

34%

BACHELORDIPLOMA

372

DOSSIERS ROND
ONWETTIGE
UITOEFENING
GEOPEND

23

SCHRAPPINGEN

48 JAAR

GEMIDDELDE LEEFTIJD
VAN TITULARISSEN

4.250

OPROEPEN
VIA DE HELPDESK

40.416

UITGEREIKTE
VORMINGSATTESTEN

JAAR- VERSLAG 2022

489

NIEUWE
TITULARISSEN

259

NIEUWE
STAGEMEESTERS

10.987

VASTGOEDMAKELAARS

€ 2.730.500,36

TOTAAL ACTIVA

14

ONWETTIGE
BEOEFENAARS
VEROORDEELD

1.935

VASTGOEDMAKELAARS
IN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST



INHOUD

VOORWOORD **4**

De Minister 4

Het Bureau 5

DE VASTGOEDMAKELAAR **8**

10.987 vastgoedmakelaars 8

Geografische verdeling 9

Leeftijd 9

Diploma 10

HET BIV **11**

Missies 11

Administratieve beslissingen 12

TUCHT EN DIENST OPSPORING **14**

Tuchtbeslissingen 14

Onwettige beoefenaars 17

INFORMATIE EN ONDERSTEUNING **19**

Vorming 19

E-learning 19

Communicatie 20

Juridische helpdesk 20

Ontmoetingen 21

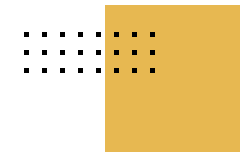
MENSEN EN MIDDELEN **22**

Financiële balans 23

Zittingen 25

CONTACT **26**

VOORWOORD



DE MINISTER

Als Minister van Zelfstandigen en KMO's, en tevens voogdijminister van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, heb ik de eer het voorwoord te schrijven van jullie jaarverslag 2022.

DAVID CLARINVAL

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



© David Clarinval

Ik wens het BIV en zijn managementteam te feliciteren voor de in de loop van dit jaar verrichte werkzaamheden. Naast het werk geleverd voor het beheer en de ontwikkeling van het BIV en diens activiteiten, werd er ook in 2022 hard gewerkt op het vlak van overleg met de federale autoriteiten ter voorbereiding van een reeks hervormingen en om te reageren op de resultaten van het door de Economische Inspectie gevoerde onderzoek. Het BIV heeft beschikbaarheid en bekwaamheid aan de dag gelegd om bij te dragen aan de voorbereiding van hervormingen rond de uitoefening van de beroepen van vastgoedmakelaar-bemiddelaar en vastgoedmakelaar-syndicus.

Modernisering van het wettelijk en reglementair kader

Ik zal vóór de zomer een voorontwerp van wet indienen bij de Ministerraad, dat tot doel heeft om in de wet van 11 februari 2013 houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar elementen op te nemen die de uitoefening van het beroep moderniseren. Deze uitoefeningsvoorwaarden werden al 10 jaar niet meer bijgewerkt. Het is mijn taak om rekening te houden met de evolutie van de rechtspraak, in het bijzonder van het Hof van Justitie van de Europese Unie, en met de kritische opmerkingen geformuleerd door de Europese Commissie. De aangebrachte wijzigingen betreffen de voorwaarden van de uitoefening van het beroep door de bij het BIV ingeschreven rechtspersonen of door de natuurlijke- of rechtspersonen die rechtspersonen besturen die de activiteit van bemiddelaar of van syndicus uitoefenen. Bepaalde vereisten zullen minder zwaar worden gemaakt, waarbij er wel over zal worden gewaakt dat vastgoedmakelaars de leiding blijven hebben.

Het is steeds de betrachting om geen ongerechtvaardigde hindernissen op te werpen voor de uitoefening van het beroep. In dit kader zal er ook rekening worden gehouden met de relevante beroepservaring opgedaan als loontrekkende of in het kader van een ander gereguleerd beroep om toegang tot het beroep te krijgen.

Ik heb ook nota genomen van de verzoeken van het BIV en van de beroepsfederaties voor wat betreft de noodzaak om de onwettige uitoefening van het beroep van bemiddelaar of van syndicus op een onrechtstreekse manier door mensen die geschapt zijn, te bestrijden.

Het BIV heeft tevens zijn mening kunnen geven in het kader van de door de minister van Economie opgestarte herzieningsprocedure omtrent het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, om aldus bij te dragen tot een goed evenwicht tussen de bescherming van de consument en de inachtneming van de belangen van de vastgoedmakelaars.

Ook heeft het BIV gezorgd voor een ontwerp van aanpassing aan zijn stagerglement waarmee procedurele aspecten alsook het verloop van de stage van de vastgoedmakelaars

worden verduidelijkt. Dit ontwerp zal binnenkort aan de Ministerraad worden voorgelegd ter goedkeuring.

Witwaspreventie

Uit het onderzoek van de Economische Inspectie, die 334 bemiddelaars controleerde, bleek dat 18% van de vastgestelde inbreuken ging over het niet naleven van de antiwitwasregels die vastgoedmakelaars moeten volgen in het kader van de uitoefening van hun beroep en dat dit 44% van de gecontroleerde ondernemingen betrof.

Opmerkelijk was de vaststelling dat 93,7% van de vastgoedmakelaars die gebruikmaakten van de online AntiWitwastool, volledig in orde was. Blijkt dat deze tool enkel wordt gebruikt door de in Vlaanderen gevestigde vastgoedmakelaars. Het lijkt me dan ook opportuun om het gebruik van deze tool, of van een gelijkwaardige tool uit te breiden, want deze biedt kennelijk een kwaliteitsvolle dienstverlening ter ondersteuning van de professionals.

Het is belangrijk dat de sector zich op dit vlak voorbeeldig gedraagt.

Het beroep van syndicus

Ik heb verder kennis genomen van de door het BIV afgenomen enquête over het beroep van syndicus. Er moet worden vastgesteld dat het groot tekort aan vastgoedmakelaars-syndici problematisch is voor de goede werking van onze economie en van onze samenleving. Ons land telt meer dan 233.000 appartementsgebouwen die moeten worden beheerd door professionele syndici.

Om hieraan te verhelpen zal het BIV een informatiecampaagne uitwerken, bestemd voor het grote publiek, om mensen bewust te maken van wat redelijkerwijze mag of kan worden verwacht van een syndicus. Er worden ook meer gerichte acties gepland in de hogescholen om meer mensen aan te trekken voor het beroep. Ik dank het BIV voor deze initiatieven en ik zal deze problematiek aandachtig blijven opvolgen.

Ik verheug me erop om samen met jullie dit nieuwe jaar aan te vatten, waarin er veel hervormingen zullen zijn. Laat ons in 2023 samen verder inspanningen leveren voor een kwaliteitsvolle dienstverlening.

David Clarinval,

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



HET BUREAU



MAXIMALE INSPANNINGEN LEVEREN OM HET BEROEP VERDER TE PROFESSIONALISEREN

(van links naar rechts) De Bureauleden: Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter - Nicolas Watillon, voorzitter - Sandrine Galet, tweede ondervoorzitter - Frederiek Thiers, penningmeester.

2022 was een productief jaar. We hebben voor het eerst enkele grote projecten kunnen realiseren die we in de loop van 2021 hadden uitgetekend. Soms begaven we ons op onbekend terrein of moesten we uit onze comfortzone treden. Daarbij stelden we steeds de verdere professionalisering van het vastgoedberoep en het waken over een positieve beeldvorming van vastgoedprofessionals voorop.

In februari van vorig jaar besloten de syndici in het dagelijks bestuur dat er een bevraging moest komen over het syndicusberoep. Deze richtte zich in eerste instantie op de actieve syndici en hun medewerkers. De betrokken Bureauleden hadden enkele verontrustende signalen uit hun omgeving opgevangen. De *workload* bij syndici lag hoog en de appreciatie bij bepaalde mede-eigenaars was soms ver te zoeken. Een wetenschappelijk onderbouwde bevraging, geleid door de *Université Catholique de Louvain*, moest de pijnpunten detecteren en ons inzicht laten verschaffen in de problematiek.

Aan de bevraging, die nooit eerder plaatsvond, hebben bijna 2.000 respondenten uit het brede vakgebied deelgenomen. Niet alleen syndici, maar ook hun bedienden, voormalig syndici,

bemiddelaars en vastgoedstudenten. Zo vonden we het eveneens belangrijk om na te gaan hoe het beroep gepercipieerd werd. De enquête legde drie voornamelijk conclusies bloot: 1. de syndici voelen zich regelmatig gestresseerd, 2. de *work-life balance* is verstoord en 3. mede-eigenaars weten onvoldoende wat de job van syndicus juist inhoudt. Een deel van onze vermoedens werd hierdoor bevestigd. We zullen nu verder met de enquêteresultaten aan de slag gaan. Zo gaan we zowel B2B als B2C een infocampagne lanceren.

Een andere infocampagne, of laat ons ze beter imagocampagne noemen, ging over de vastgoedmakelaar-bemiddelaar. Elk beroep lijdt onder vooroordelen. Die zitten vaak hardnekkig bij de consument ingeworteld waardoor ze moeilijk

te bevechten zijn. Ook passages in de media, zoals het tv-programma *Topmakelaars*, droegen bij tot een foutief of soms ongenueanceerd beeld van het beroep. We voelden dat we iets moesten ondernemen en spraken een communicatiebureau aan om het imago van de bemiddelaar op te vijzelen. Eind oktober dan konden we onze imagocampagne via diverse publicatiekanalen op de consument loslaten. We zijn blij dat we dit proces in gang hebben gezet en maken er een erezaak van om de vele kwaliteiten van de bemiddelaar op tijd en stond te herhalen.

Op digitaal vlak onthouden we zeker de lancering van onze nieuwe website begin mei 2022. We zijn daarbij niet over één nacht ijs gegaan. Er werd onderzoek verricht naar de behoeften en wensen van een deel van onze bezoekers.



HET BUREAU (vervolg)

Die informatie legden we naast de ervaringen van onze medewerkers waarna we stap voor stap de nieuwe website hebben uitgebouwd. Het resultaat is een fris ogende, intuïtieve en gebruiksvriendelijke site geworden waar men nu sneller vindt wat men zoekt.

Digitaal werd er tevens voor gezorgd dat de ledenbijdrage in het persoonlijk account van de vastgoedmakelaar raadpleegbaar is. Dit is niet alleen een efficiënte en hedendaagse manier van werken maar bespaart het BIV ook aanzienlijke papier- en verzendkosten. Nog een voorbeeld van digitale efficiëntie vinden we terug in het feit dat hoger-

genoemd account sinds vorig jaar via Itsme of de e-ID geactiveerd kan worden. Deze kleine stappen maken samen een groot verschil.

In 2022 klopten we ook de actualisering van het stagereglement af. Zo werd o.a. besloten dat stagemeesters zich enkel kunnen inschrijven (en die inschrijving behouden) als hun vormingsverplichting van het voorbije jaar in orde is. Een stagemeester die de laatste 5 jaar na het uitwijken van zijn laatste stagiair geen nieuwe stagiair meer begeleid heeft, zal worden weggelaten van de Lijst van stagemeesters. U merkt het, het gaat om een aantal verfijningen. Het reglement moet worden





HET BUREAU (vervolg)

goedgekeurd bij koninklijk besluit en zal vervolgens gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

Op vlak van tucht zetten we al enkele jaren in op proactieve controles in de vastgoedkantoren. Afgelopen jaar werden twee nieuwe referendarissen aangeworven, één aan elke taalzijde. Ze worden doorgaans goed onthaald en delen tips, sensibiliseren en controleren. Als het kleine slordigheden betreft die snel worden rechtgezet hoeft het dossier meestal niet voor de Uitvoerende Kamer te komen. Betreft het zware inbreuken, dan wordt er uiteraard wel doorverwezen en moet de betrokkene zich voor diezelfde Kamer komen verantwoorden. In elk gecontroleerd kantoor laten de referendarissen sinds vorig jaar infiches achter die de vastgoedmakelaar attent maken op zijn verplichtingen.

Daarnaast waren we actief op het Europese front. We bleezen onze samenwerking met CEPI, de Europese vastgoedkoepel, bij ons aantreden nieuw leven in. Op hun bijeenkomsten lichten we onze werking toe ten aanzien van andere landen en onderstrepen we waarom een tucht- en controleorgaan voor vastgoedprofessionals en consumenten van wezenlijk belang

is. We achten ons niet superieur en leren graag bij van anderen, maar we zijn er ook van overtuigd dat we zelf waardevolle inzichten en voorbeelden kunnen aandragen. In de contacten met andere Europese landen merken we hoe sterk ze opkijken naar onze regulering.

Tot slot wensen we in dit voorwoord onze voogdijminister, de heer David Clarinval, te bedanken voor de goede en nauwe samenwerking die we tot hertoe hebben ervaren.

Het spreekt voor zich dat we ons ook dit jaar weer inzetten om het vastgoedberoep verder te professionaliseren. Naast de deontologische controle en het opsporen en laten vervolgen van nepmakelaars, trekken we opnieuw volop de kaart van vorming en sensibilisering van onze leden om omkadering en ondersteuning te garanderen. We blijven een betrouwbare partner die waakt over een integer en correct verloop van het vastgoedgebeuren.

De Bureauleden



Nicolas Watillon,
voorzitter



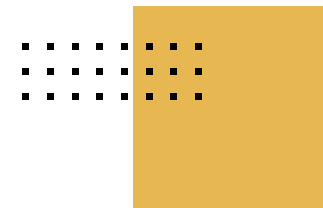
Olivier Morobé,
eerste
ondervoorzitter



Sandrine Galet,
tweede
ondervoorzitter

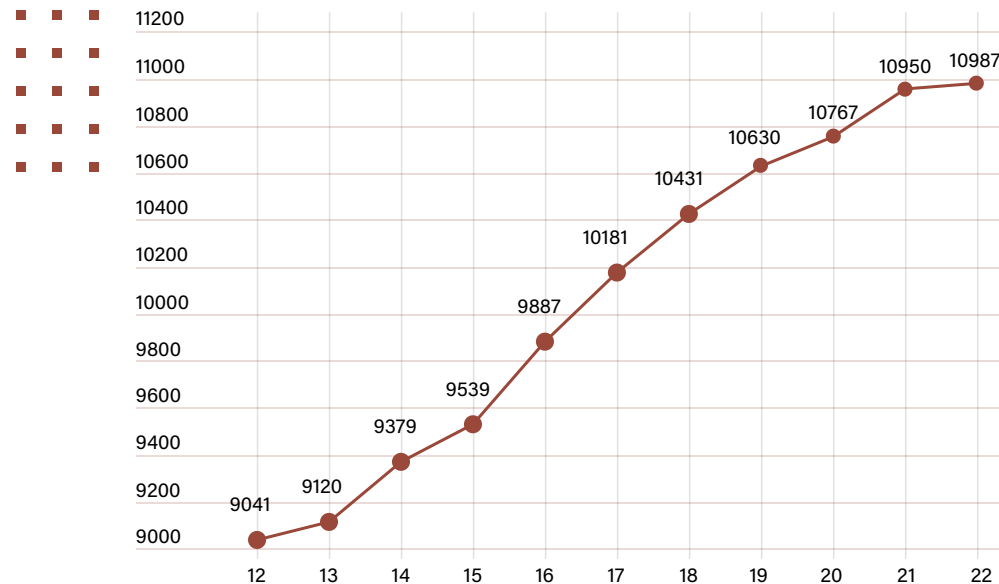


Frederiek Thiers,
penningmeester



DE VASTGOEDMAKELAAR

10.987 VASTGOEDMAKELAARS



6.370 NL
4.617 FR

7.358
MANNEN (67 %)

3.629
VROUWEN (33 %)

8.562
TITULARISSEN

2.389
STAGIAIRS

36
OCCASIONELE
BEOEFENAARS *

5.009 NL
3.553 FR

1.349 NL
1.040 FR

12 NL
24 FR

5.606 B
2.583 BS
373 S

2.156 B
93 BS
140 S

36 B

(*) Occasionele beoefenaars zijn vastgoedmakelaars die in een andere Europese lidstaat zijn gevestigd en die occasioneel in België bemiddelen.

B = bemiddelaars, **BS** = bemiddelaars-syndici, **S** = syndici

7.798

BEMIDDELAARS

4.638 NL
3.160FR

513

SYNDICI

243 NL
270 FR

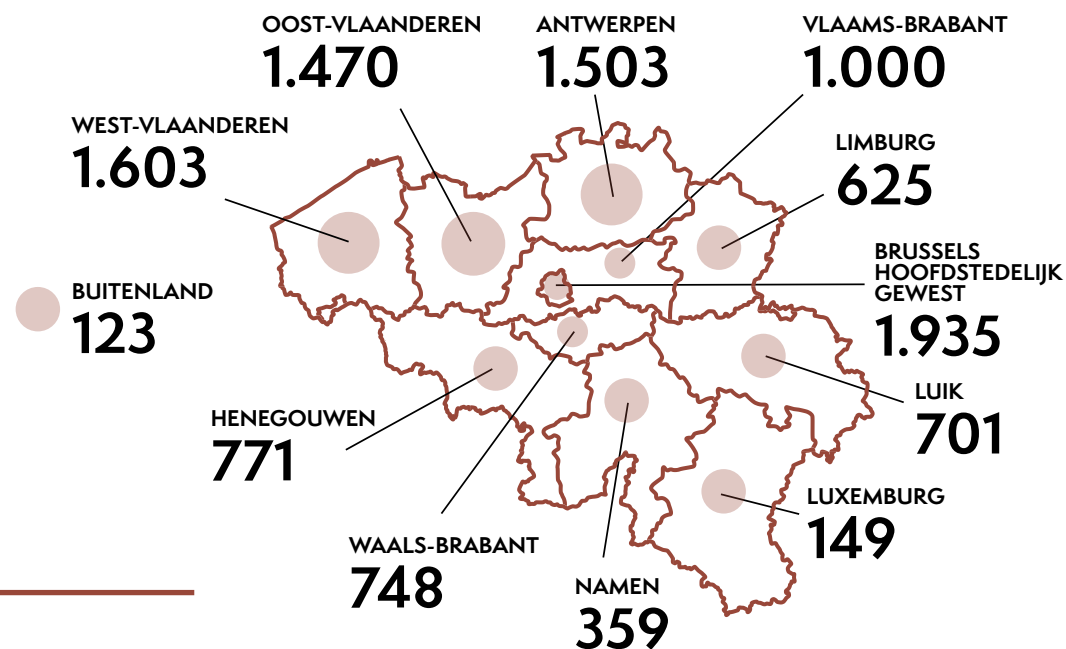
2.676

BEMIDDELAARS-SYNDICI

1.489 NL
1.187FR

GEOGRAFISCHE VERDELING

Het aantal vastgoedmakelaars per regio.

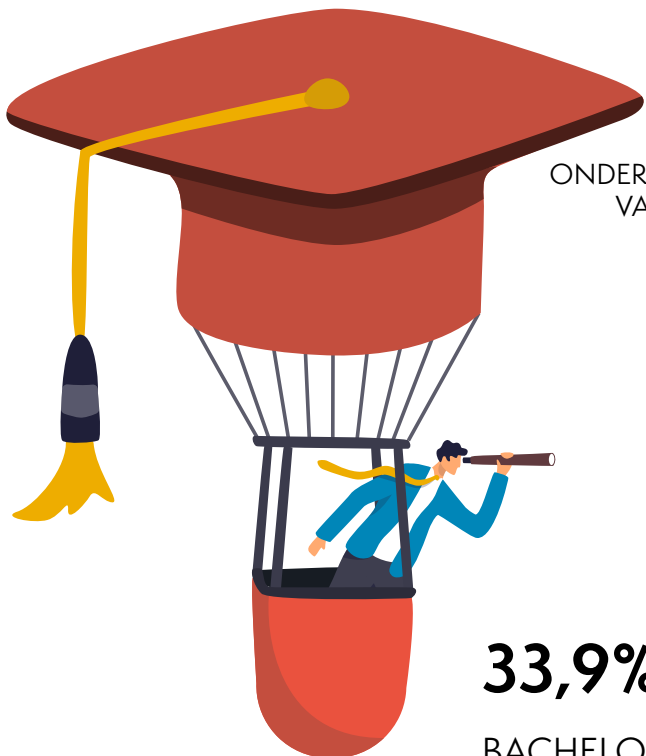


LEEFTIJD

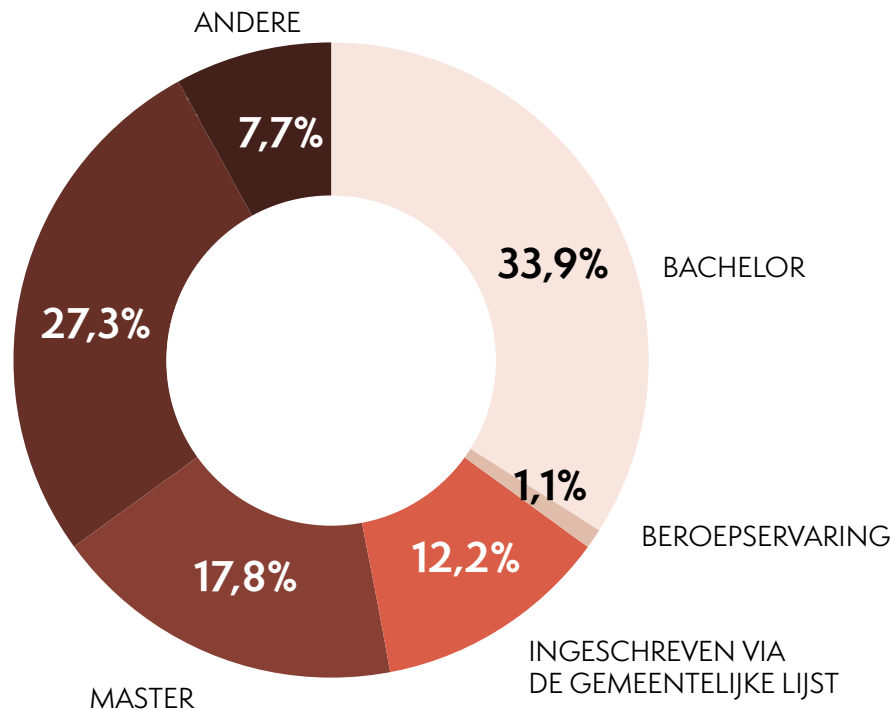
De gemiddelde leeftijd van de titularis-vastgoedmakelaar is **48 JAAR**. De stagiair-vastgoedmakelaar is gemiddeld 33 jaar.

Ongeacht of het om titularissen of stagiairs gaat, stellen we vast dat de bemiddelaar gemiddeld 42 is, de syndicus gemiddeld 46 en de bemiddelaar-syndicus gemiddeld 52.

DIPLOMA



ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR



33,9%
BACHELOR

- 5,3% BOUW
- 31,1% VASTGOED
- 21,7% BEDRIJFSBEHEER
- 41,9% ANDERE

17,8%
MASTER

- 14,4% ECONOMISCH
- 16,8% RECHTEN
- 68,8% ANDERE

27,3%
ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR

12,2%
INGESCHREVEN VIA
DE GEMEENTELIJKE LIJST (1993-1995)

1,1%
BEROEPSERVARING

7,7%
ANDERE

BIV

Garantie voor een betrouwbare en professionele sector



MISSIES

HET INSTITUUT HEEFT DRIE WETTELIJKE OPDRACHTEN TE VERVULLEN:

1. DE TOEGANG TOT HET BEROEP CONTROLEREN EN DE LEDENLIJSTEN BIJHOUDEN;
2. TOEZIEN OP DE NALEVING VAN DE DEONTOLOGIE EN TUCHTRECHTELIJK OPTREDEN IN GEVAL VAN NIET-NALEVING;
3. MENSEN DIE HET BEROEP ONWETTIG UITOEFENEN UIT DE MARKT HALEN.



ADMINISTRATIEVE BESLISSINGEN

Het beroep van vastgoedmakelaar is populair, dat tonen de cijfers aan omtrent de nieuwe inschrijvingen op de Lijst van stagiairs, die licht gestegen zijn tegenover het jaar voordien. De meeste stagiairs zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal ingeschreven stagiairs dat enkel op de syndicuskolom is ingeschreven kende evenwel een mooie stijging.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2022

2022

955
STAGIAIRS

537 NL
418 FR

844 B
20 BS
91 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2021

2021

935
STAGIAIRS

589 NL
346 FR

848 B
30 BS
57 S

Wie zijn stage beëindigd heeft en geslaagd is voor de bekwaamheidstest - die uit een schriftelijke en een mondeling proef bestaat - wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen. We tellen 15% minder titularissen dan in 2021. Ook de meeste titularissen zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe titularissen dat louter als syndicus actief is, kende een daling met 30%.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2022

2022

489
TITULARISSEN

280 NL
209 FR

433 B
12 BS
44 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2021

2021

579
TITULARISSEN

326 NL
253 FR

501 B
15 BS
63 S

NIEUW INGESCHREVEN STAGEMEESTERS

259
STAGEMEESTERS

154 NL
105 FR

209 B
38 BS
12 S

In 2022 werden er in totaal 259 nieuwe stagemeeesters ingeschreven. Een stagemeeester moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Afgelopen jaar telden we in totaal overigens 3.209 stagemeeesters (1.215 op de beide kolommen, 1.906 enkel als bemiddelaar en 88 enkel als syndicus).

AANTAL WEGLATINGEN

1.055
WEGLATINGEN

558 NL
497 FR

652 B
136 BS
267 S

Afgelopen jaar werden 1.055 weglatingen aangevraagd (op één of beide dekolommen), wat vergelijkbaar was met 2021. Vooral het aantal weglatingen op de syndicus-deelkolom nam af.

AANTAL ADMINISTRatieve BESLISSINGEN

3.600
BESLISSINGEN

2.299 NL
1.301 FR

Alles samen werden er 3.600 administratieve beslissingen genomen ((weder)inschrijvingen, weglatingen, ...).

AANTAL BEROEPEN

52
BEROEPEN

23 NL
29 FR

Wie een administratieve beslissing van de Uitvoerende Kamer betwist, kan hiertegen in hoger beroep gaan bij de Kamer van Beroep.

AANTAL BESLISSINGEN

60
BESLISSINGEN

23 NL
37 FR

AANTAL ZITTINGEN

24
ZITTINGEN

13 NL
11 FR

B = bemiddelaars, **BS** = bemiddelaars-syndici, **S** = syndici

TUCHT EN DIENST OPSPORING



TUCHTBESLISSINGEN

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het BIV opende 1.011 dossiers op basis van een klacht of ambtshalve door de rechtskundig assessor. Dat is een onafhankelijk advocaat, benoemd door de minister van Middenstand, die de tenlastelegging onderzoekt en informatie verzamelt. Aan Franstalige kant werden 536 dossiers geopend. Het aantal geopende dossiers bleef stabiel in vergelijking met 2021. De weg naar het Instituut wordt vlot gevonden.

TOTAAL AANTAL GEOPENDE DOSSIERS



DOORVERWIJZINGEN NAAR DE UITVOERENDE KAMER



DOSSIERS WAAROVER BESLIST WERD



AANTAL TUCHTBESLISSINGEN



AANTAL SEPONERINGEN



De rechtskundig assessor kan na zijn onderzoek beslissen om de klacht seponeren. De redenen hiervoor kunnen velerlei zijn: na onderzoek staat vast dat de vastgoedmakelaar niet onrechtmatig of niet onzorgvuldig heeft gehandeld, het onderzoek leverde onvoldoende aanwijzingen op, het betreft een burgerlijk geschil waarbij het BIV niet bevoegd is, er werd intussen reeds een minnelijke oplossing gevonden enz. De assessor kan deze seponering afhankelijk maken van het respecteren van bepaalde voorwaarden door de betrokkene. Hij kan tevens aanbevelingen formuleren die hij nuttig acht.

Als de assessor van oordeel is dat de feiten een zwaarwichtige deontologische tekortkoming inhouden, wordt de vastgoedmakelaar in

kwestie opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer. Het is zo dat meerdere klachten tegen eenzelfde vastgoedmakelaar soms worden gebundeld. In dergelijke samengevoegde tuchtdossiers wordt vaak tot één beslissing gekomen.

Wat de in totaal 276 uitspraken betreft, kon de Uitvoerende Kamer hetzij vrijspreken (2%), hetzij een tuchtsanctie opleggen. Inzake tuchtsancties ging het om schrappingen (8%) en schorsingen (52%), maar ook om berispingen (7%) en waarschuwingen (11%). Verder telden we 20% uitspraken ondergebracht onder de categorie 'andere*'. De Kamers kunnen overigens geen schadevergoeding opleggen. Dat kan enkel een burgerlijke rechtbank.

SCHRAPPINGEN

23 ▶ 15 NL
8 FR

WAARSCHUWINGEN

30 ▶ 19 NL
11 FR

SCHORSINGEN

142 ▶ 94 NL
48 FR

VRIJSPRAKEN

6 ▶ 4 NL
2 FR

BERISPINGEN

19 ▶ 15 NL
4 FR

ANDERE*

56 ▶ 32 NL
24 FR

**voorbeelden hiervan zijn een beslissing tot aanvullend onderzoek, een uitstel, een verzoek tot inzage van de motivering...*

TOTAAL AANTAL CONTROLES

436 ▶ 354 NL
82 FR

VERMANING RA

207 ▶ 195 NL
12 FR

LOPENDE DOSSIERS

101 ▶ 69 NL
32 FR

OPROEPING UK

36 ▶ 17 NL
19 FR

ZONDER GEVOLG

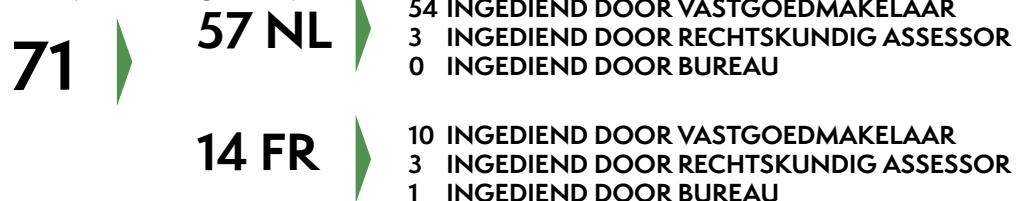
92 ▶ 73 NL
19 FR

Zoals eerder vermeld, brengen ook de controles die door de rechtskundig assessor worden ingesteld, en die door onze referendarissen in de vastgoedkantoren worden uitgevoerd, heel wat dossiers met zich mee. Aan Nederlandstalige zijde waren dat er 354. Van de bevindingen bij het onderzoek maakt de referendaris een verslag op, dat aan de rechtskundige assessor wordt overgemaakt. Indien er lichte tekortkomingen worden vastgesteld, dan zal aan de vastgoedmakelaar worden gevraagd zich te

conformereren met de regelgeving en daarvan het bewijs te leveren. Wanneer vervolgens blijkt dat de vastgoedmakelaar zich heeft geconformeerd, wordt het onderzoek afgesloten zonder verder gevolg. In het geval er gewichtiger inbreuken werden vastgesteld, dan wordt de vastgoedmakelaar door de rechtskundige assessor naar de Uitvoerende Kamer doorverwezen.

Eveneens voor wat tuchtbeslissingen betreft, kan de betrokken vastgoedmakelaar, de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer als het Bureau hoger beroep aantekenen bij de Kamer van Beroep.

AANTAL BEROEPEN



ZWAARDERE SANCTIE



BESLISSINGEN IN BEROEP



**ONONTVANKELIJK/
ZONDER VOORWERP**



BEVESTIGING VAN DE SANCTIE



**HERROEPING VAN
DE SANCTIE***



LICHTERE SANCTIE



(* Dit betreft een eerder uitgesproken 'sanctie met uitstel' die wordt herroepen, meestal omdat de persoon de opgelegde voorwaarde niet naleefde. Bv.: een persoon krijgt twee maanden schorsing; waarvan één maand effectief en één maand met uitstel onder de voorwaarde van het volgen van extra vormingsuren. Als betrokkene de voorwaarde niet naleeft, (dus geen extra vormingsuren volgt), dan wordt de originele 'sanctie met uitstel' herroepen waardoor de maand 'schorsing met uitstel' wordt omgezet naar één maand effectief.

DE DIENST OPSPORING HAALT ONWETTIGE BEOEFENAARS UIT DE MARKT

DE STRIJD TEGEN ONWETTIGE BEOEFENAARS IS PRIMORDIAAL VOOR HET BIV

Tegenover de 10.987 erkende vastgoedmakelaars die de deontologische code onderschreven hebben, vormingsverplichtingen hebben en over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering beschikken, staat een kleine maar hardnekkige groep van nepmakelaars, die de wet- en regelgeving met de

voeten treden en een bedreiging vormen voor de consument. De opsporing en vervolging van deze nepmakelaars blijft dan ook een voorname taak van het BIV.

GEOPENDE DOSSIERS IN 2022

372 ► 125 NL
247 FR





In 2022 werden **372** dossiers omtrent illegale makelaardij geopend. Dat zijn er bijna 40 minder dan in 2021 (408). Deze dossiers kwamen tot stand op basis van klachten van consumenten of vastgoedmakelaars of door het proactieve werk van onze privédetectives. Vorig jaar maakten zij **486** inspectieverslagen op.

Niet elk geopend dossier hoeft voor een rechtbank te komen. In eerste instantie vragen en krijgen we informatie. Als na onderzoek blijkt dat het toch geen onwettige uitoefening betreft, bv. omdat de betrokkene als bediende tewerkgesteld is in een vastgoedkantoor, of omdat de syndicus een mede-eigenaar blijkt te zijn, dan kan het dossier snel worden afgesloten. Als er daarentegen sprake is van illegale uitoefening, dan kan de makelaar kiezen om zich in regel te stellen en het erkenningstraject aan te vatten. Zoniet zal hij de activiteiten met onmiddellijke ingang moeten stopzetten.

Gebeurt dat niet, dan onderneemt het BIV gerechtelijke stappen. Ook afgelopen jaar mochten illegale makelaars er nagenoeg altijd van uitgaan dat, als ze zich niet in regel stelden en de zaak voor de rechtbank kwam, een gerechtelijke veroordeling zou volgen. In de praktijk kwam dit neer op het onmiddellijk stopzetten van de illegale activiteit, vaak gekoppeld aan een dwangsom, die tot wel 5.000 euro per inbreuk per dag kon oplopen.

In 2022 werden alle **14** vonnissen en arresten uitgesproken in het voordeel van het BIV.

INFORMATIE EN ONDERSTEUNING



VORMINGEN

In een snel veranderende vastgoedwereld moeten onze leden hun kennis permanent bijscholen. Om dat mogelijk te maken, waakt de werkgroep Vorming over een kwalitatief vormingsaanbod.

In 2022 werden aan Nederlandstalige zijde **732** nieuwe vormingen en **14** nieuwe vormingsverstrekkers erkend. Aan Franstalige kant telden we **342** nieuwe erkende vormingen en **12** nieuwe erkende vormingsverstrekkers. We reikten allemaal samen **40.416** vormingsattesten uit. Sinds de oprichting van ons vormingsplatform Edux eind 2015 werden aan beide taalkanten **220** vormingsverstrekkers erkend.

Via het vormingsplatform Edux kan al wie vormingen organiseert, een erkenning aanvragen voor een bepaald aantal vormingsuren. Van zodra deze erkend zijn, worden ze opgenomen in het totale vormingsaanbod op BIV.be.

BIV E-LEARNING

Via de BIV e-learning kunnen vastgoedmakelaars **online cursussen** volgen die voor max. 2 uur van hun jaarlijkse vormingplicht meetellen. Voor stagiairs zijn ze verplicht. De onderwerpen zijn uiteenlopend. Zo kan het gaan om verkoop (Wet Breyne, samenstellen van een waterdicht verkoopdossier...), huurovereenkomsten, deontologie, mede-eigendom, anti-discriminatie... De inhoud van de BIV e-learning wordt regelmatig geactualiseerd, om ze in overeenstemming te brengen met de vigerende wetgeving.

Er werden afgelopen jaar alles samen 39.816 BIV e-learningcursussen succesvol afgelegd, waarvan 21.770 ter Nederlandstalige zijde en 18.046 aan Franstalige kant.

COMMUNICATIE

AANTAL UITGESTUURDE NIEUWSBRIEVEN
(BIV-MAIL EN IPI-MAIL)

94

AANTAL MAGAZINES (BIV-NEWS EN IPI-NEWS)

8

AANTAL UITGESTUURDE PERSBERICHTEN

7



JURIDISCHE HELPDESK

Voor juridische eerstelijns hulp kunnen BIV-leden terecht bij de juridische helpdesk. Juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, geven er antwoord op alle juridische vragen die verband houden met de vastgoedmakelaarsactiviteit. De juristen geven geen schriftelijk advies en onderzoeken geen documenten. Voor alle BIV-gerelateerde zaken, zoals de werking, de wettelijke opdrachten, de toelatingsvoorwaarden, de stage, dossiers in behandeling, enz. dient de vastgoedmakelaar contact op te nemen met het Instituut.

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
NEDERLANDSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

1.842

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
FRANSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.408

ONTMOETINGEN



Het BIV nodigt normaal elk trimester de nieuwe titularissen uit voor een belangrijk moment uit hun carrière : de uitreiking van de getuigschriften en naam-borden in het gezelschap van de Bureauleden.

In 2022 mochten we **280** nieuwe Nederlandstalige titularissen welkom heten op het Tableau.
Aan Franstalige zijde waren dat er **209**.

Afgelopen jaar organiseerden we aan beide taalzijden diverse webinars voor stagemeeesters rond het gebruik van de stagetool. Ook werd aan Nederlandstalige kant een stagemeeestervorming op locatie georganiseerd, waarmee de deelnemers zes uur permanente vorming konden verdienen. Daarnaast werden er in de verschillende provincies ook roadshows georganiseerd waar we de werking van het BIV gingen toelichten.



DIRECTIE EN COMMUNICATIEDIENST

DIRECTIECOMITÉ

JURGEN VANSTEENE	juridisch directeur (NL)
OLIVIER Aoust	juridisch directeur (FR)
STEFAN JONCKHEERE	financieel en logistiek directeur

DEPARTEMENT COMMUNICATIE EN VORMING

STEVEN LEE	directeur en communicatieverantwoordelijke FR - sl@ipi.be
ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE	assistente communicatie en vorming FR - asb@ipi.be
DORIEN STEVENS	communicatieverantwoordelijke NL - ds@biv.be
FRANK DAMEN	digital manager - fd@biv.be



FINANCIËLE BALANS

Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2022 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 23 maart 2023 goedgekeurd.

€ 2.730.500,36
TOTAAL ACTIVA

€ 976.074,21
TOTAAL VASTE ACTIVA

€ 4.280.965,13 / -€ 3.304.890,92
TERREINEN EN GEBOUWEN AFSCHRIJVINGEN

€ 2.907.456,50 / -€ 2.907.456,50
INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN AFSCHRIJVINGEN

€ 201.230,91 / -€ 201.230,91
MEUBILAIR AFSCHRIJVINGEN

€ 1.754.426,15
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

€ 101.765,90 € 2.203,49
VORDERINGEN OP HOOGSTENS 1 JAAR OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 372.843,80 € 1.277.612,96
LEVERANCIERS MET DEBETSALDO LIQUIDE MIDDELEN

€ 2.730.500,36
TOTAAL PASSIVA

€ 1.813.112,26
TOTAAL EIGEN VERMOGEN

€ 0,00 € 1.215.117,38
BESCHIKBARE RESERVES OVER TE DRAGEN WINSTEN

€ 0,00 € 597.994,88
BESTEMMINGSFONDS SOCIAAL PASSIEF

€ 917.388,10
TOTAAL VAN DE SCHULDEN

€ 565.885,36 € 349.431,04
HANDELSCHULDEN SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN,
SOCIALE LASTEN

€ 2.071,70
OVERLOPENDE REKENINGEN & BEZOLDIGINGEN

RESULTAATREKENING

€ 10.031.587,07

TOTAAL OPBRENGSTEN

€ 9.036.732,97

LEDENBIJDRAGEN +
DOSSIERKOSTEN

€ 55.538,20

RAPPELKOSTEN + RECUPERATIE
GERECHTSKOSTEN

€ 2.460,12

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

€ 797.299,68

DIVERSE ONTVANGSTEN

€ 25.351,66

UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

€ 114.204,44

OPBRENGSTEN HUUR
& HUURLASTEN

€ 10.031.587,07

TOTAAL KOSTEN

€ 5.759.076,67

DIVERSE GOEDEREN EN
DIENSTEN

€ 718.004,31

ZITPENNINGEN

€ 56.009,31

VERPLAATSINGSONKOSTEN

€ 3.093.306,08

BEZOLDIGINGEN

€ 8.218,55

FINANCIËLE KOSTEN

€ 148.114,58

BELASTINGEN & ROERENDE
VOORHEFFING

€ 745.793,33

AFSCHRIJVINGEN
INVESTERINGEN

€ 6.384,73

UITZONDERLIJKE UITGAVEN

€ -503.320,49

OVER TE DRAGEN VERLIES 2022



ZITTINGEN, BIJENKOMSTEN EN EXAMENS

AANTAL ZITTINGEN UITVOERENDE KAMERS
EN KAMERS VAN BEROEP

51 (NL) + 53 (FR)

AANTAL BIJENKOMSTEN NATIONALE RAAD

8

AANTAL SCHRIFTELIJKE EXAMENMOMENTEN**

277

** De competentietest is een niet-eliminerende schriftelijke test die voor aanvang van de stage moet worden afgelegd, en die aantoont hoe het gesteld is met de verworven beroeps kennis op dat moment.*

AANTAL BIJENKOMSTEN BUREAU

44

AANTAL COMPETENTIETESTMOMENTEN*

410

AANTAL MONDELINGE EXAMENMOMENTEN**

39 (NL) + 25 (FR)

*** Aan het einde van de stage wordt een praktische bekwaamheidstest afgelegd. Deze bestaat eerst uit een schriftelijke test. Wie hiervoor slaagt, legt vervolgens een mondelinge test af. Wie op beide delen minstens 60% haalt, en dus geslaagd is, wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen.*

CONTACT

HIER VIND JE ONS



www.biv.be



info@biv.be



T. 02 505 38 50



Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel



[immoBIV \(BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars\)](#)



[Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars](#)



[@biv_ipi](#)

