

BIV

BEROEPSINSTITUUT VAN
VASTGOEDMAKELAARS

IPI

INSTITUT PROFESSIONNEL
DES AGENTS IMMOBILIERS

34%

BACHELORDIPLOMA

732

DOSSIERS ROND
ONWETTIGE
UITOEFENING
GEOPEND

30

SCHRAPPINGEN

48 JAAR

GEMIDDELDE LEEFTIJD
VAN TITULARISSEN

4.148

OPROEPEN
VIA DE HELPDESK

43.147

UITGEREIKTE
VORMINGSATTESTEN

JAAR- VERSLAG 2023

605

NIEUWE
TITULARISSEN

212

NIEUWE
STAGEMEESTERS

10.972

VASTGOEDMAKELAARS

€ 2.699.571,64

TOTAAL ACTIVA

16

ONWETTIGE
BEOEFENAARS
VEROORDEELD

1.894

VASTGOEDMAKELAARS
IN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST







INHOUD



VOORWOORD 4

De Minister 4

Het Bureau 5



DE VASTGOEDMAKELAAR 7

10.972 vastgoedmakelaars 7

Geografische verdeling 8

Leeftijd 8


Diploma 9



HET BIV 10

Missies 10

Administratieve beslissingen 11



TUCHT 13

Tuchtbeslissingen 13



DIENST OPSPORING 16

Onwettige beoefenaars 16



INFORMATIE- EN ONDERSTEUNING 17

Vorming 17

E-learning 17

Communicatie 18

Juridische helpdesk 18

Ontmoetingen 19



MENSEN EN MIDDELEN 20

Financiële balans 21

Zittingen, bijeenkomsten en examens 23



CONTACT 24

VOORWOORD

DE MINISTER

Als Minister van Zelfstandigen en KMO's, en voogdijminister van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, heb ik de eer om het voorwoord te schrijven van jullie jaarverslag van 2023.

2023 was een goedgevuld jaar, met projecten die verband hielden met de regulering van uw beroep. In het kader van deze initiatieven heb ik uitgebreid overlegd met het BIV en met de beroepsfederaties. Ik heb daarbij de kwaliteit kunnen vaststellen van de door het managementteam en de ondersteunende diensten van het BIV verrichte werkzaamheden. Daarnaast werden er binnen het Instituut talrijke projecten uitgevoerd om de toevertrouwde opdrachten nog beter uit te voeren.

Modernisering van het wettelijk en regelgevend kader

Op 1 februari 2024 traden twee teksten in werking die van belang zijn voor de uitoefening van uw beroep. Het gaat om het koninklijk besluit van 28 september 2023 betreffende de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten en om de wet van 11 december 2023 tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar.

Voortaan zijn de toepasselijke regels inzake de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten afgesloten met consumenten, zowel van toepassing op de BIV-makelaars als op alle professionals die handelingen van vastgoedbemiddeling stellen, met uitzondering van de notarissen; zij blijven onderworpen aan hun specifieke regelgeving. Dit zorgt voor een betere bescherming van de consument en een eerlijkere concurrentie tussen de diverse actoren. De nieuwe regels zijn erop gericht om te zorgen voor zowel een correcte bescherming van de consument als voor het verduidelijken van de rechten en plichten van de bemiddelaars. Voortaan wordt uitdrukkelijk bepaald dat de vastgoedmakelaar kosten kan aanrekenen voor de stappen die hij onderneemt voor het bekomen van attesten (EPC-attest enz.) bovenop de kostprijs van deze attesten zelf.

Uiteraard moedig ik het BIV aan om deze nieuwe regels op grote schaal te verspreiden, en moedig ik de vastgoedmakelaars aan om ze na te leven.

De inwerkingtreding van de wijzigingen van de wet van 11 februari 2013 houdende de organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar brengt belangrijke wijzigingen met zich mee voor de toegang tot uw beroep. Bedoeling is om de toegang te versoepelen door de toegangsvoorwaarden te moderniseren voor zowel de rechtspersonen als voor de natuurlijke personen. Het wordt nu mogelijk voor iemand die niet over het vereiste diploma beschikt en die geen stage heeft doorlopen, om toegang te krijgen tot het beroep op basis van een 6-jarige voltijdse en relevante beroepservaring (als bemiddelaar, syndicus en/of rentmeester), verworven in de tien jaar voorafgaand aan de aanvraag. Deze ervaring zal aldus rechtstreeks toegang verlenen tot de praktische bekwaamheidstest. Het komt de Uitvoerende Kamer toe om de ervaring geval per geval te evalueren.

Om de tuchtsancties doeltreffend te maken, is daarnaast bepaald dat een lid van het BIV dat werd geschrapt of geschorst, het beroep ook niet meer kan uitoefenen in het kader van een arbeidsovereenkomst, dus als bediende, tijdens de geldigheidsduur van de sanctie. De bedoeling van deze bepaling is te beletten dat een geschrapte of geschorste vastgoedmakelaar zijn werkzaamheden zou verderzetten als bediende onder het toezicht van een zelfstandige die als stroman zou kunnen fungeren.

In juli heeft de ministerraad de aan het stagerglement van het BIV aangebrachte wijzigingen goedgekeurd. Dit reglement was sinds 2013 niet meer bijgewerkt. De aangebrachte wijzigingen moeten zorgen voor een geactualiseerde lijst van stagemeesters en voor het verduidelijken van de stagemodaliteiten voor de stagiairs. Ik feliciteer het BIV voor het werk dat het heeft geleverd om deze aanpassingen voor te bereiden en ik wens alle stagiairs en stagemeesters een vruchtbare samenwerking toe.

Witwaspreventie

Ik stel tevreden vast dat het BIV beslist heeft om te reageren naar aanleiding van de resultaten van het door de Economische Inspectie gevoerde onderzoek waaruit bleek dat een nog te groot percentage aan makelaars de regels inzake witwassen overtreedt. In 2023 heeft het BIV vormen georganiseerd in samenwerking met de Economische Inspectie en de Cel voor Financiële Informatieverwerking. Daarnaast heeft het BIV er zich toe verbonden om ook dit jaar opnieuw extra opleidingen te organiseren over dit belangrijke onderwerp.

Het beroep van syndicus

Het beroep van syndicus moet aandacht krijgen van de sector en van de beleidsmakers van het land. Het gaat om een belangrijk beroep, waar een tekort aan is, terwijl het noodzakelijk is voor de goede werking van onze economie en onze maatschappij. Het BIV heeft een campagne gelanceerd om het beroep op te waarderen en aantrekkelijker te maken, en om het grote publiek te informeren. Ongetwijfeld zijn er nog andere maatregelen nodig. Op mijn verzoek werd een werkgroep opgericht om deze kwestie te behandelen, en om met name een statuut van syndicus-loontrekkende te overwegen, maar ook om positieve maatregelen te bespreken voor het uitoefenen van het beroep. Dit denkwerk moet worden voortgezet.

Bij het opmaken van de balans van 2023 feliciteer ik het BIV voor de verrichte werkzaamheden en moedig ik het Instituut aan om voor het beroep en voor zijn leden kwaliteitsvolle en integere doelstellingen aan te houden en uit te dragen.

De Minister van Zelfstandigen en KMO's, en voogdijminister van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars



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

HET BUREAU

VASTGOEDMAKELAAR: AL 30 JAAR LANG EEN GERELEMENTEERD BEROEP

Het koninklijk besluit dat de titel van vastgoedmakelaar beschermt en de manier bepaalt waarop het beroep in ons land moet worden uitgeoefend, bestond op 6 september 2023 precies 30 jaar. Drie decennia geleden werd de hoeksteen gelegd van de professionalisering van het vastgoedmakelaarsberoep en daar zijn we bijzonder trots op. De strikte reglementering zorgt ervoor dat er binnen een duidelijk en professioneel kader gewerkt wordt, dat zowel vastgoedprofessionals als consumenten ten goede komt.

Die reglementering blijft verder evolueren. Op 1 januari van dit jaar trad namelijk het nieuwe BIV-stagereglement in voege. Het voorgaande was tien jaar oud en op die tijd hebben er zich enkele ingrijpende wijzigingen voorgedaan (de komst van de stagetool in 2019, de digitalisering van de aanvraag om stagemeester te worden enz.). Al die wijzigingen noopten tot een actualisatie van het stagereglement. De werkgroep Stage zorgde voor een herwerkte tekst en hield daarbij de belangen van alle partijen in het achterhoofd.

Een nieuwigheid is bv. dat wie als stagemeester gedurende 5 jaar geen enkele stagiair meer heeft begeleid ambtshalve wordt weggelaten van de lijst van stagemeesters. We zijn van mening dat stagiairs geëngageerde stagemeesters verdienen die een duurzame inspanning willen aangaan. Voor stagiairs wordt het dan weer mogelijk om zich meer dan één keer opnieuw in te schrijven op de lijst van stagiairs. Tot nu toe was dat niet mogelijk en werd iedere stagiair die na een tweede stageperiode om gelijk welke reden niet kon ingeschreven worden op het tableau van vastgoedmakelaars

per definitie levenslang uitgesloten. Een levenslang beroepsverbod ging erg ver. Daar wilden we iets aan doen. Anderzijds moest tegelijk vermeden worden dat bepaalde stagiairs de stages aan elkaar zouden rijgen, zonder ooit de bedoeling te hebben om deel te nemen aan de bekwaamheidsproeven. We vonden een compromis. Per dekolom van de lijst wordt er één wederinschrijving toegestaan. Na deze eerste wederinschrijving wordt elke volgende vraag tot herinschrijving pas toegelaten na een wachttijd van drie jaar, na de laatste weglating.

Een ander belangrijk sleutelmoment was het nieuwe KB Vastgoedbemiddelingsovereenkomsten dat op 1 februari van dit jaar in voege trad en vastgoedmakelaars impacteert voor wat betreft de overeenkomsten die ze afsluiten met consumenten. Zo houdt de nieuwe tekst o.a. rekening met de verder geëvolueerde realiteit van de toenemende documenten en attesten die moeten worden vergaard in een verkoopdossier.

Vastgoedmakelaars mogen sinds kort kosten aanrekenen voor de inspanningen die ze leveren om deze documenten te verkrijgen (bv. EPC-attest), naast de kost van de documenten zelf. De vastgoedmakelaar moet vervolgens ook duidelijk vermelden of de dienst van het opvragen van die attesten inbegrepen is in het tarief, of apart aangerekend wordt. Daarnaast moet er een lijst met vereiste attesten als bijlage worden aangehecht aan de overeenkomst. De consument moet hierbij de keuze hebben om deze attesten zelf op te vragen. Vraagt de makelaar ze in naam en voor rekening van de consument op, dan moet de consument hiermee uitdrukkelijk instemmen per attest dat vereist is. Ook wat betreft de kosten voor deze attesten werden er duidelijke regels geformuleerd.

We hebben als Bureauleden van het BIV, samen met de andere sectorpartijen, getracht om de belangen van de vastgoedmakelaar naar voor te schuiven maar evenwel zonder het consumentenbelang daarbij uit het oog te verliezen. Die evenwichtsoefening is niet altijd eenvoudig, maar ze is wel nodig om een vertrouwensvolle relatie te bewerkstelligen tussen de vastgoedprofessional en zijn klanten.

We kunnen daarnaast niet voorbijgaan aan de gewijzigde Vastgoedmakelaarswet, die eveneens op 1 februari dit jaar realiteit is geworden. Belangrijk is dat BIV-leden die tuchtrechtelijk geschorst of geschrapt zijn het beroep niet meer mogen uitoefenen, ook niet als bediende in een vastgoedkantoor. We stelden vast dat dit in het verleden gebeurde, wat andere vastgoedmakelaars tegen de borst stuitte. Begrijpelijk, want dit werd als oneerlijke concurrentie ervaren. Vanzelfsprekend was ook de consument hier niet bij gebaat. Bij het uitspreken van schorsingen of schrappingen gaan onze Kamers nooit over één nacht ijs. Dit zijn weloverwogen tuchtbeslissingen waar een zware deontologische inbreuk aan de basis ligt. Het BIV zal via haar privédetectives controleren of de gesanctioneerden zich daadwerkelijk aan hun tuchtsanctie houden.

Graag vermelden we ook de permanente vormingsplicht waaraan vastgoedmakelaars sinds 1999 deontologisch onderworpen zijn. Zo blijven ze steeds op de hoogte van de nieuwste wet- en regelgeving en kunnen ze hun klanten met de nodige kennis van zaken bijstaan. Ook afgelopen jaar konden we voor onze leden een gevarieerd en actueel vormingsaanbod voorzien. Nieuw was de organisatie van Nederlandstalige en Franstalige vormingen over de antiwitwaswetgeving. Om dit belangrijke en complexe thema toe te lichten, werkten we nauw samen met experts bij o.a. de FOD Economie en de CFI. Ook in 2024 staan er opnieuw dergelijke opleidingen op het programma.

Een ander heuglijk moment was de ondertekening van de nieuwe verzekeringspolis eind november. De BIV-polis is een belangrijke garantie naar consumenten toe en zorgt voor gemoedsrust wanneer een vastgoedtransactie wordt aangegaan. Samen met de betrokken partners konden we enkele mooie uitbreidingen aan het contract toevoegen waardoor er nu bijkomende professionele activiteiten van onze leden gedekt zijn. De polis trad op 1 januari 2024 in werking.

Tot slot vermelden we nog de succesvolle uitrol van de nationale syndicuscampagne die we met de beroepsfederaties (CIB en Federia) en het Fonds 323 hebben gerealiseerd. Het BIV stak het vuur aan de lont door in 2022 een enquête te houden bij professionele syndici en hun medewerkers om te achterhalen waarom syndicus een knelpuntberoep is. Een info- en sensibiliseringscampagne, waarbij we enerzijds kandidaten willen werven en anderzijds consumenten informeren over de rol en taken van de syndicus was een logisch gevolg. Samen met een communicatiebureau werd er hard gewerkt aan gevarieerde content, gaande van videogetuigenissen van syndici over een campagnewebsite tot een digitale brochure op maat van (toekomstige) mede-eigenaars.

En zo leveren we telkens weer inspanningen ten gunste van de vastgoedprofessional, of het nu een uitbreiding van ons vormingsaanbod, een verbeterde toegang tot databanken voor onze leden, de strijd tegen nepmakelaars of aankomende digitale BIV-verkiezingen betreft. Ook in het laatste jaar van ons mandaat blijven we ijveren om het beroep verder te professionaliseren en om de vastgoedmakelaar op een positieve manier in beeld te brengen.

Tot slot wensen we in dit voorwoord uitdrukkelijk onze voogdijminister te bedanken voor de gedegen samenwerking.

De Bureauleden van het BIV



Nicolas Watillon,
voorzitter



Olivier Morobé,
eerste
ondervoorzitter

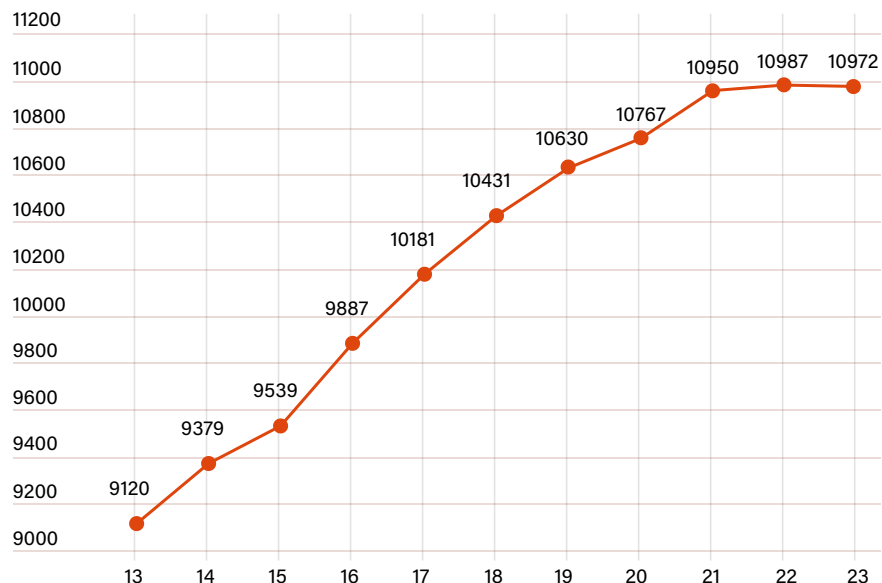


Sandrine Galet,
tweede
ondervoorzitter



Frederiek Thiers,
penningmeester

DE VASTGOEDMAKELAAR



10.972 VASTGOED-
MAKELAARS

6.294 NL

4.678 FR

7.294 MANNEN (67 %)

3.678 VROUWEN (33 %)

8.654
TITULARISSEN

2.269
STAGIAIRS

49
OCCASIONELE
BEOEFENAARS*

5.021 NL
3.633 FR

1.262 NL
1.007 FR

11 NL
38 FR

6.035 B
2.212 BS
407 S

2.041 B
71 BS
157 S

49 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

8.125

BEMIDDELAARS

4.811 NL
3.314 FR

564

SYNDICI

261 NL
303 FR

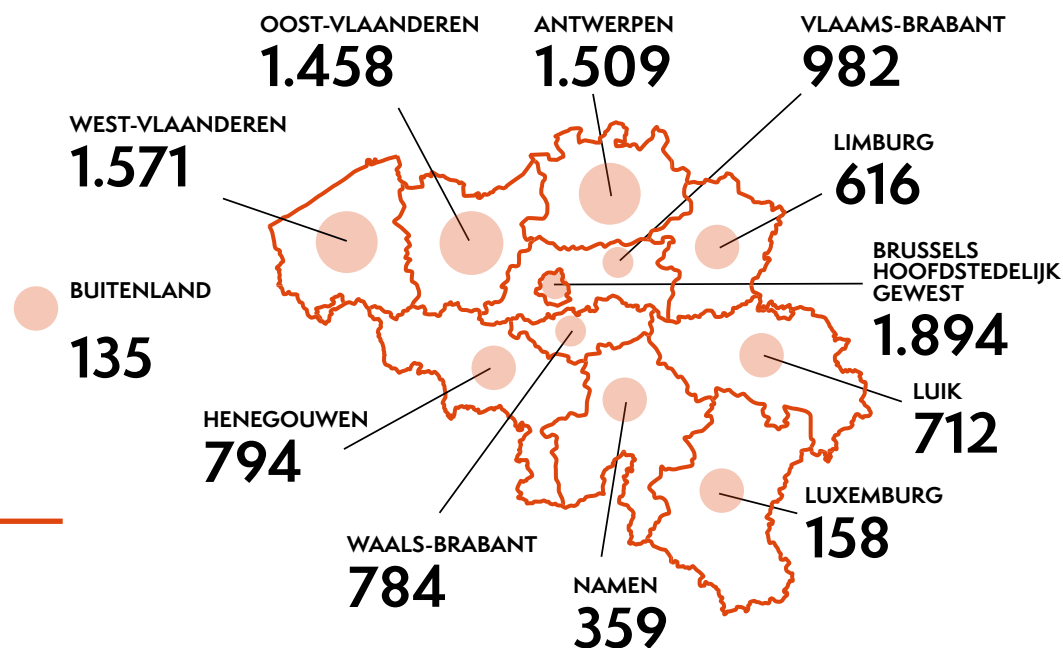
2.283

BEMIDDELAARS-SYNDICI

1.222 NL
1.061 FR

GEOGRAFISCHE VERDELING

Het aantal vastgoedmakelaars per regio.

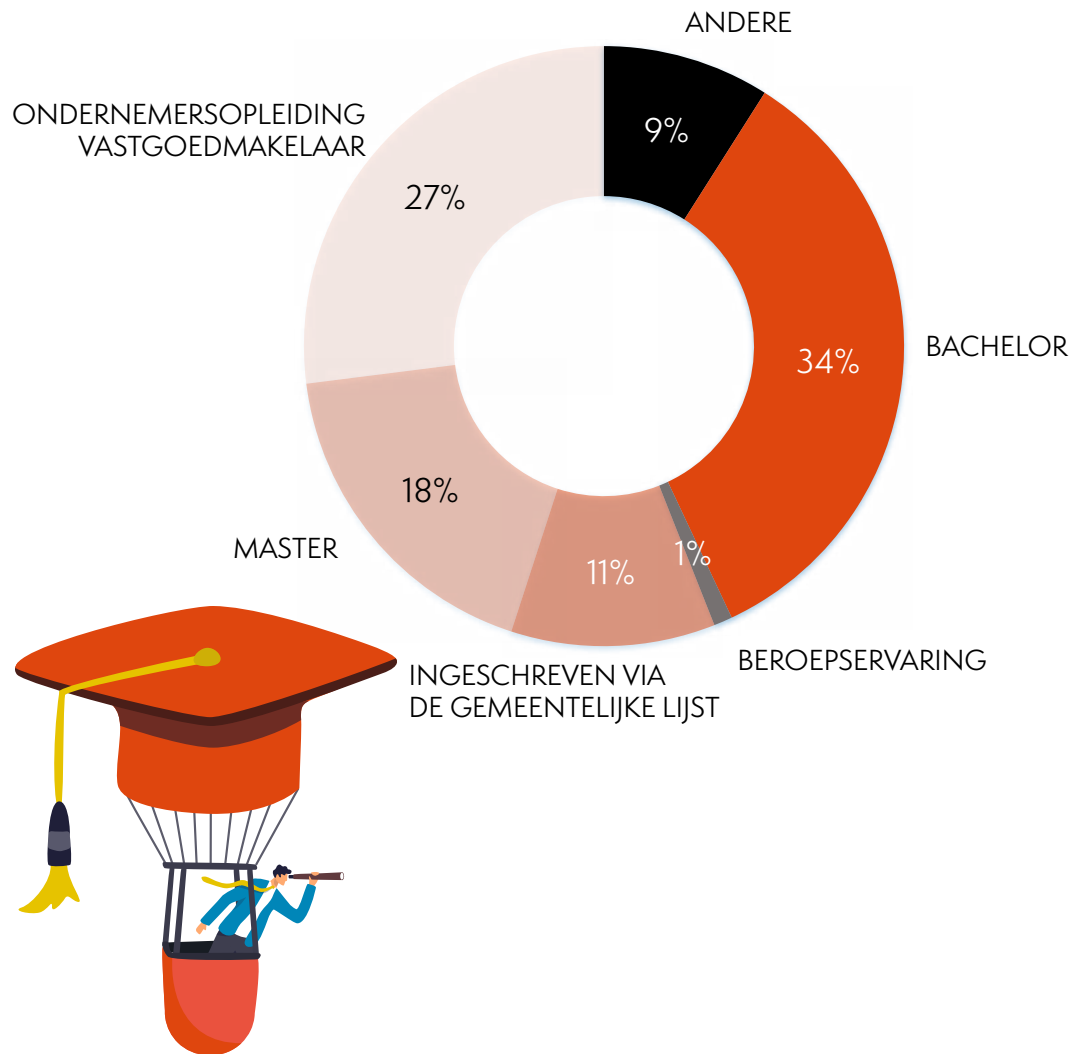


LEEFTIJD

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 53.

DIPLOMA



34%
BACHELOR

- 5% BOUW
- 32% VASTGOED
- 22% BEDRIJFSBEHEER
- 41% ANDERE

18%
MASTER

- 14,3% ECONOMIE
- 16,3% RECHTEN
- 69,4% ANDERE

27%
ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR

11%
INGESCHREVEN VIA DE GEMEENTELIJKE LIJST
(1993-1995)

1%
BEROEPSERVARING

9%
ANDERE

Garantie voor een betrouwbare en professionele sector

MISSIES

HET INSTITUUT HEEFT DRIE 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

De cijfers omtrent de nieuwe inschrijvingen op de Lijst van stagiairs tonen een daling met 12% tegenover het jaar voordien. De meeste stagiairs zijn als bemiddelaar actief. Het aantal nieuw ingeschreven stagiairs dat enkel op de syndicuskolom staat, kende eveneens een daling met 13%.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2023

2023

842
STAGIAIRS

▶ **503 NL**
339 FR

▶ **748 B**
15 BS
79 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2022

2022

955
STAGIAIRS

▶ **537 NL**
418 FR

▶ **844 B**
20 BS
91 S

Wie zijn stage beëindigd heeft en geslaagd is voor de bekwaamheidstest - die uit een schriftelijke en een mondelinge proef bestaat - wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen. We tellen bijna 24% meer titularissen dan in 2022. Ook de meeste titularissen zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe titularissen dat louter als syndicus actief is, kende een mooie stijging met 35%.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2023

2023

605
TITULARISSEN

▶ **331 NL**
274 FR

▶ **536 B**
10 BS
59 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2022

2022

489
TITULARISSEN

▶ **280 NL**
209 FR

▶ **433 B**
12 BS
44 S

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

NIEUW INGESCHREVEN STAGEMEESTERS

212
STAGEMEESTERS



121 NL
91 FR



168 B
23 BS
21 S

In 2023 werden er in totaal 212 nieuwe stagemeeesters ingeschreven. Een stagemeeester moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Afgelopen jaar telden we in totaal overigens 3.257 stagemeeesters (1.097 op de beide kolommen, 2.051 enkel als bemiddelaar en 109 enkel als syndicus).

AANTAL WEGLATINGEN

1.027
WEGLATINGEN



677 NL
350 FR



588 B
171 BS
268 S

Afgelopen jaar werden 1.027 weglatingen aangevraagd (op één of beide deelenkolommen), wat vergelijkbaar was met 2022. Vooral het aantal weglatingen op de bemiddelaarsdeelenkolom nam af.

AANTAL ADMINISTRatieve BESLISSINGEN

3.753
BESLISSINGEN



2.552 NL
1.201 FR

Alles samen werden er 3.753 administratieve beslissingen genomen ((weder)inschrijvingen, weglatingen, ...).

AANTAL ONTVANGEN BEROEPEN

51
BEROEPEN



25 NL
26 FR

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

AANTAL BESLISSINGEN

47
BESLISSINGEN



24 NL
23 FR

AANTAL ZITTINGEN*

23
ZITTINGEN



11 NL
12 FR

*Op deze zittingen worden naast administratieve dossiers eveneens tuchtdossiers behandeld.

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

TUCHTBESLISSINGEN

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het BIV opende 1.314 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 586 dossiers geopend. Het aantal geopende dossiers lag bijna een kwart hoger dan in 2022. De weg naar het Instituut wordt vlot gevonden.

TOTAAL AANTAL GEOPENDE DOSSIERS



DOSSIERS WAAROVER BESLIST WERD



TUCHTBESLISSINGEN



SEPONERINGEN



De rechtskundig assessor kan na zijn onderzoek beslissen om de klacht te 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 280 uitspraken betreft, kon de Uitvoerende Kamer hetzij vrijspreken (2%), hetzij een tuchtsanctie opleggen. Inzake tuchtsancties ging het om schrappingen (11%) en schorsingen (57%), maar ook om berispingen (11%) en waarschuwingen (9%). Verder telden we 10% uitspraken ondergebracht onder de categorie 'andere'. De Kamers kunnen overigens geen schadevergoeding opleggen. Dat kan enkel een burgerlijke rechtbank.

SCHRAPPINGEN

30 ▶ 18 NL
12 FR

SCHORSINGEN

160 ▶ 115 NL
45 FR

BERISPINGEN

30 ▶ 24 NL
6 FR

WAARSCHUWINGEN

24 ▶ 17 NL
7 FR

VRIJSPRAKEN

7 ▶ 6 NL
1 FR

ANDERE*

29 ▶ 18 NL
11 FR

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

TOTAAL AANTAL CONTROLES

596 ▶ 520 NL
76 FR

LOPENDE DOSSIERS

129 ▶ 94 NL
35 FR

ZONDER GEVOLG

154 ▶ 145 NL
9 FR

VERMANING RA

247 ▶ 232 NL
15 FR

OPROEPING UK

66 ▶ 49 NL
17 FR

Zoals eerder vermeld, zorgen ook de controles die door de rechtskundig assessor worden ingesteld, en die door onze referendarissen in de vastgoedkantoren worden uitgevoerd, voor heel wat dossiers. Aan Nederlandstalige gebeurtenen er 520 controles (+47% vergeleken met 2022). Van de bevindingen bij het onderzoek maakt de referendaris een verslag op, dat aan de rechtskundig assessor wordt overgemaakt. Indien er lichte tekortkomingen worden vastgesteld,

dan zal aan de vastgoedmakelaar worden gevraagd zich te conformeren 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 gewichtigere inbreuken werden vastgesteld, dan wordt de vastgoedmakelaar door de rechtskundig assessor naar de Uitvoerende Kamer doorverwezen.

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

AANTAL BEROEPEN

72 ▶ **58 NL** ▶ 54 INGEDIEND DOOR VASTGOEDMAKELAAR
4 INGEDIEND DOOR RECHTSKUNDIG ASSESSOR
0 INGEDIEND DOOR BUREAU

14 FR ▶ 6 INGEDIEND DOOR VASTGOEDMAKELAAR
2 INGEDIEND DOOR RECHTSKUNDIG ASSESSOR
6 INGEDIEND DOOR BUREAU

BESLISSINGEN IN BEROEP

82 ▶ **66 NL**
16 FR

BEVESTIGING VAN DE SANCTIE

16 ▶ **11 NL**
5 FR

LICHTERE SANCTIE

49 ▶ **43 NL**
6 FR

ZWAARDERE SANCTIE

9 ▶ **5 NL**
4 FR

ONONTVANKELIJK/ZONDER VOORWERP

4 ▶ **3 NL**
1 FR

HERROEPING VAN DE SANCTIE*

4 ▶ **4 NL**
0 FR

**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.*

DIENST OPSPORING

DE DIENST OPSPORING HAALT ONWETTIGE BEOEFENAARS UIT DE MARKT



DE STRIJD TEGEN ONWETTIGE BEOEFENAARS IS PRIMORDIAAL VOOR HET BIV

Tegenover de 10.972 erkende vastgoedmakelaars die de deontologische code onderschreven hebben, vormingsverplichtingen hebben en over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering beschikken, staat een kleine maar hardnekkige groep van nepmake-

laars, 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 2023

732  **390 NL**
342 FR

In 2023 werden **732** dossiers omtrent illegale makelaardij geopend. Dat zijn er bijna dubbel zo veel als in 2022. We verklaren deze toename door een performantere tool die voor de betrokken dienst werd ontwikkeld waardoor administratieve taken vereenvoudigd werden. Hierdoor kwam er voor de privédetectives meer tijd vrij om naast reactieve ook proactieve werkzaamheden te verrichten. De talloze dossiers kwamen tot stand op basis van klachten van consumenten of vastgoedmakelaars of door inspanningen van onze privédetectives. Vorig jaar maakten zij **555** 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 nepmakelaar 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 2023 werden **16** van de 18 vonnissen of arresten uitgesproken in het voordeel van het BIV. In één dossier was de betrokkene niet langer als vennootschap actief en kon deze dus niet voor de ondernemingsrechtbank veroordeeld worden. In het andere dossier werd er beroep aangekend, waardoor er nog geen definitief vonnis bekomen werd.

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 2023 werden aan Nederlandstalige zijde **1.064** nieuwe vormingen en **18** nieuwe vormingsverstrekkers erkend. Aan Franstalige kant telden we **360** nieuwe erkende vormingen en **10** nieuwe erkende vormingsverstrekkers. We reikten allemaal samen **43.147** vormingsattesten uit. Sinds de oprichting van ons vormingsplatform Edux eind 2015 werden aan beide taalkanten **243** 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 **45.508** BIV e-learningcursussen succesvol afgelegd, waarvan 22.745 ter Nederlandstalige zijde en 12.763 aan Franstalige kant.

COMMUNICATIE

AANTAL UITGESTUURDE WEKELIJKSE NIEUWS-
BRIEVEN (BIV-MAIL EN IPI-MAIL)

94

AANTAL MAGAZINES
(BIV-NEWS EN IPI-NEWS)

8

AANTAL UITGESTUURDE
PERSBERICHTEN

8



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-gereleerde 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

1.533

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
FRANSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.615

ONTMOETINGEN



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

In 2023 mochten we **331** nieuwe Nederlandstalige titularissen welkom heten op het Tableau. Aan Franstalige zijde waren dat er **274**.

Afgelopen jaar organiseerden we aan beide taalzijden talloze vormingen voor (toekomstige) stagemeesters rond het gebruik van de stagetool. In de verschillende landsdelen werden in samenwerking met o.a. de FOD Economie en de CFI ook specifieke antiwitwasvormingen georganiseerd. Daarnaast werden in alle Vlaamse provincies ook roadshows georganiseerd waar de BIV-medewerkers enkele actuele vastgoedtopics gingen toelichten.



MENSEN EN MIDDELEN

DIRECTIECOMITE

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
JONAS KOTO NGBABO	digital content creator – jk@biv.be
SARAH DELOBBE	digital manager – sd@ipi.be (sinds 26/06/2023)
FRANK DAMEN	digital manager – (tot 31/08/2023)

MIDDELEN

Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2023 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 21 maart 2024 goedgekeurd.

€ 2.699.571,64
TOTAAL ACTIVA

€ 942.849,27
TOTAAL VASTE ACTIVA

€ 4.370.118,00 / **-€ 3.427.268,73**
TERREINEN EN GEBOUWEN AFSCHRIJVINGEN

€ 2.947.226,41 / **-€ 2.947.226,41**
INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN AFSCHRIJVINGEN

€ 203.719,28 / **-€ 203.719,28**
MEUBILAIR AFSCHRIJVINGEN

€ 1.756.722,37
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

€ 108.548,25 **€ 13.345,29**
VORDERINGEN OVERLOPENDE REKENINGEN
OP HOOGSTENS 1 JAAR

€ 187.249,40 **€ 1.466.382,79**
LEVERANCIERS LIQUIDE MIDDELEN
MET DEBETSALDO

€ 2.699.571,64
TOTAAL PASSIVA

€ 1.752.013,11
TOTAAL EIGEN VERMOGEN

€ 1.203.957,87 **€ 548.055,24**
OVER TE DRAGEN WINSTEN SOCIAAL PASSIEF

€ 947.558,53
TOTAAL VAN DE SCHULDEN

€ 464.884,28 **€ 476.133,32**
HANDELSCHULDEN SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN,
SOCIALE LASTEN &
BEZOLDIGINGEN

€ 6.540,93
OVERLOPENDE REKENINGEN



RESULTAATREKENING

€ 10.786.632,94
TOTAAL OPBRENGSTEN

€ 9.739.824,62
LEDENBIJDRAGEN +
DOSSIERKOSTEN

€ 91.208,09
RAPPELKOSTEN + RECUPERATIE
GERECHTSKOSTEN

€ 75.338,76
FINANCIËLE OPBRENGSTEN

€ 706.738,57
DIVERSE ONTVANGSTEN

€ 49.126,08
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

€ 124.396,82
OPBRENGSTEN HUUR
& HUURLASTEN

€ 10.786.632,94
TOTAAL KOSTEN

€ 6.058.958,11
DIVERSE GOEDEREN
EN DIENSTEN

€ 814.777,13
ZITPENNINGEN

€ 64.465,79
VERPLAATSINGSONKOSTEN

€ 3.338.729,72
BEZOLDIGINGEN

€ 2.030,86
FINANCIËLE KOSTEN

€ 178.961,23
BELASTINGEN & ROERENDE
VOORHEFFING

€ 332.087,91
AFSCHRIJVINGEN
INVESTERINGEN

€ 7.781,70
UITZONDERLIJKE UITGAVEN

€ -11.159,51
OVER TE DRAGEN VERLIES 2023



ZITTINGEN, BIJENKOMSTEN EN EXAMENS

AANTAL ZITTINGEN UITVOERENDE KAMERS
EN KAMERS VAN BEROEP

50 (NL) + 77 (FR)

AANTAL BIJENKOMSTEN NATIONALE RAAD

8

AANTAL SCHRIFTELIJKE EXAMENMOMENTEN**

223

AANTAL BIJENKOMSTEN BUREAU

46

AANTAL COMPETENTIETESTMOMENTEN*

179

AANTAL MONDELINGE EXAMENMOMENTEN**

41 (NL) + 31 (FR)


*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 beroepskennis op dat moment. Sinds juni 2023 kan de stagiair deze test digitaal vanop afstand afleggen en dient hij zich hiervoor niet meer naar het BIV te verplaatsen.

** 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

ONZE GEGEVENS

 info@biv.be

 T. 02 505 38 50

 Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel

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

 [Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars](#)

 [@biv_ipi](#)

