

380

DOSSIERS ROND
ONWETTIGE UITOEFENING
GEOPEND

22

SCHRAPPINGEN

48 JAAR

GEMIDDELDE LEEFTIJD
VAN TITULARISSEN

10.767

VASTGOEDMAKELAARS

31,2%

BACHELORDIPLOMA



5.389

OPROEPEN
VIA DE HELPDESK

J AARVERSLAG 2020

36.281

UITGEREIKTE
VORMINGSATTESTEN



208

NIEUWE
STAGEMEESTERS

€ 3.527.852,53

TOTAAL ACTIVA

25

ONWETTIGE
BEOEFENAARS
VEROORDEELD

480

NIEUWE
TITULARISSEN

1.934

VASTGOEDMAKELAARS
IN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST



INHOUD

VOORWOORD 4

De Minister 4

Het Bureau 5

DE VASTGOEDMAKELAAR 8

10.767 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

“Ik heb de eer om voor het eerst het voorwoord te schrijven van het jaarverslag van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Ik ben Federaal Minister van de Zelfstandigen en KMO's geworden op 1 oktober 2020”.

DAVID CLARINVAL

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



© David Clarinval

2021 start met een nieuwe ploeg aan het roer. Ik wens hen, ik wens jullie, veel succes bij het verwezenlijken van alle projecten van het Beroepsinstituut. In de loop van de vier volgende jaren zal ik een voogdijminister zijn die zich openstelt om te luisteren naar de Beroepsordes en -instituten en naar hun leden. Jullie moeten werken binnen een duidelijk wettelijk kader dat de kwaliteit van de door jullie verrichte diensten bevordert alsook een gezonde en loyale concurrentie.

Het is onmogelijk om een stand van zaken van het jaar 2020 in te leiden zonder het te hebben over de gezondheids crisis die de hele Belgische samenleving nu al een jaar onder druk zet. Jullie sector werd niet gespaard. De activiteiten van de vastgoedmakelaars werden verstoord. Het Beroepsinstituut heeft de problemen van haar leden kenbaar gemaakt en samen hebben we,

in samenwerking met de beroepsorganisaties (CIB Vlaanderen en Federa), de moeilijkheden overwonnen om te zorgen dat de activiteiten konden worden hernomen in de best mogelijke omstandigheden. Verder is het overbruggingsrecht bij een omzetzaling van 40% sinds 1 januari 2021 toegankelijk voor de vastgoedmakelaars.

Ik ben blij met de beslissing van de Nationale Raad van het Beroepsinstituut om in volle gezondheids crisis beschermingsmaskers te leveren aan de leden.

Ik steun de voortzetting van de digitalisering van de procedures, een werk waar het BIV sterk mee bezig is. Ik denk aan de nieuwe knowledge base (www.biv.be/kb) waarin de leden alle relevante en nuttige informatie kunnen vinden over de wetgeving, zoals de strijd tegen witwas en discriminatie, de collectieve verzekeringspolis, de erelonen, enz.

Het nieuw Bureau heeft me op de hoogte gebracht van zijn wil om het digitaliseringsproces voort te zetten met name door het bekomen van een toegang tot Dimona voor de dienst Opsporing van het BIV. Ik zal hen hierbij steunen. Met een toegang tot Dimona zouden een hele reeks tijdrovende en soms omslachtige stappen kunnen worden geschrapt. We zullen samen met het Bureau werken aan de aanpassing van het regelgevend kader, onder andere met het oog op een modernere toegang tot en organisatie van de lijst van de stagemeeesters en om het mogelijk te maken dat de volgende verkiezingen van het BIV elektronisch verlopen.

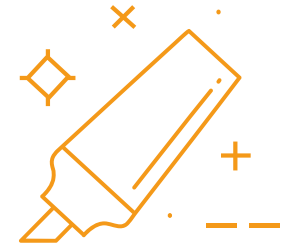
Ik ben in het bijzonder onder de indruk van het werk geleverd door de tuchtorganen en de dienst Opsporing van het Beroepsinstituut. Dit werk is noodzakelijk om bij de consumenten en de overheidsinstanties vertrouwen te creëren.

Ik verheug me erop dat het BIV ook de klemtoon wil leggen op preventie en op de vorming van zijn leden.

Laat ons in 2021 samen verder inspanningen leveren voor een kwaliteitsvolle dienstverlening.



Het Bureau



De uittredende Bureauleden: Stefaan Leliaert, voorzitter – Alain Deketelaere, ondervoorzitter – Cécile Vause, penningmeester – Nicolas Watillon, ondervoorzitter

WE KIJKEN VOL VERTROUWEN NAAR DE TOEKOMST

Iedereen zal volmondig beamen dat 2020 een bewogen, ongewoon en moeilijk jaar was. De coronapandemie heeft ons allen zwaar op de proef gesteld. De vastgoedsector kreeg in het voorjaar een verplichte sluiting opgelegd die bijna twee maanden zou aanslepen, en die tot een stilstand van de activiteiten leidde. Ook in het najaar bracht de pandemie hinder en onzekerheid voor onze sector mee. Daarnaast werd ons algemeen doen en laten strak ingeperkt. Niemand had dit scenario bij de aanvang van 2020 durven voorspellen.

In het laatste jaar van ons mandaat hebben we dan ook meer dan eens aan crisismanagement gedaan, op verschillende fronten. Zowel intern op het BIV, als daarbuiten naar onze leden toe. Er moest snel en daadkrachtig gehandeld worden. Dat deden we in nauw en goed overleg met de beroepsorganisaties (CIB Vlaanderen en Federia). Het was bijzonder fijn om vast te stellen dat de vastgoedsector in tijden van crisis één front vormde en alle kennis en krachten bundelde om de best mogelijke oplossing voor onze leden te bereiken.

We hebben hen zo goed als mogelijk door deze impasse geloodst. Er kwam zeer snel een communicatiestroom op gang. Onze leden werden veelvuldig geïnformeerd over de stand van zaken. We lieten ons horen bij de bevoegde instanties en schreven ministers aan daar waar we een opening of gunstmaatregel hoopten te bekommen. Toen de sector begin mei haar activiteiten mocht hernemen en zich een enorme massa koop- en huurlustigen op de markt aandiende, zorgden we voor een vlot en veilig verloop. Het Sociaal Fonds voor de vastgoedsector bracht, mede op basis van onze input een naadloze sectorgids uit, waar voor elke professionele tak de nodige veiligheidsmaatregelen in werden uitgewerkt. Consumenten werden voorbereid op hun plaatsbezoek via onze animatievideo en dankzij onze geschonken BIV-mondmaskers konden de leden veilig op pad.

In oktober groeide het aantal nieuwe besmettingen en ziekenhuisopnames weer pijlsnel. De situatie was zo zorgwekkend dat er politieke actie ondernomen werd. Het BIV kon zich echter niet vinden in het standpunt van de minister van Binnenlandse Zaken na publicatie van het desbetreffende



Het Bureau

Ministerieel Besluit. Wij vonden geen elementen terug waaruit bleek dat vastgoedmakelaars geen plaatsbezoeken meer mochten organiseren. Na een drietal weken onduidelijkheid versoepelde de minister haar stelling door aan te kondigen dat plaatsbezoeken opnieuw mogelijk waren op voorwaarde dat de professional er zelf niet aan deelnam (en dus buiten het pand plaatsnam). Een tussenoplossing waarmee een voorzichtig positieve stap werd gezet maar waar we, door o.a. een gebrek aan controle en de sterk gereduceerde rol van de vastgoedmakelaar, niet echt warm van liepen.

De coronacrisis zette ook nieuwe trends in gang. Plots gingen we met z'n allen Zoomen en werden webinars gemeengoed. Het BIV maakte er ook zelf maximaal gebruik van voor het organiseren van haar resterende vormingen. Het BIV kon ook met andere projecten digitaal uitpakken, denk maar aan onze 'knowledge base', de afsplitsing van het kennisluik op onze website van de overige inhoud, waar de vastgoedmakelaar alle relevante wet- en regelgeving kan terugvinden. Maar daar bleef het niet bij. In augustus digitaliseerden we de inschrijvingsprocedure om vastgoedmakelaar te worden. Dit is niet alleen sneller en makkelijker voor de stagiair maar betekent ook een aanzienlijke efficiëntiewinst voor de betrokken diensten bij het BIV.

Een ander belangrijk gegeven is dat we in oktober het verlossende nieuws kregen dat de nieuwe Justitieminister een wetgevend initiatief zou uitwerken rond de organisatie van Algemene Vergaderingen binnen mede-eigendommen in coronatijden. Daar had de sector al enige tijd op aangedrongen en zelf ook suggesties voor aangereikt, die uiteindelijk in grote mate werden gevolgd. Belangrijk was ook dat de mogelijkheid tot het organiseren van digitale AV'en werd verankerd in de wet. We zijn zeer tevreden dat we hiertoe hebben kunnen bijdragen.

Vol vertrouwen, maar ook dankbaar en trots, hebben we begin dit jaar de fakkel doorgegeven aan de nieuwe bestuursploeg. Op 4 december vonden er immers BIV-verkiezingen plaats waarop de mandatarissen

verkozen werden die het Instituut de komende vier jaar zullen besturen in de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep. Eind januari verkoos de Nationale Raad de nieuwe Bureauleden. Wij wensen hen alle succes toe en hopen van harte dat ze het BIV naar een nog hoger niveau kunnen tillen.

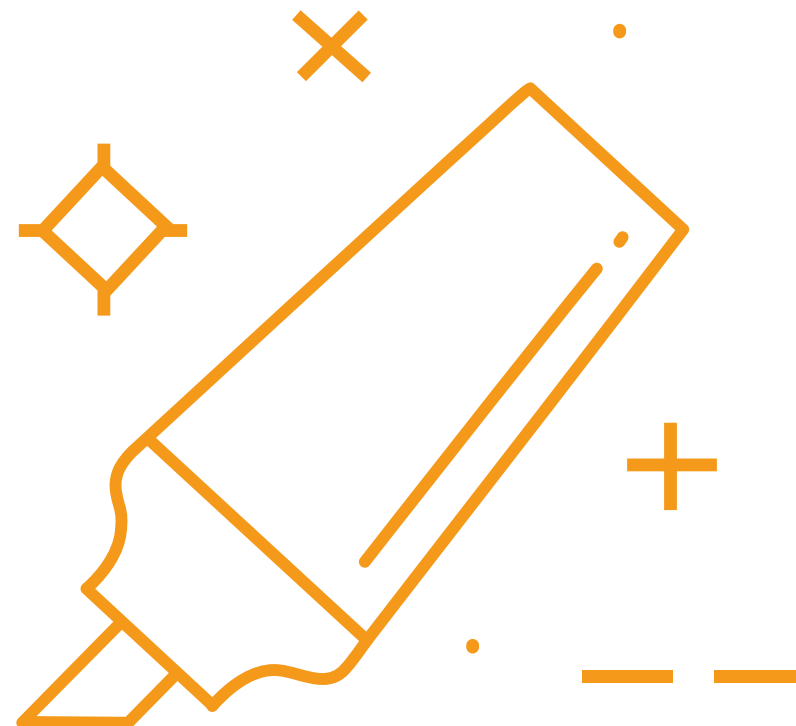
De uittredende Bureauleden,

Stefaan Leliaert, voorzitter

Nicolas Watillon, ondervoorzitter

Alain Deketelaere, ondervoorzitter

Cécile Vause, penningmeester



VEEL ZIN IN DIT NIEUWE ENGAGEMENT

We zijn verheugd om de komende vier jaar de krijtlijnen van het BIV te kunnen uitzetten. Meer nog, we voelen ons bevoorrecht dat deze belangrijke taak ons toekomt. Het is dan ook met veel enthousiasme dat we ons in dit project hebben vastgebeten. We zijn ervan overtuigd dat het BIV de afgelopen periode al grote stappen heeft gezet, niet in het minst op het vlak van digitalisering, al is ook daar nog verdere vooruitgang te boeken.

Want die digitalisering vormt een enorme uitdaging. Dat we niet meer zonder kunnen heeft de coronacrisis eens te meer aangetoond. We zullen het digitale pad dat onze voorgangers hebben uitgestippeld verder bewandelen en de digitale opportuniteiten in de komende weken en maanden in kaart brengen en gaandeweg implementeren. Er zal al zeker gedigitaliseerd worden binnen de werking van de Kamers. Ook op de webinars, die in 2020 in sneltempo werden gelanceerd, zal blijvend worden ingezet. Daarnaast zal ook onze site gemoderniseerd worden om hem intuïtiever te maken en zo het gebruiksgemak te verhogen.

Verder is er nood aan de ontsluiting van relevante overheidsinformatie- en databanken zodat onze leden op een efficiënte manier hun talloze verplichtingen kunnen vervullen. Denk bv. aan toegang tot het UBO-register teneinde makkelijker de anti-witwasverplichtingen te kunnen volbrengen. Voor de Opsporingsdienst van het BIV vroegen we via de voogdijminister al na of ze toegang kon verkrijgen tot de databank Dimona, zodat onze detectives sneller kunnen nagaan welke bediende in welk agentschap aan de slag is.

Laat ook duidelijk zijn dat we openheid en verbondenheid naar onze leden willen uitstralen. Een glasheldere communicatie en voldoende sensibilisering hoort daar zeker bij. We proberen verbinding te creëren door meer en gericht in te zetten op social media, maar ook wanneer de leden op het BIV langskomen of contact nemen. We zorgen voor een Instituut op mensenmaat en evolueren naar een professioneel open huis, dat nog meer inzet op vriendelijkheid en nabijheid.



De nieuwe Bureauleden : Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter – Nicolas Watillon, voorzitter – Sandrine Galet, tweede ondervoorzitter – Frederiek Thiers, penningmeester

* Deze foto werd genomen mits het respecteren van de van toepassing zijnde gezondheidsmaatregelen.

Daarnaast zullen we, met name binnen het Europees kader, waken over onze beschermde beroepstitel en onze integriteit. Dankzij de onophoudelijke professionalisering die zich in de loop der jaren heeft voltrokken kan de vastgoedmakelaar enkele ijzersterke garanties bieden aan de consument, denk aan de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling, de permanente vormingsplicht, de wettelijk beschermde derdenrekening... We zijn dan ook trots op het vastgoedberoep in ons land en zijn alvast enorm gedreven om het BIV – in al zijn geledingen – verder vooruit te sturen.

De nieuwe Bureauleden,

Nicolas Watillon, voorzitter

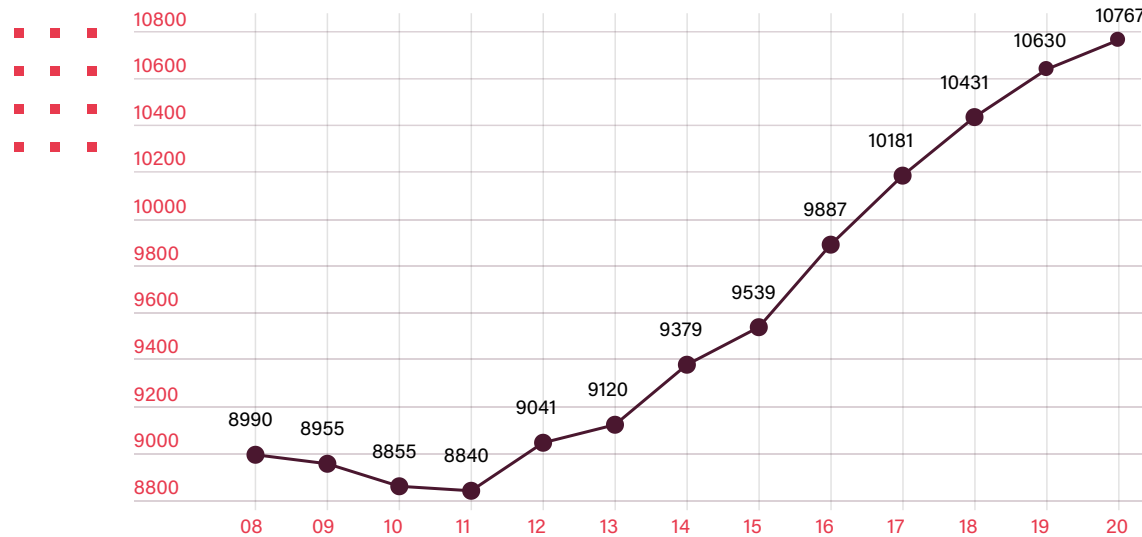
Olivier Morobé, eerste ondervoorzitter

Sandrine Galet, tweede ondervoorzitter

Frederiek Thiers, penningmeeste

DE VASTGOEDMAKELAAR

10.767 vastgoedmakelaars



6.262 NL

4.505 FR

7.295

MANNEN (67,8 %)

3.472

VROUWEN (32,2 %)

8.372
TITULARISSEN

4.879 NL
3.493 FR

4.689 B
3.367 BS
316 S

2.365
STAGIAIRS

1.376 NL
989 FR

2.129 B
126 BS
110 S

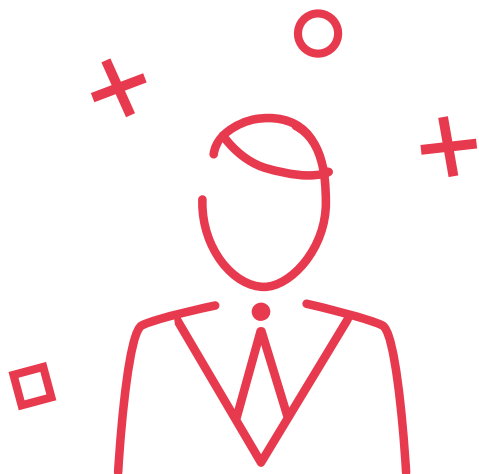
30
OCCASIONELE
BEOEFENAARS (*)

7 NL
23 FR

30 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



6.848

BEMIDDELAARS

4.109 NL
2.739 FR

426

SYNDICI

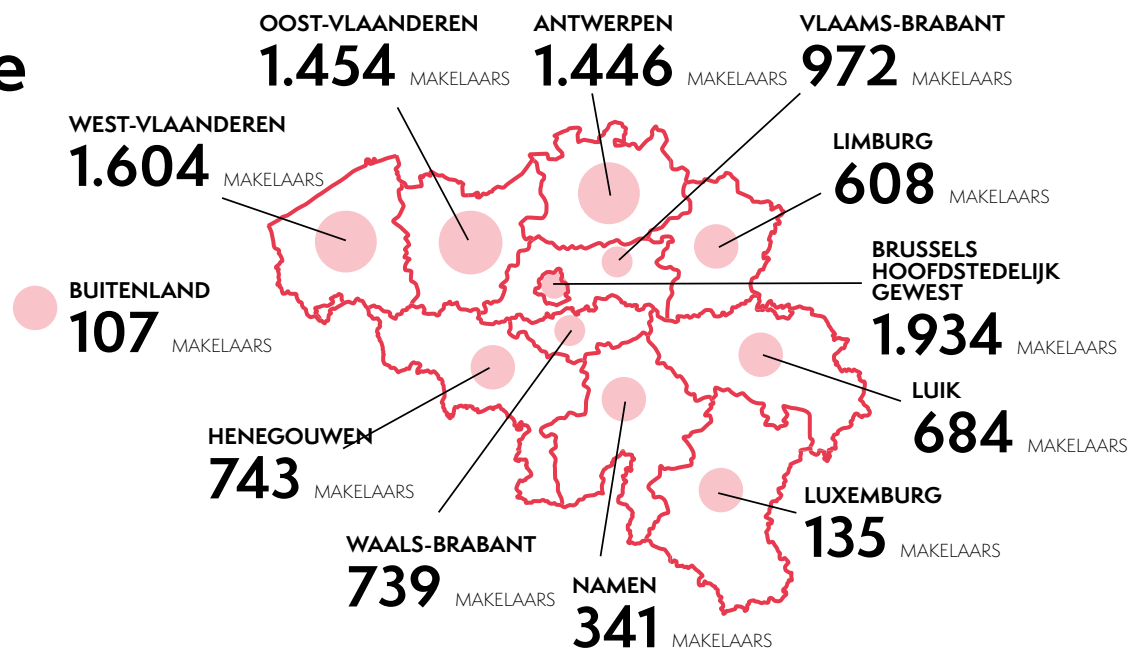
210 NL
216 FR

3.493

BEMIDDELAARS-SYNDICI

1.943 NL
1.550 FR

Geografische verdeling



Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de titularis-vastgoedmakelaar is **48 JAAR**. De stagiair-vastgoedmakelaar is gemiddeld 34 jaar.

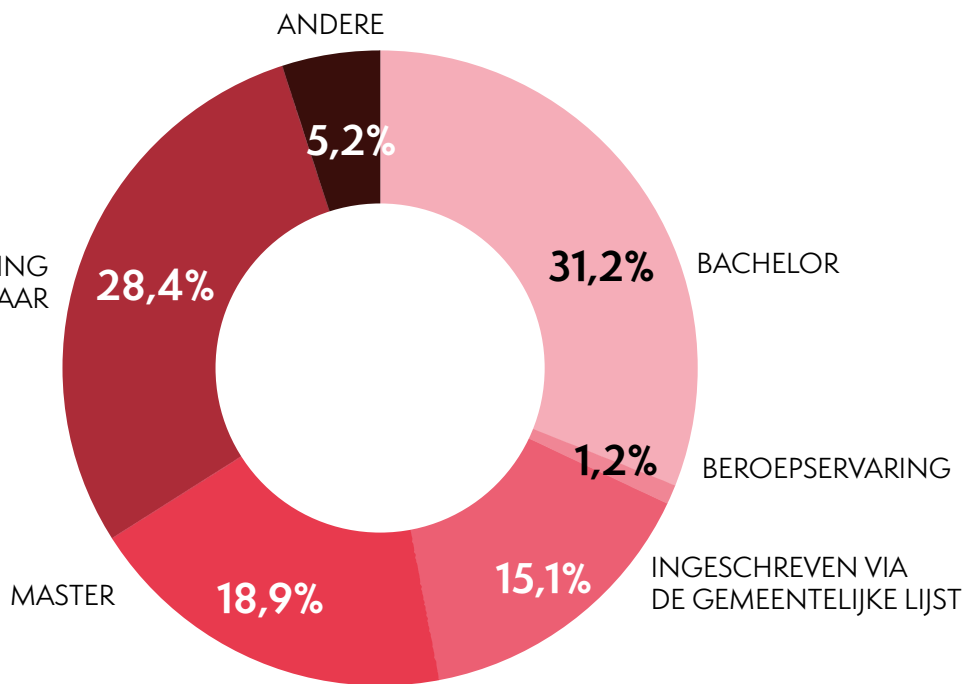
Ongeacht of het om titularissen of stagiairs gaat, stellen we vast dat de bemiddelaar gemiddeld 42 is, de syndicus gemiddeld 47 en de bemiddelaar-syndicus gemiddeld 52.



Diploma



ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR



31,2%

BACHELOR

5,8% BOUW
29% VASTGOED
21,8% BEDRIJFSBEHEER
43,4% ANDERE

18,9%

MASTER

15,2% ECONOMISCH
16,8% RECHTEN
68% ANDERE

28,4%

ONDERNEMERSOPLEIDING
VASTGOEDMAKELAAR

15,1%

INGESCHREVEN VIA
DE GEMEENTELIJKE LIJST (1993-1995)

1,2%

BEROEPSERVARING

5,2%

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 SANCTIES OPLEGGEN IN GEVAL VAN NIET-NALEVING;
3. MENSEN DIE HET BEROEP ONWETTIG UITOEFENEN UIT DE MARKT HALEN.



Administratieve beslissingen

- Het beroep van vastgoedmakelaar blijft populair, dat merken we aan de cijfers omtrent de nieuwe inschrijvingen op de Lijst van stagiairs, die zelfs een stijging tonen tegenover het jaar voordien. De meeste stagiairs zijn enkel als bemiddelaar actief. Slechts een kleine minderheid kiest voor een combinatie van beide hoedanigheden of louter voor het syndicschap.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2020

2020

918
STAGIAIRS

592 NL
326 FR

839 B
38 BS
41 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP DE LIJST VAN STAGIAIRS 2019

2019

856
STAGIAIRS

493 NL
363 FR

750 B
50 BS
56 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. Ook de meeste titularissen zijn enkel als bemiddelaar actief. Het aantal nieuwe titularissen bleef stabiel ten aanzien van 2019.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2020

2020

480
TITULARISSEN

252 NL
228 FR

418 B
15 BS
47 S

NIEUWE INSCHRIJVINGEN OP HET TABLEAU VAN TITULARISSEN 2019

2019

488
TITULARISSEN

269 NL
219 FR

432 B
11 BS
45 S

NIEUWE INGESCHREVEN STAGEMEESTERS

208
STAGEMEESTERS

121 NL
87 FR

133 B
68 BS
7 S

In 2020 werden in totaal 208 nieuwe stagemesters ingeschreven. Een stagemester moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo moet hij onder meer minstens 4 jaar ononderbroken en in hoofdberoep op het Tableau van titularissen ingeschreven zijn en mag hij geen enkele schorsing of schraping hebben opgelopen (tenzij later eeerherstel volgde). In 2020 waren er in totaal trouwens 3.025 stagemesters actief (1.496 op de beide kolommen, 1.472 enkel als bemiddelaar en 57 enkel als syndicus).

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

AANTAL WEGLATINGEN

1.250
WEGLATINGEN

665 NL
585 FR

537 B
218 BS
495 S

In 2020 werden 1.250 weglatingen aangevraagd (op één of beide deelenkolommen), een daling met bijna 10% en dit ondanks de coronacrisis. Al lieten zich in 2019 ook heel wat leden weg van één van de deelenkolommen - veelal de syndicuskolom - gezien er sinds 2019 een striktere vormingsplicht geldt (te weten 10 uur permanente vorming per kalenderjaar per deelenkolom).

AANTAL ADMINISTRATIEVE BESLISSINGEN

3.632
BESLISSINGEN

2.237 NL
1.395 FR

Alles samen werden er 3.632 administratieve beslissingen genomen (inschrijvingen, weglatingen...).

AANTAL BEROEPEN

70
BEROEPEN

35 NL
35 FR

Wie een administratieve beslissing van de Uitvoerende Kamer betwist, kan hiertegen in hoger beroep gaan bij de Kamer van Beroep. Wat het hoge aantal beslissingen betreft, deze slaan ook deels op dossiers die ingediend werden in 2019.

AANTAL BESLISSINGEN

76
BESLISSINGEN

37 NL
39 FR

AANTAL ZITTINGEN

25
ZITTINGEN

14 NL
11 FR

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

TUCHT EN DIENST OPSPORING



Tuchtbeslissingen

De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het BIV opende 992 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 513 dossiers geopend. Alles samen werden er 5,5% meer dossiers geopend dan in 2019. Het Instituut wordt alsmaar bekender.

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 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 etc. 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 samen-gevoegde tuchtdossiers wordt vaak tot één beslissing gekomen.

Wat de uitspraken betreft, kan de Uitvoerende Kamer ofwel vrijspreken, ofwel een tuchtsanctie opleggen. Dat kan een schrapping (8 %) of een schorsing (41 %) zijn, maar ook een berisping (22 %) of een waarschuwing (13 %). De Kamers kunnen geen schadevergoeding opleggen. Dat kan enkel een burgerlijke rechtbank.

SCHRAPPINGEN

22 ▶ **13 NL**
9 FR

SCHORSINGEN

116 ▶ **79 NL**
37 FR

BERISPINGEN

63 ▶ **45 NL**
18 FR

WAARSCHUWINGEN

36 ▶ **31 NL**
5 FR

VRIJSPRAKEN

10 ▶ **10 NL**
0 FR

ANDERE*

36 ▶ **20 NL**
16 FR

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

TOTAAL AANTAL CONTROLES

384 ▶ **297 NL**
87 FR

LOPENDE DOSSIERS

56 ▶ **25 NL**
31 FR

ZONDER GEVOLG

56 ▶ **42 NL**
14 FR

VERMANING RA

230 ▶ **210 NL**
20 FR

OPROEPING UK

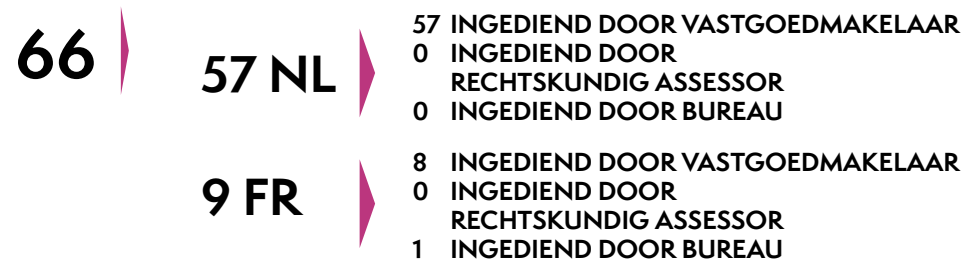
43 ▶ **21 NL**
22 FR

Zoals hoger 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 zijde waren dat er 297. Van de bevindingen bij het onderzoek maakt de referendaris een verslag op, dat aan de rechtskundige assessor wordt overgemaakt. Indien er lichte tekortkomingen zijn vastgesteld, dan zal aan de vast-

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

Zowel de betrokken vastgoedmakelaar, de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer als het Bureau hebben de mogelijkheid om hoger beroep aan te tekenen tegen een tuchtbeslissing bij de Kamer van Beroep.

AANTAL BEROEPEN



BESLISSINGEN IN BEROEP



BEVESTIGING VAN DE SANCTIE



ZWAARDERE SANCTIE



LICHTERE SANCTIE



ONONTVANKELIJK/ ZONDER VOORWERP



De dienst Opsporing haalt onwettige beoefenaars uit de markt

DE STRIJD TEGEN ONWETTIGE BEOEFENAARS IS PRIMORDIAAL VOOR HET BIV

Tegenover de 10.767 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 aan de

laars lappen 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 2020

380 ▶ 162 NL
218 FR

BETROF GEEN BIV-ERKENDE

185 ▶ 80 NL
105 FR

BETROF EEN NIET-ERKENDE DIE SAMENWERKTE MET EEN BIV-LID*

195 ▶ 82 NL
113 FR

**Hiervoor kan zowel de niet-erkende via de rechtbanken worden bestraft voor onwettige uitoefening, als de erkende, die een sanctie riskeert voor onze tuchtkamer.*



In 2020 werden 380 dossiers omtrent illegale makelaardij geopend. Dat zijn er nauwelijks meer dan in 2019 (371). 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 326 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 hier 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 in 2020 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 het gevolg zou zijn. 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 2020 werden 25 van de 27 vonnissen en arresten uitgesproken in het voordeel van het BIV. In één geval ging de betrokkene net voor de dagvaarding over tot een regularisatie, waardoor het BIV uiteindelijk verkreeg wat het wou, namelijk dat de betrokkene de illegale activiteit stopzette, maar de rechtbank oordeelde dat er op het moment van het instellen van de vordering geen inbreuk meer was. In een ander dossier volgde de rechtbank onze argumentatie niet. Het BIV tekende beroep aan.

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 2020 werden aan Nederlandstalige zijde 1.003 nieuwe vormingen en 13 nieuwe vormingsverstrekkers erkend. Aan Franstalige kant telden we 205 nieuwe erkende vormingen en 8 nieuwe erkende vormingsverstrekkers. We reikten allemaal samen 36.281 vormingsattesten uit. Sinds de oprichting van ons vormingsplatform Edux eind 2015 werden aan beide taalkanten 168 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.

E-learning

Via de e-learning kunnen vastgoedmakelaars **online cursussen** volgen die voor max. 2 uur van hun jaarlijkse vormingsplicht meetellen. De onderwerpen van de cursussen zijn uiteenlopend. Zo zijn er cursussen rond verkoop (Wet Breyne, verkoop op lijfrente...), huurovereenkomsten (Vlaamse, Brusselse en Waalse huurwetgeving...), plichtenleer, anti-witwas, anti-discriminatie...

De inhoud van de e-learnings wordt regelmatig geactualiseerd, om ze in overeenstemming te brengen met de vigerende wetgeving.

Er werden in 2020 aan Nederlandstalige kant 13.807 e-learningcursussen succesvol afgelegd. Ter Franstalige zijde waren er dit 9.794.



Communicatie

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

82

AANTAL MAGAZINES (BIV-NEWS EN IPI-NEWS)

8

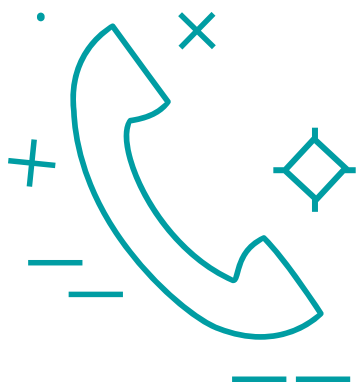
AANTAL UITGESTUURDE CORONA-NIEUWSFLITSEN (BIV-FLASH EN IPI-FLASH)

74

AANTAL UITGESTUURDE PERSBERICHTEN

4

In 2020 lanceerden we een **vierde animatievideo** voor de consument (terug te vinden op onze website) over het verloop van een fysiek plaatsbezoek, toen de activiteiten mochten hernemen. Daarin werd aangetoond dat de vastgoedmakelaar alle nodige voorzorgs- en beschermingsmaatregelen had getroffen om plaatsbezoeken veilig mogelijk te laten verlopen. Dit filmpje werd massaal gedeeld en uitgestuurd naar consumenten en huiseigenaars.



Juridische helpdesk

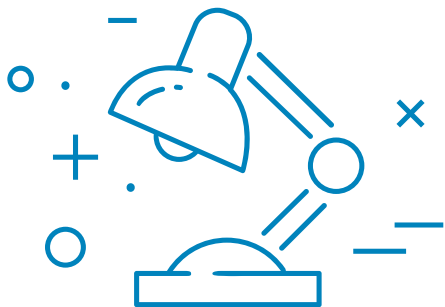
Voor juridische eerstelijns hulp kunnen BIV-leden terecht bij de juridische helpdesk. Juristen, gespecialiseerd in vastgoedrecht, geven er antwoord op alle juridische vragen die verband houden met de vastgoedmakelaarsactiviteit. De juristen geven geen schriftelijk advies en onderzoeken geen documenten.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

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
NEDERLANDSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

2.333

AANTAL BEANTWOORDE OPROEPEN
FRANSTALIGE JURIDISCHE HELPDESK

3.056



DIRECTIE EN COMMUNICATIEDIENST

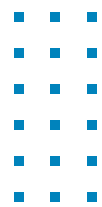
DIRECTIECOMITÉ

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

■ ■ ■ Middelen (financiële balans)



Onze rekencommissarissen en onze bedrijfsrevisor hebben hun verslag met betrekking tot de rekeningen over het boekjaar 2020 overhandigd en dit overeenkomstig de hun toevertrouwde opdracht tot nazicht van de jaarrekeningen. Deze rekeningen werden door de Nationale Raad op 28 januari 2021 goedgekeurd.

€ 3.527.852,53

TOTAAL ACTIVA

€ 1.042.524,09

TOTAAL VASTE ACTIVA

€ 3.780.525,16 / -€ 2.738.001,07
TERREINEN EN GEBOUWEN AFSCHRIJVINGEN

€ 2.043.524,40 / -€ 2.043.524,40
INSTALLATIES, MACHINES & UITRUSTINGEN AFSCHRIJVINGEN

€ 115.200,69 / -€ 115.200,69
MEUBILAIR AFSCHRIJVINGEN

€ 2.485.328,44

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

€ 138.763,01 € 0,00
VORDERINGEN OP HOOGSTENS 1 JAAR OVERLOPENDE REKENINGEN

€ 358.682,00 € 1.987.883,43
LEVERANCIERS MET DEBETSALDO LIQUIDE MIDDELEN

€ 3.527.852,53

TOTAAL PASSIVA

€ 2.836.864,72

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

€ 490.000,00 € 1.622.064,64
BESCHIKBARE RESERVES OVER TE DRAGEN WINSTEN

€ 0,00 € 724.800,08
BESTEMMINGSFONDS SOCIAAL PASSIEF

€ 690.987,81

TOTAAL VAN DE SCHULDEN

€ 271.304,28 € 415.923,73
HANDELSCHULDEN SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN,
SOCIALE LASTEN

€ 3.759,80 & BEZOLDIGINGEN
OVERLOPENDE REKENINGEN

RESULTAATREKENING

€ 9.874.063,19

TOTAAL OPBRENGSTEN

€ 8.716.836,62

LEDENBIJDRAGEN +
DOSSIERKOSTEN

€ 84.692,42

RAPPELKOSTEN + RECUPERATIE
GERECHTSKOSTEN

€ 207,26

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

€ 705.914,32

DIVERSE ONTVANGSTEN

€ 267.832,68

UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

€ 98.579,89

OPBRENGSTEN HUUR &
HUURLASTEN

€ 9.874.063,19

TOTAAL KOSTEN

€ 5.701.745,30

DIVERSE GOEDEREN EN
DIENSTEN

€ 541.970,87

ZITPENNINGEN

€ 46.381,91

VERPLAATSINGSONKOSTEN

€ 2.693.004,04

BEZOLDIGINGEN

€ 1.399,27

FINANCIËLE KOSTEN

€ 126.056,34

BELASTINGEN & ROERENDE
VOORHEFFING

€ 546.883,87

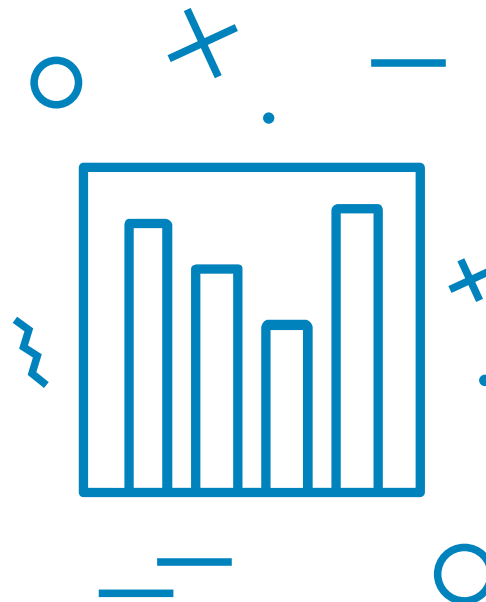
AFSCHRIJVINGEN
INVESTERINGEN

€ 218.618,51

UITZONDERLIJKE UITGAVEN

€ -1.996,92

OVER TE DRAGEN VERLIES 2020



Zittingen, bijeenkomsten en examens



AANTAL BIJENKOMSTEN UITVOERENDE KAMERS
EN KAMERS VAN BEROEP

44 (NL) + 35 (FR)

AANTAL BIJENKOMSTEN NATIONALE RAAD

6

AANTAL SCHRIFTELIJKE EXAMENMOMENTEN**

188

** 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

58

AANTAL COMPETENTIETESTMOMENTEN*

352

AANTAL MONDELINGE EXAMENMOMENTEN**

29 (NL) + 23 (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



F. 02 503 42 23



Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel



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



[Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars](#)



[@immoBIV](#)



[@ipi_biv](#)

