

**BIV** BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS  
**IPI** INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS

# JAARVERSLAG 2016

RESULTAATREKENING

461  
OPBRENGSTEN  
307  
€ 8.630.378,54

€ 8.630.378,54  
KOSTEN

€ 4.940.814,97  
DIVERSE ONTVANGSTEN  
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN  
€ 18.950,51  
€ 151.738,08

€ 117.577,33  
BELASTINGEN & RO...

€ 369.335,7  
AFSCHRIJVINGEN

€ 36.366

€ 142.087,09  
ONTTREKKINGEN AAN DE RESERVE

€ 4.799,92  
OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 409.629,67  
FINANCIËLE OPBRENGSTEN

€ 180.457,73  
HANDELSCHULDEN

€ 321.378,40  
SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, SOCIALE LASTEN & BEZOLDIGINGEN

€ 1.552.590,74 (AFSCHRIJVINGEN)

€ 2.129.066,05 (AFSCHRIJVINGEN)

€ 50.328,45

€ 21.262,40

€ 103.039,11

# INHOUD

---



De meerwaarde van de vastgoedmakelaar zit in zijn permanente vorming, zijn kennis en zijn commerciële feeling.

*Paul Houtart,*

*Franstalig ondervoorzitter van het BIV,  
overleden op 11/02/2017.*

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTIE</b>         | <b>3</b>  |
| HET BUREAU                 | 3         |
| DE MINISTER                | 5         |
| <b>DE VASTGOEDMAKELAAR</b> | <b>6</b>  |
| DE VASTGOEDMAKELAAR        | 6         |
| VASTGOEDMAKELAAR WORDEN    | 8         |
| CIJFERS                    | 9         |
| <b>BIV</b>                 | <b>12</b> |
| DIENSTEN                   | 12        |
| MISSIE                     | 15        |
| ACTIEF                     | 16        |
| TRANSPARANT                | 22        |
| STRENG                     | 24        |
| ONDERSTEUNEND              | 26        |
| COMMUNICATIEF              | 27        |
| OPEN                       | 27        |
| <b>BEREIKBAAR</b>          | <b>28</b> |

# INTRODUCTIE

## HET BUREAU



**Bij het BIV wordt alles in het werk gesteld om bij te dragen tot de bescherming van de consument en om het imago van het vastgoedberoep te versterken. In 2016 heeft het Instituut bijna 10.000 vastgoedmakelaars professioneel bijgestaan door de toegang tot het beroep te controleren, te waken over een correcte toepassing van de deontologie en door makelaars zonder erkenning uit de markt te halen.**

Sinds 2016 is ook de collectieve verzekeringspolis in werking getreden, die vervat zit in de BIV-bijdrage die de leden jaarlijks dienen te betalen. Daarnaast werd ook het niveau van de aangeboden permanente vorming voor onze leden verhoogd en werd in september een verbeterde versie van de competentietest gelanceerd, waarbij de toekomstige vastgoedmakelaar een persoonlijke en gerichte feedback krijgt.

In 2016 bleef het BIV haar leden ondersteunen om een zo professioneel mogelijk advies te kunnen verlenen dankzij de juridische infolijn en dankzij webtoepassingen als KadasterFinder en MyRent Pro. Daarnaast communiceerden we heel actief naar onze leden en voorzagen we hen van alle informatie die hen aanbelangt.

Sinds 1 januari 2016 genereren en bewaren we vormingsattesten op basis van deelnemerslijsten die we van verstrekkers ontvangen via het vormingsplatform Edux, dat verder op punt werd gezet. Ook de BIV-website werd verder uitgebouwd, voor en achter de schermen. Zo tonen we vanaf september 2016 de aanwezige vormingsattesten in de persoonlijke accounts van de makelaars en hebben we onder meer de

stagemeeesterzoeker verbeterd. We gaan ook in 2017 op dit elan verder. 2016 was tevens het jaar waarin het BIV aan het langste eind trok in een aantal belangrijke dossiers:

Op 29 juni beëindigde de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) haar onderzoek tegen het BIV. Dat onderzoek wees uit dat het BIV geen enkel ereloon tarief of percentage oplegt aan haar leden en dat vastgoedmakelaars dus volledig vrij zijn in het bepalen van hun tarieven bij de verkoop van onroerend goed.

Begin 2016 tekende het BIV hoger beroep aan tegen een vonnis van een vrederechter uit Sprimont, die het BIV veroordeelde tot het betalen van een geldsom aan een klant van een geschrapte makelaar. Op 16 november werd het BIV, in beroep door de rechtbank van eerste aanleg, in het gelijk gesteld. De rechter oordeelde dat het Instituut geen fout beging, de zaak niet had laten aanslepen, geen communicatiefout had gemaakt en dat het niet tot haar bevoegdheden behoorde om een voorlopige bewindvoerder aan te stellen om de dossiers van een gesanctioneerde makelaar op te volgen.

Nog op 16 november kondigde de BMA aan dat ze haar onderzoek tegen Immoweb afsloot. Het vastgoedportaal verbond zich ertoe om een controversiële clause in haar contracten met softwareontwikkelaars te verwijderen. Het BIV was tevreden met die beslissing die zowel consumenten als vastgoedmakelaars ten goede zou komen.

Op 9 december dan, werden de mandatarissen verkozen die het BIV tijdens de komende vier jaar gaan besturen in de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep. De verkiezingen verliepen zeer vlot.

*Yves Van Ermen, Luc Machon, Filip Van der Veken,*

*Bureauleden in 2016*



Jammer genoeg is 2017 op een tragische manier gestart. Terwijl de nieuwe Bureauleden zich nog maar net hadden geïnstalleerd, is Franstalig ondervoorzitter Paul Houtart onverwacht overleden. Door deze gebeurtenis werd de samenstelling van het Bureau in de loop van februari gewijzigd.

2016 was het jaar waarin enkele grote operaties werden opgezet maar was tegelijk ook een overgangsjaar. Belangrijke projecten werden geïnitieerd door de voorgangers zonder dat ze die zelf in realiteit hebben kunnen omzetten.

Dat is onder meer het geval voor de nieuwe deontologische code van het BIV. In 2016, hebben het voormalige Bureau en de Nationale Raad intensief gewerkt aan de hernieuwing van de tekst die zo belangrijk is voor de omkadering van het vastgoedberoep. Die nieuwe deontologie, die afgestemd werd op de veranderende reglementering en de realiteit op het terrein, zou in de loop van 2017 in werking moeten treden. Het BIV waakt er over dat de deontologie ook gerespecteerd wordt.

Een ander belangrijk dossier dat in 2016 werd opgestart en pas begin 2017 werd afgerond, was de hervorming van de wet op de mede-

eigendom. Eind 2016, heeft het BIV actief deelgenomen aan een werkgroep die werd samengesteld op initiatief van minister van Justitie Koen Geens. In die werkgroep werden alle belangrijke actoren uit de sector verzameld om de wetgeving te verduidelijken. De wetsvorming zal gevolgen hebben voor een omvangrijke groep mensen, gezien een kwart van de gezinnen in een appartement woont. De aanbevelingen die door de werkgroep voorop werden gesteld, zullen nu hun gebruikelijke traject volgen zodat ze hopelijk nog dit jaar wet kunnen worden.

2016 zal ook de geschiedenis ingaan als het jaar waarin meer dan 300 vastgoedmakelaars werden gecontroleerd door de Economische Inspectie. Zo is de FOD Economie onder meer nagegaan of de vastgoedmakelaars correct waren ingeschreven bij de KBO, of hun prijzen voldoende duidelijk stonden aangegeven en of aan de

verplichtingen inzake de antiwitwaswet werd voldaan. Volgens de vaststellingen van de Economische Inspectie bleek dat er bij 59% van de gecontroleerde makelaars één of meerdere overtredingen werden vastgesteld. Het BIV vroeg vervolgens bij de minister om duiding bij de cijfers. In 2017, blijft het BIV haar leden verder sensibiliseren, wat ze al jaar en dag doet, en zal ze ook nauwer met de FOD Economie samenwerken in het kader van dat dossier.

Uiteraard zullen we ook nieuwe projecten blijven lanceren om vastgoedmakelaars in hun missie te ondersteunen en om het kwaliteitsniveau van het beroep verder te garanderen. Wij kijken ernaar uit om u hierover, in het jaarverslag van 2017, op de hoogte te brengen.

*Stefaan Leliaert, voorzitter, Nicolas Watillon, ondervoorzitter,*

*Alain Deketelaere, ondervoorzitter en*

*Cécile Vause, penningmeester*

# DE MINISTER

De vastgoedmakelaar speelt een sleutelrol in het leven van diegenen die een beroep doen op zijn of haar diensten, door hem of haar de aan- of verkoop van hun woning toe te vertrouwen. De makelaar begeleidt hen door het labirint van regels die van toepassing zijn op de verkoop of de verhuur van een onroerend goed, maar ook door het radarwerk van het beheer van hun onroerende goederen of hun mede-eigendom. De 9.887 erkende vastgoedmakelaars die ons land telt,



verdienen het meer te worden beschermd en omkaderd, zowel om de geloofwaardigheid van hun beroep te versterken als om aan hun klanten kwaliteitsvolle prestaties te garanderen.

Zo wil ik, in nauw overleg met het BIV, het imago van de vastgoedmakelaars nog beter beschermen door nog meer transparantie in te bouwen in de klachtenprocedure, maar ook door het Instituut de middelen te geven om efficiënter op te treden tegen

oneerlijke vastgoedmakelaars, met name dankzij de mogelijkheid om een voorlopig bewindvoerder aan te duiden en om de toegang tot de rekeningen te blokkeren via de rechtbank.

Sinds 1 april is bovendien elke vereniging van mede-eigenaars (VME) verplicht om de gegevens van de syndicus te registreren in de Kruispuntbank van Ondernemingen via het ondernemingsloket van haar keuze. Deze inschrijving zal het BIV op termijn een efficiënt instrument bieden om de illegale uitoefening van het beroep vast te stellen.

Samen met de sector wil ik ook de opties onderzoeken met betrekking tot de regels op de uitoefening van het beroep binnen een rechtspersoon, zowel om de inschrijving als rechtspersoon te vereenvoudigen als om bepaalde zijdelingse effecten weg te werken die schadelijk zijn voor het imago van het beroep, de bescherming van de consument en de eerlijke concurrentie tussen beroepsbeoefenaars.

Tot slot wordt er in samenwerking met de sector een wetsontwerp voorbereid. Het voorziet:

- de invoering van de kwaliteitsrekening in de wet: het onderscheid tussen de eigen fondsen van de vastgoedmakelaar en de fondsen van derden, dat momenteel al een deontologische verplichting is, zal een wettelijke verplichting worden, zoals al voorzien is voor advocaten, notarissen en gerechtsdeurwaarders. Dit systeem zal de cliënten van makelaars beschermen tegen de insolventie van de beroepsbeoefenaar.
- Meer transparantie in de tuchtprocedure: alle definitieve tuchtbeslissingen, (of de voorlopige maatregelen), zullen ambtshalve gecommuniceerd worden aan de klagers.
- Meer actiemiddelen voor de klagers: de klagers die hun klacht geklasseerd zien zonder gevolg door de rechtskundig assessor, zullen een herziening van deze beslissing kunnen vragen bij een rechtskundig assessor-generaal. Er wordt dus een vorm van beroep ingevoerd. Daarnaast zullen er ook specifieke maatregelen voorzien worden voor de informatie aan de verenigingen van mede-eigenaars.
- Meer slagkracht voor het BIV: het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars zal aan de rechter, volgens een spoedprocedure (in kortgeding), onder andere – de aanstelling kunnen vragen van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot de rekeningen op basis van de spoedprocedure voorzien in het Gerechtelijk Wetboek. Het doel bestaat erin de mede-eigenaars preventief te beschermen in afwachting van een beslissing over de mogelijke schuld.

De vastgoedsector is cruciaal, zowel in termen van economische ontwikkeling als in termen van tewerkstelling. Het is dus van kapitaal belang dat het beroep van vastgoedmakelaar zich verder professionaliseert zowel om de belangen van de cliënten afdoende te verdedigen, als om een efficiënt financieel beheer te verzekeren van de activiteiten.

Dat is de basis van de maatregelen die ik wil blijven nemen voor een verdere professionalisering, en dit in overleg met het BIV. Het Instituut is immers de drijvende kracht achter deze professionalisering, door zijn leden te vormen en te informeren. Ik heb het volste vertrouwen in het nieuwe team dat geleid wordt door Stefaan Leliaert. Ik ben ervan overtuigd dat we zullen samenwerken met dezelfde efficiëntie om de uitdagingen die de sector te wachten staan op een briljante manier aan te gaan.

*Willy Borsus*

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

# DE VASTGOEDMAKELAAR

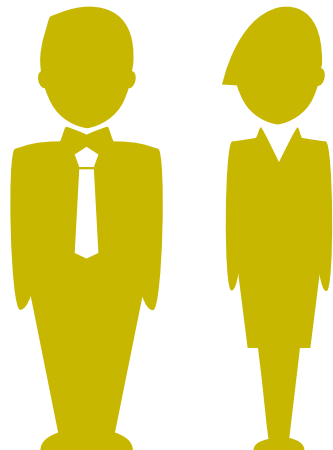
## ADVISEUR EN VERTROUWENSPERSOON

---

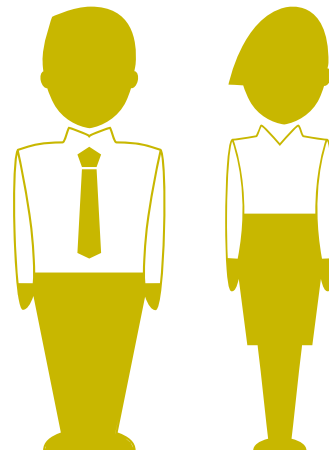
### DE VASTGOEDMAKELAAR

- ✓ is erkend door het BIV en respecteert een uitgebreide deontologische code;
- ✓ is een bemiddelaar, syndicus of rentmeester die over heel wat vakkennis beschikt;
- ✓ is een echte professional die zich permanent bijschoolt;
- ✓ is een betrouwbare partner die gedekt is door een collectieve beroepsaansprakelijkheidsverzekering;
- ✓ is onvervangbaar.

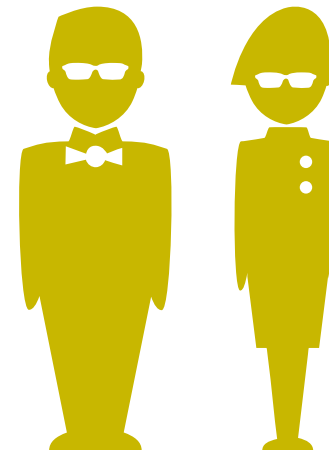




**De vastgoedmakelaar-bemiddelaar is de bemiddelende persoon tussen de koper en verkoper of huurder en verhuurder.**



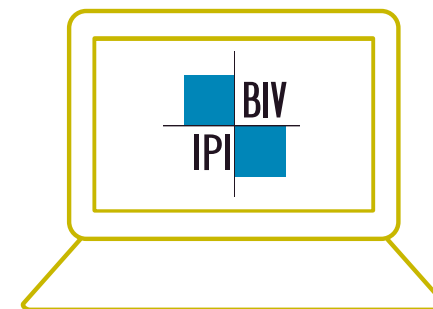
**De vastgoedmakelaar-syndicus beheert de gemeenschappelijke delen in mede-eigendommen zoals appartementsgebouwen.**



**Een rentmeester neemt het beheer van een onroerend goed over van de private eigenaar.**



**Wie als vastgoedmakelaar aan de slag wil, moet aan enkele vereisten voldoen en moet het erkenningstraject succesvol doorlopen. Wie als bediende in een vastgoedkantoor werkt, hoeft geen erkenning te hebben tenzij hij mede-vennoot, bestuurder of zaakvoerder is in de vennootschap waarin men vastgoedmakelaarsactiviteiten stelt. Hierdoor wordt hij onweerlegbaar vermoed als zelfstandige actief te zijn.**



**Alle erkende makelaars vind je terug via de zoekmachine op onze website: [www.biv.be](http://www.biv.be)**

# VASTGOEDMAKELAAR WORDEN?

## DIPLOMAVEREISTE



Een vastgoedopleiding aan een hogeschool of een ondernemersopleiding «Vastgoedmakelaar» is aan te raden. Toch is elk bachelordiploma van minimum niveau 6 in het Europees kwalificatiekader (EQF) toegelaten om de stap te wagen.



## COMPETENTIETEST

De competentietest is de proef die je voor aanvang van inschrijving op de lijst van stagiairs moet afleggen om je beroepskennis te testen. Het BIV zal nagaan op welke domeinen je kennis bijgeschaafd dient te worden. Deze test belemmert de toegang tot de stage niet, maar geeft aan welke punten er tijdens je stage verbeterd moeten worden.

## STAGE



Enmaals ingeschreven op de lijst van stagiairs, ga je aan de slag onder de vleugels van een stagemeester. Als je de stage in hoofdberoep uitoefent, kan de stage al na één jaar worden afgerond. De totale stageperiode, inclusief het afleggen van de bekwaamheidsproef, mag nooit langer dan drie jaar duren na de datum van inschrijving op de lijst van stagiairs.



## BEKWAAMHEIDSTEST

Dit is de laatste stap in het traject. Wie slaagt voor de schriftelijke en mondelinge bekwaamheidstest, wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen. Het BIV oordeelt of je geschikt en voldoende zelfstandig bent om als titularis aan de slag te gaan.

## GESLAAGD?

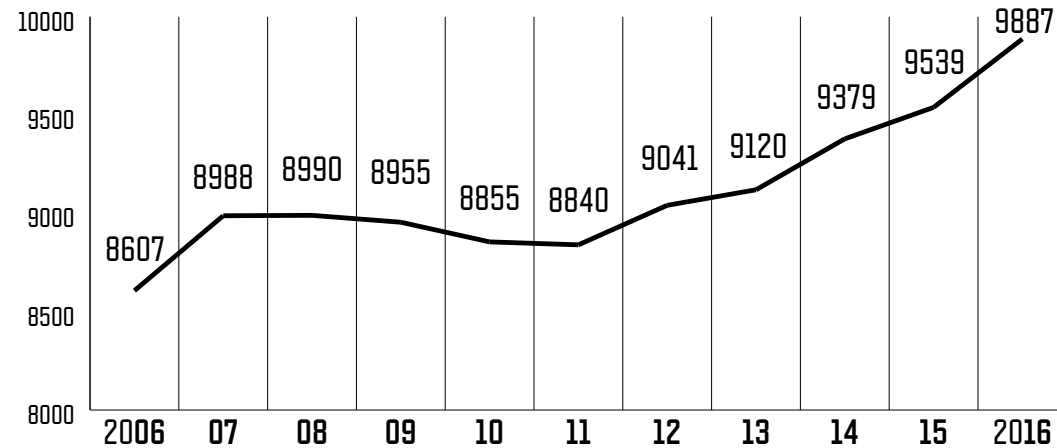
Je wordt ingeschreven als titularis op het Tableau. Je krijgt een naambord en een officieel certificaat!





# DE VASTGOEDMAKELAAR IN CIJFERS

## LEDEN



**9887**  
LEDEN

**6879** (69,6 %)  
MANNEN  
**3008** (30,4 %)  
VROUWEN

**7839**  
TITULARISSEN

**4593 NL**  
(1325 V + 3268 M)  
**3246 FR**  
(894 V + 2352 M)

**2009**  
STAGIAIRS

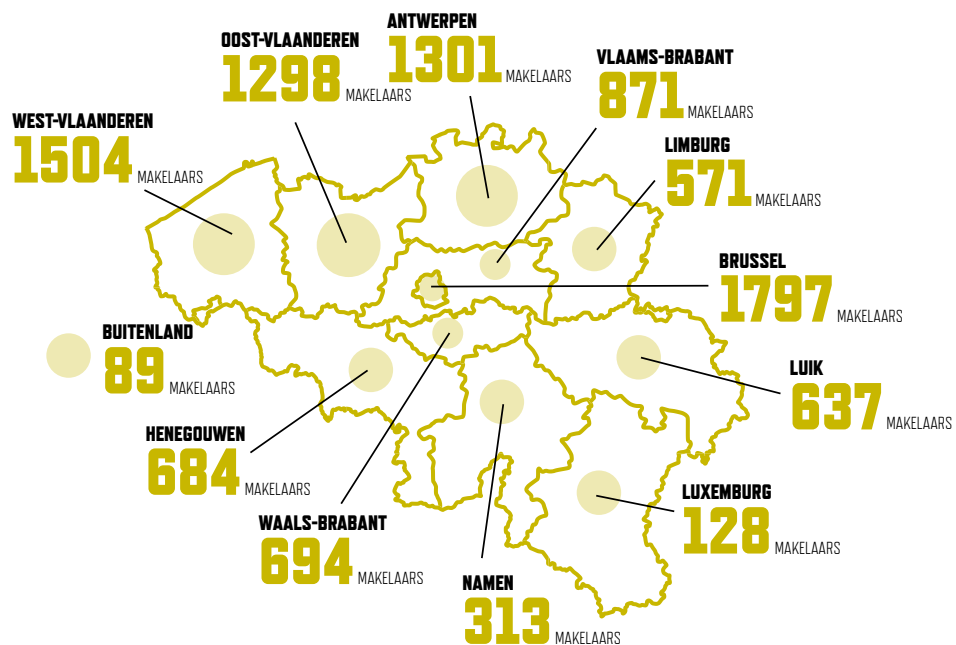
**1121 NL**  
(447 V + 674 M)  
**888 FR**  
(333 V + 555 M)

**39**  
OCCASIONELEN\*

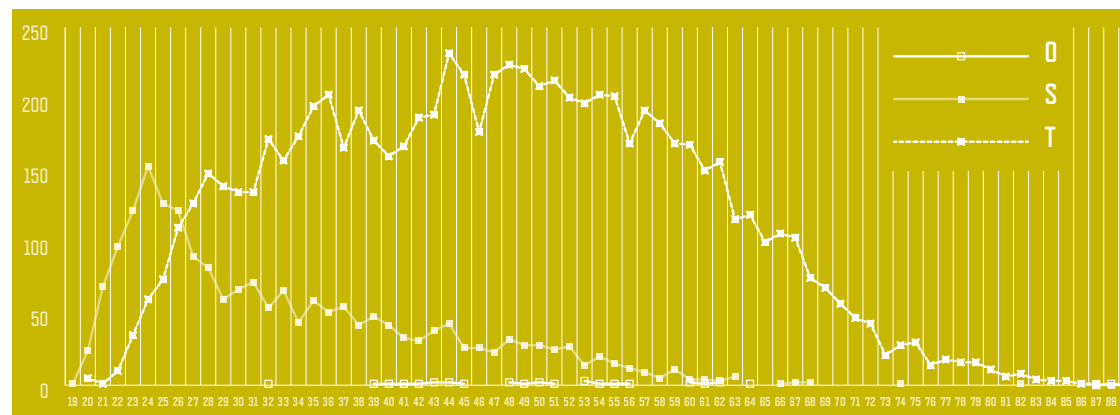
**27 NL**  
(4 V + 23 M)  
**12 FR**  
(5 V + 7 M)

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

## GEOGRAFISCHE VERDELING



## LEEFTIJD



De gemiddelde leeftijd van de titularis is 49 jaar. De stagiarij is gemiddeld 35 jaar. Ongeacht of het gaat om titularissen of stagiarij, stellen we vast dat de bemiddelaar gemiddeld 41 is, de syndicus gemiddeld 46 is en de bemiddelaar-syndicus gemiddeld 49 is.

## DIPLOMA

**27%**  
ONDERNEMERSOPLEIDING  
VASTGOEDMAKELAAR

**25%**  
BACHELOR

8% BOUW  
18% BEDRIJFSBEHEER  
29% VASTGOED  
45% ANDERE

**21%**  
GEMEENTELIJKE LIJST

**17%**  
MASTER

17% ECONOMIE  
19% RECHTEN  
64% ANDERE

**8%**  
ANDERE

**2%**  
BEROEPSERVARING



# HET BIV

---

GARANTIE VOOR EEN BETROUWBARE  
EN PROFESSIONELE SECTOR

## DIENSTEN

DIRECTIECOMITE

**JURGEN VANSTEENE**

juridisch directeur NL

**STEFAN JONCKHEERE**

financieel en logistiek directeur

**OLIVIER ADUST**

juridisch directeur FR

**DANIELLE VERREES**

directiesecretaresse





JURIDISCH  
DEPARTEMENT  
(NL)

**DIRECTEUR:**

**JURGEN VANSTEENE**

**ELLEN DEJONCKHEERE**

juriste en secretaris werkgroep  
vorming

**JAN MERCKX**

jurist

**ELKE VAN HOLSBEEK**

juriste

**YANNICK O**

onderzoeksm medewerker  
(vanaf 5/12/2016)

**ELISABETH PITTELJON**

tuchtdossiers

**HILDE CUYPERS**

administratieve dossiers

**OLIVIA CAUS**

stagedossiers

**ANNE ROGGEN**

dossiers Kamer van Beroep

**DANIELLE VERREES**

stagemeeesterdossiers

**ELKE VANOBBERGEN**

administratief bediende



JURIDISCH  
DEPARTEMENT  
(FR)

**DIRECTEUR: OLIVIER Aoust**

**CAROLINE BORMANS**

juriste

**PATRICIA DESPRETZ**

juriste

**SERGE MEYNEN**

tuchtdossiers syndici

**ALAIN BERTRAND**

administratieve dossiers

**ANNE-SOPHIE BAUSIÈRE**

stagedossiers

**GIUSEPPINA GIUNTA**

stagemeeesterdossiers +  
dossiers Kamer van Beroep

**NATHALIE VANDERLINDEN**

bekwaamheidsproef +  
competentietest



DEPARTEMENT  
FINANCIËN  
EN LOGISTIEK

**DIRECTEUR:**  
**STEFAAN JONCKHEERE**

**COLETTE HERBOTS**  
receptioniste

**MARTINE DUBERNARD**  
medewerkster



DEPARTEMENT  
OPSPORING

**DIRECTEUR:**  
**BRUNO KERCKHOF**

**MARIANNE TASSENOY**  
medewerkster

**1 PRIVÉDETECTIVE (NL)**  
**1 PRIVÉDETECTIVE (FR)**



DEPARTEMENT  
COMMUNICATIE  
EN VORMING

**DIRECTEUR: STEVEN LEE**  
sl@biv.be

**CLAIRE GILISSEN**  
communicatieverantwoorde-  
lijke FR (vanaf 01/05/2016)  
cg@biv.be

**FRANK DAMEN**  
Digital manager  
(vanaf 14/11/2016)  
fd@biv.be

**DORIEN STEVENS**  
communicatieverantwoorde-  
lijke NL (vanaf 14/11/2016)  
ds@biv.be



GEBOUW

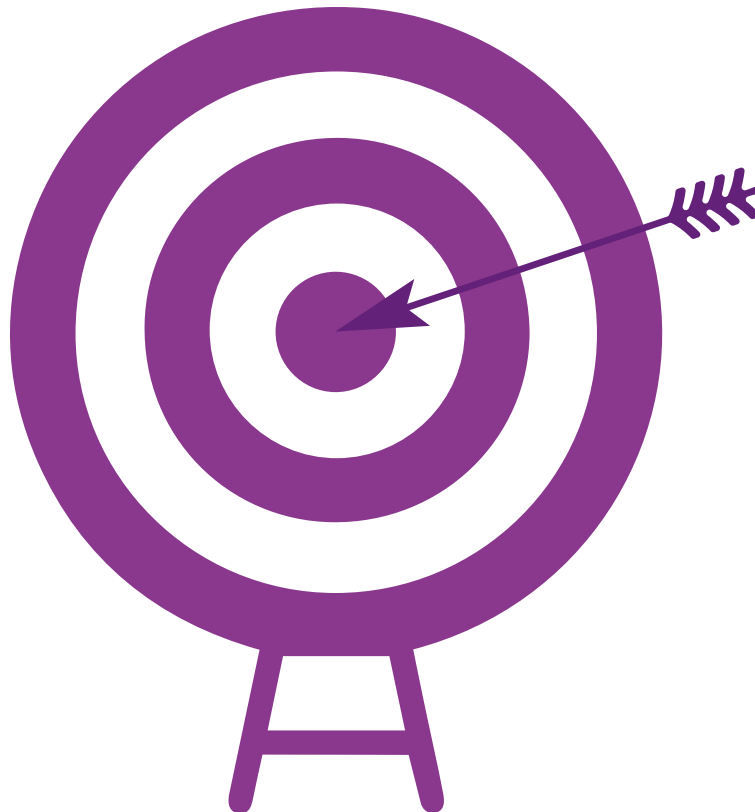
**ALAIN BERTRAND**  
verantwoordelijke gebouw

**LUCIA MAIELLO**  
onderhoud

**BEATA DRZYMONT**  
onderhoud

# MISSIE

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



# ACTIEF

De wetgevende, uitvoerende en rechterlijke organen van het Instituut zijn heel actief.

NATIONALE RAAD

**8**

ZITTINGEN



BUREAU

**25**

ZITTINGEN



KAMERS

**91**

ZITTINGEN



## UITVOERENDE KAMERS EN KAMERS VAN BEROEP

### TUCHTDOSSIERS

De tuchtrechtbanken van het BIV treden in werking op basis van klachten wanneer een erkend vastgoedmakelaar een deontologische regel overtreedt. Er kwamen vorig jaar bijna 25% minder klachten binnen als in 2015.

Doordat vanaf 1 januari 2016 de collectieve

verzekeringpolis in werking is getreden, werden hieromtrent minder klachten genoteerd. Als er deontologische tekortkomingen kunnen worden aangetoond, is het aan de Uitvoerende Kamer om hierover een uitspraak te doen.

**867**

KLACHTEN

**484 NL**

**383 FR**

**678**

SEPONERINGEN

**390 NL**

**288 FR**

De juridisch assessor onderzoekt de klacht en verzamelt informatie. Als de assessor van oordeel is dat een tuchtrechtelijke veroordeling noodzakelijk is, wordt de vastgoedmakelaar in kwestie opgeroepen voor de Uitvoerende Kamer. Mogelijke redenen voor een seponering zijn bijvoorbeeld het gebrek aan bewijzen of het feit dat er geen deontologische fout kon worden vastgesteld.



**252**  
BESLISSINGEN

**177 NL**  
**75 FR**

**312**  
DOSSIERS  
WAAROVER  
BESLIST WERD

**209 NL**  
**103 FR**

Wat de uitspraken betreft, kan de Uitvoerende Kamer een vrijspraak uitspreken, hetzij een tuchtsanctie opleggen. Dat kan een waarschuwing zijn, maar ook bijvoorbeeld een schorsing of een schrapping. De Kamers kunnen geen

schadevergoeding opleggen. Daarvoor is enkel een burgerlijke rechtbank bevoegd.

**46**  
SCHRAPPINGEN

**39 NL**  
**7 FR**

**89**  
SCHORSINGEN

**54 NL**  
**35 FR**

**34**  
BERISPINGEN

**21 NL**  
**13 FR**

**20**  
WAARSCHUWINGEN

**13 NL**  
**7 FR**

**26**  
VRIJSPRAKEN

**22 NL**  
**4 FR**

**37**  
ANDERE

**28 NL**  
**9 FR**

Zowel de betrokken vastgoedmakelaar als de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer, hebben de mogelijkheid om de beslissing in beroep aan te vechten.

**54**  
BESLISSINGEN

**41 NL**  
**13 FR**

**27**  
LICHTERE SANCTIE

**19 NL**  
**8 FR**

**3**  
ONONTVANKELIJK/  
ZONDER VOORWEP

**3 NL**  
**0 FR**

**20**  
BEVESTIGING  
VAN DE SANCTIE

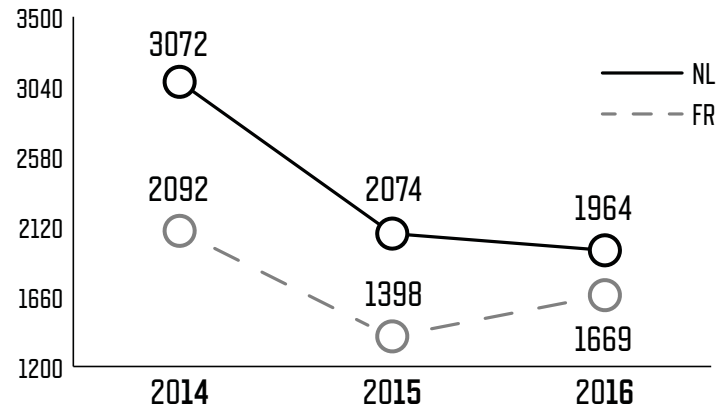
**16 NL**  
**4 FR**

**4**  
ZWAARDERE  
SANCTIE

**3 NL**  
**1 FR**

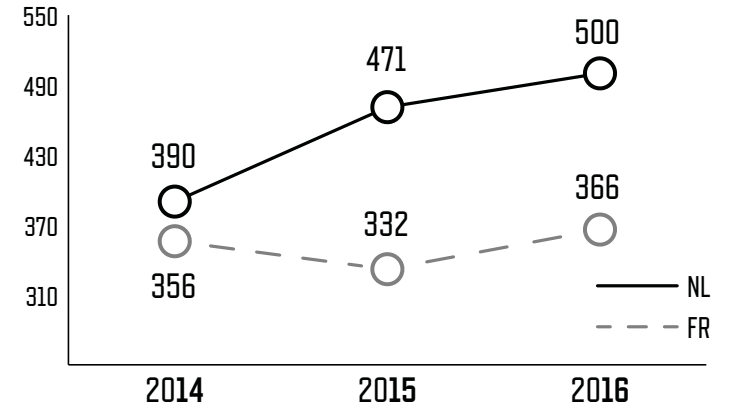
# ADMINISTRATIEVE DOSSIERS

## AANTAL BESLISSINGEN



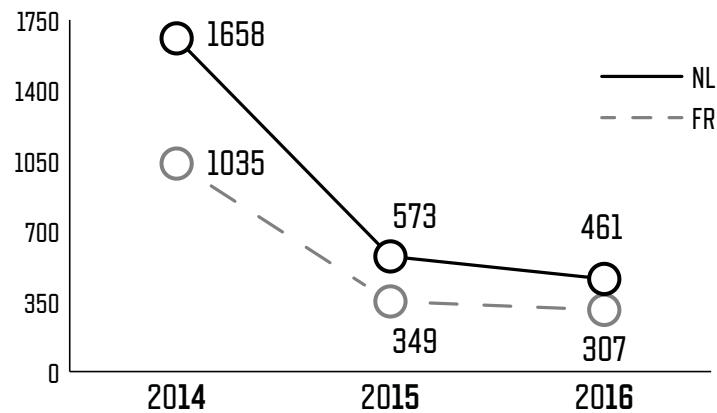
De Uitvoerende Kamers houden zich bezig met aanvragen tot inschrijving, weglating of wijziging van de kolom. Deze vragen worden in eerste aanleg aan de administratieve Uitvoerende Kamer voorgelegd, die deze aanvaardt of weigert.

## NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS



Het beroep van vastgoedmakelaar blijft heel populair, dat bewijzen ook de cijfers omtrent de nieuwe inschrijvingen op de lijst van stagiairs. Vorig jaar waren dat er bijna 10% meer dan in 2015.

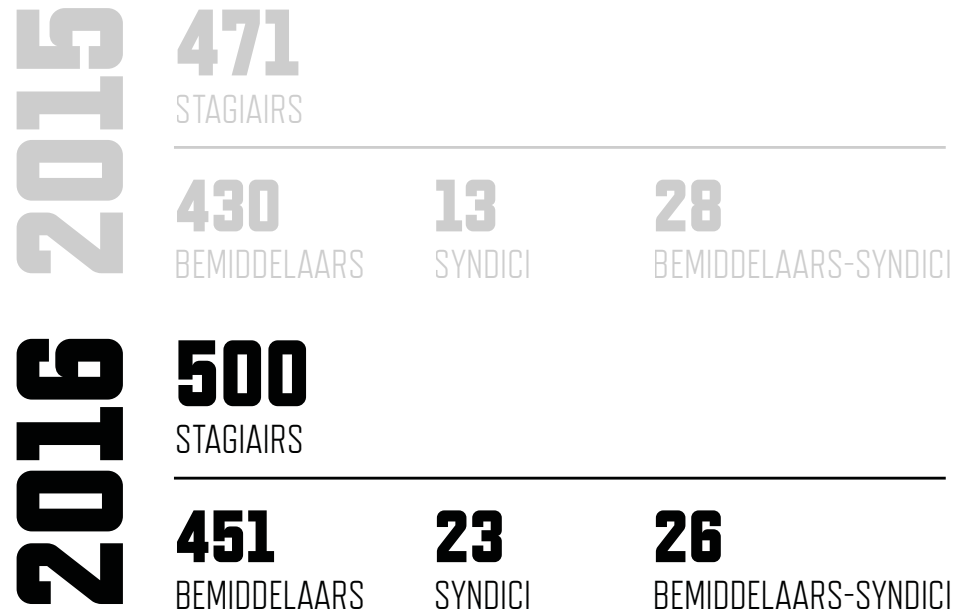
## AANTAL WEGLATINGEN



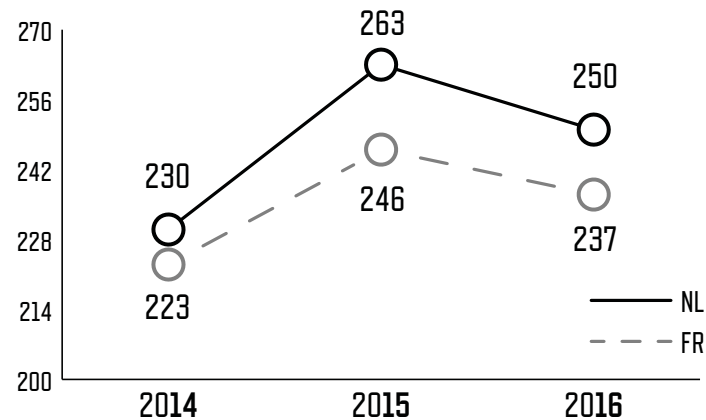
In 2016 bleef het aantal weglatingen verder dalen gezien er, door de creatie van twee dekolommen in 2013 (één voor bemiddelaars en één voor syndici), minder aanvragen tot weglatingen zijn van vastgoedmakelaars die per definitie nog op beide kolommen waren ingeschreven.

De meeste stagiairs zijn enkel als bemiddelaar actief. Slechts een klein aantal kiest voor een combinatie van beide hoedanigheden.

### NIEUWE STAGIAIRS PER DEELKOLOM (NL)



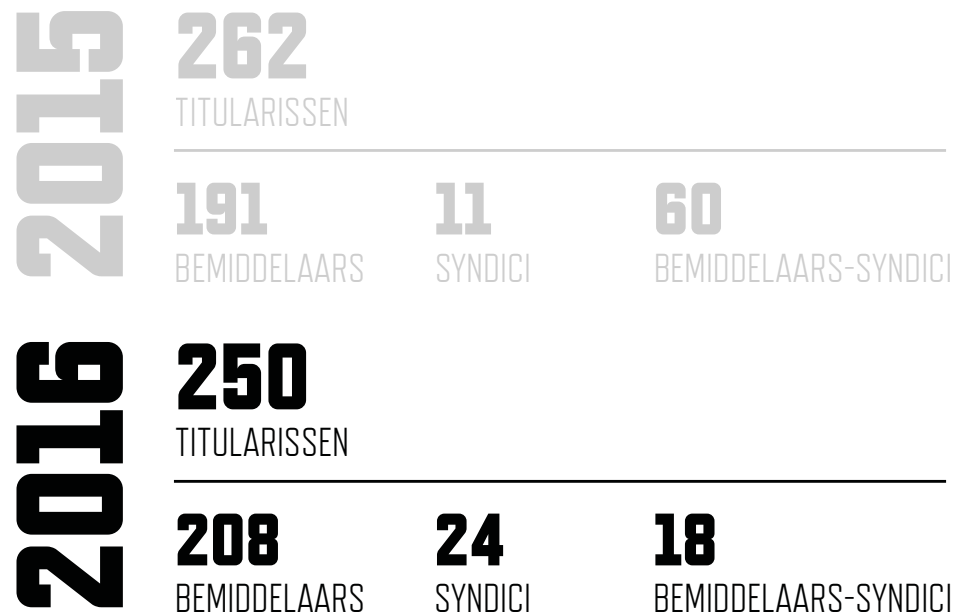
### NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN



Wie zijn stage beëindigd heeft, en geslaagd is voor de bekwaamheidstest wordt ingeschreven op het Tableau van titularissen. Het aantal nieuwe titularissen daalde licht ten aanzien van 2015.

Bij de nieuwe titularissen per dekolom ontwaren we dezelfde vaststelling als bij de nieuwe stagairs.

## NIEUWE TITULARISSEN PER DEELKOLOM (NL)



Ook wie een administratieve beslissing van de Uitvoerende Kamers betwist, kan hiertegen in beroep gaan. De cijfers blijven min of meer gelijk aan die van 2015.



# TRANSPARANT

Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2016 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 26 januari 2017 goedgekeurd.

## BALANS

### € 2.563.039,11

ACTIVA

### € 1.221.262,40

VASTE ACTIVA

€ 3.350.328,45 - € 2.129.066,05 (AFSCHRIJVINGEN)  
TERREINEN EN GEBOUWEN

€ 1.552.590,74 - € 1.552.590,74 (AFSCHRIJVINGEN)  
INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN

€ 100.685,64 - € 100.685,64 (AFSCHRIJVINGEN)  
MEUBILAIR

### € 1.341.776,71

VLOTTENDE ACTIVA

€ 126.659,89  
VORDERINGEN OP HOOGSTENS 1 JAAR

€ 262.500,00  
LEVERANCIERS MET DEBETSALDO

€ 10.461,40  
OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 942.155,42  
LIQUIDE MIDDELEN

### € 2.563.039,11

PASSIVA

### € 2.060.696,56

EIGEN VERMOGEN

€ 528.761,85  
BESCHIKBARE RESERVES

€ 743.653,71  
OVER TE DRAGEN WINSTEN

€ 788.281,00  
SOCIAAL PASSIEF

### € 502.342,55

SCHULDEN

€ 180.457,73  
HANDELSCHULDEN

€ 321.378,40  
SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, SOCIALE LASTEN & BEZOLDIGINGEN

€ 506,42  
OVERLOPENDE REKENINGEN



## RESULTAATREKENING

---

**€ 8.630.378,54**

OPBRENGSTEN

---

**€ 7.816.692,49**

LEDENBIJDRAGEN + DOSSIERKOSTEN

**€ 141.639,72**

RAPPELKOSTEN  
+ RECUPERATIE GERECHTSKOSTEN

**€ 4.799,92**

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

**€ 409.629,67**

DIVERSE ONTVANGSTEN

**€ 18.953,51**

UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

**€ 96.576,14**

OPBRENGSTEN HUUR & HUURLASTEN

**€ 142.087,09**

ONTTREKKINGEN AAN DE RESERVES

**€ 8.630.378,54**

KOSTEN

---

**€ 4.940.814,97**

DIVERSE GOEDEREN EN DIENSTEN

**€ 461.738,08**

ZITPENNINGEN

**€ 48.741,95**

VERPLAATSIJGSONKOSTEN

**€ 2.112.269,15**

BEZOLDIGINGEN

**€ 3.310,87**

FINANCIËLE KOSTEN

**€ 117.577,33**

BELASTINGEN & ROERENDE VOORHEFFING

**€ 369.335,75**

AFSCHRIJVINGEN INVESTERINGEN

**€ 36.366,48**

UITZONDERLIJKE KOSTEN

**€ 540.223,96**

OVER TE DRAGEN WINST 2015

# STRENG

Het BIV stelt alles in het werk om de onwettige uitoefening van het beroep een halt toe te roepen. Illegale makelaars vormen een kleine maar hardnekkige groep. Ze trekken zich niets aan van wet- en regelgeving, hebben geen vormingsverplichting na te leven en zijn niet gedekt door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Een regelrecht gevaar voor de consument dus. Bovendien stellen ze de sector in een slecht daglicht en zorgen ze voor een oneerlijke concurrentie voor de bijna 10.000 makelaars die wél erkend zijn en dagdagelijks de deontologie trachten te respecteren. De opsporing en vervolging van deze nepmakelaars blijft dan ook een voorname taak van het BIV.

## 545

IN 2016

GEOPENDE DOSSIERS

## 213 NL

## 332 FR

## 228

ZONDER  
BIV-ERKENNING

## 117 NL

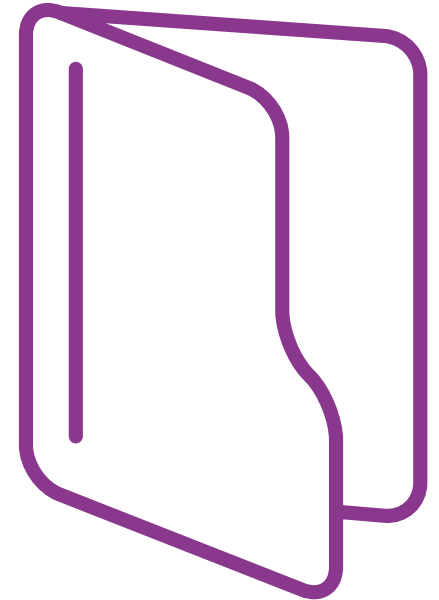
## 111 FR

## 317

SAMENWERKING  
MET EEN ONWETTIGE  
BEOEFENAAR

## 96 NL

## 221 FR





**In 2016 werden 545 dossiers omtrent illegale makelaardij geopend. Die komen tot stand na klachten van consumenten, vastgoedmakelaars of op initiatieven van de privédetectives van het Instituut. In 2016 hebben zij 446 inspecties op het terrein verricht.**

**Gelukkig hoeft niet elk dossier dat op de dienst Opsporing geopend wordt voor een rechtbank te komen. In eerste instantie vragen en krijgen we informatie. Als de persoon niet onwettig handelt, omdat de klacht over een bediende in een vastgoedkantoor gaat of omdat de syndicus een mede-eigenaar blijkt te zijn, kan een dossier snel worden afgesloten. Als er daarentegen sprake is van illegale uitoefening kan de nepmakelaar kiezen om zich in regel te stellen, en het erkenningstraject aan te vatten, of om de activiteiten met onmiddellijke ingang stop te zetten. Als dat niet gebeurt, aarzelt het BIV niet om gerechtelijke stappen te zetten.**

**364 lopende dossiers konden worden afgerond zonder juridische actie, waarvan 52 dossiers doordat de betrokkene zelf de illegale activiteit stopzette. 41 keer moest het BIV wel naar het gerecht stappen.**

**Wanneer een makelaar zich niet in regel stelde, en dat vorig jaar tot een rechtszaak leidde, had dat nagenoeg altijd een veroordeling tot gevolg. Vaak werden hier dwangsommen aan gekoppeld, die konden oplopen tot wel 7000 euro per inbreuk, per dag.**

**Bij 43 van de 46 vonnissen trok het BIV aan het langste eind en werden de betrokkenen veroordeeld. In twee van de resterende gevallen ging het om personen die zich geregulariseerd hadden nog voor het einde van de procedure (en waardoor de rechter de klacht van het BIV als onontvankelijk beschouwde). In het andere geval, ging het BIV in beroep.**

# ONDERSTEUNEND

## VORMINGEN



Vastgoedmakelaars moeten hun kennis permanent bijscholen. Om dat mogelijk te maken, waakt de werkgroep vorming over een kwalitatief vormingsaanbod.

In 2016 werden aan Nederlandstalige zijde **31** vormingsverstrekkers en **418** vormingen erkend. **7542** deelnemers volgden **1696** vormingssessies.

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. Edux was eind 2016 een goed jaar operationeel.

## JURIDISCHE HELPDESK



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

De Nederlandstalige helpdesk behandelde in 2016 maar liefst **1469** oproepen. Dat zijn er meer dan 120 per maand.

## E-LEARNING



Via de e-learning kunnen vastgoedmakelaars online cursussen volgen die meetellen voor hun vormingsverplichting. De onderwerpen van de cursussen worden regelmatig geactualiseerd, om ze in overeenstemming te brengen met de geldende wetgeving.

In 2016 boden we **30** (16 Franstalige en 14 Nederlandstalige) cursussen aan. Vastgoedmakelaars raadpleegden deze cursussen **76386** keer en legden **11983** keer een test af. Zowel de raadplegingen als het aantal afgelegde tests stegen lichtjes tegenover 2015.

## MODELDOCUMENTEN OP DE BIV-WEBSITE



Vastgoedmakelaars vinden op [www.biv.be](http://www.biv.be) heel wat juridische en praktische documenten terug die hen helpen bij de uitoefening van hun beroep. Zo is er een antiwitwashandleiding en zijn er diverse modelclausules en relevante wetteksten met toelichtende nota's. Daarnaast is er ook een uitgebreide FAQ.

# COMMUNICATIEF

# OPEN

Het BIV neemt haar informatieve taak ernstig. We publiceren een wekelijkse nieuwsbrief en een driemaandelijks magazine om onze leden optimaal te kunnen informeren over de snel veranderende vastgoedwereld.

Vorig jaar werden alles samen **99 DIGITALE NIEUWSBRIEVEN EN 8 PAPIEREN MAGAZINES VERSTUURD**. We verspreidden daarnaast ook **7 persberichten**. We zijn ook actief op diverse sociale media.



Elk trimester worden de nieuwe titularissen uitgenodigd voor de uitreiking van hun diploma's en naamborden. Een bijzonder moment dat nog lang in het geheugen van een vastgoedmakelaar blijft nazinderen. Na een korte presentatie over het Instituut wordt het diploma en het naambord overhandigd door onze Nederlandstalige Bureauleden. Daarna is er gelegenheid om na te praten en te netwerken tijdens een ongedwongen receptie.

In 2016 werden **278** Nederlandstalige titularissen uitgenodigd voor het ophalen van hun verdiende certificaten en naamborden.



# BEREIKBAAR

---

|  |  |   |   |  |  |
|--|--|---|---|--|--|
|   | <a href="http://www.biv.be">www.biv.be</a>   |  | <a href="mailto:info@biv.be">info@biv.be</a>  |   | <b>immoBIV</b><br>(BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) |
|  |  | 02 505 38 50  |  | <a href="https://twitter.com/immoBIV">@immoBIV</a>                                   |  |
|  | Luxemburgstraat 16B<br>1000 Brussel  |   |   |  | <b>Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars</b>                  |