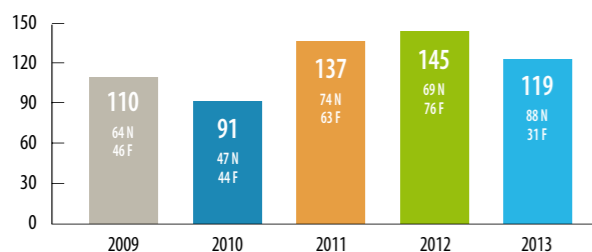
De beide Kamers van Beroep (een Nederlandstalige en een Franstalige) zijn elk samengesteld uit twee effectieve leden en zes plaatsvervangende leden. Ze spreken zich uit over beslissingen die in eerste aanleg door de Uitvoerende Kamer zijn genomen en over aanvragen tot eerherstel.

We stellen in vergelijking met 2012 een lichte stijging vast van het aantal gestarte beroepsprocedures, zowel aan Nederlandstalige als aan Franstalige kant. In 2013 zijn er aan Nederlandstalige kant dan weer 88 beslissingen genomen tegenover 69 het jaar daarvoor. Dat is 28% meer, terwijl er aan Franstalige kant 31 beslissingen genomen werden ten opzichte van 76 in 2012, een daling van 59%.

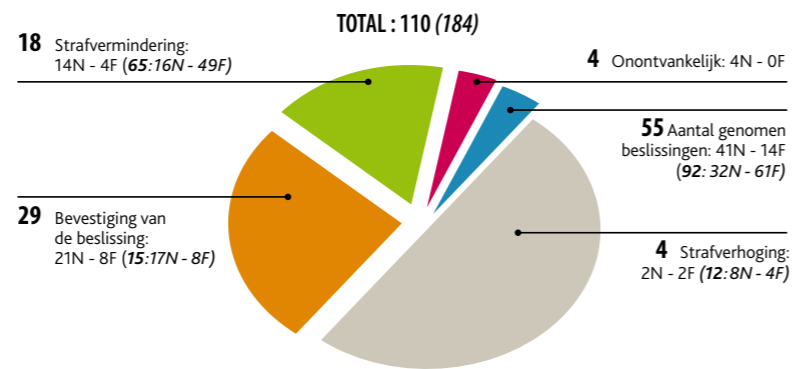
AANTAL DOSSIERS IN BEROEP (administratief + tucht)



BESLISSINGEN (administratief + tucht)



TUCHTDOSSIERS IN 2013 (2012)



## De Verenigde Kamers

De Verenigde Kamers behandelen dossiers over Duitstalige vastgoedmakelaars. In 2013 velden de Verenigde Uitvoerende Kamers in 8 administratieve dossiers een uitspraak, telkens positief.

Meer concreet ging het over 4 weglatingen, 3 inschrijvingen op de lijst van de stagiairs en 1 inschrijving op de lijst van de occasionele makelaars.

Omdat alle beslissingen positief waren en er geen beroep tegen werd aangetekend, zijn de Verenigde Kamers van Beroep niet opgeroepen in 2013.

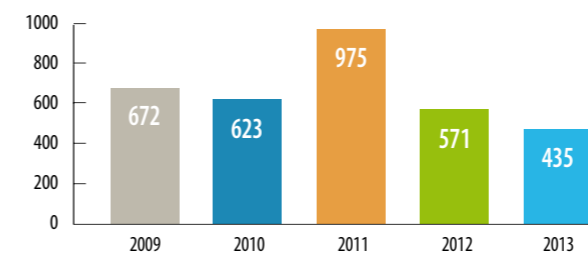
## Dienst Opsporing

In 2013 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 2013 opende de dienst Opsporing van het BIV, die volledig onafhankelijk van de Kamers werkt, 435 dossiers omtrent illegale vastgoedmakelaardij. Deze werden geopend na klachten en/of tips van consumenten of vastgoedmakelaars, of op basis van vaststellingen door de 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.

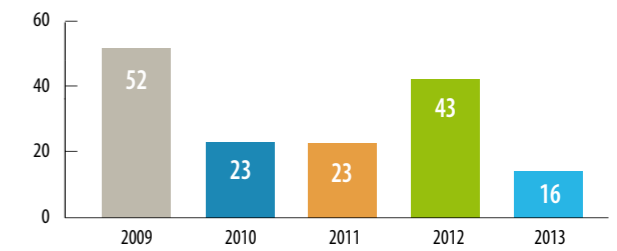
BINNENKOMENDE DOSSIERS



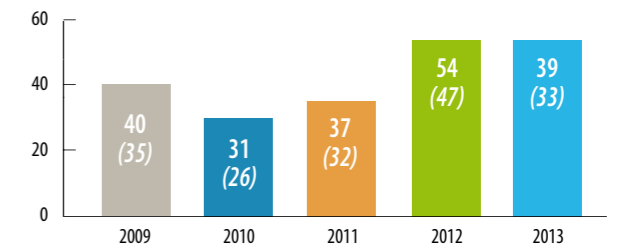
Als er effectief sprake is van onwettige uitoefening, brengt het BIV de overtreder hiervan op de hoogte en wordt er nagegaan in welke een onmiddellijke regularisatie aan de orde kan zijn. Meestal (in 245 gevallen in 2013) wordt het dossier zonder vervolging afgesloten: ofwel schrijft de betrokkene zich in op de lijst van stagiairs, ofwel stapt hij over op het statuut van loontrekkende en werkt hij onder toezicht van een erkende makelaar, ofwel stopt hij de activiteiten. In sommige gevallen bewees een persoon dat hij zijn eigen patrimonium beheerde en dat hij dus niet als vastgoedmakelaar actief was.

Als er geen oplossing wordt gevonden in onderling overleg en de nepmakelaar volhardt, wordt hij door het BIV vervolgd voor de bevoegde rechtbank. In 2013 kon het BIV in 16 dossiers naar de rechter stappen.

AANTAL RECHTSZAKEN



VONNISSEN/ ARRESTEN (Veroordelingen betrokkene)



In de loop van 2013 werd in 39 zaken rond illegale uitoefening van het beroep een vonnis of arrest geveld. 33 zaken eindigden in een veroordeling van de beklagde, met andere woorden 84%. 29 van deze zaken draaiden uit op een nieuwe veroordeling. In 4 zaken werd overgegaan tot de daadwerkelijke tenuitvoerlegging van de dwangsom na een eerdere veroordeling met dwangsom.

In 5 dossiers vond de rechtbank de bewijzen niet voldoende, of had de betrokkene zich inmiddels geregulariseerd. Eén uitspraak beval de herbehandeling van de zaak na Cassatieberoep van het BIV.

# Communicatie

## Informatie en vorming



Dajo Hermans,  
woordvoerder NL  
(tot 3/11/2013)



Anne-Sophie Chevalier,  
woordvoester FR

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 9.000 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. Ook in 2013 slaagde het BIV erin om meermaals via de media vastgoedmakelaars en consumenten te informeren.

De persberichten van het BIV kan je terugvinden via onze website [www.biv.be](http://www.biv.be).

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 het 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 een uitgebreid gamma aan communicatiemiddelen zoals nieuwsbrieven, magazines, publicaties, studiedagen en persartikels.

### Juridische helpdesk

Voor **advies** kan u terecht bij externe juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, die elke werkdag ter beschikking van de BIV-leden staan op het intussen gekende 070-nummer. Op dit nummer kunnen uitsluitend BIV-leden juridische vragen stellen die met hun vastgoedactiviteiten te maken hebben. De juristen van de helpdesk geven er ad hoc mondeling eerstelijnsadvies.

Voor **informatie** omtrent alles wat het BIV betreft - zoals de werking, de wettelijke opdrachten, de toelatingsvoorwaarden, de stage, dossiers in behandeling, enz. - blijft het Instituut uiteraard zelf de gesprekspartner bij uitstek. Ons contacteren kan onder meer via [info@biv.be](mailto:info@biv.be) of via het algemene nummer 02/505 38 50.

### Vorming

De Belgische vastgoedprofessionals hechten veel belang aan bijscholing. Elke makelaar, syndicus en rentmeester is deontologisch verplicht om zich bij te scholen. Elke twee jaar werd iedere vastgoedmakelaar geacht een permanente vorming van 20 uur gevolgd te hebben. Waar en hoe hij of zij de opleiding volgt, mag elke vastgoedprofessional zelf bepalen, op voorwaarde dat er een link is met het beroep.



#### OVERZICHT OPLEIDINGEN IN SITU

22 verschillende Nederlandstalige opleidingen werden er georganiseerd in de loop van 2013, samen goed voor 110 sessies verspreid over Vlaanderen en Brussel en ontvingen in totaal 2.034 deelnemers. Gemiddeld kent elke sessie 18 à 19 deelnemers. De thema's spelen in op de recente en voornaamste ontwikkelingen in de wereld van het vastgoed in 2013.

Opleiding	Aantal sessies	Aantal deelnemers
Aansprakelijkheid Syndicus en VME	3	51
De principes voor het voeren van een dubbele boekhouding bij een VME	6	101
Deontologie Vastgoedmakelaar	1	19
Green Building	3	68
Handelshuur	1	29
Het ereloon van de vastgoedmakelaar	3	82
Tweelukkig Huur	3	57
Update Stedenbouw	3	51
Woninghuurwet	2	52
Antiwitwascontroles: ben je er klaar voor?	7	405
Boekhouding in mede-eigendom: de praktijk	5	44
Een onaanvechtbaar verhuurdossier	10	115
Een waterdichte verkoopopdracht of -mandaat	9	124
Geschillen oplossen zonder rechtszaak? Het kan!	4	56
Informatieplicht	10	211
Platte daken - Lessenreeks bouwschade	5	44
Renovatie van balkons - Lessenreeks bouwschade	4	37
Samenstellen van een onaanvechtbaar verkoopdossier	10	195
Sneltaxatie - theorie	4	72
Vastgoedfiscaliteit: update 2013	9	164
Veilig werken op hoogte voor syndici en leidinggevend	4	14
Ventilatieproblematiek van dichtbij bekeken - Lessenreeks bouwschade	4	43
<b>Totaal 2013</b>	<b>110</b>	<b>2.034</b>

## GLOBAAL OVERZICHT OPLEIDINGEN IN SITU

Opleiding	Aantal opleidingen	Aantal sessies	Aantal deelnemers
Nederlandstalige opleidingen	22	110	2.034
Franstalige opleidingen	23	89	2.156

Om de opleidingen zo toegankelijk mogelijk te maken, worden ze door heel Vlaanderen en Brussel georganiseerd. Hasselt, Zwijnaarde, Gent en Antwerpen bleken echter het grootste aantal deelnemers aan te trekken.

## OPLEIDINGEN PER STAD

Plaats	Aantal sessies	Aantal deelnemers
Antwerpen	13	250
Brugge	6	83
Brussel	7	117
Genk	6	81
Gent	14	259
Hasselt	9	284
Knokke	5	74
Kortrijk	1	13
Leuven	12	182
Mechelen	1	14
Oostende	13	177
Roeselare	1	73
Sint-Niklaas	4	49
Turnhout	7	113
Zwijnaarde	11	265

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 hoge aantal consultaties in 2013. Zowel wat de in situ-opleidingen als de vorming via e-biv.be betreft, worden de cursussen regelmatig bijgewerkt en aangevuld om up-to-date te blijven en om de BIV-leden voor te bereiden op de veranderingen die 2014 met zich meebrengt. Bovendien komen er jaarlijks nieuwe thema's bij.

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

14 verschillende modules werden in 2013 zowel in het Nederlands als in het Frans online geplaatst. In totaal werd de online vorming 63.487 keer geconsulteerd en 10.976 keer gevalideerd. Wie de opleiding gevalideerd heeft, is geslaagd. Want om een cursus te valideren moet de vastgoedmakelaar aandachtig de inhoud van de vorming doorgenomen hebben en minstens 75% van de vragen correct beantwoord hebben. De makelaar kan de cursussen zo vaak als nodig blijkt opnieuw consulteren. Nederlandstalige opleidingen werden 6.341 keer gevalideerd op 37.400 consultaties, Franstalige opleidingen 4.635 keer op 26.087 consultaties.

## OPLEIDINGEN OP HET E-LEARNINGPLATFORM

Module E-learning	Nederlands	
	Consultaties	Validaties
De antiwitwas	2.832	580
De plichtenleer	2.206	399
De strijd tegen discriminatie	3.205	561
De syndicus	2.996	368
De Wet op de Marktpraktijken	2.581	356
Huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats	2.857	388
Huurovereenkomst voor handel	2.765	487
Huurovereenkomst gemeenrecht	2.412	370
Verkoop van vastgoed: meerwaarden	2.874	568
Verkoop van vastgoed: juridische elementen	3.014	382
Verkoop van vastgoed: praktische aspecten	2.655	429
Verkoop van vastgoed: registratierechten	2.384	414
Verkoop van vastgoed: verkoop op lijfrente	2.338	599
Verkoop van vastgoed: wet-Breyne	2.281	440

## Kadasterfinder

Via Kadasterfinder kan elke erkende vastgoedmakelaar nu de kadastrale gegevens van achter zijn PC opvragen. Gedaan dus met de verplaatsingen naar 'het Kadaster' om de nodige documenten op te vragen. Kadasterfinder vereenvoudigt en bespaart aanzienlijk. In 2013 waren er 10.847 betalende consultaties.

Van zowat elk perceel kunnen vastgoedmakelaars zowel het kadastraal uittreksel als het grondplan te zien krijgen. 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. In 2013 heeft het BIV zich ingezet voor een verbeterde versie en ook in 2014 zal het Instituut hiervoor geen inspanningen schuwen.

Voor meer info kunnen geregistreerde gebruikers terecht bij de helpdesk via [support@kadasterfinder.be](mailto:support@kadasterfinder.be) 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 **jaarverslag** af. Dit document is een overzichtelijke bundel die ruim verspreid werd onder vastgoedprofessionals, vastgoedconsumenten, beleidsmakers en persmensen.



## Face-to-face

In 2013 was het BIV aanwezig op vele vastgoedbeurzen en -congressen. Enkele onder deze evenementen waren de Realty Beurs, de Infobeurs van de Stad Gent "Wijzer Verhuren", het CIB-congres en het RI-congres.

## Online aanwezigheid

Sinds enkele jaren is het BIV online met een eigen website ([www.biv.be](http://www.biv.be)). Daar vind je juridische informatie, maar de site 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](http://www.biv.be) geraadpleegd worden, maar ook via [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://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. Ook op Twitter kan je het BIV en haar mandatarissen volgen.



# Hoofdstuk 5

# Dynamisch



# 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.

## Bestuur

### Nationale Raad

#### Effectieve leden:

Jean CORMAN, Geoffroy de CLIPPELE, Alain DEKETELAERE, Patrick DE SMET, Christophe de VIRON, Filip DEWAELE, Michel DUSSART, Évelyne 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 (tot 30/10/2013)  
Margaretha VERMEYLEN (sinds 01/11/13)

#### Plaatsvervangend regeringscommissaris:

Margaretha VERMEYLEN (tot 30/10/13)  
Sidney VAN OMMESLAGHE (sinds 01/11/13)

## Bureau

#### Voorzitter:

Michel Dussart (tot 08/10/2013)  
Yves Van Ermen (sinds 08/10/2013)

#### Eerste ondervoorzitter:

Luc Machon

#### Tweede ondervoorzitter:

Yves Van Ermen (tot 08/10/2013)  
Paul Houtart (sinds 08/10/2013)

#### Penningmeester:

Filip Van der Veken

## Kamers

### Uitvoerende kamers

#### Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

#### Voorzitter:

Guido DE PALMENAER, vrederechter te Oostende

#### Plaatsvervangend voorzitter:

Guy BAELDE, advocaat

#### Verkozen leden:

*Effectieve leden* : Willy HAEGENS, Stefaan LELIAERT, Johan TACKOEN

*Plaatsvervangende leden* : Bart LAUWERS, Hendrik LEURS, Pol LOWETTE, Nicole SAINTPO, Dave ONS, Pieter PUTTEMANS

#### Rechtskundig assessor:

Frank JUDO, 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, Danielle VERREES

### 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* : Maud DUJACQUIER, Augustin MOTTE dit FALISSE, Serge ROBERT

*Plaatsvervangende leden* : Heinz KEUL, Stéphane KIRKOVE, Michel LAHAYE, Benoît LAMBINET, Marc MONET, Aldo ZAMBITO

#### Rechtskundig assessor:

Bernard VINÇOTTE, advocaat

#### Plaatsvervangend rechtskundig assessor:

Pierre HUET en Bernard NELIS (sinds 02/12/2013), advocaten

#### 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 HOLSBECK, 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:* Kristien BERKEIN,

Jan JASSOGNE

*Plaatsvervangende leden:* Stephan COENEN,

Gert DE LAET, Philip DENDALE, Walter DEVLIES,

Eric MARKEY, Rik SCHEPENS

#### Secretaris:

Bruno KERCKHOF

#### Plaatsvervangende secretaris:

Anne ROGGEN

### Franstalige Kamer van Beroep

#### Voorzitter:

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

#### Ondervoorzitter:

Martin VERSCHURE, advocaat

#### 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

#### Secretaris:

Olivier AOUST

#### Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

### Verenigde Kamers van Beroep

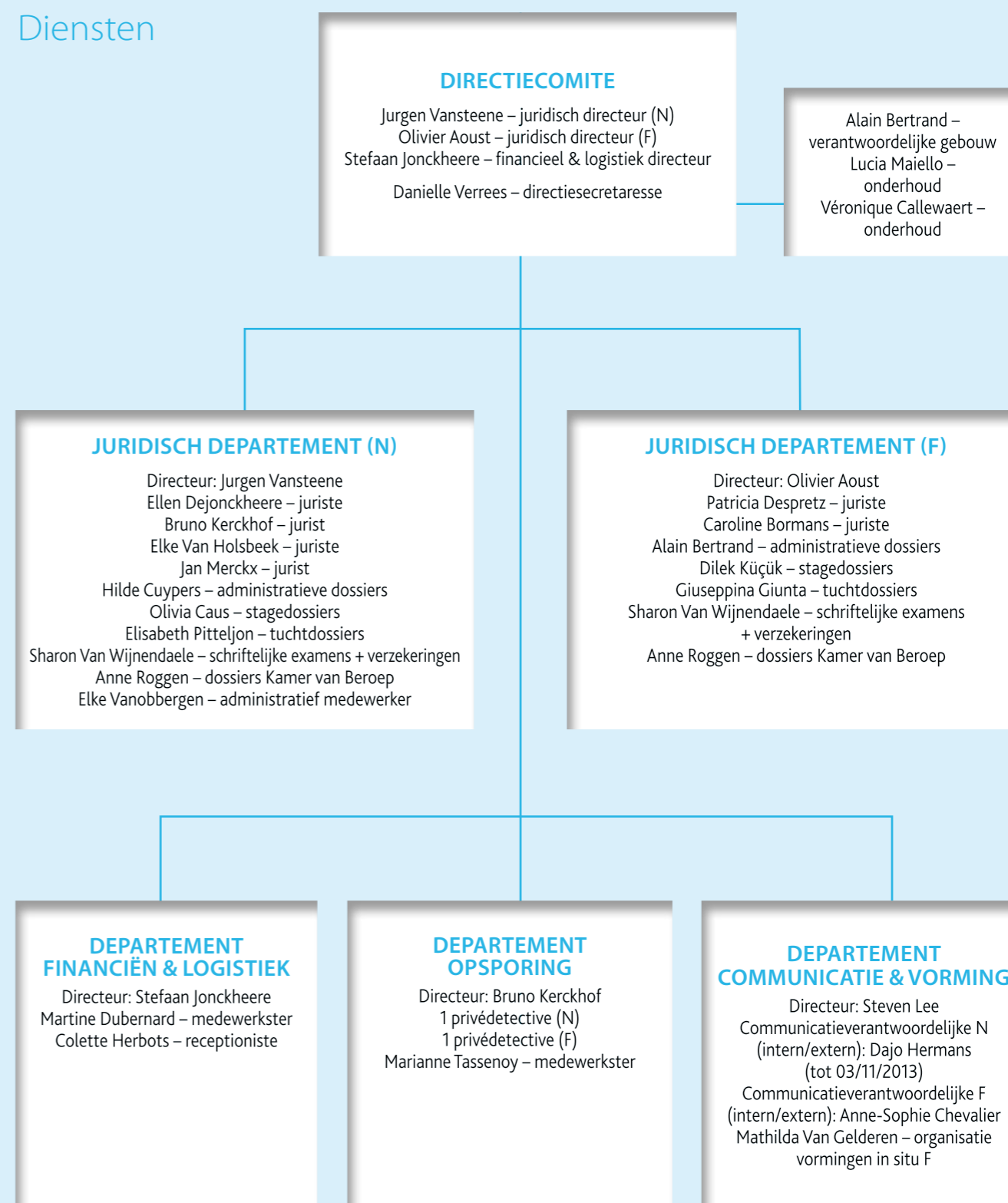
#### Secretaris:

Jurgen VANSTEENE

#### Plaatsvervangende secretarissen:

Anne ROGGEN, Bruno KERCKHOF

## Diensten



# Het netwerk

Om zijn werking aan te sturen kan het BIV rekenen op een uitgebreid netwerk. Het Instituut onderhoudt nauwe contacten met heel wat organisaties, overheidsdiensten, agentschappen en politici om zijn standpunten te verdedigen of te verduidelijken. Daarnaast kan het BIV ook nog rekenen op de voogdijminister.

Ook vastgoedorganisaties, consumentenverenigingen en adviesorganen op alle niveaus maken deel uit van het netwerk van het BIV. Zo is het Instituut lid van CEPI, de *Conseil Européen des Professions Immobilières* die als Europese beroepsfederatie de vastgoedreglementering op Europees niveau volgt. In de zogenaamde *Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*, een adviesraad voor de politieke wereld, alsook in de forumgroep van Steunpunt Wonen inzake de evaluatie van de federale woninghuurwet zetelen er eveneens vertegenwoordigers van het BIV.

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



BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars



@immoBIV



beroepsinstituut van vastgoedmakelaars

Meer informatie en een antwoord op vele vragen vind je op [www.biv.be](http://www.biv.be)

Zeker dat je met een erkende vastgoedmakelaar werkt?

Check het via [www.biv.be](http://www.biv.be)  
of [www.mijnvastgoedmakelaar.be](http://www.mijnvastgoedmakelaar.be)

