

# Verzekeringen als vastgoedmakelaar

**BIV**  
**CIB**



# 1. Polissen

- ⊙ **Collectieve polis BIV (verplicht)**
- ⊙ **Polis CIB-Bovenbouw (facultatief)**
- ⊙ **Polis overlijden door ongeval van de koper (facultatief)**



# Collectieve polis BIV

- ⊙ **Elk BIV lid is automatisch verzekerd**
- ⊙ **De premie is vervat in het lidgeld**
- ⊙ **Activiteiten zoals omschreven in art. 2 van de Wet van 11 februari 2013 (4° tot 7°) (bemiddeling, syndicus en rentmeester)**
- ⊙ **Dekking conform de richtlijn BIV**
  - **Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Uitbating**
  - **Beroepsaansprakelijkheid**
  - **Borgstelling**
  - **Aangevuld met**
    - **Rechtsbijstand (burgerlijk verhaal en strafrechtelijke verdediging) – vrije keuze na overleg**



# Verzekerde kapitalen polis BIV

- ⊙ **BA Uitbating (per schadegeval)**
  - € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade
  - € 250 000 voor de stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade
  - € 250 000 voor de zuiver onstoffelijke schade
- ⊙ **BA Beroep (per schadegeval)**
  - € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade
  - € 250 000 voor de stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade
  - € 250 000 voor de zuiver onstoffelijke schade
- ⊙ **Voor de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden beperkt tot :**
  - € 30 000 per schadegeval
- ⊙ **Borgstelling (per schadegeval en per verzekeringsjaar)**
  - € 250 000 per vastgoedmakelaar
- ⊙ **Rechtsbijstand (per schadegeval)**
  - maximum € 12 500 voor Burgerlijk verhaal en Strafrechtelijke verdediging



# Polis CIB-Bovenbouw

## ⊙ Basis

- Dekking in DIC/DIL na uitputting van de polis BIV
  - Hogere kapitalen in BA Uitbating / BA Beroep
  - Bijkomende dekkingen



# Hogere kapitalen in BA Uitbating / BA Beroep

Polis BIV	Polis BIV en Bovenbouw samen
<b>Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating (per schadegeval)</b>	
€ 1 250 000 voor lichamelijke en onstoffelijke gevolgschade	€ 6 250 000 voor lichamelijke schade en € 1 250 000 voor onstoffelijke gevolgschade
€ 250 000 voor stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade	€ 625 000 voor stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade
€ 250 000 voor zuiver onstoffelijke schade	€ 250 000 voor zuiver onstoffelijke schade
<b>Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid (per schadegeval)</b>	
€ 1 250 000 voor lichamelijke en onstoffelijke gevolgschade	€ 1 250 000 voor lichamelijke en onstoffelijke gevolgschade
€ 250 000 voor stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade	€ 500 000 voor stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade (mits bijpremie te verhogen tot € 1 250 000)
€ 250 000 voor zuiver onstoffelijke schade	€ 500 000 voor zuiver onstoffelijke schade (mits bijpremie te verhogen tot € 1 250 000)

# Bijkomende dekkingen

- ⊙ **Wedersamenstellingskosten van verloren of vernietigde dossiers**
  - € 5 000 per wedersamenstelling
- ⊙ **Kosten voor heropmaak van akten**
  - € 500 000 per akte
- ⊙ **Verzekering Derdengelden**
  - € 62 500 per vastgoedmakelaar-bemiddelaar
  - € 250 000 per vastgoedmakelaar-beheerder
- ⊙ **Disciplinaire verdediging**
  - € 10 000 per schade en per jaar



# Polis CIB-Bovenbouw

- ⊙ **Facultatief (niet zonder de basis te onderschrijven en mits bijpremie)**
  - **Vanaf de 1<sup>ste</sup> € gezien niet gedekt in de polis BIV**
    - Bijkomende activiteiten
    - Uitbreiding Rechtsbijstand





# Bijkomende activiteiten

- ⊙ **Gerechtsexpert**
- ⊙ **Energiedeskundige**
- ⊙ **Commissaris van de rekeningen**
- ⊙ **Toeristisch verhuurkantoor**
- ⊙ **Klusjesman/vrouw**
- ⊙ **Kredietbemiddelaar (inzake hypothecaire kredieten)**



# Uitbreiding Rechtsbijstand

- ⊙ **Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria :**
  - € 10 000 per schade en per jaar (voor de 2 samen)
  - Variante : € 20 000 per schade en per jaar (voor de 2 samen)



# 2. Premies

CIB-lid	Geen CIB-lid
<p><b>Premie basisbovenbouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vervat in het lidgeld CIB</li> </ul>	<p><b>Premie basisbovenbouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 82 per vastgoedmakelaar</li> <li>- € 65 per vastgoedmakelaar-stagiair</li> </ul>
<p><b>Bijpremies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 110 per toetredingspolisnummer voor de activiteit van energiedeskundige</li> <li>- € 82,50 per toetredingspolisnummer voor de commissaris van de rekeningen</li> <li>- € 121 per gerechtsexpert</li> <li>- € 25 per klusjesman</li> <li>- € 15 per bijkomende vennootschap (vanaf 2<sup>de</sup>)</li> <li>- € 175 per toetredingspolisnummer voor de activiteit toeristisch verhuurkantoor</li> <li>- € 125 per vastgoedmakelaar voor de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten</li> <li>- € 100 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 10 000), deze wordt gebracht op € 375 voor de rentmeester</li> <li>- € 200 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 20 000), deze wordt gebracht op € 750 voor de rentmeester</li> <li>- € 375 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor een verhoogd verzekerd</li> </ul>	<p><b>Bijpremies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 154 per toetredingspolisnummer voor de activiteit van energiedeskundige</li> <li>- € 115,50 per toetredingspolisnummer voor commissaris van de rekeningen</li> <li>- € 121 per gerechtsexpert</li> <li>- € 25 per klusjesman</li> <li>- € 15 per bijkomende vennootschap (vanaf 2<sup>de</sup>)</li> <li>- € 245 per toetredingspolisnummer voor de activiteit toeristisch verhuurkantoor</li> <li>- € 125 per vastgoedmakelaar voor de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten</li> <li>- € 125 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 10 000), deze wordt gebracht op € 400 voor de rentmeester</li> <li>- € 250 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 20 000), deze wordt gebracht op € 800 voor de rentmeester</li> <li>- € 375 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor een verhoogd verzekerd</li> </ul>

# 3. Polis overlijden door ongeval

## ⊙ Polis overlijden door ongeval van de koper

- **Kan afzonderlijk onderschreven worden**
- **Aan ongewijzigde voorwaarden**
  - Bij het sluiten van de koop : € 250 000 per schadegeval
  - Bij de ontbinding van de koop : € 4 500 per schadegeval
- **Varianten mogelijk : € 300 000 of € 500 000**



# Premie polis overlijden

CIB-lid	Geen CIB-lid
<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 195 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden (€ 250 000) door ongeval van de koper (50 ticketten), per schijf van 25 bijkomende ticketten bedraagt de premie € 97,50</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 265 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden (€ 250 000) door ongeval van de koper (50 ticketten), per schijf van 25 bijkomende ticketten bedraagt de premie € 132,50</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 400 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden (€ 300 000) door ongeval van de koper (50 ticketten), per schijf van 25 bijkomende ticketten bedraagt de premie € 200</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 540 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden (€ 300 000) door ongeval van de koper (50 ticketten), per schijf van 25 bijkomende ticketten bedraagt de premie € 270</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 600 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden (€ 500 000) door ongeval van de koper (50 ticketten), per schijf van 25 bijkomende ticketten bedraagt de premie € 300</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- € 810 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden (€ 500 000) door ongeval van de koper (50 ticketten), per schijf van 25 bijkomende ticketten bedraagt de premie € 405</li> </ul>



# 4. Aandachtspunten

- ⊙ **DIC/DIL**
- ⊙ **Vennootschappen**
- ⊙ **Kantoren met CIB- en niet-CIB leden**
- ⊙ **Territorialiteit**
- ⊙ **Anterioriteit**
- ⊙ **Beheer**
- ⊙ **Mogelijke aanvullende verzekeringen**



# DIC / DIL

## ⊙ **Difference in conditions (DIC)**

- de Bovenbouw zal, in de plaats van de BIV-polis, waarborg verlenen voor schades die niet door de BIV-polis worden gedekt

## ⊙ **Difference in limits (DIL)**

- de Bovenbouw zal waarborg verlenen in aanvulling op en na uitputting van de dekkingen van de BIV-polis
- het totaal van de door de beide polissen gedekte bedragen zal niet hoger zijn dan deze van de Bovenbouw



# Vennootschappen

- ⊙ **Opdat er dekking zou zijn voor de vennootschap of associatie dienen alle vastgoedmakelaars die deel uitmaken van de vennootschap of associatie toegetreden zijn tot huidig programma.**
  
- ⊙ **Opgelet : CIB leden die automatisch gedekt zijn voor de basisbovenbouw dienen erop toe te zien dat de andere vastgoedmakelaars, niet-CIB leden, die van het kantoor / vennootschap deel uitmaken**
  - **Ofwel CIB lid worden**
  - **Ofwel de bijpremie(s) betalen**





# Kantoren CIB / niet-CIB

- ⊙ Een vennootschap, associatie/kantoor met zowel CIB leden als niet-CIB leden betalen voor de bijkomende activiteiten (energiedeskundige, commissaris van de rekeningen en toeristisch verhuurkantoor) de bijpremie per toetredingspolisnummer die geldt voor de niet-CIB leden.  
(zie slide 11)
- ⊙ Voor wat betreft de polis overlijden door ongeval van de koper geldt dat een vennootschap, associatie/kantoor met zowel CIB leden als niet-CIB leden de premie per toetredingspolisnummer betalen die gelden voor de CIB leden.



# Territorialiteit

Polis BIV	Bovenbouw
<p>Wereldwijd voor de activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vanuit de Belgische uitbatingszetel betreffende onroerende goederen gelegen in de EU of in Zwitserland</li><li>- vanuit de exploitatiezetel in de EU voor bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België</li></ul>	<p>Wereldwijd voor de activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gewoonlijk vanuit de Belgische uitbatingszetel</li><li>- vanuit de exploitatiezetel in de EU voor bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België</li></ul>



# Anterioriteit

- ⊙ Voor zij die niet via het lopende verzekeringsprogramma CIB-AXA verzekerd zijn :
  - Alle gekende schadegevallen dienen aangegeven te worden aan de huidige verzekeraar, vóór eind 2015



# Beheer

- ⊙ **De 3 polissen zijn onderschreven bij AXA**
- ⊙ **Het beheer**
  - **BIV-polis (verplicht)**
    - Voor de vgm's op de NL-taalrol : Concordia
    - Voor de vgm's op de FR-taalrol : Marsh
  - **Polis CLB-Bovenbouw & polis overlijden (facultatief)**
    - Concordia



# Beheer

## ⊙ Opmerking

- geen vrije keuze van maatschappij noch verzekeringsmakelaar voor de BIV-polis
- vrije keuze van maatschappij en verzekeringsmakelaar voor alles wat daar buiten valt

## ⊙ Opmerking

- geen vrije keuze van advocaat, behalve voor de dekking Rechtsbijstand



# Mogelijke aanvullende verzekeringen

- ⊙ **BA Landmeter**
- ⊙ **BA Drone**
- ⊙ **Andere vragen**
  - **Tijdelijke verzekeringen**
  - **Verhoging kapitaal overlijden**
  - ...



 **Vragen ?**

